

Протокол № 6
заседания правления ТСЖ «Возрождение»

29 января 2015 года

Присутствуют: члены правления Бабер И.С., Золотуха М.В., Некрасов Г.Г., Окмянский В.А., Пайков К.Ю., Слепов В.Г. (6 из 9 членов правления, заседание правомочно), управляющий Зайцев А.Н.

Рассмотрены вопросы:

1. Страхование гражданской ответственности ТСЖ.
2. Индексация договорных цен подрядчиков.
3. Изготовление проекта узла учета ИТП Генкиной-40.
4. Замена регулятора давления в ИТП Ванеева-6.

1. Страхование гражданской ответственности.

Окмянский В.А.: 1 февраля 2015г. истекает срок договора по страхованию гражданской ответственности лифтов, как опасного объекта. Это обязательный по закону вид страхования. 7 июля 2015г. закончится договор добровольного страхования ответственности ТСЖ по причинению ущерба или вреда третьим лицам. В 2014г договоры были заключены со страховой компанией «Открытие». Они сократили штат сотрудников в Н.Новгороде, а центральный офис находится в Москве, что приносит свои неудобства в работе.

В предыдущие годы ТСЖ заключало оба договора с СК «Цюрих», но они в настоящее время страхуют ГО только по лифтам. Правильнее работать по обоим договорам с одним партнером.

Поступило предложение от страховой компании «Ренессанс страхование»: страховая премия по лифтам – 28 тыс., столько же сколько в действующем договоре; страховая премия по ответственности ТСЖ по другим случаям – 57 850 руб. (у Открытия в действующем договоре – 65 000).

Предложение «Ренессанс страхование» представляется приемлемым и более выгодным по сравнению с истекающими договорами.

Решили: заключить указанные договоры страхования гражданской ответственности ТСЖ на новые периоды с «Ренессанс страхование».

2. Индексация договорных цен подрядчиков.

Окмянский В.А.: от трех подрядчиков поступили предложения-просьбы о повышении стоимости обслуживания:

- «Нижегородская аварийная служба» (аварийное обслуживание) – на 15%;
- «Лифт-сервис» (техническое обслуживание лифтов) - на 10%;
- «Хот-Энерджи» (обслуживание узлов учета тепловой энергии и ИТП) – на 17%.

Аргументируют это удорожанием материалов, инфляцией за 2014 год в 11,4% и необходимостью закрепления кадров.

Зайцев А.Н.: считаю оправданной предложение аварийной службы по увеличению стоимости договора, поскольку цена для нашего ТСЖ ниже чем в среднем по городу, работу выполняют качественно, аварийные заявки от жителей и от ТСЖ выполняют без задержки. У двух других организаций основные расходы – это оплата труда, соответственно мы вправе ограничиться индексацией, аналогичной проведенной в 2014 году по зарплате работников ТСЖ, т.е. до 6%.

Слепов В.Г.: при этом цена должна быть зафиксирована на весь 2015 год.

Решили: согласиться с повышением цены обслуживания на период не менее года: «Нижегородская аварийная служба» - на 15% до 15697,50 руб. в месяц, «Лифт-сервис» и «Хот-Энерджи» - на 6%.

3. Изготовление проекта узла учета ИТП Генкиной-40.

Зайцев А.Н.: С мая 2015 года узел учета тепловой энергии в ИТП в доме Генкиной-40 будет считаться некоммерческим, в связи с окончанием его срока службы (12 лет). В соответствии с новыми правилами учета тепловой энергии необходимо выполнить работы по реконструкцию узла учета с частичной заменой (ремонт) оборудования теплового пункта и трубопровода в нем. Первый шаг в реализации этих работ — необходимо разработать проект на узел учета и согласовать его в Теплоэнерго. Далее, нужно определиться с подрядчиком, кто будет выполнять эти работы. Затягивать работы нецелесообразно, так как после окончания срока службы узла учета расчеты с Теплоэнерго будут производиться по нормативам потребления, что нам невыгодно.

Имеется выгодное по цене предложение ООО «Альянс-Энерго» о выполнении проекта за 24 тыс.руб. Разрешительная документация на этот вид деятельности у них имеется. Они в ТСЖ в 2014г. выполняли проект и работы по реконструкции центральной водонасосной станции. С ними заключен договор на техническое обслуживание двух водонасосных станций и одного теплового пункта. Специалисты этой организации безусловно могут выполнить весь комплекс работ — проект, согласования, реконструкция ИТП, ввод в работу, техническое обслуживание.

Пайков К.Ю.: предлагаю получить предложение и по проекту и по работам еще от одной организации, телефон которой я завтра сообщу. Они у меня работают на объектах, зарекомендовали себя хорошо, в том числе по стоимости работ, и у них проект включается в общую стоимость работы.

Слепов В.Г.: считаю, что надо получить предложение по стоимости всей работы, иначе проект может оказаться таким, что работы по нему будут дороже. Подрядчик должен быть мотивирован на экономное предложение.

Окмянский В.А.: не вижу принципиальной разницы, разбег по оборудованию и схеме узла учета здесь очень узкий, кроме того, откладывая, можем не уложиться в отведенное нам время до июня.

Решили: отложить вопрос для проведения дополнительных консультаций с возможными исполнителями.

4. Замена регулятора давления в ИТП Ванеева-6.

Зайцев А.Н.: продолжают поступать обращения жителей дома о неустойчивой подаче горячей воды. Обслуживающая организация «Хот-Энерджи» указали причину – неисправность регулятора давления «после себя» AVD Ду-50м, ремонту не подлежит. Стоимость нового регулятора – 152 тыс., есть сравнение по ценам от разных поставщиков.

Решили: заменить указанный регулятор, оплатить по статье «капремонт» по дому Генкиной-40.

Разное. Окмянский В.А.: 1) Вам роздан проект Положения о вывесках и рекламе. Этот проект был направлен для проработки (замечания, дополнения, предложения) трем собственникам нежилых помещений, владеющим более 50% таких помещений в ТСЖ (ОАО «АН «Выбор»). Также ведутся переговоры, направляются письма по этому вопросу отдельным арендаторам других нежилых помещений. Просьба: членам правления посмотреть документ для возможных поправок, предложений.

Решили: Рассмотреть Положение о вывесках и рекламе на одном из ближайших заседаний правления.

2) В правление обратился собственник нежилого помещения Голубев О.В. (как арендатор мест на фасадах домов в ТСЖ под рекламу) с просьбой уменьшить размер арендной платы на следующие 6 месяцев для двух его баннеров (салон Луно), мотивируя резким подорожанием импортных косметических средств.

Решили: Указанную стоимость договора с Голубевым О.В. оставить без изменений.

Председатель правления

Секретарь заседания



В.А.Окмянский

К.Ю.Пайков