

Протокол № 1
заседания правления ТСЖ «Возрождение»

29 сентября 2016 года

Присутствуют: члены правления Бабер И.С., Золотуха М.В., Некрасов Г.Г., Окмянский В.А., Пайков К.Ю., Рябов Д.Н., Слепов В.Г., Тропичев А.В. (8 из 9 членов правления),

управляющий хозяйством ТСЖ Зайцев А.Н. который сообщил, что на заседание были приглашены все вновь избранные члены правления, в том числе Житецкая Н.В.; она от участия не отказывалась, но в настоящее время по телефону не отвечает.

Повестка дня:

1. Избрание председателя правления.
2. О результатах проведения общих собраний в ТСЖ.
3. Утверждение ставки «содержания жилья».
4. О сотрудничестве с охранной фирмой «Группа А 1».
5. О протесте прокуратуры.
6. Информация о ходе ремонтных работ, о заключении договоров.
7. Об установлении сбора на косметический ремонт для подъезда №4 дома № 40 по ул. Генкиной.

1. Участники заседания предложили избрать председателем правления Окмянского В.А., который показал себя грамотным, инициативным, опытным и ответственным руководителем, работая в должности председателя правления в предыдущие четыре года.

РЕШИЛИ: избрать председателем правления ТСЖ «Возрождение» Окмянского Владимира Аркадьевича.

Голосовали «ЗА» единогласно.

2. По второму вопросу дал информацию Окмянский В.А.: явка на общем собрании членов ТСЖ составила 63 процента. Работники ТСЖ провели большую работу с собственниками, в том числе в нерабочее время. Активное участие также приняли в своих домах наши коллеги Пайков К.Ю., Рябов Д.Н.

26 сентября все три члена счетной комиссии внимательно проверили бюллетени и правильность внесения информации в сводную таблицу, подписали протокол счетной комиссии.

По большинству домов собрания закончились, по некоторым они продолжены для достижения кворума 2/3. Данный кворум, установленный законодателем, совершенно не обоснован, нами кандидатам в депутаты Госдумы во время выборов переданы предложения о ее снижении.

Зайцев А.Н.: с учетом большой работы, одновременного проведения двух голосований – по вопросам ТСЖ и в каждом доме по вопросам капитального ремонта – прошу выплатить работникам премию в сумме 50 тыс. руб. В прошлые годы при проведении только одного вида собрания премия составляла 35 тыс. руб. Любая работа должна оплачиваться. В нашем случае собственники помещений должны понимать, что если они не хотят принимать участие в голосовании на общих собраниях «бесплатно», то сотрудники за определенную плату готовы выполнить работу по организации голосования: обзванивать, обходить поквартирно, распространять повторно информационный материал и бланки решений к собраниям, напоминать и разъяснять собственникам о жестком требовании законодательства в проведении ежегодных общих собраний, собирать бюллетени (решения) голосования.

Тропичев А.В., Золотуха М.В.: основную часть работы надо проводить в порядке должностных обязанностей, планировать ее.

Окмянский В.А.: у контролера по приборам учета есть должностная обязанность обрабатывать результаты голосований. Но обязанности обходить и обзванивать жителей в удобное для них время – такой обязанности ни у кого нет. Пассивность собственников является основной причиной этой дополнительной работы сотрудников ТСЖ, которой могло бы и не быть и ее не надо было бы дополнительно оплачивать, если бы собственники ответственно относились к своим обязанностям закрепленным в уставе ТСЖ - участвовать в общих собраниях и принимать решения (голосовать) по выносимым вопросам.

После обмена мнениями **РЕШИЛИ: за организацию работы по достижению необходимого кворума по голосованию на общих собраниях жилых домов и общего собрания ТСЖ выплатить премии соответствующим работникам товарищества в общей сумме 50 тыс. руб. (20 тыс. руб. из фонда оплаты труда на 2016 год, 30 тыс. руб. из доходов от коммерческой деятельности).**

Управляющему принять дополнительные меры по работе с собственниками помещений в домах ул. Ванеева, 6, ул. Генкиной, 40 для достижения необходимого кворума собраний.

3. По третьему вопросу слушали Окмянского В.А.: собранием утверждена смета на 2016 год; в смете имеется пункт о возможности принятия правлением решения об увеличении ставки содержания жилья в связи с увеличением утвержденных тарифов на утилизацию твердых коммунальных отходов. Такое повышение ставки составляет 1,25 руб./кв.м.

Собрание также решило перенести уплату комиссионного сбора из квитанций на плательщика, в связи с этим ставка уменьшается на 0,87 руб./кв.м.

Итоговое повышение ставки – 0,38 руб. ($=+1,25-0,87$)

РЕШИЛИ: утвердить ставку содержания жилья по домам согласно приложению, с увеличением на 0,38 руб./кв.м по сравнению с проектом сметы на 2016г.

4. По четвертому вопросу слушали Окмянского В.А.

Справка. 20 июня ТСЖ заключило 2 договора с охранной фирмой «Группа А».

- на круглосуточный вызов охранной группы быстрого реагирования в случае возникновения правонарушений на территории ТСЖ. Стоимость – 3500 руб. в месяц. За три месяца было осуществлено 3 вызова, в результате приезда бригады (в течение 7 минут после заявки) правонарушители уходили с территории.

- на профилактический обход придомовой территории в 22:00 и 01:00 по пятницам и субботам, стоимостью 300 руб. за один выезд охранной группы. Срок окончания данного договора – 30 сентября 2016 г.

По первому договору было 4 вызова бригады быстрого реагирования.

Золотуха М.В.: я делал вызов, охранники приехали через 2 минуты, выгнали шумную компанию.

Окмянский В.А.: насколько необходима эта услуга в зимний период?

Зайцев А.Н., Пайков К.Ю.: предлагаем продолжить действие этого договора и далее, а также распространить его на подъезды, а не только на придомовую территорию. С наступлением холодов в подъезды начинают проникать посторонние люди, в том числе молодежь, которые приносят определенные неудобства проживания жителям, «тусуясь» в подъездах.

РЕШИЛИ: продолжить сотрудничество с охранной фирмой «Группа А 1»; провести переговоры с руководителем организации на расширение предоставляемых услуг по договору, включая обходы подъездов по вызовам жителей в случае возникновения в них каких либо правонарушений.

5. По пятому вопросу слушали Окмянского В.А. : прокуратура Советского района проверяла все ТСЖ в Н. Новгороде относительно трудовых отношений. Внесли нам протест на то, что в наших Правилах внутреннего трудового распорядка от 04.04.2004 не было предусмотрено, что в случае применения к работнику дисциплинарного взыскания работник вправе представить письменное объяснение в течение двух дней. Это изменение было внесено в Трудовой кодекс в 2006 году, т. е. спустя два года после утверждения правлением наших Правил.

РЕШИЛИ: протест прокуратуры удовлетворить. Изложить пункты 7.3, 7.4 Правил внутреннего трудового распорядка ТСЖ «Возрождение» в следующей редакции:

«7.3. До применения дисциплинарного взыскания работодатель истребует у работника письменное объяснение. Если по истечении двух рабочих дней указанное объяснение работником не предоставлено, то составляется соответствующий акт.

Не предоставление работником объяснения не является препятствием для применения дисциплинарного взыскания.

7.4. Дисциплинарное взыскание применяется не позднее одного месяца со дня обнаружения проступка, не считая времени болезни работника, пребывания его в отпуске, а также времени, необходимого на учет мнения представительного органа работников.

Дисциплинарное взыскание не может быть применено позднее шести месяцев со дня совершения проступка, а по результатам ревизии, проверки финансово-хозяйственной деятельности или аудиторской проверки - позднее двух лет со дня его совершения. В указанные сроки не включается время производства по уголовному делу.»

6. По шестому вопросу слушали Зайцев А.Н.: несмотря на затянувшееся голосование собственников помещений по утверждению сметы на 2016 год и утверждения плановых работ по капитальному ремонту на 2016-2017гг. уже проведен большой объем ремонтных работ. Произведена замена розлива ХВС в жилом доме ул. Ижорская -11, частично в жилом доме Невзоровых — 47. Демонтированные трубы имеют большой слой отложений и ржавчины внутри и частично ржавчины снаружи. Замена труб однозначно сказалась на качестве воды, вода стала поступать в квартиры чище. Осталось заменить трубы ХВС в 6,7,8,9 подъездах и вводы в дом Невзоровых — 47.

Не выполнена замена участка теплотрассы в Невзоровых -47 (2-4подъезды). На сегодня необходимый кворум по голосованию по этой работе набран, и в октябре в рамках капитального ремонта участок т/трассы заменим.

В связи с недостаточным количеством голосов (нет кворума) по дому ул. Генкиной - 40, возможно, нам придется остановить лифт в подъезде №1, так как в ходе периодического технического обследования лифтов установлена неисправность редуктора лебедки. Но мы постараемся «голоса добрать» и в октябре заменить редуктор согласно плана капитальных работ на 2016 год.

В жилом доме ул. Ванеева -4/45 по предписанию Водоканала необходимо заменить вводной неисправный водосчетчик. Мы такую замену делали на Ванеева — 6 два года назад, установили вместо комбинированного водосчетчика простой, который в разы дешевле, но пришлось оплачивать дополнительно за согласования по проекту в Водоканале. Стоимость исполнения проекта, его согласование, новый водосчетчик, материал и работа по смете составляют порядка 70 тыс. рублей. Я предлагаю эту работу выполнить за счет финансирования из фонда РООИ дома и уже в последующие годы в случае поломки водосчетчика его замена для собственников дома будет недорогой.

В жилом доме ул. Ванеева -6 в ночь на 24 сентября сгорел электронный блок — контроллер на 2 повысительных насоса ГВС. Блок ремонту не подлежит. От подрядной организации Хот-Энерджи есть предложение усовершенствовать имеющееся оборудование на горячее водоснабжение. Установить на каждый насос свой контроллер, и таким образом наладить бесперебойную подачу горячей воды на верхние этажи. Предварительная стоимость двух контроллеров составляет порядка 50 тыс. рублей.

В жилом доме ул. Генкиной — 40 вышел из строя циркуляционный насос отопления фирмы Вила на офисные помещения. Провели диагностику, вывод специалистов — неисправность в электронике. Есть предложение приобрести новый насос фирмы Грундфос стоимостью порядка 60 тыс. рублей за счет финансирования из фонда РООИ дома, а неисправный насос отремонтировать и использовать как «ремонтный фонд» в том числе и в тепловых пунктах других домов.

РЕШИЛИ: заключить соответствующие договоры на замену указанных узлов оборудования с ООО «Альянс-Энерго» и ООО «Хот-Энерджи».

7. По седьмому вопросу слушали Окмянского В.А.: по заявлению жителей в подъезде № 4 ул. Генкиной — 40 установлены два съезда для детских колясок (пандуса) за счет ТСЖ. Расходы за пандус на улице относятся на содержание дома. Расходы за пандус в подъезде по нашей практике относятся к статье «ремонт подъезда». Поскольку у подъезда имеется задолженность в сумме 87 тыс руб. по предыдущему ремонту, дополнительные расходы на пандус увеличивают эту задолженность до 117 тыс. рублей. В соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ данная задолженность должна быть погашена собственниками квартир подъезда в течение 5 лет.

РЕШИЛИ: установить сбор «ремонт подъезда» на 5 лет в размере 2,43 руб. / кв.м. для собственников квартир подъезда №4 ж/д по ул. Генкиной - 40.

Приложение: таблица Ставка «содержание жилья» на 2016г. по домам.

Председатель правления

Секретарь заседания



В.А. Окмянский
Г.Г. Некрасов

В.А.Окмянский

Г.Г.Некрасов