

ПРОТОКОЛ
Заседания членов правления ТСЖ «Бадаева, 8»

г.Санкт-Петербург

«29» августа 2019 г.

Место проведения собрания – помещение бухгалтерии ТСЖ, находящееся в жилом доме по адресу: ул. Бадаева, д.8, корп.3.

В заседании участвовали члены правления

Боридько А. Н., Цанько В.М., Форат О.В., Кириков С.П., Варков В.А., Лопатников А.И.,

Кворум имеется. Заседание членов правления ТСЖ правомочно.

Секретарь заседания – Кириков С.П.

Распределение голосов (1 человек = 1 голос) по всем пунктам повестки дня.

На заседание присутствовали приглашенные: по 1 вопросу – член ревизионной комиссии Воронова И.И. и житель одного из домов комплекса, управляемого ТСЖ «Бадаева, 8», гр.Н.;

- по 2 вопросу- техник ТСЖ Мищенко И.В..

Повестка дня заседания членов правления ТСЖ «Бадаева, 8»:

1. Обсуждение заявления от гр. Н., поступившего в правление и ревизионную комиссию

Слушали Боридько А.Н., который доложил следующую информацию.

В адрес правления и ревизионной комиссии ТСЖ поступило заявление от гр. Н, с просьбой обсудить вопросы, затрагивающие некоторые аспекты жизнедеятельности нашего ТСЖ.

1.1. О необходимости замены стояков ХВС.

Данное решение было принято собраниями собственников жилья каждого МКД, в соответствии со статьей 44 ЖК РФ, п.4.1) «принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме».

На собраниях собственников многоквартирных домов (МКД), мы наглядно показывали, в каком состоянии находятся наши стояки холодного водоснабжения, приводили статистику аварийных прорывов общедомовых стояков в квартирах и убеждали собственников в необходимости принимать действенные меры для исправления сложившейся ситуации.

Правление ТСЖ разработало план работ по восстановлению работоспособности оборудования системы холодного водоснабжения, в результате проведения которых будет обеспечена техническая возможность предоставления холодного водоснабжения с соблюдением качественных и количественных параметров подачи холодной воды, а на своих собраниях собственники приняли этот план.

К сегодняшнему дню протечки на стояках приняли практически ежедневный характер.

Например, 19.08 – 1 протечка, Бадаева, 6, корп.1;

20.08. – 3 протечки: Бадаева, 6, к.1 – 2 шт., Бадаева, 8, к.1 – 1 шт.,

21.08 – 1 протечка, Бадаева, 6, корп.1;

22.08. – 2 протечки: Бадаева, 6, к.1 – 1 шт., Коллонтай, 6, к.2 – 1 шт.,

23.08 – 2 протечка, Бадаева, 8, корп.1.

Данные взяты из журнала дежурных диспетчеров.

Каждая инженерная система многоквартирного здания обладает своим сроком службы. Срок замены системы холодного водоснабжения при капитальном ремонте **четко отображен в техническом регламенте** и составляет 30 лет, для оцинкованных труб. Соответственно, капитальные работы должны производиться по истечении данного срока, включая в себя полную замену структурных составляющих этой системы.

При голосовании собственников в 2019 г. по текущему ремонту мы выделили вопрос замены стояков отдельно исключительно для того, чтобы подчеркнуть его высокую значимость, поскольку он затронет каждого собственника не только в финансовом плане, но и принесет определенные неудобства, связанные с отключением воды, разборкой шкафов, необходимостью одновременного присутствия в рабочее время в определенных квартирах собственников или их представителей.

Выступила Форот О.В., которая напомнила, что в компетенцию правления и ревизионной комиссии не входит отмена решений собственников жилья, более того, правление обязано принять меры для наиболее эффективного выполнения принятых решений.

Выступил Цанько В.М., доложивший, что в подъезде, где он проживает, уже выполнены работы по замене стояков ХВС в прошлом году и с тех пор нет никаких жалоб на протечки, слабый напор и ржавую воду.

Таким образом, решение о замене стояков собственниками принято, сборы на финансирование данных работ уже проводятся с мая 2019 г., сами работы планируется начать с сентября 2019 г.

1.2. О причинах заключения договора на предоставление услуг администраторов с ИП Буров А.В.

Слушали Боридько А.Н., который доложил, что с 31 марта 2019 года из ТСЖ «Бадаева, 8» были уволены все сотрудники службы администраторов, которых затем приняли на работу в ИП Буров А.В.

От имени ТСЖ был заключен договор оказания услуг с ИП Буров с 01.04.2019 г. Проведение такой процедуры обуславливалось следующим:

- проблема текучести кадров администраторов перестала быть актуальной для ТСЖ;
- необходимость снятия излишней нагрузки по ведению кадровых дел в преддверии выполнения работ по замене стояков ХВС;
- снижение количества штатных сотрудников ТСЖ до уровня менее 50 человек снимает необходимость наличия дополнительной освобожденной и оплачиваемой должности Инспектора по труду.

Выступил Кириков С.П., доложивший, что положения заключенного договора учитывают все имевшиеся ранее наработки и прежний опыт работы администраторов в штате ТСЖ, а в ИП Буров А.В. приняты почти все ранее работавшие в ТСЖ администраторы.

Выступила Воронова И.И., сообщившая, что в финансовом отношении заключение договора с ИП Буров А.В. не увеличит затраты для ТСЖ, по отношению тех, что были приняты в финансово-хозяйственном плане на собрании членов ТСЖ в 2019 г.

1.3. О работах по проведению ремонта межпанельных швов.

Слушали Боридько А.Н., который доложил, как организуется и проводится работа по ремонту межпанельных швов.

В соответствии с заявками жильцов техник ТСЖ направляет сотрудника подрядной организации на определение причин произошедшей протечки и проведение работ по ее устранению. При этом, в ходе работы профессиональный альпинист осуществляет ремонт гидроизоляции межпанельных швов в тех местах, которые в этом нуждаются. По завершении работ составляется акт, выполняются наглядные схемы – карты проведения ремонтных работ.

Сумма затрат на ремонт межпанельных швов в 2018 году превысила 3 млн рублей. Конкретные цифры доложены при отчете председателя правления на собрании членов ТСЖ и опубликованы в отчете на сайте www.543210.ru.

В ходе проведенной дискуссии было обращено внимание председателя правления на необходимость более внимательного отношения к решению проблем связанных с безаварийной работой лифтов; уборкой песка на проезжей части; укреплению, выравниванию и правильной ориентации дорожных знаков; проведение обхода придомовой территории с привлечением техников, закрепленных за конкретными домами.

Проведено обсуждение других вопросов, затрагивающих многочисленные стороны жизнедеятельности жилого комплекса.

2. Об организации работ по проведению замены общедомовых стояков холодного водоснабжения, проходящих через квартиры собственников.

Слушали Боридько А.Н., который доложил следующую информацию.

Собственниками многоквартирных домов нашего комплекса было принято решение о проведении работ по замене общедомовых стояков холодного водоснабжения. К настоящему времени нами получены коммерческие предложения от четырех организаций, желающих выполнять работы данного вида. Это ООО «Велес», ИП Худяков П.А., ИП Чижов А., ООО «К-В-С».

С первыми двумя ТСЖ уже ранее имели договорные отношения по проведению работ по замене элементов системы ХВС на полипропилен.

Представители трех организаций (из представивших свои предложения) провели выборочный осмотр мест размещения стояков ХВС, изучили имеющуюся проектную и исполнительную документацию.

Важнейшим заданием конкурса было представление предложения, позволяющие провести замену стояков ХВС с самостоятельно выбранными материалами, имеющими необходимые санитарно-гигиенические и другие необходимые сертификаты с минимально возможной ценой на работы, на которую могли бы согласиться эти организации.

С учетом этих условий предложения варьировались от 2700 до 3151 рублей за выполнение работ по замене стояка «в одной квартире» с учетом стоимости необходимых материалов.

Слушали Мищенко И.В., предложившую заключить договор подряда с бригадой из 2-3 человек, имеющих опыт работы по замене оцинкованных стояков ХВС на полипропилен. Оплату производить по актам выполненных работ один раз в месяц. В итоге обобщенные затраты на замену стояка «в одной квартире» составят не более 2500 рублей, при

условии выполнения закупок необходимых материалов напрямую в ТСЖ, затрат на зарплату и необходимые налоги.

Выступил Лопатников А.И., предложившего поддержать высказанную идею о заключении договора подряда с бригадой специалистов и поручить председателю правления оперативно подготовить и заключить необходимые договора.

Выступил Цанько В.М., который также поддержал высказанную идею о замене стояков ХВС лицами, работающими в ТСЖ по договору подряда. Предложил обеспечить их бейджиками с фотографиями и начать работу по замене стояков уже со 2-го сентября.

Предложили: Принять на работу по договору подряда необходимое количество сотрудников для выполнения работ по замене стояков на полипропилен, при условии поддержания обобщенных затрат на замену стояка «в одной квартире» на уровне не более 2500 рублей.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - шесть человек. Принято единогласно.

3. Рассмотрение заявления г-на Варкова В.А. о выходе из состава правления.

Слушали Варкова В.А. подавшего заявление о выходе из состава правления и просившего принять его на должность главного инженера ТСЖ «Бадаева, 8» с 24 сентября 2019 г.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - шесть человек. Принято единогласно.

Председатель правления.

Боридько А. Н.

Секретарь заседания

Кириков С.П.