ТСЖ «СВЕТЛОЕ»

Протокол заседания членов правления № 9

04.03.2020 г. г. Сургут

На заседании членов правления из 13 членов правления присутствует 9 человек. Кворум есть.

Избрать Председателем заседания - Шварцкопф В.М.

Секретарем заседания – Гержова Е.С.

Приглашены на заседание правления - главный инженер, ревизор, бухгалтер.

**Повестка заседания.**

**1. Отчет о проделанной работе в ТСЖ «Светлое» за февраль 2020 год.**

**2. Отчет по результатам ревизионной проверки деятельности ТСЖ «Светлое» за 2019 год (ревизор - Артамошина И.В.)**

**3. Отчет о финансово хозяйственной деятельности ТСЖ «Светлое» за 2019 год (бухгалтер Коржина В.Ф.)**

**4. Разное.**

**А. Смета на кап.ремонт.**

**Б. Договор на кап.ремонт.**

**В. Механизированная уборка снега – вывести отдельной строкой в платежке, чтобы на много не повышать статью «содержание жил фонда» и не платить повышенную сумму круглогодично.**

**По первому вопросу:**

**Выступила В.М. Шварцкопф. Отчет о проделанной работе в ТСЖ «Светлое» за февраль 2020т год.**

Доложила о работе с должниками по коммунальным услугам и по кап. ремонту.

Оплата собственниками за КУ должна производиться ежемесячно.( в суд – задолженность более 3х месяцев).

Проводилась подготовка к ОСС и ОСЧ. Работа с подрядчиком ООО «Сибстройтеплоремонт».

Отчет о проделанной работе прилагается.

Члены Правления заслушали и ознакомились с выполненными работами.

Поступило предложение: «Признать работу председателя удовлетворительной в ТСЖ «Светлое» за февраль 2020 год».

**ГОЛОСОВАЛИ ПО ПОСТУПИВШЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЮ:**

**«ЗА**» - Единогласно.

**РЕШЕНИЕ: Признать работу председателя в ТСЖ «Светлое» за февраль 2020 года удовлетворительной**.

**По второму вопросу:**

**Отчет по результатам ревизионной проверки деятельности ТСЖ «Светлое» за 2019 год** (ревизор - Артамошина И.В.)

Артамошина И.В. ознакомила членов правления с результатами ревизионной проверки деятельности ТСЖ «Светлое» за 2019 год. Подробно рассмотрела и доложила о исполнении сметы, движении денежных средств, договоров по ремонту МКД, ведение бухгалтерского учета, ведение кадрового учета, судебные производства, соответствие Устава ТСЖ Жилищному кодексу РФ, задолжники по КУ и кап. ремонту.

**Выводы и рекомендации**

1. Используя материалы бухгалтерского учета, проведен всесторонний анализ финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ «Светлое» за отчетный период. В 2019 году деятельность ТСЖ **условно прибыльная.**

Причина положительной динамики деятельности:

– проведение своевременных планово-предупредительных работ снижающих аварийные ситуации;

- не проведен текущий **ремонт площадок** в 4 подъезде.

2. Работа ТСЖ по взысканию задолженности за коммунальные услуги с должников ведется регулярно.

Просроченная задолженность (более 1 месяца) по состоянию на 01.01.20г. составляет 1 081 008 руб. Из нее доля неплательщиков 60% - собственники жилых помещений, 40% - собственники офисных помещений. Долг злостных неплательщиков (более 3 месяцев) составляет 554 449 рублей. В случае необходимости ТСЖ рекомендуется применять более жесткие меры в отношении должников, с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.

Заверяю всех собственников квартир, **если оплата по КУ будет не ежемесячно**, то тариф с 29,76 руб.м.кв. надо увеличить на 2021 год на 5 руб. с м.кв.

Надеюсь на сознание собственников, т.к. сама являюсь членом ТСЖ и повышение на такую цифру меня не устроит. Почему добросовестные жильцы должны отвечать за безответственных…?!

Члены правления заслушали и приняли к сведению отчет ревизора Артамошиной И.В. Рекомендовали для утверждения на ОСЧ.

Отчет прилагается.

**По третьему вопросу:**

**Отчет о финансово хозяйственной деятельности ТСЖ «Светлое» за 2019 год** (бухгалтер Коржина В.Ф.)

Коржина В.Ф доложила о финансово хозяйственной деятельности, движении денежных средств и задолженности по ЖКУ в ТСЖ «Светлое» за 2019 год.

Так же доложила о задолженности собственников за 2012- 2013 годы.

По результатам инвентаризации задолженности по ЖКУ выявлена **просроченная задолженность** на общую сумму – 20 797 рублей. (Протокол инвентаризации прилагается).

Поступило предложение о списании просроченной задолженности, на общую сумму – 20 797 рублей, путем уменьшения начисленных целевых взносов.

**ГОЛОСОВАЛИ ПО ПОСТУПИВШЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЮ:** О списании просроченной задолженности на общую сумму – 20 797 рублей, путем уменьшения начисленных целевых взносов.

**«ЗА**» - Единогласно.

**РЕШЕНИЕ:** Списать просроченную задолженность на общую сумму – 20 797 рублей, путем уменьшения начисленных целевых взносов.

Члены правления получили отчет по почте, проанализировали, обсудили. Бухгалтеру задавали уточняющие вопросы, сразу получали ответы. Рекомендовали включить в повестку ОСЧ для утверждения **«Отчет о финансово хозяйственной деятельности ТСЖ «Светлое» за 2019 год»** .

Отчет прилагается.

**По четвертому вопросу: Разное.**

Шварцкопф В.М. доложила о подрядчике ООО «Сибстройтеплоремонт», о смете и договоре. Смету проверила «Стройцена», поправки незначительные. В договоре прописано, **по факту выполненных** работ (вскрытие участка определит более точный объем работ).

**Далее**, главный инженер более подробно доложил о ходе работ по капитальному ремонту участка внутридомовой системы тепловодоснабжения ИТП – Дом. Предложил для собственников пояснение по капитальному ремонту.

Осенью 2019 года, в связи с порывом на подающем трубопроводе горячего водоснабжения, сложилась аварийная ситуация. Учитывая сложность проведения земляных работ в зимний период, а так же отсутствие средств на устранение аварии было принято решение - выполнить переврезку и горячую воду в дом, до конца отопительного периода подавать по второму вводу холодного водоснабжения.

На данном участке это уже третья авария. Первый раз порыв произошел в мае 2017 года и его устранение обошлось нам в 320 тыс. рублей. Второй раз порыв был весной 2019 года и оказался менее затратным, так как произошел в приямке в ИТП (обошлось без земляных работ).

С 14.03.2020 г. по 24.05.2020 г. по инициативе председателя Правления ТСЖ «Светлое» планируется провести общее собрание собственников (ОСС) в очно-заочной форме . В повестку дня данного собрания включён вопрос по выполнению работ по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем тепловодоснабжения от ИТП в Дом.

Уважаемые собственники!!!

В весенне-летний период 2020 года необходимо провести капитальный ремонт проблемного участка с заменой всех трубопроводов тепловодоснабжения, чтобы в будущем исключить возможные аварийные ситуации.

А так как это дорогостоящее мероприятие, сумма затрат составляет более 5 млн. рублей, его необходимо провести за счёт средств со специального счета на капитальный ремонт.

В настоящее время на специальном счёте капитального ремонта ТСЖ «Светлое» аккумулировано - 21 157 900 рублей.

Проголосовать «за» по вопросу проведения и финансирования капитального ремонта должны не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

При голосовании просим серьёзно отнестись к данному вопросу.

Члены правления обсудили данный вопрос и пояснение.

Гержова Е.С. предложила обращение распечатать и с квитанциями по КУ предоставить собственникам. Члены правления поддержали данное предложение.

**Далее:** Шварцкопф В.М. напомнила челнам правления о кураторах по капитальному ремонту это: Гринченко С.Н., Деренок Н.В., Медведев И.П. Проверка договоров – Симоненко Р.А.

**Далее:** главный инженер доложил, о коммерческом предложении от ООО «ССС» Я.В. Любиченко на автоматизацию счетчиков электричества.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование  Товара | Количество, ед. | Цена за единицу Товара ( С НДС) руб. | Сумма(с НДС) руб |
| |  | | --- | | 1. БАЗОВАЯ СТАНЦИЯ LORA-IOT “SMARTIKO” | | 1 | 58596,48 | 58596,48 |
| 1. Монтаж базовой станции | 1 | 9877 | 9877 |
| 1. УСТАНОВКА ВНЕШНЕЙ АНТЕННЫ ДЛЯ СЧЕТЧИКА | 1 | 240 | 240 |
| 1. ЭЛЕКТРОСЧЕТЧИК ЦЭ2726А 5(60) (удаленное отключение) | 1 | 4834,08 | 4834,08 |
| 1. Программирование счетчика ЦЭ2726А 5(60) | 1 | 500 | 500 |
| 1. Витая пара | 1 | 1900 | 1900 |
| 1. Расходные материалы | 1 | 10000 | 10000 |
| 1. Лицензия на 200 счетчиков к системе АРМ Ресурс | 1 | 26208 | 26208 |

Пункты 1,2,6,7,8 будут делиться на всех жильцов кто будет ставить себе данные счетчики.

Получается на 1 кв. по 5 500 руб. Члены правления обсудили данное предложение. Поступило предложение: Отклонить данное предложениена автоматизацию счетчиков электричества в квартирах.

**ГОЛОСОВАЛИ ПО ПОСТУПИВШЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЮ:** Отклонить данное предложениена автоматизацию счетчиков электричества в квартирах.

**«ЗА**» - Единогласно.

**РЕШЕНИЕ:** **Отклонить данное предложение на автоматизацию счетчиков электричества в** **квартирах.**

**Далее:** Председатель правления сообщила, что в январе месяце в 4 подъезде по общедомовым стоякам 2 аварии. Главный инженер подробно пояснил что произошло и в чем причина. Стояки общедомовые в квартирах «замурованы», что затрудняет обслуживание и устранении аварии.

Поступило 2 заявления о компенсации ущерба:

кв. 194 – 32 934,49 рублей

кв. 202 – 19 587,35 рублей.

Члены правления ознакомились с заявлениями и предоставленными документами от собственников. Изучили, просчитали и после перерасчета поставили данный вопрос на голосование: Оплатить частично – кв.194 – 21 573,25 рублей, кв. 202 – 12 726,60 рублей.

**ГОЛОСОВАЛИ ПО ПОСТУПИВШЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЮ:** Оплатить частично ущерб – кв.194 – 21 573,25 рублей, кв. 202 – 12 726,60 рублей.

**«ЗА**» - Единогласно.

**РЕШЕНИЕ:** **Оплатить частично ущерб – кв.194 – 21 573,25 рублей, кв. 202 – 12 726,60 рублей.**

**Далее:** Главный инженер доложил о поручении по ограждению и схода снега на ТП. Пока с представителями подстанции не удалось договориться. Вопрос остался в работе.

**Далее**: Вопрос по отоплению с «0» показаниями в квартирах. Члены правления ознакомились со списком собственников, в квартирах которых в зимний отопительный сезон «0» показания. Что делать?! Вопрос остался открытым.

**Далее:** Шварцкопф В.М. доложила об услуге механизированной уборке снега на придомовой территории. Услуга затратная и просчитать ее не всегда удается, в зависимости от того, какая зима. Так как механизированная уборка придомовой не входит в обязательный перечень работ по содержанию многоквартирного дома. Эти требования прописаны в [Постановлении Правительства РФ от 3 апреля 2013 года № 290](http://docs.cntd.ru/document/499012340) «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», предлагаю - оплату механизированной уборки и вывозу снега с придомовой территории МКД с 01.01.2021 г. по необходимости с выставлением расходов в квитанцию по факту выполненных работ. Это сократит статью содержания жил фонда, а оплата по факту выполненных работ – наглядно.

Члены правления обсудили данное предложение и вынесли вопрос на голосование.

**ГОЛОСОВАЛИ ПО ПОСТУПИВШЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЮ:** Принять решение об оплате механизированной уборки и вывозу снега с придомовой территории МКД с 01.01.2021 г. по необходимости с выставлением расходов в квитанцию по факту выполненных работ, так как механизированная уборка придомовой не входит в обязательный перечень работ по содержанию многоквартирного дома. Внести в повестку ОСС 14.03.2020 года.

**«ЗА**» - Единогласно.

**РЕШЕНИЕ:** **Принять решения об оплате механизированной уборки и вывозу снега с придомовой территории МКД по необходимости с 01.01.2021 г. с выставлением расходов в квитанцию по факту выполненных работ, так как механизированная уборка придомовой не входит в обязательный перечень работ по содержанию многоквартирного дома.** **Внести в повестку ОСС 14.03.2020 года**.

**Далее:** Председатель правления зачитала две повестки собраний (с доработками) ОСС и ОСЧ 14.03.2020 года.

**Повестка к ОСС:**

**Повестка дня общего собрания:**

1. Выбор председателя собрания.

2. Выбор секретаря собрания.

3. Утверждение состава счетной комиссии по подведению итогов голосования и оформления протокола ОСС .

4. Определение места хранения копии протокола общего собрания собственников.

5. Определение порядка уведомления собственников помещений МКД о принятых решениях на ОСС.

6. Принятие решения о проведении капитального ремонта внутридомовых сетей водоснабжения и отопления на участке "ИТП - подъезд 2 и подъезд 3", подрядчик – ООО «Сибстройтеплоремонт».

7. Утверждение локальной сметы расходов на капитальный ремонт внутридомовых сетей водоснабжения и отопления на участке "ИТП - подъезд 2 и подъезд 3" ,ориентировочная стоимость - 5 500 000,00 руб.

8. Определение лица, которое уполномочено от имени всех собственников помещений участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, в том числе на подписание соответствующих актов – председатель Правления ТСЖ «Светлое».

9. Утверждение сроков проведения капитального ремонта внутридомовых сетей водоснабжения и отопления на участке "ИТП - подъезд 2 и подъезд 3" : с 25 мая 2020 г. по 25 декабря 2020 г.

10. Определение источника финансирования капитального ремонта внутридомовых сетей водоснабжения и отопления на участке "ИТП - подъезд 2 и подъезд 3" – средства со специального счета на капитальный ремонт ТСЖ «Светлое».

11. Принятие решения о согласовании заключения договоров аренды на использование МОП (п. 1 ст. 36 ЖК РФ, ст. 244 ГК РФ) под бытовой кондиционер на возмездной основе с оплатой в месяц : 100 рублей/ шт. для нежилых помещений и 50 руб./шт. для жилых помещений.

12. Принятие решения о запрете стоянки автотранспорта вдоль тротуара в районе 1-го, 2-го и 3-го подъездов для организации подъезда пожарных машин , согласно свода правил СП4.13130.2013.

13. Организация одностороннего внутри дворового движения автотранспорта в районе 1-го, 2-го и 3-его подъездов.

14. Принятие решения об оплате механизированной уборки и вывозу снега с придомовой территории МКД с 01.01.2021 г. по необходимости с выставлением расходов в квитанцию по факту выполненных работ, так как механизированная уборка придомовой не входит в обязательный перечень работ по содержанию многоквартирного дома. Эти требования прописаны в [Постановлении Правительства РФ от 3 апреля 2013 года № 290](http://docs.cntd.ru/document/499012340) «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

**Повестка к ОСЧ:**

**Повестка дня общего собрания:**

1. Утвердить отчет о финансово - хозяйственной деятельности ТСЖ "Светлое" по основной и коммерческой деятельности за 2019 год (Приложение № 1).

2. Утвердить отчет о деятельности Правления ТСЖ "Светлое" за 2019 год ( Приложение № 2).

3. Утвердить отчет ревизора за 2019 год (Приложение № 3).

4. Утвердить смету доходов и расходов по основной и коммерческой деятельности на 2020 год (Приложение № 4).

5. Денежные средства, полученные ТСЖ в результате деятельности направить на выполнение сметы доходов и расходов ТСЖ «Светлое».

6. Определение порядка уведомления членов ТСЖ о принятых решениях на общем собрании членов ТСЖ.

7. Определение места хранения протокола общего собрания членов ТСЖ.

Поступило предложение от Мельникова Н.П. принять повестки собраний ОСС и ОСЧ в целом.

**ГОЛОСОВАЛИ ПО ПОСТУПИВШЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЮ:** Принять повестки собраний ОСС и ОСЧ в целом.

**«ЗА**» - Единогласно.

**РЕШЕНИЕ:** **Принять повестки собраний ОСС и ОСЧ в целом.**

Председатель заседания: Шварцкопф В.М.

Секретарь: Гержова Е.С.