

Обращение к собственникам по вопросам повестки дня общего собрания собственников

- О проведении уборки внутридомовой дороги силами и средствами ТСЖ,

Внутридомовая дорога является собственностью города. Ответственность за ее уборку должна лежать на администрации. Все понимаем, что если нам нужна чистая дорога, то должны принять решение, что расходы на механическую (трактором) чистку дороги берет на себя ТСЖ (т.е. мы все).

- О выставлении оплаты за капитальный ремонт в общей

квитанции по оплате коммунальных и жилищных услуг с последующим переводом этой суммы на расчетный счет по кап. ремонту – на сегодня требования, чтобы на кап. ремонт выставлялась отдельная квитанция, если иное не принято на общем собрании. Для уменьшения затрат на распечатку квитанций и оплату собственниками дополнительной квитанции, просим проголосовать положительно по этому вопросу. Все суммы на капитальный ремонт ежемесячно перечисляются ТСЖ в фонд кап. ремонта, задолженностей и задержек с оплатой нет.

- О компенсации ТСЖ стоимости ремонта поврежденного фасада в

местах установки личных кондиционеров, собственниками, установившим кондиционеры, через квитанцию в сумме 1000 руб. за один кондиционер- на средства ТСЖ (наши общие деньги) был произведен ремонт фасада в местах установки кондиционеров (*отверстия под кондиционеры собственники пробивали со стороны квартир, поэтому наружные отверстия рваные, происходит дальнейшее разрушение под действием природных факторов*). Чтобы сохранить целостность фасада был заключен договор на ремонт фасада (*договор, смета, сертификаты на материалы прилагаются*), произведен ремонт. По предложению собственников, не имеющих кондиционеры, предложено, чтобы эти затраты понесли собственники, установившие кондиционеры, т.к. большинство квартир не имеет кондиционеров, а затраченные на восстановление деньги применить для других целей. Стоимость ремонта 1 точки альпинистами составила 1000 руб. Задолго до начала работ правлением были развешены объявления с просьбой выполнить эти работы самостоятельно. Работы проведены не были. Фасад – это общее имущество и ТСЖ несет ответственность за его надлежащее состояние. Правлением было принято решение провести восстановительные работы силами ТСЖ.

Об использовании средств из фонда капитального ремонта ТСЖ «Баковский дворик» на проведение следующих работ:

- Гидроизоляция пола открытых балконов пожарных выходов с укладкой напольной плитки – в прошлом году было восстановлено из фонда капитального ремонта 10 балконов. В этом году необходимо продолжить эту работу.

- Замена доводчиков на дверях мест общего пользования- к сожалению, наши собственники не относятся бережно к общему имуществу, большое к-во доводчиков на деревянных дверях мест общего пользования демонтированы, на алюминиевых дверях сломаны, также сломано или отсутствуют доводчики на дверях приквартирных холлов. Требуется замена и восстановление.

- Изготовление режимных карт котлов крышной котельной – это обязательная процедура, которая проводится каждые пять лет.

- Замена теплообменника на ГВС крышной котельной – проводился ремонт теплообменника, он подтекает и ремонту не подлежит (есть предписание и дефектный акт от обслуживающей организации); Прилагается коммерческое предложение

- Установка ограждения зеленой зоны с тыльной стороны дома – зеленая зона истоптана тропинками, является местом выгула собак, установка ограждения отделит зеленую зону от проезжей части. Прилагается смета.

- Замена задвижек на системах отопления (80 шт.), ГВС (10 шт.), ХВС (10 шт.); установка автоспускников на систему отопления (30 шт.); замена шаровых кранов на системах ХВС и ГВС (50 шт.) – вышел гарантийный срок эксплуатации (не перекрывают на 100% воду);

- Установка тепловых завес на входные группы (в неотапливаемых холлах) в пять подъездов жилого дома необходимость вызвана тем, что осенне-зимний период на полах не просыхает влага, при низких температурах происходит деформация металлических дверей, что способствует проникновению холодного воздуха. После проведения капитального ремонта обмерзание неотапливаемых холлов прекратилось, теперь осталось побороть сырость. Тепловые завесы будут включаться при температуре наружного воздуха ниже минус 7 градусов.

- Ремонт трещины по фасаду дома (3 подъезд) – это обязательная процедура, требующая срочного решения;

- Утверждение «Правил въезда и парковки на придомовой территории ТСЖ «Баковский дворик» - вынужденная мера, направленная на приведение в порядок въезд и парковку на придомовой территории. Весной будут установлены дополнительные знаки, позволяющие эвакуировать авто, блокирующие выездной шлагбаум. Будем пытаться наводить порядок с парковкой. Собственники должны понимать, что количество парковочных мест не увеличится, а количество авто растет, поэтому, при отсутствии парковочных мест во дворе, необходимо искать парковку вне придомовой территории, а не на тротуаре и не строясь во второй ряд... Порядок во дворе зависит только от нас с вами.

- Об использовании эвакуационных выходов (пункт вносится по обращению собственника 205 кв.):

- Оставить эвакуационный выход, оборудованный согласно Правил противопожарной безопасности, для свободного выхода в случае экстренной ситуации; Правление предлагает проголосовать именно за этот пункт, т.к. само понятие эвакуационный выход – подразумевает ВЫХОД!!!!, а не вход в дом. Мы не должны забывать, что этот выход – это ДОРОГА ЖИЗНИ, и это не высокопарные слова, это весьма точно выражает суть. И встречный поток в экстренной ситуации может преградой для быстрой эвакуации. Еще один минус открытия на вход эвакуационного выхода – не контролируемый вход в дом. Консьерж не сможет остановить посторонних, которые поднимутся по лестнице, особенно в ночное время. Т.е. вход в дом будет почти свободным.

- Открыть эвакуационные выходы для свободного входа в дом; Все решать Вам, уважаемые собственники. Если собрание большинством голосов решит, что минутная экономия времени важнее безопасности в доме, то выходы будут оборудованы магнитной кнопкой на вход.

Изменение порядка оплаты за содержание консьержей (пункт вносится по обращению собственника 205 кв.):

- Оставить в квитанции оплату за содержание консьержей без изменения (7,94 руб.), с квадратного метра (по жил. кодексу). На сегодня ТСЖ доплачивает из резервного фонда разницу между оплатой собственниками и реальной зарплатой консьержей (соблюдая МРОТ по региону). Доплата из резервного фонда по каждой квартире соответствует взносу в фонд, исходя из площади квартиры.

- Изменить порядок оплаты содержания консьержей, ввести в квитанцию фиксированную оплату с каждой квартиры (800 руб.) в месяц; При введении фиксированной оплаты с каждой квартиры, доплата из резервного фонда невозможна, т.к. взнос в фонд, исходит из площади квартиры, мы не сможем доплачивать равную сумму к квартире в 48 м.кв. и 100 м.кв., так как их доли в резервном фонде разные. Поэтому, стоимость оплаты с каждой квартиры, не зависимо от площади, будет составлять 800 рублей в месяц. (расчет: средняя зарплата консьержей в месяц составляет 31 000 руб. на один подъезд, умножаем на 5 подъездов = 155 000 руб., Прибавляем налоги 30,2% = 202 000 руб., еще учитываем 20 отпусков по 28 дней = итого, около 219 000 в месяц, делим на 274 квартиры = 800 руб.)