

Протокол № 29
заседания правления ТСЖ «Возрождение»

4 июня 2014 года

Присутствуют: члены правления Ермаков В.П., Житецкая Н.В., Золотуха М.В., Кузнецов И.В., Окмянский В.А., Слепов В.Г., Смолкина Н.В., управляющий Зайцев А.Н., Секретарь заседания – Житецкая Н.В.

Рассмотрены вопросы:

1. О проведении собрания в форме заочного голосования членов ТСЖ.
2. О предложениях по внесению дополнений — изменений в Устав ТСЖ.
3. Об установке в домоуправлении оборудования для усиления сигналов мобильных операторов.
4. О мероприятиях по обследованию фасада жилого дома по ул. Невзоровых — 47, подъезд № 4.
5. О заключении договора страхования имущественной ответственности ТСЖ.
6. О ремонте входной группы подъезда № 2 дома Ванеева-4 и ремонтах в других подъездах.
7. О ремонте асфальтового покрытия на отмостках домов и внутридомовых дорогах, других ремонтных работах.

1. О проведении заочного собрания.

Окмянский В.А.: предлагается провести собрание с 9 по 23 июня, при недостижении кворума – продлить сроки проведения. В списке кандидатов произошла замена: вместо Гликина С.Е. от дома Ванеева-4 инициативной группой собственников выдвинут Рябов Д.Н., который присутствовал на собрании 28.05.14, снята кандидатура Бутченко.

Предлагаю образовать счетную комиссию из числа членов правления этого и предыдущего созывов, которые не баллотировались; другого принципа не закладывалось.

Ермаков В.П.: кандидат в ревизионную комиссию Воробьева – жена кандидата в члены правления Пайкова, это приведет к конфликту интересов и не соответствует Уставу ТСЖ.

Окмянский В.А., зачитывая устав: такого запрета нет, кроме того, не вижу и какого-то конфликта интересов, ведь ревизионная комиссия и правление не зависят друг от друга.

Смолкина Н.В.: предлагаю включить в ревизионную комиссию Еделькина, он согласен и проявлял интерес.

Окмянский В.А.: на собрании 28 мая его кандидатура не рассматривалась, поэтому правильно оставить в списке кандидатов согласованным собранием.

Житецкая Н.В.: В доме Генкиной-40 содержание жилья дороже чем в других, почему?

Окмянский В.А.: в план работ на 2014г. включена замена регулятора давления на обратном трубопроводе системы отопления в тепловом пункте. Обслуживающая организация «Хот-Энерджи» о необходимости этих работ заблаговременно докладывали. Стоимость регулятора - 105 тыс.руб., его замена улучшит работу системы ГВС. Но давайте подумаем, можно профинансировать эти расходы из капремонта.

Слепов В.Г.: так и надо поступить, и посмотреть по другим аналогичным затратам в других домах, которые можно провести по капремонту.

Окмянский В.А.: ставку содержания жилья уточним, раздадим новую, тогда сроки голосования с учетом праздников надо перенести на одну неделю.

Решили: 1) провести собрание в заочной форме с 16 по 26 июня, при недостижении кворума поручить председателю правления продлять голосование;

2) утвердить уведомление о проведении собрания и бланки решений собственников, в том числе список кандидатов в правление и ревизионную комиссию;

3) образовать счетную комиссию в составе членов правления разных созывов: Кузнецов И.В., Бажан А.С., Ремизов В.Н.;

4) уменьшить ставку содержания жилья для дома Генкиной-40 за счет финансирования ремонта в ИТП по статье «капремонт», председателю сделать аналогичные уточнения по другим крупным затратам в отдельных домах.

2. Изменения в Уставе ТСЖ.

Окмянский В.А.: Вам предложены новые нормы по возможности приостановления и прекращения полномочий членов правления, если они не посещают заседания. Это позволит регулярно проводить заседания правления, снизить жесткую зависимость от кворума.

Ермаков В.П.: поддерживаю, но нельзя допустить, чтобы избрали 9 человек, а потом осталось 3 члена правления. Давайте установим ограничение: после приостановления полномочий должно остаться не менее двух третей первоначально избранных членов правления.

Решили: одобрить предложенные изменения в Уставе и вынести их на голосование заочного собрания с поправкой Ермакова В.П.

3. Установка в домоуправлении репитера GSM для усиления сигналов мобильных операторов.

Окмянский В.А.: первоначальное предложение от ООО «Триады-СТ-В» на установку оборудования было на 40 тыс.руб. Наш слаботочник — Ислямов Олег предложил приобрести и выполнить монтаж данного оборудования на сумму 27200 руб. Имеется калькуляция на приобретаемое оборудование. Его стоимость, объемы, цена монтажа. Предлагаю эти работы выполнить.

Решили: профинансировать указанные работы, включая выплату работнику вознаграждения 8 тыс.руб.

4. Вопрос об облицовочной кирпичной кладке.

Зайцев А.Н.: обследование специалистами фирмы ООО «Барс» в том числе представленные фотографии подтверждают о имеющихся проблемных местах в кирпичной кладке облицовочного слоя стены, а именно на снимках видны пустоты между кирпичами, отслоения и плесень. Председателем и мною проведены консультации с руководством ООО АН «Выбор» и представителями проектного института, которые согласились выработать технические предложения по исправлению дефектов.

Информация принята к сведению.

5. Заключение договора страхования имущественной ответственности ТСЖ.

Окмянский В.А.: случай падения кирпичей побуждает нас продлить страхование ответственности, поскольку обследовать и ремонтировать мы можем еще долго. Могут быть и другие страховые случаи.

Имеется предложение ОАО «ОТКРЫТИЕ СТРАХОВАНИЕ»:

- годовая страховая сумма – 5 млн.руб.;
- страховая сумма на один страховой случай – 350 тыс.руб.;
- франшиза по каждому страховому случаю – 30 тыс.руб. (ущерб, который возмещается потерпевшим ТСЖ, а сверх 30 тыс. - страховой компанией)
- страховая премия (единовременный платеж ТСЖ при заключении договора) – 70 тыс.руб. (в 2013 году аналогичный договор с СК «Цюрих» заключался за 82 тыс.)

Также поступило предложение от компании МСК, которое еще не отработано. Предлагаю выбрать страховую компанию в зависимости от выгодности условий.

Житецкая Н.В.: были ли у нас страховые случаи?

Окмянский В.А.: в одном нежилом помещении был причинен ущерб из-за пролива канализационного стояка. Мы с размером ущерба не согласны и судимся в настоящее время со страховой организацией, которая без нашего ведома и нашего участия в составлении сметы выплатила ущерб собственнику, теперь пытается в порядке регресса взыскать с ТСЖ 52 тыс.руб., мы же признаем только 12 тыс.

Решили: Поручить председателю правления заключить договор страхования стоимостью до 70 тыс. руб.

6. Ремонты в подъездах.

Окмянский В.А.: собственники квартир в подъезде № 2 дома Ванеева-4 обратились с просьбой сделать ремонт входной группы первого этажа в подъезде, так как есть трещины и отслоения штукатурки. Собственниками квартир подъезда накоплено 120 тыс. на ремонт подъезда, стоимость этого ремонта – 49600 руб.

Также сейчас заканчивается ремонт в подъезде № 2 по ул. Генкиной — 38, и проводим опрос среди жителей подъезда по замене напольной плитки – при уплате собственниками квартир дополнительного взноса на эти работы.

Прошу членов правления дать свои предложения по проведению ремонтов в других подъездах.

Ермаков В.П.: у нас в подъезде № 2 по ул. Генкиной-42, считаю, ремонта не требуется. Кроме того, не все жильцы еще отремонтировали свои квартиры.

Житецкая Н.В., Золотуха М.В., Слепов В.Г.: пусть сами жители решают, надо проводить опросы. Просто потому, что прошло 5 лет, необходимости выполнять ремонт нет.

Решили: заключить договор с ООО «Регион» на ремонт входной группы в подъезде № 2 Ванеева-4. Разрешить председателю правления в случае проведения опроса жителей других подъездов и получении их согласия на ремонт подъезда заключать соответствующие договоры с исполнителями.

Принять к сведению информацию по выполнению ООО «Регион» малярных ремонтных работ в мае на сумму 29 тыс. руб. и 49 тыс. руб.

7. Об асфальтировке и ремонте брусчатки, других ремонтных работах.

Зайцев А.Н.: В очередной раз в мае мы обходили придомовую территорию по всем домам с Окмянским В.А., Слеповым В.Г. для уточнения мест небольшого ремонта, где образовались провалы на отмоستках и требуется ремонт внутрипроезжей части дорог. В общей сложности необходимо отремонтировать асфальтовое покрытие на площади порядка 250 м. кв., в том числе 150 м. кв. в арке между 5 и 6 подъездами ж/д Невзоровых -47, где образуются лужи, которые подмывают фундамент.

Ермаков В.П.: в прошлом году я считал, что с ремонтом приямков можно подождать, сейчас они еще просели, пора поправлять.

Зайцев А.Н.: мы получили коммерческие предложения от нескольких фирм на проведение данного ремонта – ООО «Авангард», ООО «Барс», Строительная компания «Регион», ООО «Аванта», ООО «Темп», ИП Сивелев. Стоимость ремонта у всех примерно у всех одинаковая – порядка 850 — 950 рублей за квадратный метр асфальтировки.

Смолкина Н.В.: надо выбирать тех, кто дает большую гарантию.

Решили: поручить председателю и управляющему выбрать фирму и заключить договор на асфальтировку с объемом работ до 250 кв.метров, предпочтение дать по стоимости работ и сроку гарантии. Разрешить председателю заключать договоры на другие ремонтные работы в соответствии одобренным правлением и вынесенным на общее собрание планом при стоимости работ до 50 тыс.руб. Принять к сведению выполнение ООО «Регион» в мае 2014 г. договоров по покраске и некоторым ремонтным работам.

Председатель правления





В.А.Окмянский

Секретарь заседания



Н.В.Житецкая