

Пояснения к вопросам в бюллетене на голосовании общего собрания собственников

Все информационные материалы, относящиеся к данному голосованию можно найти на сайте <http://elkina39.ru> либо в распечатанном виде в помещении вахты. Сдавать бюллетени необходимо так же в ящики, которые находятся в помещении вахты. Желательно с 18 до 20ч. Крайний срок – 29 января.

Вопросы 1-2: Процедурные. Наличие этих вопросов необходимо по закону в любом голосовании.

Вопросы 3-6: Информационная система «Электронный дом» позволяет проводить голосования в электронном виде, через смартфоны собственников/членов ТСЖ. Такие голосования позволят экономить финансы ТСЖ, а так же личное время собственников. Система для ТСЖ бесплатна. Данной системой уже воспользовались тысячи домов по всей стране. В Перми десятки подключившихся домов к системе (можно увидеть на сайте системы domgolosovanie.ru). Каким-то образом отредактировать решение собственника после голосования не возможно. Если у собственника нет возможности проголосовать через приложение, он может воспользоваться бумажным бюллетенем, который после заполнения передается Администратору собрания (обычно председатель). Администратор сканирует бумажный бюллетень, вносит решение в систему. Если собственник проголосовал электронно через смартфон, возможность внесения решения с бумажного носителя отключается. После окончания голосования, система автоматически рассчитывает голоса, формирует итоговый протокол. Этот протокол становится доступным в приложении, для просмотра собственниками. Так же этот протокол отправляется в ИГЖН.

Кроме того, через данное приложение Правление может уведомлять собственников о различных событиях в доме – плановых/внеплановых отключениях, уборке снега и т.п.

Вопросы 7-8: В данный момент вся придомовая территория для парковки автотранспорта используется без взимания денежных средств. К нам уже достаточно продолжительное время обращаются собственники с просьбой арендовать какое-либо машиноместо на придомовой территории для его «закрепления» за автовладельцем. Ранее мы отказывали в таких просьбах, так как мест для парковки не хватало. Сейчас, когда добавилось новое парковочное пространство (напротив выезда из подземной автостоянки, а так же достигнуто соглашение с «офисниками» Елькина 41а о безвозмездном использовании созданной ими парковки рядом с логом), было решено предложить собственникам внести изменения в ранее утвержденные правила парковки и выделить для аренды небольшую часть машиномест. Эти финансы в дальнейшем помогут ТСЖ проводить более качественный текущий ремонт общедомового имущества. Все эти поступления будут анализироваться ревизионной комиссией ТСЖ.

Вопрос 9: Так же, для получения дополнительного дохода ТСЖ мы предлагаем разрешить Правлению заключить договор на установку рекламных конструкций в лифтах дома. Как ранее говорилось, эти доходы будут направлены на текущий ремонт в доме.

Вопрос 10: Проектом для квартир 5 и 6 была сделана мансарда над входом в офис на первом этаже. Проблема в том, что жильцы верхних этажей постоянно кидают из окон туда мусор. Собственники этих квартир вышли к нам с просьбой установить крышу над мансардой. Сделали для этого эскизный проект. Правление полностью поддерживает это предложение, но по закону это предложение нужно утвердить общим собранием. Эта крыша необходима для безопасности жильцов квартир 5 и 6, жильцы этих квартир просят всех собственников проголосовать за этот пункт!

Вопрос 11-12: Для уменьшения размера задолженности ТСЖ, Правление предлагает вывести оплату за бытовой мусор из ЖКУ на прямые расчеты. Это позволит нам более эффективно использовать собранные средства собственников, с учетом того, что размер дебиторской задолженности на текущий момент достаточно большой – около 30%

Пояснения к вопросам в бюллетене на голосовании общего собрания членов ТСЖ «Елькино»

Все информационные материалы, относящиеся к данному голосованию можно найти на сайте <http://elkina39.ru> либо в распечатанном виде в помещении вахты. Сдавать бюллетени необходимо так же в ящики, которые находятся в помещении вахты. Желательно с 18 до 20ч. Крайний срок – 29 января.

Вопросы 1-2: Процедурные. Наличие этих вопросов необходимо по закону в любом голосовании.

Вопросы 3-6: Разъяснения по данным вопросам приведены в пояснения по общему собранию собственников. Для проведения голосования членов ТСЖ так же необходимо проголосовать за эту систему, так как это 2 разных голосования.

Вопрос 7: В смету на 2021 год включены следующие позиции: 1) Вознаграждение за работу Председателя правления, члена правления в том числе исполняющего функции бухгалтера, рядовым членам правления, а так же Ревизионной комиссии. Размер этих вознаграждений остался неизменным с 2020 года. 2) Непредвиденные расходы необходимо учитывать любому ТСЖ. Форс-мажорные ситуации сложно предвидеть, но расходы для компенсации таких ситуаций закладывать необходимо. 3) Для оплаты обслуживания дома подрядными организациями заложено обслуживание водопровода, электросистемы, пожарной сигнализации и пожарного водопровода, лифтов, осмотр вентиляционных каналов, уборка коридоров и придомовой территории, дератизация придомовой территории, техническое освидетельствование и страхование лифтов. Утилизация ртути содержащих ламп и батареек необходима по требованию законодательства. 4) Благоустройство придомовой территории планируется в следующем объеме – кронирование деревьев на склоне рядом с гаражами (основная часть затрат этой статьи. Отказаться от этой территории невозможно, а содержать ее мы обязаны), кронирование деревьев вдоль подъезда к дому, установка туда полусфер для безопасного прохода, высадка цветов и кустарников по контуру придомовой территории. 5) Для безопасности жильцов планируется установка видеокамер в кабины лифтов 6) Оплата труда консьержей. Без них существование дома не возможно. На пост вахты по проекту выведены датчики всех жизненно важных систем дома. Вахтер контролирует их работу. В случае срабатывания пожарной тревоги обязан дойти до места срабатывания и понять ложная она или нет. Проводит видеомониторинг придомовой территории и обход мест общего пользования. В случае явных противоправных действий кого-либо может вызвать ГБР. Стоимость оплаты заложена с учетом зп самих консьержей, налогов и расходов организации, с которой заключен договор у ТСЖ. 7) В расходы по текущему ремонту заложены следующие работы: ремонт входной группы дома спец. материалами, которые не намокают; ремонт холла 1 этажа с облицовкой керамогранитом стен, штукатурка стен, художественное оформление стен, навесной потолок; мелкий ремонт стен в лифтовых холлах этажей; замена светильников в коридорах на энергосберегающие; замена автоматики регулирующей аппаратуры в ИТП для поддержания стабильной температуры ГВС и отопления (сейчас производится вручную); перенос учета электроэнергии в щитовые дома для уменьшения затрат ОДН по электроэнергии (сейчас снимается с подстанций МРСК без возможности какого либо контроля со стороны ТСЖ). Размер тарифа на содержание дома не сильно превышает размер муниципального (25,78р), а объем заложенных работ и услуг гораздо больше.

Вопрос 8: 1) В апреле заканчивается срок полномочий **Двойнишникова Алексея Олеговича** как члена правления. Этот человек купил квартиру в доме, когда дом был в процессе стройки, участвовал во всех вопросах связанных с достройкой дома. Во время нахождения на посту Председателя правления детально изучил все «болячки» дома, понимает что необходимо делать для успешного обслуживания дома в будущем. Действует не только как административный управленец, но и зачастую своими руками производит ремонт общедомового имущества, что позволяет удешевить эти работы.

2) На сегодняшний момент **Бельтюкова Юлия Ивановна** формально не находится в правлении ТСЖ. Она находилась в правлении с момента его создания до июня 2020 года. Тем не менее, она продолжает помогать Председателю в обслуживании дома, ведет финансы ТСЖ, контролирует работы многих подрядчиков, предлагает новые идеи в обслуживании дома. Ищет подрядчиков для ТСЖ а так же осуществляет закуп материалов. Многие жители обращаются к ней не только по вопросам начислений, но и остальным вопросам функционирования дома.

3) **Васильева Нэля Викторовна** много лет работала в сфере ЖКХ – в управляющей компании, в районной администрации по управлению жилым фондом. Этот человек живет в доме и будет полезен дому в объеме своей компетенции.

4) **Пучек Ирина Ивановна** живет в доме с момента его постройки, знает лично многих жильцов дома. Обзванивает должников по ЖКУ, что не дает нам скатиться в большую долговую яму перед подрядчиками. Не равнодушна к жизни дома вносит различные предложения по обслуживаю дома.

Правление ТСЖ просит вас проголосовать **ЗА** всех этих кандидатов.

Вопрос 9: Согласно закону ТСЖ обязано размещать платежные квитанции в системе ГИС ЖКХ 1 числа. Однако, технически, это нереализуемо, сама система не успевает обработать весь объем информации. Несмотря на это, ИГЖН любят штрафовать ТСЖ за нарушение сроков размещения. Для исключения таких штрафов мы просим проголосовать за продления срока размещения квитанций в ГИС ЖКХ.

С уважением, ваше правление ТСЖ «Елькино».