

Пояснительная записка к повестке голосования

5-е общее собрание собственников помещений
в многоквартирном доме № 6 в квартале I ЭЖК «ЭДЕМ»
19.08.2024 года – 30.09.2024 года

1. Выбрать счетную комиссию для подведения итогов общего собрания в составе:

Комиссия проводит учет бюллетеней, подсчет голосов по каждому вопросу повестки, формирует и подписывает итоговый протокол голосования.

2. Избрать в совет многоквартирного дома следующих лиц:

Совет дома согласно ЖК РФ - выборный орган управления МКД:

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме.
- представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании.
- осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

3. Избрать председателя совета дома:

Председатель выбирается общим собранием из членов совета многоквартирного дома. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Утвердить Отчет об исполнении Сметы доходов и расходов МКД №6 за 2023 год, опубликованный на официальном сайте ТСЖ «Эдем».

Смета доходов и расходов с исполнением за 2023 год опубликована на сайте edemgrad.ru.

5. Утвердить Смету доходов и расходов МКД №6 на 2024 год, опубликованный на официальном сайте ТСЖ «Эдем».

Пояснительная записка к смете опубликована на сайте edemgrad.ru.

6. Утвердить плату за услугу «Содержание и ремонт МКД» в размере 26 руб. в месяц с 1 кв.м. общей площади.

Увеличение тарифа на 8,5 руб. в месяц с 1 кв.м. по сравнению с текущим связано с ростом цен на выполняемые работы и невозможностью ТСЖ оказывать услуги по ранее утвержденному тарифу согласно минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, определенному Постановлением правительства РФ №290 от 03.04.2013г. Подробный расчет см. «Пояснительная записка к смете доходов и расходов ТСЖ «Эдем» 6 МКД на 2024 год, Статья доходов 6, Таблица №1»

7. Утвердить плату за услугу «Отопление и ГВС» в размере 36 руб. в месяц с 1 кв.м. отапливаемой площади.

Увеличение тарифа на 7 руб. в месяц с 1 кв.м. по сравнению с текущим связано с общим ростом стоимости работ и материалов. Увеличением расходов на замену узлов и запасных частей. Подробный

расчет см. «Пояснительная записка к смете доходов и расходов ТСЖ «Эдем» 6 МКД на 2024год. Статья доходов 10, Таблица №2»

8. Утвердить плату за услугу «Уборка мест общего пользования МКД №6» в размере 6 руб. в месяц с 1 кв.м. площади жилых помещений.

Тариф остаётся без изменений.

9. Утвердить плату за услугу «Содержание и ремонт лифтов» в размере 10 руб. в месяц с 1 кв.м. площади жилых помещений

Тариф остаётся без изменений.

10. Прекратить формирование фонда капитального ремонта МКД №6 на счете Фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Московской области. Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта в МКД №6 на специальном счете.

Формирования фонда капитального ремонта будет производиться на специальном счете. Все средства, собранные ранее в фонде капитального ремонта МКД МО, будут переданы в данный фонд. В дальнейшем появляется возможность использование средств фонда на капитальный ремонт дома по решению собственников дома.

11. Установить владельца специального счета – ТСЖ «Эдем» (ОГРН 1095024000488)

Владельцем счета будет ТСЖ «Эдем». Денежные средства на специальном счете не могут быть использованы ТСЖ «Эдем» без решения собственников помещения МКД №6.

12. Выбрать кредитную организации, в которой будет открыт специальный счет - ПАО «Сбербанк» (ОГРН 1027700132195)

Определяет банк, в котором будет открываться специальный счет капитального ремонта.

13. Определить перечень работ по капитальному ремонту общего имущества МКД №6 и установить размер взноса на капитальный ремонт общего имущества МКД №6 в размере 14 руб. в месяц с 1 кв.м. согласно постановлению Правительства Московской области «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, на 2024 год»

Данный пункт голосования необходим для утверждения тарифа при сборе средств за капитальный ремонт общего имущества МКД на спец счете. Постановление Правительства Московской области 1266-ПП от 20.12.2023г.

14. Зачислить средства собственников МКД №6, накопленных по статье «Капитальный ремонт» в Фонде капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Московской области на специальный счет

Денежные средства, накопленные в фонде капитального ремонта общего имущества Московской области, будут перенесены на специальный счет МКД №6.

15. Уполномочить Совет дома на организацию и приемку работ по капитальному ремонту общего имущества МКД №6 с участием ТСЖ «Эдем»

Совет дома уполномочивается собственниками МКД №6 на определение и согласование конкретного перечня и объемов необходимых работ по капитальному ремонту МКД №6, согласование смет, сроков исполнения, подлежащих выполнению, совместно с ТСЖ «Эдем»

16. Уполномочить ТСЖ «Эдем» (ОГРН 1095024000488) на заключение договоров подряда на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД №6, подписание актов выполненных работ, дополнительных соглашений и прочих необходимых документов к нему.

На основании согласованных Советом дома смет и перечня работ ТСЖ «Эдем» от своего имени заключает договоры подряда на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, подписывает документы, необходимые для их исполнения.

17. Установить разовый целевой взнос для замены газового оборудования котельной МКД №6 в размере 165 руб. с 1 кв.м. отапливаемой площади

Индивидуальная котельная 6 МКД содержит в своем составе газовое оборудование, состоящее из 16 модулей нагрева AF-105HE производство ООО «Вара-Фег», Венгрия. Особенностью данного проекта котельной является высокая надежность при авариях с одной стороны, но сложность в техническом обслуживании с другой. Модуль нагрева представляет из себя стойку из 3 газовых горелок. Фактически в составе котельной находится 48 небольших газовых котлов, регулирование работы которых производится в зависимости от изменения внешних параметров. Большое количество технических узлов требует постоянного обслуживания и регулярной замены. В тоже время, данный тип котлов больше не присутствует на рынке, запасные части не поставляются. Есть элементы, которые не подлежат замене на имеющиеся аналоги и их невозможно приобрести. Нам удалось найти 6 новых модулей нагрева данного типа. Рыночная стоимость оборудования на 18.05.2024г. составляет 2 537 959,00 рублей, что подтверждено отчетом об оценке №00204-51 от 18.05.2024г. В результате переговоров с продавцом и организацией, обслуживающей котельную дома, была определена предварительная стоимость приобретения оборудования и работ по монтажу и пуску-наладке в размере 1 700 000,00 руб. Исходя из площади помещений МКД, по которым производится начисление услуги Отопление и ГВС 10280 м2 был определен тариф разового целевого взноса в размере 165 руб./м2 помещения на капитальный ремонт котельной. Предлагаемые мероприятия позволят существенно повысить существенно обновить газовое оборудование, что существенно повысит стабильность и надежность работы системы, позволит избежать дополнительных затрат на ремонт и содержание в будущем.

18. Назначить ответственным за целевое использование денежных средств разового взноса для замены газового оборудования котельной Председателя совета дома.

Председатель совета дома уполномочивается на заключение договоров и подписания актов выполненных работ по капитальному ремонту котельной дома.

19. Определить местом хранения протокола 5-го общего собрания собственников помещений МКД №6 – офисное помещение, расположенное по адресу: 143441 Московская область, г.о. Красногорск, деревня Гаврилково, тер. ЭЖК Эдем квартал 18, дом 8 офис 1, ТСЖ «Эдем»

Определяется место хранения протокола общего собрания