

Уважаемые собственники! Уведомляем вас о проведении **2-х Общих Собраний**.

1. Общее Собрание Членов ТСЖ

На этом Собрании мы с вами утверждаем отчеты, тарифы и др. Участие в данном собрании могут принимать **только** те собственники, которые оформили заявление о вступлении в Товарищество Собственников Жилья и таким образом стали его Членами, наделенными полномочиями решать вопросы, отнесенные к компетенции Членов ТСЖ (**ЖК РФ Статья 145. Общее собрание членов товарищества собственников жилья**):

- внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава в новой редакции;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, председателя правления товарищества и т.д.;
- установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет;
- утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
- утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
- принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;
- определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;
- решение иных вопросов.

Если к вашему бюллетеню прикреплен бланк заявления о вступлении в Товарищество Собственников Жилья, значит вы **не являетесь** Членом ТСЖ, и, если вы хотите, чтобы ваш голос по вопросам, утверждаемым на Собрании **был принят, его необходимо заполнить** и сдать вместе с бюллетенем голосования.

РАЗЪЯСНЕНИЯ К ВОПРОСАМ, вынесенным на утверждение.

п.7 бюллетеня	Заработная плата Администраторов-дежурных рассчитывается исходя из МРОТ. Ежегодно, а иногда и несколько раз в год Правительством утверждается повышение МРОТ. Так и с 1 января 2024г. анонсировано очередное повышение на 18,5%. Это повлечет за собой увеличение доли расходов в статье «Содержание Общего Имущества» на службу Администраторов-дежурных, вследствие увеличения их заработной платы. Для того, чтобы мы могли продолжать выплачивать им зарплату, когда МРОТ повысится и не проводить каждый раз Собрание по этому поводу, предлагаем сразу утвердить, что в случае, если произойдет повышение размера минимальной оплаты труда на законодательном уровне, с той даты, которая будет официально опубликована в Постановлении, мы автоматически изменяем размер тарифа на Содержание Общего имущества. Положительное решение по данному вопросу, вынесенному в п.7 бюллетеня позволит нам оперативно корректировать тариф, для покрытия образующейся разницы.
п.8 бюллетеня	Тариф на «Санитарное Содержание Общего Имущества и территории» включает в себя ежемесячные расходы на дератизацию, аренда ковров, зарплату уборщицы (14300руб/мес. «на руки») и дворника (10000 руб/мес. «на руки»), а также инвентарь и средства для уборки и обработки территории в зимний период. Последний раз тариф пересматривался в 2020 г. и был увеличен на 26 копеек. За это время увеличились расходы на дератизацию, подорожала аренда ковров, моющие средства, реагенты и инвентарь. В связи с чем для покрытия увеличившихся расходов и небольшого увеличения заработной платы сотрудников до 16300 руб./мес. (на руки). и 12500 руб./мес. (на руки) соответственно предлагаем рассмотреть возможность увеличить тариф до 5,25 руб./м2 (сейчас тариф 3,95 руб./м2).

2. Общее Собрание Собственников помещений в многоквартирном доме. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ.

На этом Собрании мы предлагаем перевести средства, перечисленные собственниками на капитальный ремонт в размере **6 294 311.92 руб.** (Оплачено жильцами **5 809 709.21 руб.** долг **484 602,71 руб.** (данные на июнь 2023г., а через 1 год будет порядка **7708517,38 руб.**) со счета регионального оператора на специальный счет, принадлежащий ТСЖ «Орджоникидзе, 58/1» (*открывается отдельно*).

Какие работы, относящиеся к капитальному ремонту, необходимо провести в доме в первую очередь:

- **замену стояков холодного водоснабжения** (без этих денег будет необходимо дополнительно собирать со всех квартир порядка 9800руб./квартиры, а со средствами капитального ремонта мы можем воспользоваться деньгами из фонда);

- **ремонт кровли;**

- **замену АППЗ.**

В соответствии с региональной программой в нашем доме на 2024-2026гг запланирован только ремонт кровли. Т.к. вопрос замены стояков холодного водоснабжения в доме стоит наиболее остро, нужно внести изменение в программу кап. ремонта.

Для информации: мы с вами **дважды!!!** уже проводили это собрание, но из-за неправильно заполненных решений в бюллетенях, не прошли необходимый порог количества голосов для того, чтобы накопления на капитальный ремонт дома были у нас на счете, и мы могли в любой момент распорядиться ими для нужд нашего дома. Поэтому сейчас мы все платим в «общий котел» региональному оператору. Очень много поступало запросов от собственников «забрать капитальный ремонт себе», поэтому, давайте не будем повторять предыдущих ошибок.

Для этого нужно:

1. Обеспечить необходимую явку в период проведения собрания (не позже даты окончания, указанной в уведомлении), а именно **ВСЕ собственники максимально должны участвовать в собрании!** Т.к. многие проживают не в доме, на проведение собрания будет запланировано **3 месяца**, чтобы каждый мог принять участие либо лично (специально приехать, заполнить и сдать бюллетень), либо прислать заполненный бюллетень по почте России заказным письмом. Если будет **не достаточная явка – собрание не состоится.**
2. К каждому бюллетеню будет приложена инструкция, как правильно по каждому пункту нужно поставить отметку, если вы хотите, чтобы средства на капитальный ремонт собирались в доме.
3. Если вдруг вы случайно испортите бюллетень, у Дежурного будут лежать дополнительные пустые бланки, возьмите новый и перезаполните с более свежей датой (последняя дата заполнения считается действительной).

Что нужно сделать обязательно?!

1. Т.к. копия бюллетеня каждого собственника будет передаваться Региональному оператору и в Жилищную инспекцию, они будут проверять правильность заполнения **всех пунктов** бюллетеня, а именно: **ФИО, номер квартиры, размер площади, номер и дата государственной регистрации права собственности (она написана в вашей выписке ЕГРН) и т.д.,** не должно быть не заполненных полей – такой бюллетень будет признан **НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ!** что означает, что мы можем не набрать необходимое количество голосов. **ВСЕ ПОЛЯ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ПОЛНОСТЬЮ ЗАПОЛНЕННЫ!**
2. При получении и сдачи бюллетеня голосования вы **ДОЛЖНЫ ОБЯЗАТЕЛЬНО** расписаться в реестре выдачи/сбора бюллетеней, который будет находиться у Дежурного. Копия данного реестра также будет передана Региональному оператору и в Жил. инспекцию. Он должен быть также весь заполнен.

Если п. 1 и п. 2 выполнены не будут в соответствии с требованиями, мы будем вынуждены потревожить вас, назначить дополнительную встречу на исправление вышеуказанных недочетов.

ВАЖНО! ЯВКА ОБЯЗАТЕЛЬНА ВСЕХ СОБСТВЕННИКОВ, т.к. для положительного решения «забрать капитальный ремонт себе в дом» **НУЖНО НАБРАТЬ БОЛЕЕ 2/3 ГОЛОСОВ «ЗА».**

Деньги будут переведены нам на специальный счет **ТОЛЬКО ЧЕРЕЗ 1 ГОД** после даты завершения нашего собрания. Поэтому убедительно просим вас не затягивать с получением и сдачей бюллетеней.

Получать деньги со специального счета на выполнение тех или иных работ мы сможем только проводя каждый раз Общие собрания, принимая решения большинством голосов о видах работ, утверждая смету подобранной организации-исполнителя работ и проектов внесения изменений в техническую документацию. Как правило на разработку и согласование проекта может уходить от 6 мес. до 1 года.