

Протокол № 19
заседания правления ТСЖ «Возрождение»

18 сентября 2013 года

Присутствуют: члены правления Житецкая Н.В., Золотуха М.В., Кузнецов И.В., Некрасов Г.Г., Нильская И.Н., Окмянский В.А., Слепов В.Г., Смолкина Н.В., Фадеев А.А.,

управляющий хозяйством - Зайцев А.Н.
секретарь заседания – Слепов В.Г.

Рассмотрены следующие вопросы:

1. О передаче в собственность города наружных сетей.
2. О ремонте подъезда № 3 МКД Генкиной-38.
3. О замене теплотрассы в МКД Невзоровых-47.
4. О ремонте подъезда № 2 МКД Ванеева-6.
5. О ремонте асфальтового покрытия и провалов.

1. О передаче в собственность города наружных сетей.

Председатель правления сообщил, что получены инвентаризационные планы и кадастровые паспорта на 6 объектов наружных сетей, ТП-441. Предложил передать документы в администрацию для начала процедуры передачи их как бесхозного имущества в собственность Н.Новгорода.

Зайцев А.Н. напомнил, что есть еще 3 объекта, которые могут быть переданы, – подземные сети газопровода, теплотрасса, которая идет транзитом по подвалам домов, и водонасосная станция.

Решили: передать в администрацию г.Н.Новгорода документы на 6 передаваемых объектов:

- водопроводная сеть;
- напорный водопровод;
- сеть канализации;
- трансформаторная станция ТП-441;
- кабельные линии ЛЭП;
- наружное уличное освещение.

В зависимости от прохождения вопроса о передаче этих сетей вернуться к возможности передачи сетей наружного газопровода, теплотрассы и водонасосной станции.

2. Пролонгация договора с рекламным агентством «Мост».

Председатель сообщил, что агентство предложило продлить договор размещения рекламных стендов у входов подъезды на 2 года. При переговорах председатель правления настоял на повышении цены с 200 руб. до 230 руб. за стенд в месяц.

Решили: заключить договор на указанных условиях.

3. О мероприятиях по предложениям членов ревизионной комиссии и правления.

Рассмотрев вторую часть плана мероприятий по предложениям членов ревизионной комиссии и правления (первая часть рассмотрена на заседании 31.07.13),

решили:

1) провести экспертную оценку работы тепловых пунктов ТСЖ с целью возможного изменения проектных решений для удешевления приготовления горячей воды, в 2013 году – одного теплового пункта в доме с более высокой стоимостью воды, ответственный Зайцев А.Н., срок октябрь 2013 г.;

2) поручить управляющему организовать работу по выявлению незарегистрированных жителей в квартирах, в которых не установлены приборы учета (составление актов о действительном количестве проживающих), а также по ограничению потребления электроэнергии лицами, имеющими задолженность; рекомендовать членам правления принимать участие в обходе квартир;

3) бухгалтерии ТСЖ ежеквартально представлять правлению отчеты о задолженности по квартплате, ответственные Смирнова Т.И., Силантьева И.Б.;

4) В Положении об оплате труда предусмотреть сезонные особенности оплаты труда дворников, которые уже применяются в ТСЖ;

5) утвердить перечень услуг сантехников, бесплатных для собственников, срок октябрь 2013 г., ответственный Зайцев А.Н.;

6) обеспечить выполнение арендаторами вспомогательных помещений выполнения мер пожарной безопасности, срок сентябрь 2013 г., ответственный Смирнова М.С.

4. О протоколе разногласий к отчету ревизионной комиссии.

Председатель напомнил, что все предложения ревизионной комиссии были рассмотрены на заседании 31.07.13 и на данном заседании.

Некрасов Г.Г. отметил, что в отчете ревизионной комиссии ничего не сказано об уплате налогов и взносов в государственные фонды; при отсутствии этой информации возможно ожидать санкций от налоговых органов.

Члены правления отмечали, что отчет не содержит оценки того, соответствует ли отчет правления за 2012 год первичным финансовым документам, соответствуют ли платежи ТСЖ поставщикам коммунальных ресурсов и исполнителям услуг заключенным с ними договорам, не содержит и других объективных показателей деятельности, на основе которых можно было бы делать мотивированные выводы об удовлетворительной или неудовлетворительной работе.

Решили: 1) утвердить протокол разногласий относительно положений отчета ревизионной комиссии, содержащих фактические неточности;

2) учитывая, что ревизионная комиссия проверила только отдельные моменты финансовой деятельности ТСЖ, но ревизию в надлежащем объеме не провела, предложить ревизионной комиссии провести полную ревизию с учетом высказанных замечаний;

3) председателю правления проинформировать членов ревизионной комиссии о принятых правлением решениях, направить им протокол разногласий.

5. О лимите расходования денежных средств управляющим.

Во исполнение решения правления от 31.07.13 Окмянский В.А. предложил установить, что управляющий вправе по поручению председателя правления производить безналичное расходование средств ТСЖ в следующих размерах в зависимости от характера договоров:

1) до 1,5 млн.руб. – по счетам поставщиков электроэнергии и тепловой энергии в соответствии с заключенными ТСЖ договорами;

2) до 500 тыс.руб. – по счетам исполнителей иных услуг по эксплуатации жилищного фонда в соответствии с заключенными ТСЖ договорами;

3) до 200 тыс.руб. – по счетам подрядчиков авансовые и итоговые платежи в соответствии с заключенными ТСЖ договорами о выполнении ремонтных и иных работ;

- 4) до 50 тыс.руб. – на приобретение материалов;
- 5) в иных случаях при необходимости – по письменному поручению председателя правления.
- 6) установить, что председатель правления ежемесячно контролирует правильность произведенных платежей и ежеквартально представляет правлению информацию о всех расходах, превышающих 100 тыс.руб.

При обсуждении члены правления отметили, что, поскольку большинство из перечисленных платежей должны производиться в связи с заключенными договорами, а договоры перед заключением одобряются правлением, то устанавливать какие-либо лимиты нет необходимости. О допустимых случаях и суммах заключения договоров без предварительного одобрения правления принято решение на одном из предыдущих заседаний.

Что же касается выполнения ремонтных работ, то перед окончательным расчетом работы должны приниматься с участием членов правления, а при ремонте подъездов – с участием жителей этих подъездов.

Решили: считать установление лимитов нецелесообразным.

6. Об аренде мусорокамеры по ул.Ижорская, 11, подъезд 3, под мастерскую ремонта обуви.

Арендатор Барсегян предложил расторгнуть договор аренды. Имеется заявление мастера по ремонту обуви Харатяна Г.К. о заключении договора с ним. По предложению председателя правления арендная плата повышается с 500 руб. до 550 руб. за кв.метр, так как несколько лет она не индексировалась.

Решили: заключить договор аренды с Харатяном Г.К. на указанных условиях.

7. Вопросы благоустройства.

Житецкая Н.В. предложила установить недостающие столбики, препятствующие въезду машин на тротуары, в количестве 35 штук, а на имеющихся столбиках отпилить выступающие острые поверхности. Зайцев А.Н. сообщил, что стоимость ремонта одного столбика - 200 руб., цена нового столбика - 1150 руб., имеется предложение фирмы ООО «Юна» на выполнение этих работ.

Окмянский В.А. сообщил, что поступило коллективное обращение жителей о большой луже в арке между 5-м и 6-м подъездами Невзоровых-47. Вода подмывает стены, из-за отсутствия уклона не стекает на проезжую часть улицу Невзоровых. Имеются и другие участки просевшего грунта, что требует ремонта.

Зайцев А.Н. отметил, что асфальтировку можно вести при температуре не ниже 5 градусов; в связи с дождливой погодой и возможностью проведения только небольшого объема работы в этом году стоимость будет выше, чем если предложить исполнителям БОльший участок работы.

Решили: 1) установить недостающие столбики по всей территории ТСЖ, заключив договор на указанных условиях, убрать с имеющихся столбиков травмоопасные части;

2) принять временные меры защиты против подмывания стен у арки вблизи подъезда № 6 по ул.Невзоровых, 47;

3) весной 2014 года рассмотреть в комплексе вопрос о ремонте отмосток, асфальтового и брусчатного покрытия у стен домов;

4) вопросы установки клумб также отложить до весны.

8. О тендере на ремонт помещения охраны.

Зайцев А.Н. сообщил, что уточненные сметы представили 3 фирмы:

ООО «Регион» - на 298 тыс.,

«Капитал» - на 112 тыс. косметические работы и 364 тыс. – сантехнические работы,

«Карат-строй» - на 249 тыс.

Золотуха М.В. отметил, что в некоторых сметах стоимость представляется заниженной, что может привести к плохому результату. Необходимо убедиться, требуется ли утепление стен.

Решили: поручить рабочей группе Слепов В.Г., Золотуха М.В., Зайцев А.Н. проверить в помещении достаточность утепления стен, при необходимости предложить участникам тендера дополнить сметы работой по утеплению.

9. О ремонте насоса.

Зайцев А.Н. доложил о необходимости ремонта циркуляционного насоса горячего водоснабжения марки TP-25-90/2P фирмы «Grundfos».

ООО «Хот-Энерджи» предложило заключить договор на сумму 3900 руб.


Решили: заключить договор на указанных условиях.


Также обсудили заявление уборщиц подъездов с просьбой выплатить премию за мытье окон. Решили оставить действующую систему оплаты, поскольку в должностных обязанностях уборщиц предусмотрено мытье окон два раза в год; отметили, что технология работы устарела, требуется приобрести более современные средства для уборки труднодоступных участков окон.

Председатель правления

Секретарь заседания







В.А.Окмянский

В.Г.Слепов