

Протокол № 5-НП заседания правления ТСЖ «Орленок»

11.07.2023г.

г. Новосибирск

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

Присутствовали: Бахарева Ю.Н., Рахвалов О.В., Машир В.Ю., Николин А.Н., Левенсон А.С., Шилов М.Г., Величко Е.И., Малышева И.А.,Гривин А.А.

Отсутствовал: Федоров В.Ю.

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 результатах общего годового собрания собственников жилых и нежилых помещений, а также членов ТСЖ.

По третьему вопросу: Обсуждение вопроса о выборе подрядных организаций для проведения капитального ремонта на доме.

По четвертому вопросу: Обсуждение вопроса о размещении средств на неснижаемом остатке.

Решили:

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» 9 голосов, «против» -0 голосов.

По второму вопросу выступали Бахарева Ю.Н., Рахвалов О.В., Машир В.Ю., Николин А.Н., Левенсон А.С., Шилов М.Г., Величко Е.И., Малышева И.А.,Гривин А.А.

Очная форма общего годового собрания собственников жилых и нежилых помещений, а также членов ТСЖ состоялась 23 мая 2023г., однако в связи с минимальным количеством присутствующих собственников помещений и членов ТСЖ, собрание было переведено в заочную форму и проходило с 24 мая 2023г. по 25 июня 2023г. С большим трудом, так как активность и ответственность собственников низкая (хотя информации о проведении собрания было предостаточно) нам удалось набрать необходимое количество квадратных метров жилых и нежилых помещений, собственники которых проголосовали «за» для проведения капитального ремонта на доме, все вопросы по повестке дня общего годового собрания для собственников жилья набрали 2/3 голосов собственников.

- 1. По первому вопросу повестки дня:** Утверждение порядка проведения работ по капитальному ремонту фундамента и отмостки в 2023г. за счет средств, находящихся на специальном счете, собранных на капитальный ремонт.

Проголосовали:

«За»	«Против»	«Воздержался»
% от числа собственников	% от числа собственников	% от числа собственников
69,0	2,2	1,1

По данному вопросу решение принято.

- 2. По второму вопросу повестки дня:** Утверждение порядка проведения работ по капитальному ремонту (утеплению) фасада в 2023г. за счет средств, находящихся на специальном счете, собранных на капитальный ремонт.

Проголосовали:

«За»	«Против»	«Воздержался»
% от числа собственников	% от числа собственников	% от числа собственников
67,6	2,0	2,2

По данному вопросу решение принято.

- 3. По третьему вопросу повестки дня:** Утверждение порядка проведения работ по капитальному ремонту фасада дома в 2023г. за счет средств, находящихся на специальном счете, собранных на капитальный ремонт.

Проголосовали:

«За»	«Против»	«Воздержался»
% от числа собственников	% от числа собственников	% от числа собственников
68,5	2,0	1,8

По данному вопросу решение принято.

- 4. По четвертому вопросу повестки дня:** Утверждение порядка проведения работ по капитальному ремонту крыши в части ремонта продухов и других устройств для вентиляции чердачного пространства, смена покрытий парапетов и надстроек дома в 2023г. за счет средств, находящихся на специальном счете, собранных на капитальный ремонт.

Проголосовали:

«За»	«Против»	«Воздержался»
% от числа собственников	% от числа собственников	% от числа собственников
69,4	1,9	0,9

По данному вопросу решение принято.

- 5. По пятому вопросу повестки дня:** Утверждение порядка проведения работ по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем теплоснабжения,

водоснабжения и водоотведения в 2023г. за счет средств, находящихся на специальном счете, собранных на капитальный ремонт.

Проголосовали:

«За»	«Против»	«Воздержался»
% от числа собственников	% от числа собственников	% от числа собственников
69,7	1,7	0,5

По данному вопросу решение принято.

6. По шестому вопросу повестки дня: Утверждение лица, которое от имени всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Проголосовали:

«За»	«Против»	«Воздержался»
% от числа собственников	% от числа собственников	% от числа собственников
67,0	3,3	2,0

По данному вопросу решение принято.

7. По седьмому вопросу повестки дня: Поручить ТСЖ «Орленок» сдавать места общего пользования (в том числе подвальные помещения) в аренду.

Проголосовали:

«За»	«Против»	«Воздержался»
% от числа собственников	% от числа собственников	% от числа собственников
56,4	8,4	7,4

По данному вопросу решение принято.

По повестке дня общего годового собрания по членам ТСЖ «Орленок» результаты следующие:

1.Голосование по вопросу отчета правления:

Признать работу Правления ТСЖ «Орленок» удовлетворительной, не удовлетворительной

Проголосовали:

«Удовлетворительно»	«Не удовлетворительно»	«Воздержался»
% от числа проголосовавших	% от числа проголосовавших	% от числа проголосовавших
72,06	15,25	12,69

Работа правления признана удовлетворительной.

2.Голосование по вопросу отчета ревизионной комиссии:

Утвердить отчет ревизионной комиссии

Проголосовали:

«За»	«Против»	«Воздержался»
% от числа проголосовавших	% от числа проголосовавших	% от числа проголосовавших
70,85	5,71	22,61

Отчет ревизионной комиссии утвержден.

3.Голосование по утверждению сметы доходов и расходов ТСЖ «Орленок» по обслуживанию и содержанию дома и прилегающей территории на 2023г.

Утвердить смету доходов и расходов на обслуживание и содержание дома и прилегающей территории на 2023г.

Проголосовали:

«За»	«Против»	«Воздержался»
% от числа проголосовавших	% от числа проголосовавших	% от числа проголосовавших
64,51	24,95	10,0

Смета доходов и расходов по обслуживанию и содержанию дома и прилегающей территории на 2023г. утверждена.

4.Голосование по утверждению сметы доходов и расходов ТСЖ «Орленок» по обслуживанию и содержанию подземной парковки на 69 автомобильных мест на 2023г.

Утвердить смету доходов и расходов на обслуживание и содержание подземной парковки на 69 автомобильных мест на 2023г..

Проголосовали:

«За»	«Против»	«Воздержался»
% от числа проголосовавших	% от числа проголосовавших	% от числа проголосовавших
51,48	19,91	26,68

Смета доходов и расходов по обслуживанию и содержанию подземной парковки на 69 автомобильных мест на 2023г. утверждена.

5.Голосование по выбору 3-х членов правления ТСЖ «Орленок» в связи с истечением срока полномочий некоторых членов правления.

Избрать трех членов правления ТСЖ «Орленок» в связи с истечением срока полномочий некоторых членов правления.

Проголосовали:

Иванова О.М. 111444 м2
Левенсон А.С. 8810 м2
Шилов М.Г. 8623 м2
Персиянова Е.В. 8519 м2
Эгис Э.Г. 7576 м2
Лободенко Е.Е. 3949 м2

В состав правления на 2023-2025гг. вошли: Иванова О.М., Левенсон А.С., Шилов М.Г.

По второму вопросу повестки дня решили результаты общего собрания признать удовлетворительными и результативными. Продолжить работу ТСЖ в соответствии с принятыми решения по повестке дня собрания, качественно и своевременно реагировать на возникающие на доме проблемы и аварийные ситуации.

По второму вопросу повестки дня проголосовали: единогласно «за» 9 голосов, «против» -0 голосов.

По третьему вопросу выступали Бахарева Ю.Н., Рахвалов О.В., Машир В.Ю., Николин А.Н., Левенсон А.С., Шилов М.Г., Величко Е.И., Малышева И.А., Гривин А.А.

Пока шло голосование и подсчет результатов, члены правления и технические специалисты общались с разными подрядными организациями по поводу работ по капитальному ремонту. Обзванивали крупные подрядные организации, работающие в городе несколько лет, имеющие положительную характеристику и отзывы по своим завершенным объектам, предлагали им техническое задание с просьбой рассчитать сметы на данные виды работ с указанием сроков проведения данных работ. Некоторые подрядные организации сразу отказывались, так как работа по капитальному ремонту имеет свои особенности: на аванс для закупа необходимых материалов и работ ТСЖ может перевести не более 30% от суммы в договоре, остальные 70% - по окончании работ и подписанию акта выполненных работ; подрядчик несет 5 лет гарантии за свои работы (это приличный гарантийный срок на строительном рынке). Некоторые подрядные организации не готовы выходить на такой маленький объем работ (лето – основной сезон заработка для строительных организаций, они участвуют в крупных тендерах на строительные работы, но в первую очередь эти организации берутся за текущий ремонт, а не за капитальный). Две крупные организации, которые долго занимаются капитальным ремонтом в городе (ООО «Монолит» и ООО «Подряд»), предложили нам очень высокую цену за необходимые нам виды работ. Качество услуг у них высокое, загруженность большая как в нашем городе, так и соседних городах, поэтому снижать цены они не готовы, а у нас проголосованы максимальные суммы для всех видов работ, выйти за пределы которых мы не можем. ООО «Подряд» работает только по кровли и асфальту, браться за отмостку и гидроизоляцию примыкания не хотят. ООО «Петербург» на рынке 10 лет, опыт имеет разных видов строительных работ, основные отзывы положительные, готовы работать по фасадным работам, инженерным коммуникациям и кровли. Работать по гидроизоляции и ремонту отмостки и фундамента ООО «Петербург» не готовы, так как не являются большими экспертами в области гидроизоляции, а также эти виды работ подразумевают большие вложения на период ремонта. ИП Елгин М.Д. работает на строительном рынке более 10 лет, имеет большой опыт работ по гидроизоляции как кровли, так и фасада, отмостки и фундамента. Работает по капитальному ремонту каждый год на разных жилых объектах в городе, имеет устойчивое финансовое положение, стоимость его работ соответствует рыночной при гарантии высокого качества. ИП Елгин М.Д. готов взяться за гидроизоляцию и ремонт фундамента и отмостки.

После длительных и всесторонних обсуждений всех финансовых и технических вопросов по всем видам работ по капитальному ремонту предлагаем разделить необходимые нам виды работ между двумя подрядчиками ИП Елгин М.Д. и ООО «Подряд». Так как ООО «Подряд» имеют больше опыта в работах с фасадами и крышами, то предложить им ремонт фасада и парапеты на кровле.

ИП Елгину М.Д. предложить работы по гидроизоляции и ремонту фундамента и отмостки. Работы эти очень сложные, имеют множество скрытых нюансов, узнать которые можно только после вскрытия и полного обследования, дорогостоящие и длительные по времени. Этот подрядчик готов ко всему этому за адекватные рыночные цены.

По третьему вопросу повестки дня решили заключить договор с ООО «Подряд» на работы по капитальному ремонту фасада и парапеты кровли, а с ИП Елгин М.Д. заключить договор на капитальные работы по гидроизоляции и ремонту кровли и отмостки дома с 1-6 подъезды.

По третьему вопросу повестки дня проголосовали: единогласно «за» 9 голосов, «против» -0 голосов.

По четвертому вопросу выступали Бахарева Ю.Н., Рахвалов О.В., Машир В.Ю., Николин А.Н., Левенсон А.С., Шилов М.Г., Величко Е.И., Малышева И.А., Гривин А.А.

У нас на специальном счете средства, которые мы не используем в данный период времени на капитальный ремонт, ежемесячно по внутреннему договору переходят в неснижаемый остаток. Банк фиксирует указанную нами сумму денежных средств на неснижаемом остатке в течение месяца с фиксированной ставкой (на сегодняшний день -4.69% ежемесячно).

С июня 2022г. в утвержденном тарифе появилась статья «текущий ремонт», собственники ее оплачивают, но мы пока не распределяем ее. Предлагаем денежные средства, поступающие по статье «текущий ремонт», до момента распределения на необходимые нужды, фиксировать в рамках договора на неснижаемом остатке. Остаток фиксируется на 30 дней по ставке, установленной банком, исходя из ставки рефинансирования ЦБ РФ на день заключения внутреннего договора. Нам это выгодно, деньги не в полной мере обесцениваются.

По четвертому вопросу повестки дня решили денежные средства, поступающие по статье «текущий ремонт», до момента распределения на необходимые нужды, фиксировать в рамках договора на неснижаемом остатке.

По четвертому вопросу повестки дня проголосовали: единогласно «за» 9 голосов, «против» -0 голосов.

Председатель собрания _____ Бахарева Ю.Н.

Секретарь собрания _____ Левенсон А.С.

Члены правления «ТСЖ» Орленок:

Николин А.Н. _____

Машир В.Ю. _____

Бахарева Ю.Н. _____

Рахвалов О.В. _____

Левенсон А.С. _____

Шилов М.Г. _____

Величко Е.И. _____

Малышева И.А. _____

Гривин А.А. _____