ТСЖ «СВЕТЛОЕ»

Протокол заседания членов правления № 10

07.10.2020 г. г. Сургут

На заседании членов правления из 13 членов правления присутствует 7 человек. Кворум есть.

Избрать Председателем заседания - Шварцкопф В.М.

Секретарем заседания –Гринченко С.Н.

Присутствовал гл. инженер

**Повестка заседания.**

1. **Отчет о проделанной работе в ТСЖ «Светлое» по сентябрь 2020 год.**
2. **Рассмотрение плана работы в ТСЖ «Светлое» на 2021 – 2023год.**
3. **Разное.**

**По первому вопросу: выступила В.М. Шварцкопф.**

**Отчет о проделанной работе в ТСЖ «Светлое» по сентябрь 2020т год.**

Доложила о работе с должниками по коммунальным услугам и по кап. ремонту. В условиях пандемии, не все собственники регулярно платят по КУ и кап. ремонту. Рычагов – нет.

Должники по кап. ремонту. Документы в суд готовим: квартиры № 2-18-26-49-53-59-61-63-66-67-86-93-97-102-111-115-130-131-134-147-155. Офисы- № -05-04-032-19-016-013.

Оплата собственниками квартир за КУ должна производиться ежемесячно, не копить долги.

Капитальный ремонт трубопроводов тепловодоснабжения дома проведен (июль – август) 2020год, (5 484 526 рублей).

Ремонт в 4п – 4 площадки. Замена входной двери 2п. Реконструкция системы ХВС. Ремонт кабеля. Замена ограждения газонов – 4п. Подготовка к зиме. Промывка системы отопления. Гидроизоляция парапетов ИТП и холодных переходов. Сезонное испытание внутреннего водопровода (пож. безопасность). COVID – 19. Обработка МОП – 3 раза в день. Приобрели маски, хлорку, спец. Растворы. Ведется запись в журналах - «Санитарная обработка МОП и график обработки( уторо,обед,вечер)» в каждом подъезде. К отчету прилагается отчет юриста о проделанной работе за пол года.

Члены Правления заслушали и ознакомились с выполненными работами.

Поступило предложение: Признать работу председателя удовлетворительной в ТСЖ «Светлое» по сентябрь 2020 год.

**ГОЛОСОВАЛИ ПО ПОСТУПИВШЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЮ:**

**«ЗА»** - Единогласно.

**РЕШЕНИЕ: Признать работу председателя в ТСЖ «Светлое» по сентябрь 2020 года удовлетворительной.**

**По второму вопросу: План работы в ТСЖ «Светлое» на 2021 – 2023год.**

Слово предоставили гл. инженеру. Он предоставил акт осеннего осмотра МКД – результаты осмотра (акт прилагается). По результатам и состоянию МКД составлен план работы 2021 – 2023 годы (план работ прилагается).

Главный инженер отметил, что некоторые виды работ (ремонт цоколя, крылец, входных групп, работ по ремонту инженерных сетей и ИТП) можно попытаться провести за счёт средств на кап. ремонт (благо такой опыт уже есть). Он так же отметил, что нынешним летом при обрыве кабель эл. питания в районе м .к. Строителя ни одно из трёх имеющихся у нас АВР (по причине древности) не переключились на резервное питание, что привело к остановке лифтов и оборудования ИТП и предложил произвести замену систем АВР в текущем году.

Члены правления ознакомились с планом работ, обсудили и предоставляют на обсуждение и утверждение на собрании ОСЧ, которое должно состояться в ноябре 2020года. Так же поручили гл. инженеру разработать схему детской игровой площадки и предоставить к следующему заседанию правления.

**АКТ**

**Общего имущества МКД (осеннего) осмотра здания, ул. Университетская № 7 за 2020г**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование конструкций, оборудования и элементов благоустройства | Оценка состояния или краткое описание дефекта и причин его возникновения (с указанием объема и места дефекта) | Решение о принятии мер (капитальный или текущий ремонт) |
| 1 | 2 | 3 |
| Фундамент | Дефектов не обнаружено |  |
| Цоколь | Ремонт цоколя и восстановление облицовки лестниц | Кап. ремонт |
| Стены внутренние (подъезды, входные группы). 4 подъезд.  Незадымляемые л/к  Холлы 1эт. 1- подъезды  Коридоры 16 этаж 1,2,4 п-ды | Требуется укладка плитки пола, окраска стен и потолков  Косметический ремонт стен,  маршей  Косметический ремонт  Косметический ремонт | Текущий ремонт  (выполнено 4,5,6,7 эт.) |
| Стены внутренние:  -л/ клетки 1-4 п-ды,  - л/ клетки не отапливаемые (со стороны ул. Рабочая) | Надписи, трещины, отслоение шпаклевки, облезла краска. | Текущий ремонт. |
| Фасад | Сколы и трещины в облицовочном кирпиче со стороны ул. Университетской. | Кап. ремонт.  Выполнен ремонт кирпичной кладки по ряду Н оси 34-36 16 этаж., оси 16-19 15 этаж. |
| Балконы, карнизы, парапеты | Частичное разрушение облицовочной кладки на верхних этажах  Выполнить гидроизоляцию парапетов вентиляторных. | Текущий ремонт. Выполнена гидроизоляция парапетов по рядам Ф, Н, осям 1 - 41. |
| Водоотводящие устройства:  - дождеприёмные воронки  -внутренние водосточные  трубы, примыкания к парапету | Дефектов не обнаружено |  |
| Кровля 16, 17 этажей.  Кровля холодных пристроев со стороны ул. Рабочей | Течь в районе ливнестока в осях 8-9 ряды Ж-К  Ремонт 30% | Текущий ремонт  Текущий ремонт. |
| Полы | Трещины, ямки, сколы по площадкам 4 подъезда  Требуется укладка плитки. | Текущий ремонт (вып. 1-3 под-ды, в 4 п.4-7 эт. ) |
| Окна в МОП | Отсутствуют ручки- 22 шт. | Текущий ремонт |
| Двери в МОП (наружные и внутренние) | Треснуты стёкла дверей-8 шт.  Сломаны ручки - 20 шт.  Требуется установка пружин-43 шт, доводчиков 14 шт., стеклопакетов- 4 шт. | Текущий ремонт |
| Благоустройство: |  |  |
| - тротуары  - внутри дворовые проезды | Дефектов не обнаружено  Выборочный ямочный ремонт 200 м2 | Текущий ремонт. |
| Центральное отопление (радиаторы, запорная арматура) | Дефектов не обнаружено |  |
| ИТП (индивидуальный тепловой пункт) | Очистка теплообменника ГВС (с заменой прокладок).  Ремонт пола.  Окраска стен и потолка  Зачистка от ржавчины и окраска трубопроводов  Замена 2-х насосов ХВС  Замена теплообменника ГВС  Замена цирку-го насоса ГВС  Замена теплообменника отопления Замена насоса подпитки сист. отопления  Замена 2-х насосов сист. отоплен.  Замена 2-х терморегуляторов | Текущий ремонт  Кап. ремонт  Кап. ремонт  Кап. ремонт  Кап. ремонт  Кап. ремонт  Кап. ремонт  Кап. ремонт  Кап. ремонт  Кап. ремонт  Кап. ремонт |
| Холодное водоснабжение (запорная арматура, сети) | Замена отсекающих кранов Д25, Д32 горизонтальной разводки к стоякам в тех. этаже и на 16,17 этажах 1-4 подъезды (58 шт.)  Промывка трубопроводов. | Кап. ремонт  Текущий ремонт |
| Противопожарный водопровод | Доукомплектовать поэтажные шкафы пожарными рукавами и стволами. | Текущий ремонт |
| Горячее водоснабжение | Замена отсекающих кранов Д25, Д32 горизонтальной разводки к стоякам в тех. этаже и на 16,17 этажах 1-4 подъезды (47 шт.)  Промывка трубопроводов. | Кап. ремонт  Текущий ремонт |
| Канализация (запорная арматура, сети) | Промывка лежаков тех. этажа, выпусков. | Текущий ремонт |
| Электроснабжение | Замена оборудования АВР (3 к-та)  Замена рубильников  ВД-1-375 УЗ- 2 шт.  Эл. счётчиков Меркурий 230 – 4 шт.  Не закрываются дверцы эл. щитков на этажных площадках 17 шт. (установить замки) | Текущий ремонт. |
| Лифты | Ремонт пола машинного отделения 4 п-да. | Текущий ремонт |
| Мусорокамеры | Дефектов не обнаружено |  |
| Придомовая территория | Замена ограждений газонов.  Устройство детской игровой площадки.  Облагородить теплокамеру ТК 17а | Текущий ремонт  (частично выполнено) |
| Входные группы | Замена входных дверей 3-го подъезда  Замена пластиковой двери тамбура 2-го подъезда | Текущий ремонт. (заменены 1,2,4п-ды) |
| Вентиляция | Восстановить работу вентиляция в кв. 185, 186, 202. (установить дефлектор Д 400 – 2 шт. | Текущий ремонт |



**По третьему вопросу: Разное.**

Проведение общего собрания в МКД в условиях пандемии. Провести, отменить. Как действовать?

Шварцкопф В.М. пояснила, почему не стоит проводить плановое общее собрание в период вспышки эпидемии коронавируса.

В настоящее время наши сотрудники ведут ежедневную работу по санитарной обработке МОП, чтобы минимизировать риск заражения собственников на территории МКД.

Участие собственников в собрании подвергает риску их здоровье и здоровье сотрудников ТСЖ. Форма голосования влияет на степень риска, но нет формы, которая исключит любой риск заражения, и вот почему.

Существует три формы ОСС: очная, заочная и очно-заочная. Заочная форма кажется подходящей для ситуации с карантином, но только на первый взгляд.

**Во-первых**, нельзя провести ОСС в заочной форме, если ранее по этой же повестке не было попытки провести собрание с этой же повесткой в очной форме. Это правило заложено в [ЖК](https://vip.1umd.ru/#/document/99/901919946/), его не меняли в связи с пандемией коронавируса.

**Во-вторых**, Правительство, кроме того, каждый день ужесточает административную и уголовную ответственность за несоблюдение карантина, вводит новые санкции за нарушения в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения. Проводя собрание, мы рискуем попасть под ответственность.

О том, какие штрафы установили для нарушителей карантина, мы знаем.

**В-третьих**, инфекционисты говорят о том, что коронавирус COVID-19 может сохраняться на бумажных и других поверхностях несколько дней. Это означает, что опасность сохраняется на бланках решений и на ящиках, куда собственники будут сдавать заполненные решения. В таком случае риску заражения подвергаются наши сотрудники, которые будут проводить подсчет голосов.

Очно-заочная и очная формы ОСС подразумевают личное присутствие собственников. В условиях соблюдения карантина и самоизоляции люди не смогут принять участие лично, тогда собрание просто не состоится.

Теперь уже все понимают, что случившаяся эпидемия – это форс-мажор, и это признают власти.

Нам, не стоит рисковать, попадать на штрафы и подвергать собственников риску.

Проведем собрание при первой возможности.

Содержание, поднимать не будем (остается 29 руб. 76 коп.), а значит ОСЧ можно провести в 1 квартале 2021года (думаю эпидемия, отступит) и собственники обсудят и решат все вопросы на собрании (смета, план работы..).

Штатное расписание на 2021 год составим и утвердим на ближайшем заседании правления.

Члены правления обсудили этот серьезный вопрос и решили - Не рисковать, собрание провести после окончания эпидемии. Штатное расписание на 2021 год составить и утвердить на ближайшем заседании правления.

**ГОЛОСОВАЛИ ПО ПОСТУПИВШЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЮ:**

**«ЗА»** - Единогласно.

**РЕШЕНИЕ**: **Не рисковать, собрание провести после окончания эпидемии.**

**Далее** председатель ТСЖ , предложила рассмотреть штатное расписание на 2021 год.

Учесть рекомендации юриста, ввести в штат гл. инженера, бухгалтера и гл. энергетика.

**Юрист.** Аттестация рабочих мест согласно штатного расписания (проводится за счет работодателя, отсутствие чревато штрафными санкциями со стороны Трудовой инспекции).

Главный бухгалтер обязательно должен включен в штат и работать по трудовому договору как лицо материально ответственное).

Главный инженер обязательно должен включен в штат и работать по трудовому договору как лицо ответственное за охрану труда , пожарную безопасность, электробезопасность).

Главный энергетик. Должен быть включен в штат и работать по трудовому договору. Как лицо ответственное за электробезопасность, технику безопасности и имеющий допуск в действующие электроустановки полученный в Ростехнадзоре, кроме того отсутствует группа допуска у электрика обслуживающего действующие электроустановки в процессе ремонта и технического обслуживания.

Члены правления рассмотрели и обсудили расписание, внесли следующие предложения:

1.Ввести должность энергетика, согласно ПУЭ. (Месячный фонд з. платы разделить с электриком).

2. Ввести в штат гл. инженера, бухгалтера не получили одобрения у членов правления, по причине значительного увеличения суммы налогов.

3. Разнорабочего и второго дворника принять по договору ГПХ круглогодично, т.к. в летнее время проводятся ремонтные работы МКД, подготовка дома к зиме.

4. Произвести индексацию окладов согласно штатного расписания в соответствии трудовым Кодексом РФ и законодательством ХМАО-Югры.

5. Штатное расписание доработать и еще раз обсудить на следующем заседании.

**Далее:**  Шварцкопф В.М. доложила, что с 1 июля 2020 года ОДПУ электроэнергии исключили из состава общего имущества МКД. Их установку и поверку возложили на РСО, а с управленцев сняли обязанность по содержанию приборов. Но расслабляться не стоит – взамен на ТСЖ возложили новые обязанности.

Пока изменения коснулись не всех, но до 2022 года перестроиться придется всем и нам, в том числе.

Если в МКД на 1 июля нет приборов учета электроэнергии, которые требуют замены, то пока ничего не меняется. У нас, 17 ед. срок поверки которых истек. Мы, составили акты, подали в РСО.

Вновь установленные приборы учета электроэнергии теперь должны быть «умными». Это значит, что у них должна быть техническая возможность для подключения к интеллектуальной системе учета электроэнергии. Такая система учета сможет снимать показания в автоматическом режиме и передавать в РСО.

Период модернизации продлиться несколько лет.

Будем ждать уведомления о том, когда заменят приборы учета у нас. Сообщим собственникам.

**Далее:** Шварцкопф В.М. сообщила, что поступило предложение от ИП об аренде МОП – (установка овощного киоска) между домом № 9 и нашим. Площадь аренды 50 м.кв. Доход для ТСЖ составит 25 000руб в месяц.

Члены правления обсудили данное предложение. Не все члены правления одобрили данное предложение. Вопрос остался «открытым».

**Далее:** Главный инженер, доложил, что во время осеннего осмотра МКД выявились самозахваты МОП. Это часть общего коридора на площадке. Собственники используют МОП в личных целях (устройство кладовки, раздевалки).

Этот вопрос обсудили. В тех местах, где находятся ПГ, категорически запретить использовать МОП в личных целях.

Поступило предложение.1. Всем собственникам, самостоятельно захватившим МОП, отправить уведомление об оплате по 100 руб. за кв.м. При отказе - демонтировать перегородки.

2.Заключить договор об аренде МОП с оплатой на р/с ТСЖ «Светлое».Решение ОСС от 06.11.2015г (от 100 руб. за кв.м.)

**ГОЛОСОВАЛИ ПО ПОСТУПИВШЕМУ ПРЕДЛОЖЕНИЮ:**

1. Всем собственникам, самостоятельно захватившим МОП, отправить уведомление об оплате по 100 руб. за кв.м. При отказе - демонтировать перегородки.

2.Заключить договор об аренде МОП с оплатой на р/с ТСЖ «Светлое». Решение ОСС от 06.11.2015г(от 100 руб. за кв.м.).

**«ЗА»** - Единогласно.

**РЕШЕНИЕ:** **1. Всем собственникам, самостоятельно захватившим МОП, отправить уведомление об оплате по 100 руб. за кв.м. При отказе - демонтировать перегородки.**

**2.Заключить договор об аренде МОП с оплатой на р/с ТСЖ «Светлое». Решение ОСС от 06.11.2015г. (от 100 руб. за кв.м.)**

**Далее:** Поступило предложение от Алмакаева А.З. упорядочить автомобили, стоящие на стоянке по ул. Рабочая. Скоро зима, уборки тротуара может и не быть из - за не надлежащим образом припаркованных авто.

Предложение принято.

Председатель заседания - Шварцкопф В.М.

Секретарь - Гринченко С.Н.