

Протокол № 5/2018
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. Мещеряков Никита Юрьевич
4. Бондаренко Инна Александровна

Заочно ознакомились и проголосовали:

1. Беклемешев Константин Михайлович
2. Шерстнева Алла Анатольевна
3. Машуков Алексей Евгеньевич

Приглашенные на заседание: Ефременко Вячеслав Геннадьевич - управляющий, Тихонова Наталья Ефимовна - завхоз ТСЖ «Фабричный 25».

Всего присутствовало членов правления 57,1% от общего числа членов правления ТСЖ «Фабричный 25». Кворум имеется.

Принято решение: начать заседание правления.

Повестка заседания правления.

1. Корректировки по ОДН во исполнение решений Общего собрания 2018.
2. Рассмотрение предложения по обслуживанию домофонов от ООО «ОКС ДВ».
3. Плановая замена лифтового оборудования с 2020г.
4. Рассмотрение предложения по замене внутри подъездных тамбурных дверей.
5. Рассмотрение Актов: ремонт швов, частичное утепление по границам кв.131, расходов на проведение новогодних мероприятий.
6. Работа с просроченной задолженностью.
7. Наполнение и использование средств Резервного фонда 2018г.
8. Подготовка сметы на 2019г.
9. Прочие вопросы и предложения.

1. По первому вопросу заседания:
Согласно решения Общего собрания от 16 апреля 2018г, установлен порядок взимания КУ на СОИ по общедомовым приборам с перерасчетом 1 раз в квартал. Однако, по итогам 2 (май-июнь) и 3 (июль – сентябрь) кварталов 2018г. наблюдается перерасход. Данные учета сгруппированы и представлены в виде таблицы (Приложение 1). В настоящее время идет работа с ДГК по

корректировке счетов на ГВС и отопление за период май-октябрь, когда расчет производился по нормативу, а не по прибору учета (ввиду прямого сброса ГВС в систему с целью обеспечения пользователей ГВ надлежащего температурного режима).

Кроме того, в настоящее время ведется претензионная работа с ДЭК. С ноября 2018 ДЭК в одностороннем порядке изменил порядок расчета, приняв к учету прибор общедомового учета, ввиду чего более чем в 3 раза увеличился платеж за ноябрь.

Окончательно подвести итоги станет возможным по результатам года.

Постановили:

На очередном заседании Правления рассмотреть отчет по ОДН на май-декабрь 2018г и принять решение.

Проголосовали: «за»- единогласно.

2. По второму вопросу заседания:

Ввиду большого числа жалоб на обслуживание домофонных систем рассмотрено предложение ООО «ОКС ДВ» (Приложение 2). Представители данной организации провели осмотр имеющегося оборудования и дали рекомендации по его модернизации. Ежемесячная плата по договору ООО «ОКС ДВ» выше платы по договору на 5р./квартира.

Постановили:

Оставить действующий договор с ИП Бочко, провести работу по улучшению качества взаимодействия.

Проголосовали: «за»- единогласно.

3. По третьему вопросу заседания:

Срок замены лифтового оборудования наступает в 2020г. Средств кап.ремонта на одновременную работу всех 5 лифтов не хватит, кроме того. Потребуется одновременный ремонт откосов лифтовых проемов за счет средств Резервного фонда.

Постановили:

Вынести на Общее собрание 2019г вопрос о замене лифтов в 2х подъездах. К проведению собрания провести договорную работу и вынести вопрос финансирования за счет кап.ремонта. Ориентировочная стоимость 3600 тыс.руб. без учета отделки откосов.

Проголосовали: «за»- единогласно

4. По четвертому вопросу заседания:

По заявке жильцов проведена работа по подготовке предложений о замене деревянных внутри подъездных тамбурных дверей на светопрозрачные алюминиевые. (Приложение 3) Предварительная стоимость с учетом роста цен в 2019г. около 220 тыс.руб.

Постановили:

Вынести вопрос на Общее собрание.

Проголосовали: «за»- единогласно

5. По пятому вопросу заседания:

На выполнение работ по ремонту межпанельных швов заключен договор с ООО «Форум», сметная стоимость работ 100 800,0 руб.

В ходе исполнения договора приобретены расходные материалы на сумму 24 565,24 руб.

Суммарные расходы на ремонт межпанельных швов по МКД составил 125 365,24 руб. (Приложение 4).

По заявке жильцов кв.131 и на основании Актов осмотра от 2017-2018гг произведены работы по утеплению контура со стороны подъезда (мусоросборной камеры) и подвала. На выполнение работ заключен договор с ООО «Форум», сметная стоимость работ 9 500,0 руб.

В ходе исполнения договора приобретены расходные материалы на сумму 970,0 руб.

Суммарные расходы на ремонт составил 10 470,0 руб. (Приложение 5).

Работы выполнены в полном объеме в соответствии с условиями договоров.

Произведены расходы на организацию мероприятий по подготовке к Новому году. Произведены расходы в сумме 26 645,76 руб. (Приложение 6).

Постановили:

Выполненные работы принять. Качество работ признать удовлетворительным.

Проголосовали: «за»- единогласно

6. По шестому вопросу заседания:

Задолженность жильцов по оплате коммунальных и жилищных услуг перед ТСЖ составляет 1 747 тыс.руб., в т.ч. 159 тыс.руб. в Резервный фонд. В то же время, просроченная задолженность составляет 327 тыс.руб. (Приложение 7)

Задолженность жильцов в фонд капитального ремонта составляет 172 тыс.руб., в том числе просроченная (более 30 дней) – 42 тыс.руб. (Приложение 8).

Необходимо принять во внимание ежегодную тенденцию к увеличению задолженности жильцов к концу отопительного сезона.

Постановили:

Проводить регулярную работу по стимулированию оплаты жильцами квитанций своевременно.

Проголосовали: «за»- единогласно

7. По седьмому вопросу заседания:

За 2018г. (период май-ноябрь) Размер резервного фонда увеличился на 159 тыс.руб. за счет взносов жильцов.

За указанный период произведено расходование средств на следующие цели:

- 908 434,18 на замену электросетей МКД (все пять подъездов);

- 4 250,0 возмещение расходов по заявлению кв.131

- 5 000,0 ревизия ФХД ТСЖ за 2017г.

ИТОГО: 917 684,18 руб.

Большая средств Резервного фонда заморожена в оплате коммунальных услуг ввиду накопления задолженности жильцами.

Постановили:

Контролировать целевое использование средств, принять меры по повышению собираемости.

Проголосовали: «за»- единогласно

8. По восьмому вопросу заседания:

В 2019г подлежат изменению некоторые статьи сметы:

- 8.1. Общие расходы требуют индексации с учетом коэффициента инфляции и роста соответствующих цен. Требуется также провести аттестацию рабочих мест около 2500 руб/место.
- 8.2. В процессе согласования вопрос выноса услуг по вывозу ТБО из жилищной услуги (смета ТСЖ) отдельной строкой по факту заключения договора с Региональным оператором.
- 8.3. Заработная плата персонала требует индексации на коэффициент инфляции в соответствии с требованием законодателя, кроме того, с 01.01.2019г. ТСЖ утрачивает льготу по уплате взносов в фонды, что повлечет ежемесячный перерасход по данной статье 19 755 руб.
- 8.4. Текущий ремонт и обслуживания здания необходимо пересмотреть с учетом необходимости проведения капитального ремонта кровли и плановой замены откосов лифтовых дверных проемов при замене лифтового оборудования.

Постановили:

Проект сметы на очередной период подготовить к очередному заседанию правления для обсуждения.

Проголосовали: «за»- единогласно

9. По восьмому вопросу заседания:

Поступило предложение о приеме заявок на ремонт межпанельных швов и утепление до 30 января 2019г. с активированием заявок в феврале 2019г.

Постановили:

Оповестить жильцов о приеме заявок на ремонт и утепление швов до 30.01.2019г.

Проголосовали: «за»- единогласно

Очередное заседание правления провести в период 20-28 февраля.

Председатель правления ТСЖ «Фабричный 25» _____ Ерохина С. С.

Секретарь заседания правления
ТСЖ «Фабричный 25»

_____ Бондаренко И.А.