

**ПРОТОКОЛ № 16/2023
ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «ТВИН ПИКС»**

29 марта 2023 г.

г. Санкт-Петербург

Место проведения: помещение администрации ТСЖ «ТВИН ПИКС»

Присутствовали:

Председатель правления Волошен Г.Н.

Члены правления ТСЖ:

1. Смирнова И.В.
2. Ревкин В.В.
3. Бароян С.А.
4. Магомедов М.Ш.
5. Жвакин Д.Н.
6. Агеева М. А.

Кворум имеется

Повестка дня:

1. План работ на 2023 г. Рассмотрение поступивших коммерческих предложений от компаний на проведение работ
2. Включение вопроса о проведении работ по ремонту фасада за счет средств фонда капитального ремонта
3. Разное
 - 1) Рассмотрение обращение от консьержей ТСЖ об увеличении оплаты труда.
 - 2) Рассмотрение предложения ООО «Патриот» об организации диспетчерской службы на нашем доме.

Приглашенные:

1. Управляющий МКД - Пахомова С.В.

Обсуждение и решения:

1. План работ на 2023 г.

Заслушали председателя правления Волошена Г.Н.

Предлагаю на рассмотрение членов Правления следующий план работ на 2023г.

1. Работы по фасадам

- 1) Главный вход (центральная лестница) – частичная замена/ремонт облицовки крыльца
- 2) Верхняя парковка: частичная замена разбитой облицовочной плитки
- 3) Фасад: частичная замена разбитой облицовочной плитки
При необходимости покупка облицовочной плитки
- 4) Покраска металлических конструкций балконов торцевых фасадов
- 5) Ремонт балконных плит балконов нижних торцевых фасадов (отслоение бетонного слоя торца балконной плиты, оголение арматуры балконов 6,7,8 (предписание)

2. Благоустройство

- 1) Демонтаж старой детской площадки с последующим благоустройством
- 2) Организация дополнительной зоны отдыха на территории старой детской площадки (Установка качели-кресла)
- 3) Ремонт/установка дополнительных скамеек
- 4) Установка забора по территории, которая в собственности
- 5) Посадка деревьев

3. Косметический ремонт холла 1-ого этажа

- 1) Ремонт/замена покрытия стен входной группы (вход с верхней парковки)
- 2) Ремонт /замена части покрытия стен, покраска части потолка (спуск в паркинг башня А.Б.)
- 3) Лифты: ремонт полов в кабинках лифтов, реставрация стен кабин лифтов

4. Крыша

- 1) Ремонт примыкания на крышах 11 этажа башня АБ.
- 2) Ремонт вентиляции на крыше 11 этажа башня Б.
5. Система охраны/допуска на территорию
 - 1) Установка дополнительных ПЗУ на вновь установленные калитки
 - 2) Установка дополнительных камер видеонаблюдения на верхней парковке (есть слепые зоны)
 - 3) Установка дополнительных камер направленных на балконы чёрных лестниц для просмотра видеонаблюдения.
 - 4) Замена службы консьержей на службу охрана – консьерж-диспетчер

5. Лестницы

- 1) Косметический ремонт лестниц башня А, Б 1-25 этаж
- 2) Частичная покраска/замена дверей балконов черной лестницы башня А, Б 1-25 этаж

6. Ремонт модернизация системы «Пульсар» (сбор данных с приборов учета)

Сразу хочу сказать, что это максимально то, что мы можем успеть за весенне-летний период. Если члены правления не против, можем начать подбирать подрядчиков для выполнения работ.

Выставляем на голосование вопрос.

Голосовали:

За – 7;

Против – нет;

Воздержалось – нет.

Приняты решения:

План работ принят. Поручить управляющему начать подбор подрядных организаций для выполнения работ.

2. Включение вопроса о проведении работ по ремонту фасада за счет средств фонда капитального ремонта

Заслушали председателя правления Волошена Г.Н.

Волошен Г.Н.: В прошлом году, альпинисты проводили обследование фасадного остекления на предмет образования течи в квартирах собственников. Результаты экспертизы не радуют. Судя по заключению, которое мы получили, ремонтные работы, которые проводились ранее, были выполнены не качественно. Прижимные планки остекления выгнуты, местами отсутствует бутиловая лента.

Стоимость ремонта по скромным подсчетам может достигнуть до несколько миллионов.

Предлагаю:

Выставить вопрос о том, чтобы воспользоваться средствами фонда капитального ремонта для выполнения ремонта фасада на общем собрании собственников.

В ином случае проведение этих работ не возможно.

Голосовали:

За – 7;

Против – нет;

Воздержалось – нет.

Приняты решения:

Поставить вопрос на голосование на общем собрании собственников

3. Разное

1) Рассмотрение обращение от консьержей ТСЖ об увеличении оплаты труда.

2) Рассмотрение предложения ООО «Патриот» об организации диспетчерской службы на нашем доме

Волошен Г.Н.: 27.03.2023 управляющему Пахомовой С.В. поступило коллективное обращение от службы консьержей с просьбой оплатить дополнительную работу, которую они уже 6 мес. выполняют. В данном случае имеется в виду постоянная работа в виде обзвона квартир для согласования времени проведения работ по замене стояков.

В случае если мы не решим, оплачивать нашим консьержам эту «дополнительную работу» они отказываются выполнять эту работу с 01.04.2023г.

Что по этому вопросу думают члены правления?

Агеева М. А.: А они что ли стояки меняют вместе с бригадой сантехников? Из заявления именно так и можно понять.

Ревкин В.В.: Мы не можем сейчас увеличивать зарплату ни одному нашему работнику. Премииального фонда у нас в бюджете не заложено. Любое увеличение заработной платы возможно только после утверждения новых тарифов.

Бароян С.А.: Меня больше интересует вопрос нашей безопасности. Наш дом стал как проходной двор. Наши консьержи открывают двери, кому попало, даже не спрашивая, куда и зачем кто идет.

Жвакин Д.Н.: Поддерживаю, при Сорокине Г.Н. было больше порядка, Пахомова С.В. слишком мягко с ними себя ведет, вот они делают что хотят.

Ревкин В.В.: В любом случае, во избежание проблем с собственниками, нам так или иначе надо продолжать работы по замене стояков и если наши консьержи отказываются выполнять эти обязанности их будет выполнять управляющий, других у нас вариантов нет.

Бароян С.А.: И все-таки хотелось бы вернуться к нашей безопасности, может, стоит консьержам напомнить об их прямых обязанностях.

Волошен Г.Н.:

Предлагаю:

- 1) в лифтах развесить для собственников объявления с регламентом доступа в дом.
- 2) Консьержам напомнить об их должностных обязанностях.

Ставим вопрос на голосование.

Голосовали:

За – 7;

Против – нет;

Воздержалось – нет.

Приняты решения:

- Заработную плату службе консьержей не увеличивать.
- Согласование времени проведения работ по замене стояков поручаем выполнять управляющему МКД.
- Поручить, управляющему МКД донести до консьержей их прямые должностные обязанности
- Разместить, объявление «О порядке доступа на территорию дома».
- Если ситуация не стабилизируется, будет рассматривать другие варианты, возможно изменение должностной инструкции и всей службы консьержей на что-то иное.

2) Рассмотрение предложения ООО «Патриот» об организации охранно-диспетчерской службы на нашем доме

По вопросу улучшения безопасности, хочу сказать следующее, к нам поступило предложение от ГК «Патриот». Сегодня к нам приехал сотрудник этой компании, давайте его заслушаем

Заслушали сотрудника ГК «Патриот»

Волошен Г.Н.: Что думают члены правления?

Смирнова И.В.: Предложение интересное, и безопасность повыситься.

Агеева М. А.: Какого возраста сотрудники предполагаются для нашего дома?

Сотрудник ГК «Патриот»: Возрастной ценз до 55 лет.

Бароян С.А.: Возможно стоит попробовать, судя по всему опыт у ГК «Патриот» есть.

Приняты решения:

Изучить возможные варианты как повысить безопасность в нашем доме. Управляющему мкд проработать все условия предложенного предложения по организации такой службы .

Председатель правления ТСЖ «Твин Пикс» _____ /Волошен Г.Н./

Секретарь правления ТСЖ «Твин Пикс» _____ /Смирнова И.В./

«29» марта 2023 г

Ревкин В.В.

Рубцов С.Л.

Бароян С.А.

Магомедов М.Ш.

Жвакин Д.Н.

Агеева М.А.