

Протокол № 27
заседания правления ТСЖ «Возрождение»

9 апреля 2014 года

Присутствуют: члены правления Кузнецов И.В., Некрасов Г.Г., Нильская И.Н., Окмянский В.А., Слепов В.Г., Смолкина Н.В., управляющий Зайцев А.Н., по вопросу 1 - директор ООО «Триада СТ-В» Максимов Ю.В., по вопросу 2 – представитель детского сада «Хэппи бэби» Нуждин А.Ю. Секретарь заседания – Кузнецов И.В.

Рассмотрены следующие вопросы:

1. Завершение создания системы видеонаблюдения.
2. Установка детской площадки.
3. Заключение договора обслуживания водонасосной станции.
4. План финансово-хозяйственной деятельности на 2014 год.
5. О замене дверей в жилых домах «выход на кровлю», «выход на чердак» на противопожарные.
6. О заключении договора о ремонте входной группы перед подъездом № 2 ул. Ванеева — 6.

1. Завершение создания системы видеонаблюдения.

Окмянский В.А. сообщил, что первый этап создания системы видеонаблюдения подрядчиком ООО «Триада СТ-В» реализован, головное оборудование по временной схеме установлено в домоуправлении. Стоимость работ с учетом увеличения стоимости камер в подъездах (ранее согласованных нет в наличии у дилеров) составила 239 тыс.

Рабочая группа проверила работу системы регистрации, она удобна для поиска нужного фрагмента. В настоящее время обеспечивается регулировка камер – углов обзора и т.д., в подъездах – улучшение освещения для того, чтобы была цветная, а не черно-белая картинка.

Рабочая группа обошла остальную территорию и согласовала места размещения камер во дворах.

Представлен проект по завершению создания системы, с переносом головного оборудования в помещение охраны.

Было несколько согласований, и отдельные позиции, предложенные исполнителем, были со стороны ТСЖ отвергнуты, например, оплата за разработку проекта.

Некоторое увеличение стоимости проекта связано с удорожанием камер в подъездах, неучтенной работой по сварке оптоволоконных кабелей и замене, настройке объективов.

В связи с большим количеством согласований со стороны рабочей группы, необходимости неоднократных демонстраций и юстировок повышена на 27 тыс. стоимость пуско-наладочных работ, в то же время в договор включено обязательство бесплатного технического обслуживания системы в течение 4-х месяцев.

На вопрос Кузнецова И.В. Максимов Ю.В. пояснил, что замена объектива является отдельной работой, поставка осуществляется с объективом 4мм, а нам нужны другие.

Нильская И.Н.: требую вернуть собственникам дома Ванеева-4 их взносы на устройство системы видеонаблюдения в этом доме.

На этот вопрос Окмянский В.А., Зайцев А.Н. пояснили, что устройство видеонаблюдения в доме Ванеева-4 было осуществлено по решению собственников помещений в этом доме, исключительно по их инициативе, это автономная система, трансляция с камер идет на пульт консьержа, что дает лучшие возможности для контроля происходящего; в домовый системе есть переговорное устройство для связи консьержа с человеком, стоящим у входа в подъезд, чего не предусматривает общая система. Общая система ТСЖ создается на сэкономленные средства прошлых лет, с 2002 по 2011 годы, которые образовались за счет средств собственников других, ранее сданных в эксплуатацию домов ТСЖ; собственники по Ванеева-4 в формировании этих средств не участвовали.

Кроме того, на Ванеева-4 установлены аналоговые камеры, а в общей системе ТСЖ – цифровые, поэтому для присоединения системы этого дома к общей системе потребуется дополнительное оборудование. Собственники Ванеева-4 уже полтора года пользуются своей системой.

Слепов В.Г. также отметил, что ТСЖ не может просто подарить собственникам дома Ванеева-4 какие-то средства, действующая система наблюдения в этом доме принадлежит собственникам.

Окмянский В.А.: считаю, что в дальнейшем, когда потребуется модернизация и замена оборудования на Ванеева-4, эти затраты уже будет нести ТСЖ, вопрос подлежит обсуждению с советом данного дома.

Некрасов Г.Г.: считаю, что во дворе Ванеева-6 должно быть больше камер, одной камерой все безобразия, которые там творятся, не отследить. Также около нижнего входа в подъезд молодежь стучит в окна подземной парковки.

Максимов Ю.В.: для обзора детской площадки недалеко от входа в «Выбор» также нужна камера, но место ее размещения лучше выбирать, когда распухнет зелень.

Решили: 1) заключить договор с ООО «Триада СТ-В» на 908 тыс.руб. для завершения создания системы видеонаблюдения и технического обслуживания на 4 месяца; 2) рабочей группе согласовать размещение дополнительных камер во дворе Ванеева-6 и около детской площадки рядом с парковкой на улице Невзоровых, председателю заключить соответствующее дополнительное соглашение.

2. Обращение арендатора нежилого помещения по ул.Генкиной-40 об организации за их счет детской площадки на крыше парковки № 2.

Нуждин А.Ю. предложил организовать на месте, занятом остовом от качелей, детскую площадку для частного детского сада, расположенного в этом доме. Площадка будет доступной для всех, дети с воспитателем будут гулять с 11 до 13 часов. Необходима гарантия того, что в случае вынужденного прекращения деятельности детского сада оборудование можно будет демонтировать.

Зайцев А.Н.: при установке оборудования на крыше автостоянки необходимо учесть очень важный технический момент, а именно: под слоем асфальтового покрытия (5 см.) уложен слой гидроизоляционного материала (тонкая резиновая мембрана) который важно не повредить. Прежде чем выполнять какие либо работы на крыше автостоянки, их необходимо согласовать с администрацией парковки.

Окмянский В.А.: не надо предусматривать скамейки и качели с сиденьями, что привлекало бы не только детей, но и шумные компании.

Смолкина Н.В.: когда будет представлен проект, надо вынести на рассмотрение.

Решили: Рассмотрение данного вопроса отложить.

3. Заключение договора обслуживания водонасосных станций.

Зайцев А.Н.: ООО «Хот-Энерджи» с 01 января 2014г. отказалось от обслуживания центральной водонасосной станции во дворе дома на Невзоровых -47, мотивируя свое решение тем, что для них это не профильная деятельность и стоимость обслуживания оборудования станции (4 тыс. руб./мес.) для организации является нерентабельной.

Собраны коммерческие предложения от нескольких фирм с предложением по обслуживанию водонасосной станции («Насос-Сервис», ООО «Интегра Инжиниринг», «Регион-сервис», ООО «АльянсЭнерго-НН»). Предложения отличаются по объемам работ технического обслуживания, по их стоимости.

Наиболее оптимальным было предложение от ООО «АльянсЭнерго-НН» по стоимости обслуживания 6000 руб./мес. Данной организации также было предложено заниматься техническим обслуживанием насосной станции в д. Ванеева-6.

В результате переговоров достигнуто соглашение и заключены договоры с 1 апреля 2014г. на обслуживание центральной водонасосной станции по стоимости 5447 руб./мес. и насосной станции ул. Ванеева — 6 по стоимости 1770 руб./мес. с общей стоимостью обслуживания 7217 руб. в месяц (Хот-Энерджи выполняло работы за 8000 руб./мес.).

К договорам прилагается полный месячный перечень проводимых работ.

Решили: Одобрить заключение договоров на техническое обслуживание водонасосных станций с ООО «АльянсЭнерго-НН» общей стоимостью 7217 рублей в месяц.

4. План финансовой деятельности на 2014 год.

Окмянский В.А.: вам представлены проекты: ставка содержания жилья по домам, расшифровка расходов по содержанию жилья, ставка «уборка подъездов», штатное расписание, план капитального ремонта, затраты на электроэнергию мест общего пользования, не учтенные в содержании жилья.

В среднем содержание жилья повышается на рубль с кв.метра, т.е. на 6 процентов. Убрали непредвиденные расходы, поскольку есть резервный фонд. Увеличили до 750 тыс. строку расходные материалы, поскольку в 2013 году планировали потратить их на 500 тыс., а получилось 860 тыс. (с учетом ранее приобретенных).

Заработная плата работников индексируется на 6,5 процентов согласно официальной инфляции за 2013 год и учитывая, что уже в начале этого года цены еще выросли. Кроме того, для закрепления слесарей-сантехников им заработная плата повышается на 1900 руб. к окладу, а не на 6,5%. Вводятся дополнительные 0,25 ставки администратора сайтов с оплатой расходов из доходов от коммерческой деятельности.

Смолкина Н.В.: штат раздут, необходимо по Жилищному кодексу выносить его на общее собрание, также и должностные инструкции.

Кузнецов И.В.: если фонд оплаты труда повышается от 704,7 тыс. всего на 9 тысяч, думаю, можно согласиться.

Окмянский В.А.: такого требования в кодексе нет. А зачем нам строка «трудовой договор» с тарифной ставкой 4 тыс.? Такой специальности или должности нет.

Зайцев А.Н.: на практике часто требуется привлечение работников различных специальностей (сварщик, маляр-штукатур, плотник) для выполнения разовых, «мелких» работ. Имея в штатном расписании свой «фонд оплаты труда на работы по договорам» ТСЖ будет выполнять все мелкие разовые работы в рамках утвержденного общего годового фонда оплаты труда.

Окмянский В.А.: кого привлекаем по договорам подряда, эти расходы можно проводить по текущему ремонту, мы именно для мелких ремонтов кого-то нанимаем. В штатном расписании может быть либо должность «разнорабочий», либо ничего. Предлагаю исключить.

Слепов В.Г.: надо посмотреть динамику расходов на материалы за несколько лет.

Окмянский В.А.: примерно представляя эти данные, предлагаю снизить расходы до 600 тыс.

Решили: 1) утвердить направления расходов по ставке содержание жилья согласно «расшифровке» с уменьшением расходов на приобретение материалов до 600 тыс. руб. 2) утвердить предложенное штатное расписание, с исключением строки «трудовой договор», председателю правления ввести его в действие после утверждения общим собранием членов ТСЖ плана на 2014 год и ставки содержания жилья.

5. Замена дверей на противопожарные.

Зайцев А.Н.: в июне 2013 года проходила проверка МЧС, о которой Вам докладывалось. ТСЖ выдано предписание о замене дверей «выход на кровлю», «выход на чердак» на противопожарные двери соответствующего класса в жилых домах по ул. Невзоровых -47, Ижорская -11. Генкиной-38,40,42/15 всего - 61 шт. на общую сумму порядка 700 тыс рублей. В жилых домах ул. Ванеева -4/45, и Ванева-6 двери установлены застройщиком противопожарные, но не переданы в ТСЖ паспорта и сертификаты на них. Застройщик по этим домам документы предоставит. Правление ТСЖ в 2013г. (после проверки) направляло в МЧС гарантийное письмо, о том что в финансово-хозяйственный план на 2014г. будут запланированы денежные средства на выполнение данного предписания. До очередной проверки (июнь 2014г.) мы должны двери заменить, в противном случае ТСЖ будет оштрафовано за невыполнение предписания и не принятие своевременных мер по противопожарной безопасности. Штрафы могут быть большими, до 150 тыс рублей за каждый дом. Я показывал сотруднику МЧС акты Госкомиссии о вводе домов в эксплуатацию, на которых стоят подписи представителя противопожарной службы, которая свидетельствует о том, что претензий со стороны пожарной инспекции на готовность жилых домов к эксплуатации в то время не было, в том числе и на отсутствие указанных противопожарных дверей. Получил ответ: это не имеет значения, двери вы должны заменить на противопожарные - в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Окмянский В.А.: данное ужесточение по огнестойкости дверей внесено в СНиП в июле 2002 года, поэтому все дома после этого должны были вводиться с такими требованиями. Ответственность за это должен нести застройщик.

Смолкина Н.В.: застройщик откажется.

Окмянский В.А.: мы можем и иск предъявить, поскольку без таких дверей дома эксплуатироваться не могут.

Зайцев А.Н.: сумма большая, но мы должны срочно начать эту работу до проверки и заменить в этом году если не все, то не менее 50 % дверей, тем самым показать, что ТСЖ ответственно относится к выполнению предписания МЧС, а главное - к безопасному проживанию жителей, и таким образом снизить риски возможных штрафных санкций. Одновременно можно вести переговоры с застройщиком по данной проблеме, тем более что первый разговор на эту тему с генеральным директором ООО «АН «Выбор» Ивановым С.А. в начале марта 2014г. состоялся.

На сегодняшний день есть коммерческое предложение по замене дверей от двух организаций. ООО «Вымпел-45НН» предлагает замену дверей по цене (в среднем) 14000 рублей за штуку, с толщиной металла 1,8-2 мм. От них есть смета на сумму 295.580 руб. на замену 21 двери в доме № 47 по ул. Невзоровых. От второй организации ООО «Форт» есть предложение выполнить замену дверей по цене (в среднем) 11200 руб за штуку, с толщиной металла 1,2 мм. Нужно определяться с подрядной организацией и срочно заключать договор на эту работу.

Слепов В.Г., Некрасов Г.Г.: надо сделать тендер по выбору подрядчика из 3-4 фирм.

Окмянский В.А.: учитывая, что проверяется каждый дом в отдельности и предписания выданы по каждому дому, предлагаю заменить по 2-3 двери в каждом доме, на следующий год в следующих подъездах.

Решили: 1) разрешить председателю заключить договор на замену дверей в пределах 300 тыс. с предварительным запросом котировок, о результатах доложить правлению; 2) председателю и управляющему провести переговоры с АН «Выбор» об оплате этих работ.

6. Договор на ремонт входа перед подъездом № 2 Ванеева-6.

Окмянский В.А.: при входе в подъезд отбита штукатурка, требуется покраска металлической решетки. Жители еще в прошлом году просили отремонтировать, когда входная группа ремонтировалась, но до холодов не успели. Представлена смета ООО «Регион» на 38 тыс.

Некрасов Г.Г.: поддерживаю. Необходимо также закрасить свастику у входа в подъезд № 11 Невзоровых-47, просто стыдно перед гостями.

Решили: 1) заключить договор с ООО «Регион» на 38 тыс. на ремонтные работы перед входом в подъезд № 2 Ванеева-6, с отнесением затрат по статье «декоративный ремонт подъездов»; 2) управляющему с участием желающих членов правления составить перечень аналогичных объектов общего имущества, требующих ремонта и покраски.

Председатель правления



В.А.Окмянский

Секретарь заседания

И.В.Кузнецов