**Протокол № 194**

**Заседания Правления ТСЖ «На Комендантском»**

**28 января 2019г. Помещение ТСЖ**

Присутствовали:

Члены Правления: Кузьмина Л.В., Никитин Ю.И., Ситникова Н.Н., Коваленко А.А., Безлепкин М.Л., Чернов Ю.С., Бренер В.А., Карташова А.П.

Кворум - 89 %, Правление правомочно принимать решения.

Приглашённые: Пахомова С.В.- управляющий ТСЖ, Бакрук М.И.-бухгалтер, Ген.директор ООО «СЕЗАМ»

**Повестка:**

1. Коммерческое предложение по модернизации системы контроля доступа и видеонаблюдения (СЕЗАМ)
2. Отчет управляющего, бухгалтера.
3. Общее собрание.
4. Вознаграждение членам правления

**Вопросы:**

1. **Встреча с представителем компании СЕЗАМ (директор компании Хорьков Андрей Вячеславович)**

По мнению компании, основные проблемы, которые могут заставить ТСЖ сменить компанию Сезам, как контрагента, это дорогая стоимость ключей, а также внешний вид панелей.

Компания продает ТСЖ ключи по 200 рублей. Можно рассмотреть снижение цены, но до определенных размеров, так как такая цена является, в том числе, заградительная для снижения потерь от невнимательности.

Безлепкин М.Л. отметил очень низкое качество ключей, так как они часто ломаются.

Хорьков А.В. сказал, что можно установить срок замены в случае неработоспособности без видимых повреждений в пределах 1 месяца. Если в течение полугода ключ перестает работать без видимых повреждений, то цену замены можно установить в районе 150 рублей.

Можно провести практически бесплатную модернизацию. Можно заменить панели доступа на новые с улучшенным разрешением камер, заменить проводку, пульты консьержей. Но при этом необходимо будет произвести замену ключей у жильцов. Один ключ на семью бесплатно, остальные ключи по 150 рублей.

Никитин про плохое качество обслуживания (длительные сроки реакции на неисправность). После вызова специалиста проходит слишком большое время до ликвидации замечания.

В договоре указаны сроки:

В течение 1-го рабочего дня – при возникновении групповой неисправности (не закрывается дверь, нет связи со всеми квартирами и т.д.)

В течение 2-х рабочих дней – при возникновении неисправности отдельной квартиры (не считая общевыходных и праздничных дней).

Например, мы до сих пор не можем перейти на систему дозвона в квартиры через консьержей. Хорьков А.В. сообщил, что специально для нашего дома была компанией Сезам самостоятельно разработана такая система и давно установлена. С.В.Пахомова сообщила Правлению, что, действительно, такая система доступа (через консьержа) уже работала у нас в доме несколько лет назад.

Хорьков А.В. сказал, что с завтрашнего дня приступают к восстановлению этой системы доступа.

Итого, предложения компании:

1. Модернизация панелей (лучше разрешение камеры)

Замена ключей по 150 рублей (один ключ на квартиру бесплатно)

1. Предложение по голосовому оповещению (12 тыс. на дверь) для извещения жильцов при использовании ключа о важной информации.

Чернов Ю.С. также отметил, что много претензий по длительной реакции на заявки. Сам был свидетелем.

В настоящий момент в компании Сезам установлена система записи всех заявок с фиксацией времени подачи заявки.

В большинстве случаев срабатывает человеческий фактор. В результате заявки от ТСЖ подаются некорректно и не обрабатываются.

**Принято решение:**

Все акты о выполненных работах подписывает лично Пахомова С.В.

Отложить решение по выбору контрагента. Необходимо также предусмотреть замену нескольких уличных камер видеонаблюдения с более высоким разрешением (примерно 4,5 тыс. рублей каждая).

1. **Отчет управляющего, бухгалтера.**

Предоставлены отчеты управляющего Пахомовой С.В. и бухгалтера Бакрук М.И. о проделанной работе за январь 2019 г.

От Бренер В.А. поступил вопрос по расшифровке закупки материалов и оборудования. Расшифровка была представлена.

**Принято решение:**

Признать работу управляющего Пахомовой С.В. и бухгалтера Бакрук М.И. удовлетворительной.

1. **Общее собрание.**

Ситникова Н.Н. задала вопрос: почему в новых квитанциях выставлены неутвержденные тарифы?

В прошлом году мы повышали тарифы на 5 рублей с кв.м. (по тарифам, зависящим от ТСЖ). В этом году также рост 5 рублей с кв.м.

Ситникова Н.Н. провела анализ роста тарифов ТСЖ (то, что рассчитывается с кв. метра).

Общая сумма тарифа в рублях с кв.м. по годам составляет:

**2017 2018 2019**

**24,79 25,92 31,44**

Т.е. рост более чем на 20 %.

Кузьмина Л.В. напомнила всем о том, что коммерческая деятельность сокращается. Арендаторы отказываются от помещений. Арендаторы площадей под рекламу отказываются от вывесок.

Кузьмина Л.В. пояснила, что каждый год мы меняем тарифы и каждый раз у нас провал по бюджету, так как новые тарифы вводим после Собрания (уже с 1 мая). В противном случае, необходимо после утверждения тарифов производить перерасчет задним числом, что может привести к недовольству жильцов.

Коваленко А.А. отметил, что, кроме пересчета задним числом, есть другой вариант - рассчитывать бюджет, изначально принимая во внимание то, что до утверждения бюджета на Собрании у нас тарифы предыдущего года.

Карташова А.П. сообщила о том, что использование неутвержденных тарифов до принятия решения Собранием незаконно.

Ситникова Н.Н. также отметила то, что для анализа бюджета на 2019 год необходим факт за 2018 год.

Карташова А.П. выступила с предложением вынести на общее Собрание вопрос о том, чтобы дать полномочия Правлению своим решением отключать отопление при повышении температуры свыше 8 градусов на улице ночью. Весной 2018 года при высокой температуре на улице наш дом (в соответствии с тем, что продолжал отапливаться весь город) продолжал отапливать квартиры. На этом можно сэкономить значительные средства (для жильцов).

**Карташова А.П. сформулировала вопрос для вынесения на голосование:**

**В целях сбережения средств собственников предоставить Правлению право отключения отопления в доме при наступлении температурного режима в конце отопительного сезона в соответствии с установленными городом нормами при неотключении ГУП ТЭК подачи тепла.**

Коваленко А.А. отметил, что по рекламе работа идет неудовлетворительно, части договоров нет. Количество рекламы не уменьшается. Большое количество рекламы на новом магазине «Оптика».

Кузьмина Л.В. сказала, что данное крыльцо, также, как и соседнее, не принадлежит дому. Карташова А.П. заявила, что такой ситуации быть не может, на крыльцо должна быть согласованная документация, и данная пристройка должна войти в общее имущество дома.

Пахомова С.В. донесла информацию о том, что есть проблема в ситуациях, когда арендатор помещения перестает платить за рекламу и мы не можем на него никак воздействовать.

Карташова А.П. предложила внести в договор поручительство собственника, чтобы не повторялись ситуации отсутствия оплаты со стороны арендатора.

Бренер В.А. подняла вопрос о необходимости продажи купленной в Троицком доме мебели. Чернов Ю.С. напомнил о принятом на Правлении ТСЖ решении о согласовании всех покупок свыше 50 тысяч рублей. Безлепкин М.В. также сказал, что мебель не нужна, но время ушло, мебель куплена.

Кузьмина Л.В. напомнила присутствующим, что у ТСЖ есть предписание от пожарной инспекции на замену задвижек по АППЗ. Примерная стоимость – 1 млн. рублей.

Также у ТСЖ есть долг ГУП ТЭК за предыдущие годы 1,5 млн. рублей, который необходимо постепенно гасить.

Карташова А.П. и Ситникова Н.Н. повторно указали на необходимость доведения до всех членов Правления информации о факте исполнения бюджета за 2018 год.

**Принято решение:**

Перенести решение вопроса о тарифах и бюджете на следующее Правление.

1. **Вознаграждение членам правления**

Безлепкин М.В. выступил с заявлением о том, что комиссия, которая создана для приемки работ в течение года, при отсутствии работ, не нужна.

Председатель Правления ТСЖ Л.В.Кузьмина

Секретарь А.А.Коваленко

Н.Н.Ситникова

М.Л.Безлепкин

Ю.С.Чернов

Ю.И.Никитин

В.А.Бренер

А.П.Карташова