

УТВЕРЖДАЮ:

Председатель Правления ТСЖ

Балаян Ю.Г.

«24» декабря 2019 года



**ПРОТОКОЛ
собрания Правления ТСЖ «БИТЦЕВСКИЙ ПРОЕЗД» № 72
от 23 декабря 2019 года**

Место проведения г. Видное, Битцевский проезд ,д.1 помещение правления, время проведения: 20.00- 21.00 ч.

Присутствовали: председатель правления Балаян Ю.Г., члены Правления: Силантьев В.А., Воевод Е.В., Кузьменко А.Н., Кузнецов С.А..Соколов К.В. На собрании присутствовали управляющий Нарцис Е.А.

Присутствуют 6 членов Правления из 7, т.о. кворум имеется.

Председатель собрания по Уставу ТСЖ - председатель правления Балаян Ю.Г.

Повестка дня:

- 1. Заключение договора на капитальный ремонт лифта дома № 5 и доп. соглашения на капитальный ремонт лифта в доме № 3 – докладчик Балаян Ю.Г.**
- 2. Рассмотрение проекта сметы доходов и расходов ТСЖ на 2020 год (оформление перепланировки подвала) – докладчик Нарцис Е.А.**
- 3. Утверждение сметы на проведение праздника Нового года - докладчик Балаян Ю.Г.**
- 4. Заключение договора аренды и установление стоимости аренды помещения № 20 площадью 28.5 кв.м в подвале дома №3. (арендатор Меньшиков А.В.) - докладчик Нарцис Е.А.**

По процедуре выступил Председатель правления: «Поскольку секретарем собрания Правления всегда была Галузина Г.В., которая в настоящее время в отъезде, предлагаю секретарем выбрать Нарцис Е.А.

Голосование:

«За» - 6 чел., «Против» - 0 , «Воздержалось» - 0 .

Принято решение: выбрать секретарем собрания Правления Нарцис Е.А.

Выступили по 1-му вопросу: Балаян Ю.Г.: «Стоимость замены заменённого агрегата согласно представленной сметы ООО «ЛИФТЕК» составляет 93 280 рублей, причём за работу по замене и наладке 5 280 рублей и 88 тысяч стоимость агрегата. Проверили цены и сроки поставки в интернете и оказалось, что ждать надо больше месяца и указанные цены не намного ниже. Поэтому с учётом срочности (сделали за 2 дня), с учётом гарантии на 5 лет со стороны «ЛИФТЕК», доставка и т.д. считаю цену договора приемлемой и голосую «За» договор и дополнительное соглашение с ООО «ЛИФТЕК». По капитальному ремонту лифтов в доме №5 решение общего собрания имеется (Протокол № 13 от 2018г.)

Стоимость по представленной ими смете равна 168 тыс. рублей, а общим собранием утверждена стоимость 137 тыс. руб., необходимо проверить смету на обоснованность расценок, постараться снизить стоимость и предусмотреть в договоре гарантийный срок ремонта 5 лет. При соблюдении этих условий я голосую «За» заключение договора с ООО «ЛИФТЕК»

Силантьев В.А.: «По дому №3 согласен, а по дому №5 надо постараться снизить стоимость»

Воевод Е.В.: «Пусть обоснуют разницу в стоимости между заявленной перед ОСС и сейчас. Это более 30 тыс. рублей. За счёт чего такая разница - непонятно. Пусть объяснят. По дому № 3 согласен и предлагаю оплатить произведённый в срочном порядке ремонт»

Проголосовали: «За» - 6 чел, «Против» - 0 , «Воздержалось» - 0.

Принято решение: По дому №3 дополнительное соглашение заключить и при предъявлении счёта фактуры на статор и дефектного акта оплатить работы по замене статора по статье кап. ремонта. По дому №5 добиться снижения стоимости указанной в смете до 137 тыс. рублей, либо доказательств увеличения стоимости. При выполнении этих условий можно заключать договор

2. По 2-му вопросу доложила Нарцис Е.А. – Вот и подошел к концу 2019 год, пришло время нам подумать о тарифах на следующий год, предлагаю к обсуждению проект сметы доходов и расходов нашего товарищества на 2020-й. С января тарифы РСО не меняются, поэтому первую половину года мы живем по смете второй половины 2019-го, в прошлом году в тариф на содержание были включены строки электроэнергия, горячее водоснабжение и холодное водоснабжение для нужд аварийно-диспетчерской службы и правления товарищества. В связи с этим, как минимум, во втором полугодии 2020-го вырастут цифры по этим строкам сметы. Итоговый рост, таким образом, составит десять копеек за метр квадратный и минимально возможный тариф предлагается в 45,24 рубля против 45,14 в 2019 году. Однако у нас, как у работодателя, есть обязанность проводить индексацию заработной платы сотрудникам. В случае применения индексации заработной платы в 1,5% тариф составит 45,56 руб., в 3% - 45,88 руб. Также не стоит забывать о том, что в случае запуска шлагбаума в эксплуатацию нам нужно будет добавить к тарифу ещё пятнадцать копеек с метра квадратного. Думаю, что все остальные строки сметы оставить без изменений. Предлагаю членам правления подумать и предложить возможные пути экономии, чтобы удержать тариф на 2020 год без изменений.

Силантьев В.А.: «1.5% индексации это не такие большие деньги и индексацию работникам можно произвести при наличии такой возможности. Но надо искать пути экономии средств, анализировать наши расходы и снижать их рационально»

Воевод Е.В.: « Я тоже считаю, что у нас есть над чем подумать в плане экономии средств и снижения расходов. Поднимать тариф до бесконечности мы не можем. Если рост коммунальных тарифов неизбежен, то значит надо искать внутренние возможности за счёт сокращения каких расходов можно избежать повышения наших тарифов на содержание и ремонт. Например, подумать о сокращении каких - то должностей»

Балаян Ю.Г. : «Я считаю, что сегодня при таком состоянии нашего бюджета мы не можем содержать диспетчерскую службу и инженера по промышленной безопасности .

Это около 110-120 тыс. руб. в месяц. Предлагаю проанализировать и найти решение как можно обойтись без этих должностей. Мы хотим поднимать тариф, индексировать зарплату и всё это возлагать на плечи собственников, самим не теряя ничего, а только приобретая. Так не бывает. Кроме того нам нужны средства на оформление паспортов отходов, на оценку условий труда, на содержание шлагбаума и территории»
Проголосовали за увеличение тарифа до 45руб.56 коп на содержание и ремонт с учётом индексации зарплаты персонала в размере 1.5% и вынесение этого вопроса на общее собрание - единогласно.

3.По третьему вопросу выступил Балаян Ю.Г.:

«Мы связались с организатором, который на протяжении ряда лет организовывает новогодние торжества в нашем дворе. Стоимость проведения праздника заявленная «Исполнителем» указана на уровне прошлого года 47.00тыс.руб. Программа рассчитана на 2 часа, подарки покупаем мы за счет ТСЖ 130 шт. стоимостью 19.5 тыс.руб. с доставкой. Общая смета составит 66.5 тыс.руб., что соизмеримо с ценами прошлых лет»
Остальные члены Правления согласились со сметой.

Принято решение: Утвердить смету на празднование нового года в размере 66 500.00 рублей:

Проголосовали по третьему вопросу «За» - 6 чел.; «Против» - 0 чел; «Воздержался» - 0 чел.

4. По четвёртому вопросу доложила Управляющий ТСЖ «Битцевский проезд» Нарцис Е.А.: « В ТСЖ обратился собственник квартиры 133 в доме №1 Меньшиков А.В. с просьбой о предоставлении помещения под склад. Он уже арендует помещение в доме №3 и оплачивает аренду аккуратно без задержек. Учитывая то обстоятельство, что помещение пустует и может принести дополнительный доход товарищству, учитывая то, что тарифы будут расти, а количество неплательщиков не уменьшается, предлагаю сдать помещение № 20 площадью 28.5 кв. м. в подвале дома №3. Меньшикову А.В.»

По 4-му вопросу выступили: Воевод Е.В. « Во-первых, если сдавать то по нормальной цене 12-15 тыс. рублей, во-вторых, контроль за хранимым имуществом и противопожарным состоянием помещения со стороны ТСЖ»

Силантьев В.А.: «Конечно, сдача помещений в аренду это дополнительный доход для ТСЖ, но за арендаторами, за их платежами и правилам использования помещений нужен постоянный контроль.

Как обстоят дела с платежами нынешних арендаторов. Надо поступать строго: не заплатил пару месяцев расторгать договор. Лучше меньше пусть платят, зато стабильно»

Балаян Ю.Г.:

«Кроме того, т.к. в предлагаемом для сдачи в аренду помещении проходят общедомовые коммуникации, необходимо отразить в договоре возможность свободного доступа к коммуникациям сотрудникам ТСЖ и о снятии ответственности с ТСЖ при возможных аварийных случаях. Считаю необходимым вынести вопрос оформления перепланировки подвала дома №3 произведённой ООО «А-Битца град» в период сдачи дома в эксплуатацию на ОСЧТ»

Балаян Ю.Г.: «Я вообще против сдачи помещений в аренду в подвале дома, где находится вся аварийно-диспетчерская служба, мастерские, склады и др. служебные

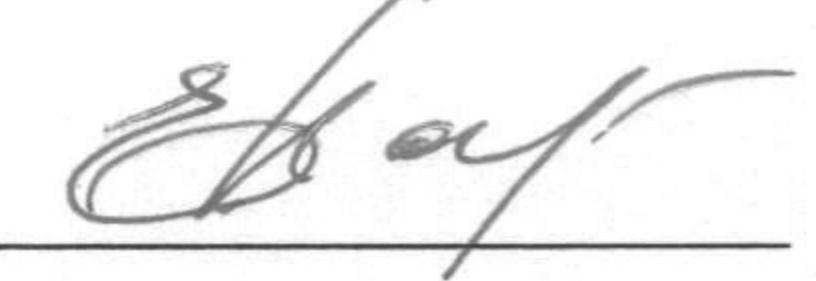
помещения. Контроля за приходящими лицами не будет, что там будет храниться неизвестно. Это связано в первую очередь с безопасностью дома. Кроме того, сдача в аренду помещений, как показывает опыт, кроме головной боли и проблем с неплательщиками ничего не приносит и поставить перегородку ограждающую коммуникации, а это расходы. Но изменения надо делать все равно на весь подвал. Это указание ГЖИ. Но, всё равно, если мы примем решение сдать помещение в аренду, надо хотя бы ограничить время пользования помещением, что бы всё находилось под контролем персонала ТСЖ, при подписании договора первую оплату произвести сразу за первый и последний месяц аренды, предусмотреть в договоре ежегодную индексацию стоимости аренды и цену назначить выгодную ТСЖ, а не арендатору т.е. тысячу пятнадцать, хотя бы»

Голосование:

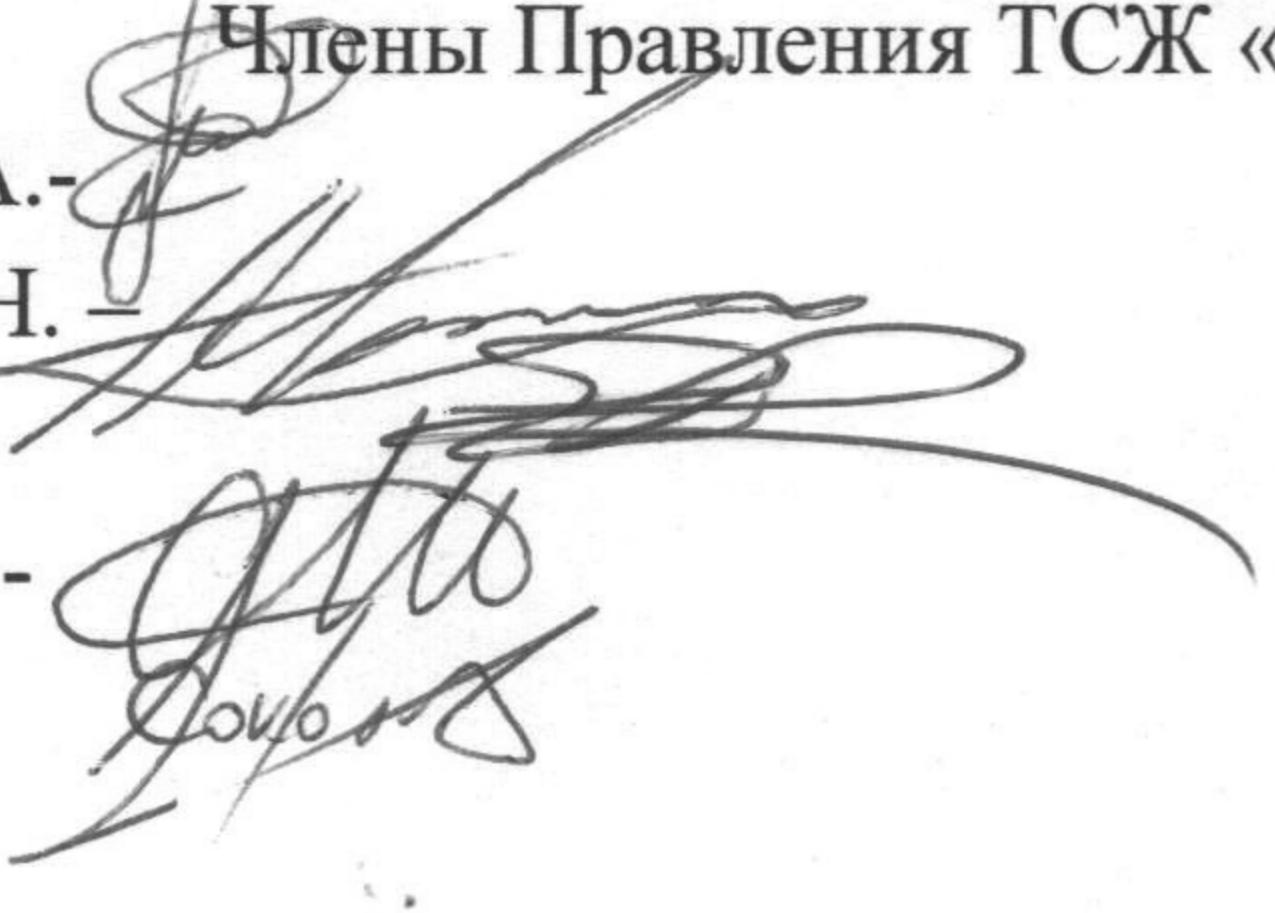
«За» - 6 чел., «Против» - 0 , «Воздержалось» - 0.

Принято решение: Предоставить в аренду за 12.5 тыс. руб. в месяц собственнику кв. №133 дома №1 Меньшикову А.В.

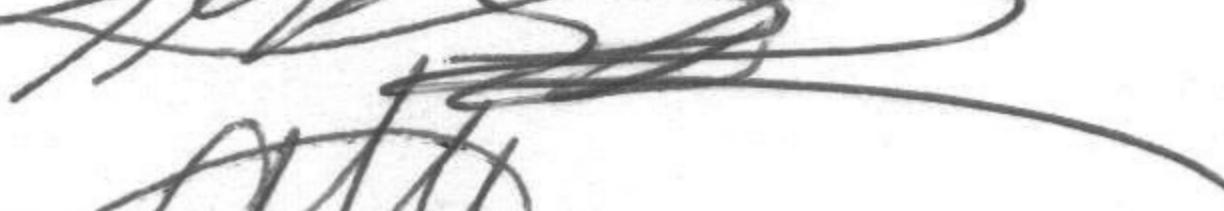
Протокол вела секретарь собрания

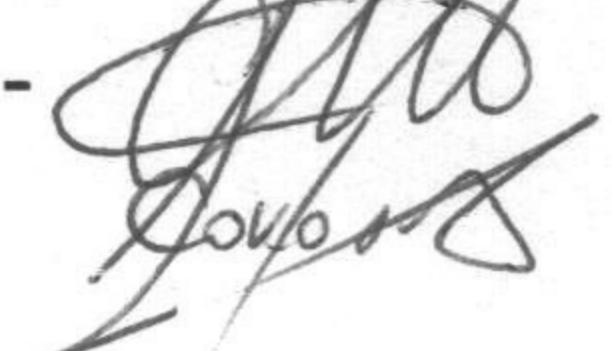
 Нарцис Е.А.

Члены Правления ТСЖ «Битцевский проезд»:

Силантьев В.А. - 

Кузьменко А.Н. - 

Воевод Е.В. - 

Кузнецов С.А. - 

Соколов К.В. - 