

Протокол №13
заседания правления товарищества собственников
жилья «Фабричный 25»

Время проведения 18.30

Место проведения 680020, г. Хабаровск, пер. Фабричный, д.23 офис ТСЖ.

Присутствовали:

1. Ерохина Светлана Сергеевна
2. Евсеенко Светлана Николаевна
3. Тихонова Наталья Ефимовна
4. Бондаренко Инна Александровна
5. Мещеряков Никита Юрьевич

Отсутствовали:

1. Зяблов Евгений Сергеевич
2. Лобачев Владимир Михайлович
3. Торохов Алексей Анатольевич

Заочно ознакомились и проголосовали:

1. Шерстнева Алла Анатольевна
2. Беклемешев Константин Михайлович

Приглашенные на заседание: управляющий Ефременко Вячеслав Геннадьевич.

Всего присутствовало и/или голосовало членов правления 80% от общего числа членов правления ТСЖ «Фабричный 25». Кворум имеется.

Принято решение: начать заседание правления.

Ведет заседание - председатель правления: Ерохина Светлана Сергеевна
Секретарь – Евсеенко Светлана Николаевна

Повестка заседания правления.

1. Итоги 2017г.
2. Изменения в условиях деятельности ТСЖ с 2018г, новые условия поставщиков услуг.
3. Подготовка к ежегодному Общему собранию собственников.
4. Работа с должниками

По ходу заседания обсуждались:

1. По первому вопросу повестки заседания:

Председатель правления Ерохина С.С доложила о предварительных итогах финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2017г. Аналитика проводилась в сравнении с 2016, 2015 годами в разрезе статей бюджета.

Смета нуждается в корректировке, т.к. объективные условия хозяйствования с 2015г претерпели существенные изменения:

- 1) Наблюдается систематический (на протяжении анализируемого периода 2015-2017гг) перерасход по статьям:
 - п.4.13 Сайт ТСЖ + программа ТСЖ т.к. в не производилась корректировка с принятием обязательного требования по участию ТСЖ в системе ГИС ЖКХ.
 - п.4.14 Офис (канцтовары, связь и проч.) – не заложены средства на обновление программ (1С, офис) и апгрейд оборудования.
 - п.8.11 Хоз.инвентарь и расх.материалы / п.8.2 Работы по текущему благоустройству – ремонт лифтового оборудования, ремонт швов; поступило предложение – объединить эти две статьи ввиду их однородности.
- 2) Существенная экономия по статьям:
 - п.5.1 Зарплата – из-за несоответствия штатного расписания данной статье, допущенное при принятии сметы в 2016г.; кроме того за счет привлечения руководством ТСЖ дополнительных доходов (аренда Телекоммуникационными компаниями) снижение налоговой нагрузки на данную статью.
 - п.4.11 – экономия по КУ на СОИ по электроэнергии в связи с установлением платы по нормативу.
- 3) за счет накопленных средств согласно решения ОС от 27.03.2017г произведены работы по утеплению фасада 5-го подъезда с устройством НВФ – экономия 353 348,23 руб.
- 4) перерасход по ремонту швов 76 489,63 руб. ввиду дополнительного объема работ на основании заявок жильцов квартир, ранее не включенных в расчет (заявки поданы в период проведения работ)

Принято решение – привести в соответствие отдельные статьи расходов и предложить новую смету на обсуждение собственников с соответствующими комментариями.

Проголосовали: «за»- единогласно

2. По второму вопросу повестки обсуждались изменения, которые коснутся деятельности ТСЖ в 2018г, а именно:

- 1) В соответствие с изменениями в законодательной базе изменился тариф на вывоз ТБО (вывоз мусора и вывоз крупно габарита) более чем на 25% относительно тарифов 2017г. Новые тарифы вступили в силу с 01.01.2018г.
- 2) Произошли изменения в тарификации АО ВДГО + ТО ВДГО по газификации как для ТСЖ, так и для абонентов.
- 3) В связи с существенным превышением норматива по электроэнергии на СОИ вынести на обсуждение собственников вопрос о взимании платы по головным приборам учета или оставить систему начисления без изменения, а экономию отнести на пополнение резервного фонда.
- 4) В связи с участвовавшими авариями сантехнического оборудования на общедомовом имуществе назрела необходимость организации

круглосуточной аварийной службы. Рассмотрены два варианта – заключение договора с договором с городской аварийной службой (абонентское обслуживание), примерная стоимость – 25000 руб/мес., второй – собственная совместная с прочими ТСЖ служба, стоимость – 2000 руб/подъезд в месяц, 10000 руб/месяц соответственно для ТСЖ «Фабричный 25» (оплата дежурств сантехников, аварийный сантехник, компенсация расходов ГСМ/связь).

- 5) В связи с ростом цен на ГСМ/материалы/инвентарь произвести соответствующие изменения по статьям.

Принято решение – отразить соответствующие изменения в проекте Сметы расходов.

Проголосовали: «за»- единогласно

3. По третьему вопросу повестки обсуждались:

- 1) Назначить сроки проведения Ревизии деятельности ТСЖ за 2017г.
- 2) Провести работу по подготовке Сметы расходов на 2018г.
- 3) Провести работу среди жильцов и действующих членов правления по формированию кандидатур на очередной двухлетний срок (2018-2019гг).
- 4) Вынести на обсуждение ОС 2018 вопросы о финансировании мероприятий по замене магистральных кабелей электроснабжения в щитовых в связи с их моральным и техническим устареванием за счет накопленных средств (подготовить расчеты).
- 5) Начать прием вопросов для включения в повестку ОС 2018г.
- 6) Вынести на обсуждение ОС 2018 вопросы о финансировании мероприятий по текущему ремонту.
- 7) Провести сбор заявок на ремонт межпанельных швов и козырьков балконов/лоджий 10-х этажей.
- 8) Провести ревизию сантехнического оборудования подвалов и формирования сметы по ремонту.
- 9) До проведения ОС провести очное обсуждение повестки.

Принято решение – провести вышеуказанные мероприятия и донести информацию о подготовке в ОС до собственников.

Назначить подготовительное заседание правления на 20 февраля, на котором определить дату очного обсуждения повестки ОС и сроков проведения ОС в очно-заочной форме.

Проголосовали: «за»- единогласно

Председатель правления _____ Ерохина С. С.

Секретарь правления _____ Евсеенко С.Н.

