

квартал ЗЕЛЁНЫЙ БОР

История товарищества собственников «Квартал Зеленый Бор» началась в сентябре 2007 года, тогда еще под другим названием - ТС «Малинки». Застройщиком является крупнейшая в Республике Беларусь строительная компания ПЧУП «ДАМААН» А-100. Квартал расположен в пригороде, от города Минска нас отделяют меньше 7 км.

На момент создания товарищества было возведено 2 десятиэтажных дома с численностью 317 квартир.



Работа кипела, стройка нашего квартала только набирала обороты, многоквартирные жилые дома возводились один за одним, с каждым днем членов товарищества становилось все больше!

В октябре 2008 года на общем собрании Членов товарищества было принято решение о переименовании ТС «Малинки» в ТС «Квартал Зеленый Бор». И уже в то время квартал набирал свою популярность и положительные отзывы своих жителей. Кроме этого, все наши новостройки располагались не в чистом поле, а в максимально благоустроенном месте, в квартале сразу же строились новые удобные дороги, пешеходные дорожки и весьма вместительные парковки. Дворы квартала, уже тогда радовали глаз зелеными, ухоженными газонами и цветущими клумбами, а дети жителей товарищества играли на обустроенных и безопасных детских площадках!

Председателем товарищества собственником «Квартал Зеленый Бор» является Александр Константинович Гопша. Его деятельность в нашем квартале началась в октябре 2008 года. На Общем собрании Членов товарищества в 2013 году его кандидатуру снова избрали и утвердили сроком на 5 лет.

В ходе строительства квартала руководство ТС приложило максимум усилий, чтобы жители не заметили всех «прелестей» строительного процесса (строительный мусор на подходе к дому, перерытые подъездные пути и другие строительные процессы). Мы изначально заботились обо всех наших жителях и их комфорте!



В мае 2013 года был сдан в эксплуатацию последний дом. В законченном виде ТС «Квартал Зеленый Бор» представляет собой целый комплекс из 15-ти жилых многоквартирных жилых домов с развитой инфраструктурой. Общая площадь помещений составляет 155 442,65 м², из них:

- жилые помещения – 154 388,35 м²;
- нежилые помещения (магазины, офисы и т.д.) - 786,8 м²;
- помещения ТС «Квартал Зеленый Бор» - 267,5 м²;

Все дома товарищества однотипные - 10-ти этажные, 3-х, 4-х и 6-и подъездные, всего 64 подъезда, 3 332 квартиры, число жителей более 8 000 человек.

Все помещения товарищества собственников являются 100% частной собственностью, в процентном соотношении, жилые помещения составляют 99,32%, нежилые помещения – 0,68%.

Стоит отметить, что по периметру квартала территория товарищества ограждена. Оборудовано 7 калиток для входа/выхода со всех сторон, которые оснащены системой видеонаблюдения, имеется 3 въезда для автотранспорта.



Во избежание антисанитарии, появления грызунов, насекомых, плохих запахов в подъездах было принято решение закрыть мусоропроводы и оборудовать контейнерные площадки для сбора бытовых отходов. Решение принято по предварительному опросу жильцов. Руководство ТС скрыло от глаз проживающих мусорные баки, они полностью закрыты, а в подъездах домов нет посторонних запахов.



На территории квартала товарищества собственников размещен детский садик. Большинство детей, посещающих детский сад, являются жителями квартала. Товарищество собственников «Квартал Зеленый Бор» является шефствующей организацией данного садика.



На территории квартала оборудовано 6 детских игровых площадок, при этом все они укомплектованы разновозрастными игровыми зонами. В общей сложности установлено 68 игровых комплексов. Все детские комплексы разнообразны, цветовая гамма радует глаз обилием цветов.





Так же на территории товарищества сооружено 4 спортивные площадки, одна из них оборудована уличными тренажерами. На них установлено 35 различных комплексов.

Несомненно, нашей гордостью служат как пристроенные к домам, так и отдельно стоящие велопарковки, которые пользуются огромным спросом. На сегодняшний день построено 20 велопарковок на 1 075 веломест. С целью предотвращения краж за ними осуществляется круглосуточный контроль диспетчерской службой через трансляцию видеонаблюдения по сети интернет.



Мы хотим, чтобы наши жители чувствовали себя в полной безопасности и уверенности за своих детей, играющих на придомовой территории, не беспокоились за имущество и автотранспорт. С этой целью весь квартал оснащен системой видеонаблюдения с функцией просмотра камер по кабельному ТВ, так же с камер ведется запись и хранится на наших серверах долгое время. На сегодняшний день на территории квартала оборудовано и установлено 146 камер видеонаблюдения с функцией записи информации, из них 15 камер установлено у входа в подъезды жилых домов + 2 камеры для фиксации номерных знаков автотранспорта, установлены на въезде/выезде с территории квартала.



Квартал славится своей территорией и масштабами. Общая площадь квартала составляет 150 380 м² из них: на детские игровые площадки отведено 4 202 м², на газон и зеленые насаждения – 64 629 м², твердое покрытие (асфальт, парковочные места + тротуарная плитка) составляет 81 549 м². По подсчетам на парковочные места автотранспорта отведено 20 714 м², что составляет 25% от общей площади квартала, примерное количество машиномест - 2 055.





Освещение является неотъемлемой частью нашей повседневной жизни. На территории квартала установлено современное наружное освещение. Установлено 232 торшера дворового освещения, которые освещают пешеходные дорожки и расположенные во дворах детские и спортивные площадки. Опоры уличного освещения установлены вдоль проезжей части нашего квартала, их установлено 10 единиц по 2 светильника на каждом. Мы используем энергоэффективные лампы ДНаТидРЛ.

Конечно же для удобства собственников квартала создан сайт - <http://zelenybor.by/>. Там же мы делимся полезной информацией и новостями, граждане могут задавать вопросы и общаться со специалистами нашего ТС, практикуется и прием обращений, существует электронная система заявок, размещен портал Министерства ЖКХ, создан форум для активных жителей квартала. Также возле каждого подъезда оборудованы информационные доски, как для частных объявлений, так и для информационных объявлений товарищества. В лифтах каждого дома мы оборудовали застекленный стенд с рекламной информацией, такой как скидки, различные акции в ближайшем торговом центре, а также интересные новости, информация отслеживается и меняется по актуальности, «маленькая мелочь», но очень приятна для наших жителей.

С первых дней работы товарищества все силы направлены на создание уюта и дружбу! Еще в 2010 году товарищество собственников совместно с застройщиком, специально для жителей квартала, создали информационное издание - газета под названием «Зебра». В ней расписывались все последние новости квартала, с обязательным фотоотчетом, опубликовано множество фотографий с примерами дизайна квартир, была размещена информация о мероприятиях, конкурсах среди проживающих жителей, публиковались частные объявления. Таким образом, мы предоставили возможность нашим жителям

знакомиться, заводить новых друзей и просто так обмениваться информацией, общаться между собой. А на созданном форуме активно стартовали предложения для редакции новых статей последующих выпусков и рубрик. Данное издание выпускалось ежемесячно на протяжении 2-х лет.

■ ■ ■ Новости квартала ■ ■ ■ Информация ■ ■ ■ Новоселам ■ ■ ■ Партнеры
■ ■ ■ Путешествия ■ ■ ■ Поздравляем ■ ■ ■ Фотоконкурс ■ ■ ■ Полезные связи

№1



ЗеБра

Информационная
листовка для
жителей

■ квартала
«Зеленый Бор»

Дорогие Зеленоборцы! **Новости квартала** ■ ■ ■ ■ ■ тема номера

август 2010

Вместе с новостройками рос и наш коллектив, штат увеличивался, объемы работ удваивались. Наш персонал – наша гордость! На сегодняшний день в товариществе собственников плодотворно трудятся 48 человек. ТС «Квартал Зеленый Бор» ведет свою деятельность по штатному расписанию.

В распоряжении работников ТС имеются 1 арендованный офис (основной офис, где находится управленческий персонал), 2 офиса для инженеров по благоустройству и текущему ремонту, 1 офис для диспетчерской службы, также имеются подсобные помещения для рабочих. Для оптимизации работы во всех наших офисах оборудованы комфортабельные рабочие места, с различной современной оргтехникой, проведен интернет и налажена интернет связь между сотрудниками.

Специалисты и рабочие ТС «Квартал Зеленый Бор»:

1. Возглавляет наш штат – председатель правления, к нему всегда открыта дверь для собственников и жильцов нашего квартала. Несмотря на то, что есть определенные часы приема граждан, он всегда готов принять и выслушать! Председатель правления организывает техническое и технологическое обеспечение деятельности ТС. Осуществляет общее руководство деятельности структурных подразделений, контролирует результаты работы, состояния трудовой и производственной дисциплины, разрабатывает планы развития ТС, создает наиболее благоприятные условия труда.



2. Главный инженер организует разработку и реализацию планов внедрения новых технологий, проведения организационно-технических мероприятий, разрабатывает перспективные планы ремонта жилых домов и повышения степени их благоустройства, а также улучшения благоустройства дворовых территорий, устройств и оборудования спортивных и детских площадок. Ведет журнал проведения текущих ремонтов по домам.
3. Бухгалтерия (5 человек) занимается учетом и экономическим анализом финансово-хозяйственной деятельности, разработкой форм и систем оплаты труда и материального стимулирования работников, составлением сметы доходов и расходов на текущий год, производством расчетов с абонентами за услуги водоснабжения и водоотведения, расчетами с поставщиками коммунальных услуг. Осуществляет работу по ведению базы данных лицевых счетов населения.
4. Юрисконсульт, который обеспечивает грамотную консультацию собственников ТС по возникшим юридическим вопросам, ведет работы с должниками и защищает права и интересы товарищества собственников.
5. Специалист по кадрам ведет учет по кадровому составу, организывает, контролирует и ведет все участки кадрового делопроизводства.
6. Паспортист, который осуществляет прием граждан и консультацию, прием и подготовку документов для регистрации, замены паспортов и т.д.
7. Инженеры 1 категории по благоустройству (2 человека) организуют и координируют работу рабочих, осуществляют контроль рационального использования расходных материалов, проводят разъяснительные работы среди собственников ТС по эксплуатации и сохранности общего имущества, а также по правилам пользования жилыми помещениями.
8. Инженеры по текущему ремонту (2 человека) обеспечивают выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту конструктивных элементов зданий, внутридомовых инженерных сетей и оборудования, бесперебойную работу сантехнического, электротехнического и другого оборудования домовладений. Производят осмотр кровли, карнизов, балконов, проверяют исправность входных дверей подъездов, чердачных помещений, остекление лестничных клеток, техническое состояние электрощитовых, насосного хозяйства, теплоузлов и др.
9. Диспетчеры (5 человек) дежурят КРУГЛОСУТОЧНО, принимают всевозможные заявки по телефону и через электронную систему заявок от жильцов (от бытовых до аварийных), а также контролируют их выполнение. Через систему

видеонаблюдения обеспечивают контроль за велопарковками, обеспечивая тем самым сохранность велосипедов жильцов.

10. Слесаря-сантехники 4 разряда (6 человек) работают посменно, выполняют заявки жильцов, с целью обеспечения наиболее качественного обслуживания и устранения аварийных ситуаций, дежурство осуществляется КРУГЛОСУТОЧНО.

11. Электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования 4 разряда (4 человека) работают по заявкам жильцов, работы выполняются ежедневно, а также в выходные и праздничные дни. Выполняют профилактический ремонт электрооборудования.

12. Тракторист мощ.св.60л.с.

13. Штукатур.

14. Рабочие по комплексной уборке и содержанию домовладений (17 человек), их работа направлена на поддержание чистоты нашего квартала, помимо порядка они следят за ухоженностью газона, озеленения. Их работа организована семь дней в неделю, начало смены начинается с 6:40 часов, чтобы утро уже радовало наших жителей чистотой!



С целью оптимизации и рационального использования рабочего времени по понедельникам и пятницам организовываются «планерки» с управленческим составом, где ставятся цели и задачи, и подводятся итоги за неделю. С рабочим персоналом «планерки» проводятся ежедневно на ближайшую перспективу.

Наш коллектив очень дружный и слаженный – МЫ - КОМАНДА, у нас общая цель и общие интересы в работе! День за днем мы стремимся только улучшать наши результаты. Управленческий персонал регулярно совершенствует свои знания (посещают курсы повышения квалификации, семинары и различные тренинги). МЫ ИДЕМ В НОГУ СО ВРЕМЕНЕМ!

Благодаря специализированной программе «Жилплат», собственники квартир имеют возможность вносить показания по индивидуальным приборам учета воды посредством интернет-ресурса, в свою очередь наши специалисты оперативно обрабатывают данные. Так же для подачи показаний счетчиков воды установлен почтовый ящик у входа в товарищество, заведен журнал, где собственники вписывают информацию «собственноручно». В связи с высокой

занятостью трудоспособного населения мы установили систему «автодозвон», которая работает круглосуточно, собственники подают свои данные через стационарный телефон, данные записываются на автоответчике, специалисты ТС прослушивают информацию, фиксируют и обрабатывают данные.

Прием граждан осуществляется каждый день в рабочие дни. Время приема максимально подобрано для удобства посещения собственников и жителей квартала, как в утренние часы (с 9:00), так и в вечерние (до 20:00). В нашем офисе размещены информационные доски с полезной и необходимой информацией, для посетителей установлены мягкие уголки и телевизор, все это для того чтобы жители с комфортом проводили время ожидания своей очереди на прием к специалистам. Мы живем в «веке высоких технологий», все имеют различные гаджеты и в связи с этим в нашем офисе оборудована точка доступа Wi-fi, которая доступна для посетителей.

СХЕМА УПРАВЛЕНИЯ

Товарищество собственников «Квартал Зеленый Бор» заключает договора на техническое обслуживание с каждым собственником. Товарищество предоставляет услуги по техническому обслуживанию жилых домов, вывозу коммунальных отходов и пользованию лифтом. Собственники оплачивают предоставленные услуги в соответствии с тарифами и в сроки, установленные законодательством Республики Беларусь. На предоставляемые услуги ТС заключены договора с юридическими лицами.

На цели связанные с деятельностью товарищества собственников, члены товарищества ежемесячно вносят членские взносы, которые 100% покрывают расходы на содержание домового хозяйства и придомовой территории. Данная норма утверждена Общим собранием и закреплена в Уставе ТС.

Товарищество собственников распоряжается средствами в соответствии со сметой, годовым планом работ и мероприятий, утвержденных Общим собранием членов товарищества.

Ведется очередь записи на веломесто. К сожалению, на данный момент мест меньше, чем желающих воспользоваться парковкой. Очередь «движется» по факту продажи квартиры, смены собственника, строительства новых велостоянок и т.д., за этим оперативно следят специалисты ТС и своевременно оповещают об освободившихся местах. С целью максимального обеспечения желающих воспользоваться велопарковкой, на семью выделяется не более 2-х мест, заключается договор сроком на 1 год. По окончании срока договора собственник вправе заключить новый договор, то есть продлить и остаться на той же велопарковке, либо отказаться за ненадобностью использования. На сегодняшний день возмещение затрат на строительство велопарковок составляет 350 000 бел. руб. в год за веломесто. Планируется уменьшение этой суммы после окупаемости затрат на строительство парковочных мест.

Мероприятия:

Ежегодно проводится Общее собрание Членов товарищества. Накануне Общего собрания, мы практикуем встречи с жильцами каждого дома отдельно. Такой метод помогает ближе узнать проблемы и предпочтения жителей, обсудить возникшие вопросы. Все это фиксируется Членами правления ТС и уже исходя из этой информации, на заседании Членов правления, определяется и формируется Повестка дня Общего собрания ТС. В обязательном порядке в каждую квартиру разносятся уведомление-приглашение с Повесткой дня. Всю полную и развернутую информацию мы размещаем на нашем сайте и вдобавок рассылаем SMS-уведомление собственникам квартир. Все протоколы и итоги Общего собрания размещаются на сайте, форуме и доводятся до сведения жителей на информационных досках.

Один раз в месяц организовывается заседание Членов правления. На заседании могут присутствовать собственники ТС. Если же возникают экстренные вопросы, требующие срочного решения – созывается внеочередное заседание.

С целью сохранения и рационального использования средств собственников в товариществе создана ревизионная комиссия из числа собственников товарищества «Квартал Зеленый Бор». Проверка ревизионной комиссии проходит масштабно, охватывает весь спектр деятельности ТС и специалистов ТС.

Субботник - одно из «событий» в жизни нашего квартала! Информация о запланированном субботнике, как и о других мероприятиях всегда размещается на сайте, форуме, на информационных досках у каждого подъезда. Немаловажным фактором является то, что около 70% жителей приходят в этот день на помощь. А это только доказывает то, что наши жители, как и мы, не безучастны к жизни «Квартала Зеленый Бор»!

Дети – цветы жизни! Бесспорно, им уделяется особое внимание, мы стараемся делать их жизнь яркой и праздничной. Дети любят праздники, и они их получают! Ежегодно в квартале проводится Новогоднее представление, с различной анимацией, с песнями и хороводами, конкурсами, и, конечно же, призами и сладкими подарками.



Перед Новогодними праздниками украшается весь квартал - устанавливаются живые ели, их украшаем гирляндами, новогодними игрушками, также украшаются дома разноцветными гирляндами.

Конечно же, мы пытаемся создать развлечения не только для детей, мы помним и о взрослых - активных жителей квартала. Одним из ярких и запоминающихся мероприятий является вело марафон в 2014 году.



Наши награды:

Обязательно хочется отметить, что такой тяжелый труд по созданию и содержанию товарищества собственников «Квартал Зеленый Бор» не остался незамеченным.

- По итогам Республиканского конкурса, организованного Международной ассоциацией менеджмента недвижимости и Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь, – ТС «Квартал Зеленый Бор» признано лучшим совместным домовладением 2015 года!



- В конкурсе среди председателей правлений товариществ по Республике Беларусь
- Александр Константинович Гопша председатель ТС «Квартал Зеленый Бор» получил диплом за 2-е место как «Лучший руководитель товарищества собственников, ЖСПК в 2015 году»!

- В профессиональной номинации недвижимости и строительства, застройщик квартала ПЧУП «Дамаан» в 2013 году получает золотую медаль за жилой квартал «Квартал Зеленый Бор», кварталу присвоено звание «Брэнд года 2013».



О ближайших планах на будущее:

Товарищество собственников «Квартал Зеленый Бор» не собирается останавливаться на достигнутом! Мы запланировали:

- организацию праздников во дворах товарищества – «Колядки» и «Масленица»;
- строительство новых велопарковок;
- строительство двух игровых площадок, на которых планируется оборудовать зону для мини-футбола, волейбольную площадку, площадку для баскетбола и тенниса;
- создание дополнительных парковочных мест для автотранспорта;
- усовершенствование системы видеонаблюдения.

И это – не предел наших возможностей!

Мы гордимся тем, что создали!