

Протокол №1/16

заседания правления ТСЖ «Колтушское шоссе 124/2» по адресу:
Ленинградская область, город Всеволожск, Колтушское шоссе, д. №124, корп. №2

г. Всеволожск

«10» января 2016 года

Время проведения заседания с 13 часов 30 минут до

Организатор собрания – Губин В.А., Тарасов А.А.

Место проведения собрания: Ленинградская область, г.Всеволожск, Колтушское шоссе, д. №124, корпус №2, подъезд №3.

Присутствовали:

Члены правления «ТСЖ Колтушское шоссе 124/2»:

1. Новеньков Николай Викторович,
2. Евстигнеев Олег Александрович,
3. Губин Вадим Александрович,
4. Тарасов Андрей Александрович.

Кворум имеется.

Повестка дня:

1. Выбор секретаря и председателя собрания.
2. О выборе председателя правления ТСЖ «Колтушское шоссе 124/2».
3. О способе и сроках уведомления членов правления о собрании правления ТСЖ «Колтушское шоссе 124/2».
4. О сроках и порядке проведения собрания членов ТСЖ «Колтушское шоссе 124/2».
5. Согласование сметы расходов и доходов ТСЖ «Колтушское шоссе 124/2» на 2016г.

1. По первому вопросу

Предложено: Председатель собрания – Губин В.А., Секретарь собрания – Тарасов А.А.

Голосовали по кандидатурам:

Председатель собрания – Губин Вадим Александрович

За – 4; против – 0; воздержались – 0.

Секретарь собрания – Тарасов Андрей Александрович

За - 4; против – 0; воздержались – 0.

Принято решение: Избрать председателя собрания – Губин В.А., секретарь собрания – Тарасов А.А.

2. По второму вопросу

Губин В.А. предложил на должность председателя правления ТСЖ «Колтушское шоссе 124/2» Евстигнеева Олега Александровича.

Поставлено на голосование: избрать председателем правления ТСЖ «Колтушское шоссе 124/2» Евстигнеева О.А.

Голосовали:

За - 3, против - 1, воздержались – 0.

Принято решение: избрать председателем правления ТСЖ «Колтушское шоссе 124/2» Евстигнеева О.А.

3. По третьему вопросу

Губин В.А. предложил оповещать о собрании членов правления ТСЖ «Колтушское шоссе 124/2» по электронной почте. Адреса электронной почты внести в протокол.

Голосовали:

За - 3, против - 1, воздержались – 0.

Принято решение: Оповещение о собрании членов правления ТСЖ «Колтушское шоссе 124/2» проводить по электронной почте

Адреса электронной почты:

Губин В.А. gubinval@gmail.com

Тарасов А.А. 9323015@mail.ru

Евстигнеев О.А. eagle1976@yandex.ru

Новеньков Н.В. Электронная почта отсутствует.

4. По четвертому вопросу

Губин В.А. предложил представить членам ТСЖ «Колтушское шоссе 124/2» на утверждение смету расходов и доходов на 2016г. на очно-заочном собрании. Собрание членов ТСЖ запланировать на 22.01.2016г.

Новеньков Н.В. выразил свое несогласие с некоторыми пунктами сметы, и предложил провести собрание непосредственно после согласования сметы внутри правления ТСЖ.

Тарасов А.А. предложил вернуться к четвертому вопросу после обсуждения пятого вопроса.

Голосовали: Голосование не проводилось

Принято решение: Решение не принято

5. По пятому вопросу

Предложена смета доходов и расходов ТСЖ «Колтушское шоссе 124/2» на 2016г для голосования, разработанная Губиным В.А. Евстигнеевым О.А. и Тарасовым А.А. (приложение №1)

Новеньков Н.В. сообщил об обнаруженных недочетах в предложенной смете и желании разобраться со сметой по пунктам.

Губин В.А. предложил зафиксировать замечания и пожелания Новенькова Н.В., и провести по ним голосование в приложении №2.

Составлено приложение №2

Поставлено на голосование: внести изменения в смету ТСЖ «Колтушское шоссе 124/2» с учетом результатов голосования в приложении №2

Голосовали:

За – 4; Против – 0; Воздержались - 0

Принято решение: внести изменения в смету ТСЖ «Колтушское шоссе 124/2» с учетом результатов голосования в приложении №2

Председатель собрания _____ / Губин В.А.

Секретарь собрания _____ / Тарасов А.А.

СМЕТА РАСХОДОВ И ДОХОДОВ
товарищества собственников жилья "Колтушское шоссе 124/2" на 2016 год

Расходы

1. Содержание и ремонт общедомового имущества

1.1. Содержание общего имущества дома

п/п	Наименование затрат	ед.изм	Сумма	Тариф с м2
1	Фонд оплаты труда обслуживающего персонала: электрик, сантехник,	руб.	284 356,80	
2	Оплата замещающих сотрудников на время отпуска обслуживающего персонала: электрик, сантехник, диспетчер со всеми отчислениями	руб.	23 696,40	
3	Договор на промывку системы отопления жилых и не жилых помещений, гидравлические испытания ИТП, сдача РСО системы отопления (подготовка к зиме)	руб.	50 000,00	
4	Договора на поверку манометров, юстировку приборов учета	руб.	15 000,00	
5	Договор с клининговой компанией по уборке подъездов и придомовой территории	руб.	535 000,00	
6	Договор на вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов	руб.	150 000,00	
7	Договор на обслуживание ИТП жилых и коммерческих помещений	руб.	120 000,00	
8	Договор на техническое обслуживание и ремонт системы контроля доступа (Домофон), всех дверей, включая замки и ручки	руб.	35 000,00	
9	Договор на дератизацию, дезинсекцию подвала	руб.	15 000,00	
10	Ежегодная аттестация на допуск ответственных лиц теплотехника (сантехника) и электрика	руб.	10 000,00	
11	Договор на тех. обслуживание и ремонт внутримдомового и внутриквартирного газового оборудования	руб.	38 580,00	
12	ФОТ на премии, оплата плановых или неплановых переработок сотрудников со всеми начислениями	руб.	150 000,00	
	Итого:	руб.	1 426 633,20	13,40

1.2. Услуги по управлению многоквартирным домом

п/п	Наименование затрат	ед.изм	Сумма	Тариф с м2
1	Фонд оплаты труда Управляющего, Бухгалтера, Паспортиста, Диспетчера со всеми отчислениями	руб.	759 326,40	
2	Оплата замещающих сотрудников на время отпуска Управляющего, Бухгалтера, Паспортиста, Диспетчера со всеми отчислениями	руб.	63 277,20	
3	Расходы на юридические услуги по работе с должниками	руб.	40 000,00	
4	Расходы по договору на обслуживание расчетного счета	руб.	15 000,00	
5	Расходы по подготовке работ и проведение отчетного собрания собственников (типографские, канцелярские и др.расходы)	руб.	20 000,00	
6	Приобретение канцтоваров, ремонт оргтехники, заправка картриджа	руб.	10 000,00	
7	Услуги связи Аварийно-диспетчерская службы	руб.	8 000,00	
8	Возмещение расходов на использование личного мобильного телефона	руб.	6 000,00	
9	Возмещение расходов на использование личного транспортного средства	руб.	10 000,00	
10	Почтовые расходы	руб.	1 000,00	
	Итого:	руб.	932 603,60	8,76

1.3. Текущий ремонт общего имущества дома

п/п	Наименование затрат	ед.изм	Сумма	Тариф с м2
1	Ремонт и модернизация насосного узла	руб.	110 000,00	
2	Ремонт выявленных дефектов крыши	руб.	140 000,00	
3	Ремонт выявленных протечек на козырьках балконов верхних этажей	руб.	150 000,00	
4	Ремонт выявленных дефектов в шахтах вентиляции	руб.	50 000,00	
5	Ремонт мест общего пользования	руб.	100 000,00	
6	Подключение электросчетчиков к системе автоматического сбора показаний	руб.	30 000,00	
7	Договор на замену и юстировку манометров, приборов учета	руб.	50 000,00	
8	Восстановление системы диспетчеризации лифтов	руб.	80 000,00	
9	Ремонт труб ГВС и ХВС в подвале. Остаток средств на 31.12.2015 г.	руб.	157 698,14	
10	Непредвиденные расходы	руб.	150 000,00	
11	Средства недополученные на расчетный счет ТСЖ от собственников на 31.12.2015 г.	руб.	-805 536,73	
	Итого:	руб.	212 161,41	2,00

1.4. Эксплуатация и техническое обслуживание лифтов

п/п	Наименование затрат	ед.изм	Сумма	Тариф с м2
1	Договор на техническое обслуживание лифтового оборудования	руб.	217 800,00	
2	Договор на техническое переосвидетельствование лифтов	руб.	10 000,00	
3	Договор на страхование опасных объектов	руб.	10 000,00	
	Итого:	руб.	237 800,00	2,58

того сумма расходов для жилой части руб. **2 464 903,90** **26,74**

того сумма расходов для коммерческой части руб. **345 294,72** **24,16**

Плановые доходы от коммерческой деятельности

№ п/п	Наименование затрат	ед.изм	Сумма	Прибыль на м2
1	Возмещение затрат на размещение оборудования компанией Всевет	руб.	12 000,00	
2	Возмещение затрат на размещение оборудования компанией Связьтехсервис	руб.	12 000,00	
3	Налог за коммерческую деятельность (6%)	руб.	-1 440,00	
Итого:			22 560,00	0,22

ШТАТНОЕ РАСПИСАНИЕ ТСЖ

№ п/п	Должность	ФОТ в месяц	ФОТ со всеми выплатами в месяц	ФОТ со всеми выплатами в год
		0,00	0,00	0,0
1	Председатель	17 000,00	22 134,00	265 608,0
2	Управляющий	23 000,00	29 946,00	359 352,0
3	Бухгалтер	4 000,00	5 208,00	62 496,0
4	Паспортист	4 600,00	5 989,20	71 870,4
5	Диспетчер	48 600,00	63 277,20	759 326,4
Итого ФОТ по разделу "1.2 Услуги по управлению многоквартирным домом":		9 600,00	12 499,20	149 990,4
1	Сантехник	8 600,00	11 197,20	134 366,4
2	Электрик	18 200,00	23 696,40	284 356,8
Итого ФОТ по разделу "1.1 Содержание общего имущества":		66 800,00	86 973,60	1 043 683,2
Итого ФОТ:				

Приложение №2 к протоколу №1/16
собрания членов правления ТСЖ «Колтушское шоссе 124/2»
Замечания и предложения Новенькова Н.В. к смете ТСЖ на 2016г.

Несоответствие итоговой суммы штатного расписания соответствующим пунктам в смете.
Решение – Внести сумму пункта Оплата замещающих сотрудников на время отпуска сотрудников ТСЖ в штатное расписание.

Голосовали: За – 4; Против – 0; Воздержался – 0

Принято решение: откорректировать штатное расписание.

По пункту 1.1.3. Предложено проводить промывку системы отопления жилых и не жилых помещений сантехника ТСЖ, за премию сотруднику в размере 5000р.

Голосовали: За – 1; Против – 3; Воздержался – 0

Решение: Отклонить предложение Новенькова Н.В.

Пункт 1.1.4 исключить из сметы ТСЖ в связи с отсутствием необходимости такого договора.

Голосовали: За – 4; Против – 0; Воздержался – 0

Решение: Исключить из сметы ТСЖ пункт 1.1.4.

Пункт 1.1.7. разбить на составляющие в соответствии с договорами обслуживания ИТП.

Голосовали: За – 4; Против – 0; Воздержался – 0

Решение: Разбить пункт 1.1.7. на два пункта.

По пункту 1.1.8 расширить обязанности сотрудников ТСЖ (с увеличением им заработной платы), включить им в обязанности еженедельный осмотр входных групп и регулировку доводчиков, а в случае выхода из строя домофонной системы вызывать подрядную организацию и оплачивать фактически выполненные работы из статьи непредвиденные расходы.

Голосовали: За – 1; Против – 3; Воздержался – 0.

Решение: Отклонить предложение Новенькова Н.В. по исключению затрат на договор обслуживания домофонов.

По пункту 1.1.9 провести дополнительный анализ стоимости услуг

Голосовали: За – 4; Против – 0; Воздержался – 0

Принятое решение: провести дополнительный анализ стоимости услуг по дератизации и дезинсекцию двора.

Новеньков Н.В. предложил пересмотреть пункт 1.1.10 в связи с неясностью стоимости обучения электрика, исключить аттестацию сантехника.

Голосовали: За – 4; Против – 0; Воздержался – 0

Принято решение: исключить из сметы стоимость аттестации сантехника, уточнить и откорректировать стоимость обучения и аттестации электрика.

По пункту 1.1.12 Новенько Н.В. считает, что сумма запланированная на премию сотрудников в смете на рабочие дни составляет 170 раб.дней одного сотрудника, является сильно завышенной. Предложил снизить сумму премии до 30000р.

Губин В.А. пояснил, что премия запланирована для выплаты сотрудникам в случае выполнения работ входящих в непосредственные обязанности сотрудника и выполнения работ в сверхурочное время. В случае снижения возможности выплаты премий необходимо значительно увеличить планируемую заработную плату сотрудников, что является нерационально с экономической точки зрения.

Голосов А.А. и Евстигнеев О.А. согласились с аргументами Губина В.А.

Голосовали: За – 1; Против – 3; Воздержался – 0

Принято решение: Отклонить предложение Новенькова Н.В. по уменьшению премиальной части оплаты труда сотрудников ТСЖ

Новеньков Н.В. обратил внимание членов правления на то, что в пункте 1.1.2 и пункте 1.2.2 дважды планируются расходы на замещение диспетчера во время отпуска.

Евстигнеев О.Н. объяснил этот факт банальной ошибкой и предложил из пункта 1.1.2 исключить ошибочно внесенное туда слово «диспетчер»

Голосовали: За – 4; Против – 0; Воздержался – 0

Принято решение: исключить слово диспетчер из формулировки пункта 1.1.2

10. Новеньков Н.В. предложил убрать пункт 1.2.3 из сметы, а расходы по взысканию долгов возложить на должника.

Евстигнеев О.Н. пояснил, что для того чтобы возложить расходы на должника, необходимо вначале затратить некоторую сумму на юридические услуги, а любые судебные издержки оплачивает в любом случае должник.

Голосовали: За – 1; Против – 2; воздержались – 1

Принято решение: Отклонить предложение Новенькова Н.В.

11. Новеньков Н.В. предложил изменить формулировку пункта 1.2.5 на множественное число либо указать количество планируемых собраний, в связи с некорректностью формулировки пункта в единственном числе.

Голосовали: За – 4; Против – 0; Воздержался – 0

Принятое решение: Изменить формулировку на множественное число.

12. Новеньков Н.В. предложил документацию (акты, коммерческие предложения...) по пунктам 1.3.1 – 1.3.4 разместить на сайте ТСЖ для возможности изучения данной информации собственниками.

Голосовали: За – 4; Против – 0; Воздержался – 0

13. Новеньков Н.В. предложил рассмотреть возможность оплаты пунктов 1.3.2 – 1.3.4 за счет фонда капитального ремонта.

По данному вопросу голосование не проводилось, решение не принято.

14. Новеньков Н.В. предложил раскрыть информацию по пункту 1.3.5. (расписать план расхода средств запланированных на ремонт МОП)

Голосовали: За – 4; Против – 0; Воздержался – 0

15. Новеньков Н.В. предложил исключить пункт 1.3.6 из сметы ТСЖ, согласился с необходимостью проведения данного вида работ, но считает запланированные работы несвоевременными.

По данному вопросу голосование не проводилось, решение не принято.

16. Новеньков Н.В. предложил уменьшить сумму по пункту 1.3.7 до 5000р.

Губин В.А. согласился с тем, что сумма заложенная на замену и юстировку манометров, недостаточно проработана, но предложил увеличить сумму предложенную Новеньковым Н.В. до 15000р. на случай возможной замены вводных счетчиков ХВС коммерческих и жилых помещений.

Голосовали 5000р.: За – 1; Против – 3; Воздержался – 0

Голосовали 15000р.: За – 3; Против – 1; Воздержался – 0

Приняли решение: Уменьшить сумму по пункту 1.3.7 до 15000р.

17. Новеньков Н.В. предложил Пункт 1.3.9 убрать из сметы, показать данную сумму как остаток на счете, завершить в кратчайшие сроки работы по замене труб в подвале.

Голосование не проводилось, решение не принято

18. Новеньков Н.В. предложил запланировать в смете средства на освещение придомовой территории. Вариант по освещению обещал предоставить.

Голосовали: За – 4; Против – 0; Воздержался – 0

Принято решение: Запланировать в смете ТСЖ средства на освещение придомовой территории.

Председатель собрания _____ / Губин В.А.

Секретарь собрания _____ / Тарасов А.А.

