

Промежуточный отчет деятельности ОСИ ЖК «Bayterek Residence»

за 1 полугодие 2021 года

С момента регистрации и организации Объединения Собственников Помещений – ОСИ ЖК «Bayterek Residence» 30 декабря 2020 года было проведено четыре заседания Совета ОСИ на которых были рассмотрены, приняты и утверждены ряд правоустанавливающих и регулирующих деятельность ОСИ протокольных решений.

Изначально было решено провести полную аудиторскую проверку управляющей компании ИП «I Servise» за истекший и предыдущий периоды, по итогам и замечаниям которой, было направлено предписание и практические рекомендации в адрес компании.

Вместе с тем, учитывая мнения большинства жильцов и собственников комплекса, членами ОСИ было решено продолжить дальнейшее сотрудничество и заключить договор обслуживания ЖК на 2021 год с данной компанией (см.приложение), а также в целях экономии средств и времени и учитывая опыт работы было решено оставить всю операционную деятельность за компанией, за собой как за органом управления закрепив общее руководство, контрольные и ревизионные функции, без вмешательства в оперативную деятельность.

Компанией ежемесячно и поквартально предоставляются отчеты установленной формы (см.приложение). Так по итогам полугодия за счет сокращения некоторых статей расходов, удалось добиться экономии средств более 700,0 тыс. тг.

Протокольным решением от 27.01.2021 года утверждена смета расходов предприятия на 2021 год на общую сумму 25 852 688,16 тенге (приложение), тариф РСЖ для жилых помещений, которая осталась без изменений в размере 135 тг. за кв.м. Тариф РСЖ для нежилых помещений было решено повысить на 85% до 250 тг. за кв.м (приложение).

За счет повышения тарифа удалось решить ряд насущных социальных задач: был пролонгирован договор с охранной компанией, таким образом сохранен существующий уровень безопасности ЖК, во избежание текучести кадров увеличена зарплата техперсонала. Доход, от повышения тарифа для юридических лиц составляет порядка 350,0 тыс.тг. ежемесячно.

Особое внимание было уделено работе с дебиторской задолженностью, взыскано в досудебном порядке более 2,0 млн.тг., в результате на сегодняшний день просроченные задолженности отсутствуют.

Разработан и утвержден совместный план мероприятий ОСИ на 2021 год по видам работ, включая инвестпроекты (см.приложение), по которому в данное время ведется соответствующая работа.

Совместно с управляющей и сервисными компаниями проведены полное техническое обследование и аудит всех систем жизнеобеспечения ЖК, в том числе энерго, тепло, водообеспечения, пожарной сигнализации и систем звукооповещения, видеонаблюдения и телевизионных систем, кондиционирования и климат -контроля, лифтового и складского и дворового хозяйства. По наиболее важным, проблемным и приоритетным направлениям составлены акты осмотра и обследования, по ряду которых проводятся мероприятия как профилактического, так и планового порядка, принимаются меры по энергоэффективности комплекса.

Так, по итогам проведенного полного химического анализа воды, проведенного аттестованной лабораторией и рекомендации приглашенной сертифицированной компанией, принято решение о восстановлении, но вышедшей из строя и бездействующей в последние годы существующей системы химводоочистки и хранилища воды.

В данное время системы водообеспечения, химводоочистки и водохранилища полностью восстановлены и находятся в работе, полученные анализы воды и основные показатели полностью соответствуют существующему техрегламенту и в случае непредвиденных ситуаций и перебоев, запаса питьевой воды хватит более чем на 10 дней.

В ходе проведенного мониторинга, и во исполнения предписания противопожарной службы, во избежание скопления мест стихийного скопления и хранения велосипедов, самокатов и иной техники, для удобства жильцов организованы велопарковки, находящиеся под круглосуточным видеонаблюдением охранной службы.

Проведен комиссионный обход всего комплекса, определены места, объемы и виды работ текущего ремонта, в данное время с привлечением подрядной организации начаты ремонтные работы, также проводятся планово-профилактические и регламентные работы по подготовке оборудования и комплекса в целом к осенне-зимнему периоду.

Разработан и утвержден перечень дополнительных услуг, оказываемых управляющей компаний жильцам ЖК (см.приложение).

Проводится работа по привлечению внешних инвестиций по принципу «зарабатывающего дома», проведены переговоры с рядом рекламных компаний, итогом которых стало заключение договора (см.приложение) на предоставление рекламной площади на крыше блока «Б» с ежемесячной ставкой 350,0 тыс.тг. и ежегодной индексацией на 50 тыс.тг., работа в данном направлении продолжается, ищутся иные резервы.

Продолжается работа по созданию кондоминиума ЖК, и передачи кабельной сети на баланс городских служб, направлены письма в акиматы города, района, департамент юстиции, а также в адрес компании застройщика «Байтерек Курлыс», получен оригинал техпаспорт ЖК, но в связи с возбуждением уголовного дела в отношении застройщика, возник ряд затруднений непреодолимого характера, работа в данном направлении тем не менее будет продолжена.

В целях доступности информации для всех собственников ЖК и прозрачности работы ОСИ и управляющей компании и в целом повышения статусности нашего ЖК, разработан и утвержден сайт ЖК «Bayterek Residence», где будет в оперативном режиме будет представлена вся информация о деятельности ОСИ и управляющей компании.

Так же продолжается работа по проблемным помещениям (офисное помещение 110 кв.м – блок «Б» и фитнес-зал 232 кв.м блок «А»), созданной инициативной группой возглавляемой членом ОСИ Естаевым А.С. проводится досудебная работа, собрана часть средств с жильцов поддержавших данную инициативу, благодаря чему заключен предварительный договор с юридической компанией, готовая представлять наши интересы в судебных и иных органах, периодически предоставляются промежуточные отчеты ОСИ.

К сожалению, в виду возникших разногласий между жильцами, не удалось своевременно провести работы по ремонту и реконструкции дворовой и детской площадок, в данное время создана рабочая группа по данному вопросу, собираются дополнительные материалы, изучаются предложения, решение которой в ближайшее время будет представлено на ваше рассмотрение.

Председатель ОСИ ЖК «Bayterek Residence»



Б.Шаяхметов