

ПРОТОКОЛ №1

Общего собрания членов ЖСК «Кристалл» от 14.05.2014г.

Г. Томск, переулок Лесной, дом 7

Количество жилых помещений – 128 квартир.

Общая площадь помещений в доме – 8068,1 м², подтвержденная реестром собственников помещений (Приложение №1 к настоящему протоколу)

Присутствовали на собрании собственники помещений (представители собственников) члены ЖСК «Кристалл» в количестве 116 человек, обладающие 703,68 голосами, что составляет 87,22% от общего числа голосов всех собственников с общей площадью 7036,8 м² (1 голос=10 м² общей площади помещения собственника).

Кворум для проведения общего собрания собственников помещений в ЖСК «Кристалл» в многоквартирном доме имеется.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Отчет правления о проделанной работе за 2013 год.
2. Отчет ревизионной комиссии по документальной проверке.
3. Утверждение «Положения об оплате труда персонала ЖСК «Кристалл» на 2014 год.
4. Утверждение «Положения внутренних расчетов за ком. услуги и содержание жилья ЖСК «Кристалл» на 2014 год и далее.
5. Утверждение финансового плана хозяйственной деятельности на 2014 год.
6. Утверждение решения общего собрания от 25.12.2013 года по обязательному платежу – за капитальный ремонт общего имущества дома.
7. Принятие новых членов в ЖСК «Кристалл».
8. Ответы на вопросы, предложения, поступившие в правление до 12.05.2014г.

ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ:

Избрать Председателем общего собрания членов ЖСК «Кристалл» - Неведомскую Г.И.

Избрать секретаря общего собрания членов ЖСК «Кристалл» - Кулешову Е.Н.

1. По первому вопросу – отчет правления о проделанной работе за 2013 год, выступал председатель ЖСК «Кристалл» Чашин В.Е.
2. По второму вопросу – отчет ревизионной комиссии, выступала член ревизионной комиссии Аверкова И.М.

Проверялись следующие аспекты деятельности:

- Соответствие начислений за ком. услуги собственникам жилья ЖСК «Кристалл» и начисления за содержание жилья, утвержденные общим собранием ЖСК «Кристалл» на 2013 год по лицевым счетам собственников.

- Правильность ведения бухгалтерского и налогового учетов в ЖСК «Кристалл».

По проверке лицевых счетов: начисления собственникам за ЖКУ и содержание жилья в счет - квитанциях соответствуют ведомости начислений.

Смета на содержание жилья, утвержденная на 2013 год, по итогам года исполнена в части расходов, и доходной части.

В статью «Содержание жилья» включены следующие виды затрат: заработная плата персонала, налоги на заработную плату, РКО банка, пени, штрафы, недоимки, оплата по исполнительным листам, почтовые и судебные расходы.

Размер платы за содержание жилья по факту не превышает установленный размер платы, указанный в квитанциях на оплату за ЖКУ в размере 9, 32руб/м2 площади помещений собственников а ЖСК «Кристалл» (Постановлением Администрации г. Томска №1314 от 25.12.2009г. установлен размер платы за содержание общего имущества– 13,84 руб/м2).

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету и отчетности в РФ, согласно плану счетов бухгалтерского учета и Инструкции по его применению.

Нарушений в бухгалтерском и налоговом учете в ЖСК «Кристалл» нет. Квартальный и годовой отчет сдавались в ИФНС, ПФР, ФСС вовремя, были оформлены в соответствии с законодательством. Первичные документы в полном объеме учитываются и архивируются бухгалтером. Все проверенные первичные документы учтены на соответствующих счетах.

Отмечено постоянное присутствие задолженности по оплате собственниками за ЖКУ. Сумма долга на 01.01.2014г. составляет – 97 198,70 руб. (Девяносто семь тысяч сто девяносто восемь рублей 70копеек).

Вопрос: Сколько потрачено на судебные издержки с Мелехиной Н.С.

Ответ: 2000 рублей.

Выводы: Расходы в соответствии с доходами.

Председатель собрания предложил проголосовать за утверждение отчета о финансово-хозяйственной деятельности в листах для голосования.

По результатам подсчета голосов, большинство проголосовало «ЗА».

Финансово-хозяйственную деятельность признать удовлетворительной за 2013 год. (Акт по проверке прилагается).

3. По третьему вопросу повестки: Утверждение «Положения об оплате труда персонала в ЖСК «Кристалл» на 2014 год, выступал председатель ЖСК «Кристалл» Чашин В.Е.

По положению об оплате труда персонала ЖСК - предложил увеличить оплату труда всем сотрудникам по 500 рублей с 01.01.2014г. (новое штатное расписание на зимний и летний период прилагается).

Вопрос: уточните обязанности техника по водо-счётчикам?

Ответ:

- а) вести учет установки ИПУ (индивидуальных приборов учета) в помещениях собственников;
- б) пломбировать ИПУ в помещениях собственников;
- в) ежемесячный сбор показаний квартирных ИПУ;
- г) проведение контрольных осмотров ИПУ, снятие контрольных показаний ИПУ;
- д) составление и передача в электронном виде данных с ИПУ бухгалтеру ЖСК для расчетов за услуги по ИПУ.
- ж) снятие показаний с механических ОДПУ ХВС и ГВС, передача показаний в «Водоканал».

Председатель собрания предложил проголосовать за утверждение «Положения об оплате труда персонала в ЖСК «Кристалл» в листах для голосования.

По результатам подсчета голосов большинство проголосовало «ЗА».

- 4. По четвертому вопросу повестки:** Утверждение «Положения внутренних расчётов за ком. услуги и содержания жилья ЖСК «Кристалл» на 2014 год и далее, выступала Неведомская Г.И. как бухгалтер дома.

Предложения:

- а) Установить режим работы лифтов – 24 часа.
- б) Обеспечить работу лифтов с 1 по 10 этажи включительно.

Ранее оплата за лифт взималась с количества человек, зарегистрированных в квартирах с третьего этажа и выше. Сейчас учет количества зарегистрированных человек в квартирах затруднен. В РФ разрешена регистрация граждан в помещениях собственников без ведома правления ЖСК как через электронную регистрацию, так и через посредников, предоставляющих данный вид услуг. Информация из ПВС поступает не своевременно и неполноценно. Следовательно, достаточных сведений о количестве зарегистрированных граждан в помещениях собственников нет, предлагаю, оплату за содержание и техническое обслуживание лифтового хозяйства включить в плату за содержание общего имущества дома, согласно ЖК РФ и Постановления №1314 от 25.12.2009г. Администрации г. Томска, увеличив плату за содержание жилья по факту, из расчета руб/м² общей площади помещений собственников с 1 января 2015 года при условии работы лифта на всех этажах.

- в) С 1 января 2015 года исключить статью расходов «Лифт» из квитанций за ЖКУ.

- г) Открыть новый расчетный счет и спец. счет на кап. ремонт в Сбербанке РФ.

С 1 июля 2014 года увеличатся расходы, связанные с открытием счетов в Сбербанке РФ и РКО всех счетов, предлагаю расходы по факту относить на статью «содержание жилья» из расчета руб/м² общей площади помещений собственников.

- д) Вывоз мусора. Сейчас расчет ведем с количества зарегистрированных человек в помещениях собственников, предлагаю, из-за недостоверности данных о количестве зарегистрированных, расчет платы за вывоз мусора по договору МУП «Спецавтохозяйство» производить руб/м² общей площади собственников помещений, отдельной статьёй в квитанциях «Вывоз мусора».

- ж) Соответственно, исключить из платы за содержание жилья расходы, связанные со статьёй «вывоз мусора» входящие по закону в плату за содержание жилья.

- з) Утвердить смету расходов на содержание жилья на 2014 год и далее не выше 9,32 руб/м² общей площади помещений собственников (рекомендованный городской размер платы 13,84 руб/м²).

- и) По возможности уменьшать расходы на содержание жилья.

- к) Оплату за ком. услуги производить согласно выставленным счетам поставщиков услуг с учётом ИПУ и общей площади помещений собственников.

Предложение:

Всю информацию с положениями и расчетами вывешивать на стендах в подъездах дома.

Председатель собрания предложил проголосовать за утверждение «Положения внутренних расчетов за ком. услуги и содержание жилья» в листах для голосования, с учетом новых изменений в расчетах платы по статьям.

По результатам подсчета голосов: большинство проголосовало «ЗА»

5. По пятому вопросу повестки: Утверждение финансового плана хозяйственной деятельности на 2014 год выступал председатель ЖСК «Кристалл» Чашин В.Е.

- а) Поменять стояки системы отопления в угловых 3-х-комнатных квартирах 3-его подъезда, в связи с очень плохим их состоянием (квартиры №№ 85,90,94,99,103,108,112,117,121,126), в квартирах холодно, имеются свищи на трубах, стены в угловых комнатах промерзают.
- б) Провести косметический ремонт в подъездах №№ 1,2 с оплатой примерно 80000-100000 рублей за подъезд, а также, по необходимости, затраты на материалы.
- в) Сделать гидроизоляцию не тех. этаже всего дома, для избавления от ледяного куржака в зимний период. Устранить последствия его постоянного таяния и подтопления квартир 10-х этажей дома.
- г) Провести опрессовку системы отопления, ГВС и теплоузла в соответствии с предъявленным предписанием от «ТГК-11» на следующий отопительный сезон. При необходимости провести следующие виды работ: замена задвижек, поверка приборов учета, манометров, термометров.
- д) Работать с «Водоканалом» по замене ввода в дом водовода от колодца во дворе ТЦ «Садко». Способствовать или провести работы за свой счет методом прокола или технологией труба в трубу для сохранения благоустройства во дворе дома и детской площадки.

Председатель собрания предложил проголосовать за утверждение финансово-хозяйственного плана на 2014 год.

По результатам подсчета голосов: большинство «ЗА».

- 6. По шестому вопросу повестки:** Утверждение решения общего собрания от 25.12.2013 года по обязательному платежу - за капитальный ремонт общего имущества дома, докладывал член ЖСК «Кристалл» госслужащий Департамента ЖКХ г. Томска Румянцев Михаил Юрьевич. Предложил утвердить предварительное решение общего собрания членов ЖСК «Кристалл» от 25.12.2013г., с уточнением выбора банка для открытия спец счёта на кап. ремонт и размера ежемесячного сбора.

Согласно Постановления №584 Администрации Томской области от 30.12.2013г. установить минимальный размер взноса на кап. ремонт общего имущества в размере 6,15руб.

Предложение:

1. Утвердить размер ежемесячного взноса на кап. ремонт в размере 6,15руб., установленный минимальный размер взноса Администрацией ТО.
2. Открыть собственный счет на кап. ремонт в Сбербанке РФ, владелец спец.счета ЖСК «Кристалл».
3. Сформировать специальные платежки, в которых будет рассчитана плата на кап.ремонт за 1 м2 общей площади помещений собственников по 6,15руб. с 01 октября 2014г.
4. Расходы за открытие, ведение и РКО по счетам в банке отнести на статью «содержание жилья».
5. Утвердить Перечень услуг и работ по капитальному ремонту:
 - а) Внутридомовых инженерных систем,

- б) Лифтового оборудования, лифтовых шахт,
- в) Крыши,
- г) Фундамента,
- д) Помещений, относящихся к общему имуществу,
- ж) Установка общедомовых приборов учета,
- з) Иные работы, предусмотренные законодательством РФ

6. Включить в первую очередь выполнения работ – реконструкцию и автоматизацию теплоузла и системы отопления в 2015-2018гг.

7. Оформить отдельным протоколом собрания, решение о собственном владении спец.счетом ЖСК «Кристалл» в Сбербанке РФ на кап.ремонт, с утвержденным размером 6,15 руб. из расчет на 1 м2 помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения. Уполномочить председателя ЖСК «Кристалл» Чашина Владимира Евгеньевича направить Департаменту ЖКХ и государственного жилищного надзора ТО, также органу местного самоуправления, соответствующего муниципального образования копию протокола общего собрания собственников помещений.

Председатель собрания предложил проголосовать: за Утверждение решения общего собрания от 25.12.2013 года по обязательному платежу - за капитальный ремонт общего имущества дома с учетом размера взноса, выбора банка, владельца счёта по предложению Румянцева М.Ю. в листах для голосования.

По результатам подсчета голосов – большинство проголосовало «ЗА» - 703,68 голосов (87,22%) общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме по листам голосования на общем собрании от 25.12.13г. и 14.05.14г.

- 7. По седьмому вопросу** – принятие новых членов в ЖСК «Кристалл» выступает председатель ЖСК «Кристалл» Чашин В.Е.

По поступившим заявлениям о принятии в члены ЖСК «Кристалл» собственников жилых помещений, утвердить решение Правления ЖСК «Кристалл» о принятии в члены ЖСК «Кристалл»:

1. Циро О.Н. – собственника квартиры №51
2. Ивлев В.А. – собственника квартиры №28

Председатель собрания предложил утвердить список новых членов ЖСК и проголосовать в листах голосования.

По результатам голосования по 7 вопросу повестки дня большинство проголосовало «ЗА» утвердить список новых членов ЖСК «Кристалл».

- 8. По восьмому вопросу** – Объявления, ответы на заданные вопросы, поданные предложения - Неведомская Г.И.

ОБЪЯВЛЕНИЯ:

1. Оплату за ЖКУ производить – копейки не округлять, т.к. комиссионный сбор банка в % все равно с копейками. У нас учет ведется на бумажном носителе (электронный вариант ещё не установлен) существует проблема учета переплаты и недоплаты собственникам за ЖКУ.

2. Оплату за ЖКУ производить, так, чтобы оплата поступила в наш банк до 30 числа текущего месяца, если не успеете, оплачивайте бухгалтеру, или не оплачивайте до получения следующего счета-квитанции, т.к. пропущенная оплата текущего месяца встанет в долг, в следующем счёте-квитанции.

3. Показания водо-счетчиков сдавать 25 числа, записывать все действующие 7-8 цифр с прибора (зависит от типа счетчика). Самим рассчитывать количество потребленной воды и сравнивать количество в счёт – квитанции на оплату. В случаях расхождения, обращаться к бухгалтеру.

4. У большинства собственников в июле-августе заканчивается срок поверки счетчиков на горячую воду, т.к. в основном все устанавливали и приняты в эксплуатацию счетчики в августе 2010 года. Срок поверки на счетчики горячей воды – 4 года.

Всем собственникам проверить паспорта на счетчики. Проверить дату прошлой поверки приборов. Подготовиться и в период отключения горячей воды, счетчики сдать на поверку, или установить новые с 7 июля по 28 июля

Технику по водо-счётчикам вывесить список по срокам поверки ИПУ на стенде по подъездам.

5. По ОДН - холодной и горячей воды. Оплату за ком. ресурсы производим по ОДПУ, по выставленным счетам от поставщиков. Разница между показаниями ОДПУ и суммарными показаниями всех ИПУ распределяется пропорционально общей площади жилых помещений собственников. Корректировка оплаты собственников за услуги, производится по концу года путем уменьшения стоимости «м3». Обратите внимание на квитанции декабря 2013 года.

6. ОДН – по электроэнергии. Объяснение по схеме. ОДН предъявляет «Томскэнерго», в квитанциях всем собственникам квартир. Туда входит оплата за электроэнергию, потребленную в процессе эксплуатации 3-х лифтов, водяных насосов, освещение лестничных клеток, холлов, уличного освещения входа в подъезды, лифтовых шахт и помещений, тех.этажа, освещение в подвале дома помещений теплоузла, насосной и нашего офиса.

7. Планируем провести работу на электрощитках, на площадках по этажам дома. Централизованно закупим замочки. Все замки, установленные собственниками квартир снять. Замки продаются с тремя ключами: один комплект всех ключей будет находиться у электрика, второй – в офисе кооператива, третий – у кого-то из собственников на площадке.

8. Рекомендую всем оформить заявление в ЕРКЦ по Правилам предоставления доступа к сервису «Личный кабинет». Там можно проверить начисление оплаты за ЖКУ и распечатать счёт - квитанцию, оплачивать счета через Он@Лайн.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

1. Курение в подъезде.

Ответ: предлагаем запретить курение в подъезде, согласно принятому закону Томской области.

2. Ремонтные работы.

Ответ: предлагаем установить часы громких (работа перфоратором, молотком и т.п.) ремонтных работ с 09.00 до 15.00 и с 17.00 до 20.00 часов.

3. Поставить по периметру дома камеры видеонаблюдения.

Ответ: хорошая идея, но затратная, поставить в планы на следующие года.

4. Убрать с клумбы деревья (на клумбах должны расти цветы).

Ответ: Где у нас клумба, и кто будет ухаживать за цветами?

5. Переделать на входах в подъезды козырьки, в дождь вода не должна стекать на ступеньки.

Ответ: постараемся отремонтировать, чтоб вода не затекала и не капала на ступеньки.

6. Решить проблему с почтовыми ящиками (почему вся корреспонденция лежит на подоконнике?).

Ответ: на подоконнике лежит только реклама – хотите берите, или не берите. Ящики установлены антивандальные, у рекламодателей нет доступа в эти ящики. Доступ есть только у почты и у бухгалтера.

ВОПРОСЫ:

1. Почему по вечерам на верхних этажах очень слабый напор воды?

Ответ: После 23.00 – городское давление. До 23.00 – работает насос, увеличивая давление на подачу воды. Сейчас выставлено давление в системе 5 атмосфер, этого должно быть достаточно.

2. Когда состоится замена лифтов?

Ответ: Введены в эксплуатацию с 1992г. – срок службы 30 лет, на кап. ремонт в 2022 году.

3. Дайте пояснения по счетам за отопление в январе-феврале 2014 года?

Ответ: Прибор учета по теплу вышел из строя с октября 2012 года, обнаружили в марте 2013 года. Для оплаты долга по перерасчету платы за тепло без прибора учета использовали 200 000 рублей из резерва в погашение долга. В январе-феврале 2014 года большая сумма за тепло рассчитана по факту потребления при новом исправном приборе учета. Все зависит от температуры наружного воздуха.

Председатель
общего собрания членов ЖСК «Кристалл»




/ Г.И. Неведомская/

Секретарь
общего собрания членов ЖСК «Кристалл»


/ Е.Н. Кулешова/