

Товарищество собственников жилья «Крылья»

ИНН 2721232361КПП 272101001

Факт. адрес: 680000, г. Хабаровск, ул. Калинина, 8

ПРОТОКОЛ РАБОЧЕГО СОВЕЩАНИЯ

«15» февраля 2018 г.

г. Хабаровск

Председатель совещания: Хотулёва И.А.

Секретарь: Лисуненко К.Г.

Присутствовали:

гл. инженер ООО «Вертикаль» Лисуненко К.Г.

гл. бухгалтер ООО «Вертикаль» Овчинникова А.В.

юрисконсульт Федорова С.Г.

управляющий домом Бухарин Р.В.

1. Слушали правление ТСЖ «Крылья»:

На фасаде МКД по ул. Калинина, 8 размещены рекламные конструкции коммерческих организаций. По закону о рекламе собственники рекламных конструкций (РК) обязаны согласовывать размещение РК в отделе наружной рекламы, а также с собственниками многоквартирного дома, и оплачивать согласованное размещение.

Решили: У собственников рекламных конструкций запросить документы, подтверждающие правомерность размещения РК на фасаде многоквартирного дома по ул. Калинина, 8.

Заключить с собственниками РК договора об использовании общедомового имущества, стоимость договора определить на основании тех. характеристик рекламной конструкции в пределах сложившейся цен в городе в размере от 600 до 800 рублей за один квадратный метр в зависимости от вида и размера РК.

2. Слушали правление ТСЖ «Крылья»:

В связи с имеющейся ежемесячной задолженностью собственников по дому в размере до 1 млн.рублей и наличием должников, регулярно задерживающих оплату за ЖКУ

Решили: Заключить отдельный договор с юристом для организации подачи судебных приказов о взыскании задолженности за ЖКУ с собственников помещений, имеющих задолженность свыше 10 тысяч рублей, с последующим взысканием понесенных расходов ТСЖ связанных с подачей судебных приказов.

3. Слушали правление ТСЖ «Крылья»:

В связи с высокой задолженностью за ЖКУ в помещении № 20 и отсутствием информации о собственнике данного помещения

Решили: Запросить информацию о собственнике данного помещения (ФИО, контактные данные), решить вопрос по оплате квитанций

4. Слушали правление ТСЖ «Крылья»:

В МКД по ул. Калинина, 8 в собственности граждан имеются кладовые помещения, проход к которым осуществляется через общедомовые коммуникации, такие как: электрошитовые, коллекторные.

Существует проблема захламления данных технических помещений, относящихся к местам общего пользования, личными вещами разных собственников дома.

При неправильной эксплуатации, захламлении данных технических помещений существует риск наступления событий которые могут повлечь порчу общего имущества МКД а также угрожать жизни и здоровью жильцов МКД (короткого замыкания, порыва трубы т.д.)

Решили:

- провести проверку всех технических помещений (коллекторных, электрощитовых) относящихся к общедомовому имуществу, составить список всех нарушений

- подготовить уведомления о необходимости освобождения технических помещений о личных вещей жильцов

- организовать работу по недопущению последующего захламления технических помещений

- подготовить и подписать с собственниками кладовых помещений двухсторонних соглашений по обеспечению порядка при использовании кладовых, доступ в которые осуществляется через коллекторные

- подготовить разъяснения собственникам о порядке доступа в электрощитовые, соответствующий требованиям ДЗ в части электробезопасности

5. Слушали правление ТСЖ «Крылья»:

Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 предусмотрено проведение периодической поверки индивидуальных приборов учета для начисления коммунальных услуг в соответствии с показаниями.

Т.к. срок поверки ИПУ горячего водоснабжения в МКД по ул. Калинина, 8 истекает в июле 2018 г. и существует риск начислений по установленным нормативом, что существенно больше чем начисления по показаниям ИПУ.

Решили: разместить объявление собственникам МКД о необходимости проведения поверки ИПУ ГВС, с предложением организовать эту работу централизованно через ТСЖ

6. Слушали правление ТСЖ «Крылья»:

Обслуживающая организация ИП Бочко А.И. ненадлежащим образом исполняет свои обязательства по договору на обслуживание пожарной сигнализации, по договору на установку ограждения дворовой территории и ворот для въезда/выезда автотранспорта

Решили:

- с 01.03.18 расторгнуть договор на тех. обслуживание пожарной сигнализации с ИП Бочко А.И.

- Провести комплексную проверку состояния охранно-пожарной системы МКД

- составить соответствующий Акт, на основании которого разработать и провести комплекс мероприятий направленных на восстановление и приведение в соответствие к требованиям пожарной безопасности МКД Крылья, в том числе и приобретения оборудования необходимого для восстановления работы всех пожарных систем

- заключить договор на обслуживание пожарной сигнализации с новой организацией

- по договору на установку ограждения дворовой территории и ворот для въезда/выезда автотранспорта составить дефектную ведомость, заключить договор на установку и устранение выявленных дефектов с другим подрядчиком

7. Слушали правление ТСЖ «Крылья»:

В связи со сложной криминогенной обстановкой, преимущественно, в ночное время, для предотвращения чрезвычайных ситуаций в МКД по ул. Калинина, 8 необходимо наличие возможности вызова специализированной охраны, имеющую соответствующую лицензию.

Решили: для обеспечения безопасности во дворе МКД и решения экстренных ситуаций заключить договор с частным охранным предприятием на установку тревожной кнопки в пункте пропуска

8. Слушали правление ТСЖ «Крылья»:

Застройщиком в соответствии с проектной документацией были установлены автоматические ворота в подземную парковку МКД, имеющие низкую износоустойчивость во время эксплуатации. В связи, с чем они часто выходят из строя, а именно: не работает функция закрывания/открывания.

В связи с тем, что данные затраты не учтены сметой на техобслуживание общедомового имущества МКД по ул. Калинина, 8

Решили:

- провести опрос собственников парковочных мест на предмет согласия/не согласия нести бремя расходов на обслуживание и ремонт данных ворот за счет собственных средств путём выставления отдельной строкой в квитанции. Довести до сведения собственников что размер расходов будет рассчитываться, исходя из фактических затрат на обслуживание и ремонт ворот согласно выставленным счетам-фактурам обслуживающей организации

- собрать с собственников парковочных мест заявления о согласии нести данные расходы

9. Слушали правление ТСЖ «Крылья»:

В связи с частными поломками лифтов, частности, грузового, необходимо провести дефектную ведомость и выявить причину поломок

Решили: пригласить обслуживающую организацию для составления дефектной ведомости, обеспечить ремонт лифтов для приведения их в надлежащее состояние

10. Слушали правление ТСЖ «Крылья»:

В связи с предположением, что в МКД существует ряд недоделок со стороны застройщика представителями ТСЖ была приглашена организация ООО «Экспертная компания «Регион» для проведения экспертизы технического состояния строительных конструкций жилого дома по ул. Калинина, 8, в результате которой был выявлен ряд нарушений.

В адрес застройщика ООО «УИП» были направлены письма: исх. № 2 от 15.01.18, № 3 от 22.01.18, № 14.02.18 об устранении выявленных нарушений.

Однако застройщик настаивает на совместном проведении осмотра строительных конструкции МКД для составления акта о недостатках.

Решили:

- направить письмо в ООО «УИП» о назначении даты осмотра

- в случае бездействия со стороны ООО «УИП» в отношении исправлений всех выявленных нарушений, обратиться в суд с соответствующим исковым заявлением, на основании отдельно заключенного договора с юристом на подачу этого иска

11. Слушали правление ТСЖ «Крылья»:

Качество уборки мест общего пользования, график работы персонала не устраивает
Правление ТСЖ

Решили:

- пересмотреть график уборки

- обеспечить наличие персонала в течении всего рабочего дня на территории МКД

- обеспечить уборку лифтовых холлов не менее 3 раз в день.

12. Слушали правление ТСЖ «Крылья»:

В рамках эксплуатации МКД выявлено, что дворовое освещение не работает в связи с наличием короткого замыкания в электрической сети. Обнаружить место замыкания не представляется возможным, т.к. кабель проложен под фасадом всего дома по ул. Калинина, 8

Решили: провести работу по освещению дворовой территории в теплое время (май 2018)

13. Слушали правление ТСЖ «Крылья»:

Учитывая, что процент ремонтных работ в квартирах МКД, составляет более 70 %, а также что состояние холла 2-го этажа пришло в негодность, и принятия решения об организации погрузки/разгрузки исключительно используя холл и лифт на 1-ом этаже, считаем целесообразным провести ремонт холла 2-го этажа.

Решили: в соответствии и в пределах сметы на техобслуживание произвести текущий ремонт холла с заменой и дополнительной установкой керамической плитки, заменой тамбурных дверей, потолка.

Подготовить смету на производство ремонтных работ.

14. Слушали правление ТСЖ «Крылья»:

В связи с тем, что нарушаются принятые правила погрузки-выгрузки строительных материалов

Решили: вменить в обязанности сотрудников пункта пропуска контроль за соблюдением правил погрузки-выгрузки на придомовой территории МКД, а также в лифтовом холле МКД.

15. Слушали правление ТСЖ «Крылья»:

По итогам ОЗП 2017-2018, в адрес ТСЖ Крылья поступали обращения собственников о правилах начисления платы за потребленную теплоэнергию. В частности причины отсутствия начислений по установленным застройщиком ИПУ . Соответствующий запрос был подготовлен и отправлен в ОАО «ДГК»

Решили:

- по результатам ответа ОАО «ДГК» обратиться в специализированную организацию которая обслуживает установленный тип ИПУ по Калинина 8, с просьбой составить коммерческое предложение по стоимости обслуживания ИПУ
- по итогам рассмотрения ком. предложения принять решение о целесообразности заключения договора для наличия возможности получения начислений в ОЗП 2018-2019 по показаниям ИПУ

16. Слушали правление ТСЖ «Крылья»:

Работником парикмахерской находящейся в МКД Крылья, был нарушен фасад здания, при осуществлении парковки своего автомобиля

Решили:

- составить смету расходов на восстановление нарушенного фасада дома
- заключить соглашение с виновником, о возмещении убытков денежными средствами

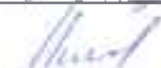
17. Слушали правление ТСЖ «Крылья»:

Учитывая, что состояние дворовой территории, детской площадки МКД Крылья не позволяет в полной мере детям проводить свободное время на дворовой площадке в связи с отсутствием оборудования, а также сложившуюся экономию по содержанию МКД за период работы ТСЖ (5 месяцев)

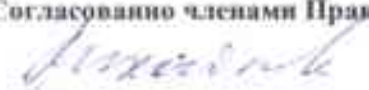
Решили:

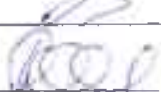
- заказать на детскую площадку детское оборудование, рассмотреть возможность озеленения территории, установки лестницы с верхней на нижний двор
- подготовить необходимый пакет документов для участия в программе города на благоустройство дворов, с тем чтобы возместить 50% затрат направленных на благоустройство
- организовать сбор соответствующих бланков-голосования собственников по этому вопросу, т.к это является неременным требованием администрации города для участия в вышеуказанной программе.

Председатель:  /Хотулёва И.А./

Секретарь:  /Лисуненко К.Г./

Согласовано членами Правления ТСЖ «Крылья»:



Бабичкин Д.А. 

Бабкина И.А. 

Решетников А.В. 
