

Протокол № 2-НП заседания правления ТСЖ «Орленок»

18.04.2024г.

г. Новосибирск

Место проведения: г.Новосибирск, ул.Галушака,17 помещение правления ТСЖ «Орленок».

Присутствовали: Бахарева Ю.Н., Рахвалов О.В., Левенсон А.С., Шилов М.Г., Малышева И.А., Гривин А.А., Иванова О.М.

Отсутствовал: Величко Е.И., Машир В.Ю., Николин А.Н.

На заседании правления присутствуют более чем пятьдесят процентов общего числа членов правления Товарищества, в связи с чем, согласно п.11.7 Устава ТСЖ «Орленок» правление правомочно принимать решения.

Повестка дня:

По первому вопросу: Избрание председателя собрания и секретаря.

По второму вопросу: Обсуждение вопроса о проведении общего годового собрания.

По третьему вопросу: Обсуждение вопроса о текущем ремонте в первом подъезде.

По четвертому вопросу: Обсуждение вопроса о сдаче помещения в аренду на подземной парковке.

По первому вопросу повестки дня: Выступил Рахвалов О.В. с предложением избрать председателем собрания Бахареву Ю.Н., секретарем собрания Левенсон А.С.

По первому вопросу повестки дня проголосовали: единогласно «за» 7 голосов, «против» -0 голосов.

По первому вопросу повестки дня решили: избрать председателем заседания Бахареву Ю.Н., секретарем – Левенсон А.С.

По второму вопросу: Выступали Бахарева Ю.Н., Рахвалов О.В., Левенсон А.С., Шилов М.Г., Малышева И.А., Гривин А.А., Иванова О.М.

В течение марта 2024г. ревизионная комиссия в составе Беккер С.Ю. и Иванова Д.Н. проводили проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Орленок», соблюдение законодательства, законность и целесообразность совершаемых финансовых и хозяйственных операций в интересах собственников и ТСЖ в целом за 2023г. 25 марта 2024г. комиссия составила Акт ревизионной комиссии. По результатам проверки состояние и ведение хозяйственной деятельности ТСЖ призвано удовлетворительным. Финансовое состояние ТСЖ является устойчивым.

На голосование на общее годовое собрание собственников жилых и нежилых помещений необходимо вынести вопросы по капитальному ремонту:

- 1) Проведение работ по капитальному ремонту кровли 3-4 подъездов (в начале сентября 2024г. будет 5 лет с момента проведения капитального ремонта данной кровли ИП Проскуряковым Е.А. После двух лет, прошедших с выполнением им работ, кровля стала протекать, начались подтопления собственников квартир 96,97,98,116,118 (в протоколах 2023г. все изложено про затопления и судебные разбирательства). Судебные разбирательства продолжаются по сей день;
- 2) Проведение работ по капитальному ремонту фасада дома (примыкание 5-ти этажной секции дома к 15-ти этажным секциям: утепление деформационного шва между 2 и 3 подъездами, фасад за 5-ти этажной секцией со спуском в подвальное помещение, а также въезд на подземную парковку;

- 3) Проведение работ по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения: замена магистрального трубопровода горячего водоснабжения в подвале 1 подъезда.
- 4) Проведение работ по капитальному ремонту технических помещений (в том числе подполюсов и наружных дверей) и оборудования в технических помещениях, а именно оборудования вентиляционной системы;

Согласно действующему законодательству в системе ЖКХ необходимо на собрании проголосовать за председателя и секретаря собрания, в также выбрать состав счетной комиссии общего собрания, утвердить лицо, которое от имени всех собственников помещений в доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Предлагаем также вынести на общее голосование собственников жилых и нежилых помещений вопрос о необходимости установки металлического забора по периметру дома с калитками за счет целевого взноса на изготовление и установку данного забора. Запросить у нескольких организаций, занимающихся установкой заборов, варианты и сметы металлических заборов, выбрать устраивающий нас вариант и вынести на голосование данный вопрос.

Для собственников жилых и нежилых помещений, которые являются членами ТСЖ «Орленок», необходимо вынести вопросы для голосования на общее годовое собрание:

- 1) Отчет правления о работе;
- 2) Отчет ревизионной комиссии о целевом использовании денежных средств;
- 3) Утвердить смету доходов и расходов на 2024г. (в смете увеличится статья расходов «Обслуживание помещений» так как необходимо увеличивать заработную плату сотрудникам ТСЖ. Заработная плата сотрудников в данный момент согласно штатного расписания равна минимальным значениям на рынке труда (24-40 000 рублей). Сотрудники работают 24/7, вопросы все решаются оперативно и качественно. Небольшое увеличение будет на статьи «Обновление запчастей и оборудования» и «Содержание мест общего пользования», так как тариф на свет увеличивается регулярно, а стоимость запчастей, оборудования и комплектующих к ним растет в связи с ростом валют и экономической обстановкой в стране и мире в целом;
- 4) Утвердить смету доходов и расходов по обслуживанию и содержанию подземной парковки;
- 5) Выбрать трех членов правления в связи с истечением срока полномочий;
- 6) Выбрать двух членов ревизионной комиссии в связи с истечением срока полномочий.

Также согласно действующему законодательству в системе ЖКХ необходимо на собрании проголосовать за председателя и секретаря собрания, в также выбрать состав счетной комиссии общего собрания.

По второму вопросу повестки дня решили: сформировать повестку дня общего собрания собственников и членов ТСЖ «Орленок» для голосования на общем годовом собрании согласно всех обсужденных вопросов, составить Извещения о проведении общего годового собрания для собственников жилых и нежилых помещений, а также членов ТСЖ, выбрать дату проведения очной формы общего собрания и уведомить собственников дома о нем согласно законодательства и Устава ТСЖ за 10 дней на официальном сайте ТСЖ «Орленок» и Информационных стендах, установленных в каждом подъезде.

По второму вопросу повестки дня проголосовали: единогласно «за» 7 голосов, «против» 0 голосов.

По третьему вопросу: Выступали Бахарева Ю.Н., Рахвалов О.В., Левенсон А.С., Шилов М.Г., Малышева И.А., Гривин А.А., Иванова О.М.

Больше года в смете доходов и расходов нашего дома утверждена собственниками статья «Текущий ремонт». На сегодняшний день из заявлений собственников дома понятно, что собственники хотят начать делать текущий ремонт на первых этажах в подъездах в лифтовых холлах. Проводить текущий ремонт с учетом анализа поступления денежных средств от собственников дома на данную статью возможно в 1-3 подъездах в год (только первые этажи). Хотя надо учитывать специфику каждого подъезда, его площадь и степень износа. Предлагаем начать проводить текущий ремонт с первого подъезда, так как он ремонтировался раньше всех, степень износа там одна из самых высоких.

Изготовление дизайн-проекта со специалистом стоит приличных денежных средств. Можем либо выделить средства на приглашение дизайнера и изготовление с ним проекта, либо пригласить несколько собственников подъезда и совместно с правлением выбрать устраивающий всех вариант ремонта. Затем запросить смету на данный вариант ремонта у 1-2 подрядчиков, готовых выйти на наши небольшие объемы работ, а далее при утверждении правлением сметы, начать ремонт в первом подъезде.

По третьему вопросу повестки дня решили: пригласить несколько собственников подъезда и совместно с правлением выбрать устраивающий всех вариант ремонта. Затем запросить смету на данный вариант ремонта у 1-2 подрядчиков, готовых выйти на наш небольшой объем работ, а далее при утверждении правлением сметы, начать ремонт в первом подъезде.

По третьему вопросу повестки дня проголосовали: единогласно «за» 7 голосов, «против» 0 голосов.

По четвертому вопросу: Выступали Бахарева Ю.Н., Рахвалов О.В., Левенсон А.С., Шилов М.Г., Малышева И.А., Гривин А.А., Иванова О.М.

К нам с заявлением обратился собственник парковки с просьбой, сдать ему в аренду небольшое закрытое помещение на подземной парковке для хранения личных средств. Для нужд ТСЖ данное помещение не используется, стоит пустое и закрытое.

Предлагаем отдать данное помещение в аренду собственнику парковки с условием соблюдения норм пожарной безопасности, периодическим допуском специалистов ТСЖ для проверки состояния данного помещения и вещей, которые там хранятся, заключить с собственником официальный договор аренды с нормами законодательства, стоимость аренды за месяц обозначить 3000-4000 рублей.

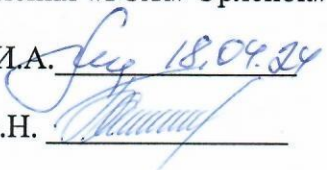
По четвертому вопросу повестки дня решили: сдать помещение в аренду собственнику парковки с условием соблюдения норм пожарной безопасности, периодическим допуском специалистов ТСЖ для проверки состояния данного помещения и вещей, которые там находятся на хранении, заключить с собственником официальный договор аренды с нормами законодательства, стоимость аренды за месяц прописать в договоре в размере 3500 рублей, оплата должна производиться на расчетный счет по выставленным счетам на оплату.

По четвертому вопросу повестки дня проголосовали: единогласно «за» 7 голосов,
«против» 0 голосов.

Председатель собрания  Бахарева Ю.Н.

Секретарь собрания  Левенсон А.Сн

Члены правления «ТСЖ» Орленок:

Малышева И.А.  18.04.24

Бахарева Ю.Н. 

Гривин А.А. 

Иванова О.М. 

Левенсон А.С. 

Рахвалов О.В. 

Шилов М.Г. 