

г.Алматы

12.09.2022 г.

Время 19:00

Протокол №10

Совета Объединения Собственников Имущества ЖК «Bayterek Residence»

Присутствовали члены совета:	Естаев Амирхан Карбозов Абумуталлап Сартбаева Куралай Асан Габитжан
Председатель ОСИ:	Сатбеков Арман
Приглашенные:	
Директор УК «I Service»	Абдыкадыров Айбек
Отсутствовали члены совета:	Юсупова Елена Султанова Алия Касенов Бахтияр
Ревизор:	Садыров Шухрат

При наличии кворума поступило предложение открыть Совет ОСИ – поддержано единогласно.

Председателем собрания совета ОСИ предложено и избрана Сартбаева К., секретарем собрания совета ОСИ предложен и избран Абдыкадыров А.

Решение принято единогласно.

Повестка дня собрания:

1. Повышение оплаты за услуги охраны.
2. Проверка от ЧС Бостандыкского района, пожарная сигнализация.
3. Разное

I. Доклад директора УК по первому вопросу, выступил Абдыкадыров А.:

По результату проведенного 12.08.2022 года общего собрания собственников имущества ЖК «Bayterek Residence», большинство проголосовало за повышение тарифа на услуги охраны. Теперь нужно решить вопрос, как распорядиться средствами на охрану:

А) - повышаем сумму оплаты охранному агентству

Б) - как ранее предлагали (одни из собственников квартир на собрании) доплачивать лично в руки сотрудникам охраны напрямую

По первому вопросу выступил Естаев А.:

Руководством страны потребовано поднять зарплату всем работникам, в том числе МЗП с 42 000 тенге до 60 000 тенге, то есть на 18 000 тенге. Поднята пенсия. Но также из-за инфляции подорожали продукты, коммунальные услуги и прочее. Охранникам нашего ЖК оплачивают от наших отчисления, поэтому однозначно надо поднять зарплату охранникам. Как вариант предлагаю при сохранении договора с охранным агентством на прежних условиях, доплату как бонусную мотивацию от собственников ЖК напрямую вручать охранникам в зависимости от стажа и от опыта работы, в том числе в ЖК «Bayterek Residence» чтобы обеспечить стабильность работы и предотвратить текучесть.

Вопрос Адбыкадырову А.: Сколько у нас охранников в ЖК? сколько они получают зарплату в месяц? какая сменная оплата? Сколько времени они у нас работают?

Ответ Абдыкадырова А.: у нас два поста, 1 (жилая часть) и 2 (офисная часть) один дневной (патрульный на оба поста). В суточную смену выходят 2,5 человека. На сегодняшний день, за 24 часа (смена) охранник получает 8 000 тенге. В среднем в месяц выходит 10 суток, это 80 000 тенге. Итого затраты на фактическую зарплату расходы у охранного агентства выходят 600 000 тенге в месяц, 200 000 тенге это расходы агентства (налоги, страховка, лицензия, обучения, контроль за работой охранников с выездом на место и т.д.) По городу сменная зарплата 11 000 – 12 000 тенге за смену на руки, помимо затрат охранного агентства, то есть каждый охранник услуга получателям обходится в 13-15 тысяч тенге. У нас работают: один только Мейржан постоянно более 7 лет, остальные охранники Мадияр более 6 месяцев, остальные новенькие работают до месяца. Поэтому из-за низкой зарплаты постоянная текучесть, охранники не держатся, также как и технички и дворники. Если мы не подышим оплату охранный агентством предупредило о расторжении контракта, оставят объект. ЖК останется без охраны из-за такой низкой зарплаты. Самим содержать охрану нельзя, а другие лицензионные охранные агентства не придут. Это я мониторил по поручению совета дома и жильцов.

Выступила Сартбаева К.: предлагаю оплачивать охранникам на руки от имени собственников ЖК через УК Ай Сервис, с предоставлением отчетности об этом Совету дома. Это чтобы не оплачивать налоги, предлагаю за счет дохода ИП. Социальные и иные обязательства перед государством будут нести охранный агентством по прежнему договору.

Выступил Сатбеков А.: предлагаю охранникам работающие у нас в ЖК более пяти лет доплачивать 70 000 тенге в месяц, при условии, что он не будет перерабатывать более 1,5 ставки смены. Охранникам, работающим в нашем ЖК от трех месяцев до года начислять 25 000 тенге в месяц, при условии, что он не будет перерабатывать более 1,5 ставки смены. От года до пяти лет (таких не имеются), обсудим по факту длительности работы у нас в ЖК. До трех месяцев доплаты нет, считается это испытательным сроком. Если охранник будет работать более трех месяцев, то ЖК должно ему компенсировать доплату в 25 000 тенге с первого дня работы за каждый предыдущий месяц (за все три месяца). Тогда у охранников будет желание работать у нас в ЖК постоянно, и соблюдать правила и условия, которые мы установим в ЖК. Таким образом: Мейржан при отработке в 1,5 смены от агентства будет получать зарплату 120 000 тенге, плюс к ней от собственников ЖК 70 000 тенге мотивации, итого 190 000 тенге в месяц как самому преданному ЖК сотруднику охраны, который выполняет функции старшего смены, все жильцы его знают и любят, он надежный, вежливый и отзывчивый. При этом мы должны быть заинтересованы в том, чтобы наши охранники в других местах не подрабатывали, а выходили в свои выходные дни, при необходимости на смену к нам в ЖК. Это касается и других работников охраны нашего ЖК. Охранники, работающие от трех месяцев до года, при работе в 1,5 смены зарплату получают от агентства в размере 120 000 тенге, плюс от собственников 25 000 тенге, итого в месяц 145 000 тенге.

Выступил Естаев А.: расчеты правильные, поддерживаю, для Мейржана не жалко. В городе охранники в месяц меньше 150 000 тенге не выходят, я тоже мониторил. Допустить уход охранного агентства мы не можем. Нас обслуживающая охранное агентство тоже с нами работают более 7 лет.

Предложение по первому вопросу поддержано единогласно.

II. Доклад директора УК по второму вопросу, выступил Абдыкадыров А.:

На сегодняшний день планируется плановая проверка от управления ЧС по Бостандыкскому району, города Алматы, по которому мы получили уведомление. Они сообщили что придут сразу как будет утвержден в Юстиции председатель ОСИ, который должен подписать документы проверки. Довожу до Вашего сведения, что сейчас у нас в жилом комплексе имеется проблема по пожарной сигнализации. Данная система Турецкого производства в рабочем состоянии, эксплуатируется с момента ввода в эксплуатации ЖК. Однако за это время были неоднократные сработки, сбои в связи с отключениями, подключениями электричества. Поэтому специалистами, именно этой пожарной системы необходимо очистить архив базы данных (с момента установки не обнулялись, система выдает ошибки и срабатывает сигнализация). Чтобы не тревожить жильцов сиреной, мы систему на время отключили. Сейчас нужны подрядчики, знающие этот вопрос наладки пожарной сигнализации. Нам поступило коммерческое предложение от лицензированной компании ТОО

«ГорСпецМонтаж» где они предлагают за 1,5 млн тенге провести освидетельствование и технический осмотр оборудования. В данные услуги не входят запасные части и работа по наладки системы и возможного приглашения Турецких специалистов и их услуги. При договоре с этой компании мы сможем успешно пройти проверку ЧС. Также они предлагают после того, как восстановят полностью систему пожарной сигнализации и пожара тушения взять наш ЖК на обслуживание. Стоимость данной услуги составит 320 000 тенге в месяц.

По второму вопросу выступили Сатбеков А.: у нас и так большие затраты на выкуп офисного помещения и другие срочные затраты на лифт, насосы и тех оборудования. Предлагаю пройти проверку ЧС, там узнать какие имеются у нас проблемы, а также продолжить мониторинг поиска наладчиков системы пожарной сигнализации.

По второму вопросу выступил Естаев А.: по документам необходимо найти подрядную организации установившую ПС и их представителей в Казахстане или Турции, и с ними выйти на контакт по наладке.

По второму вопросу поддержано единогласно.

Разное:

Выступил Карбозов А.: В течении двух лет я искал жилье, мониторил цены квартир, условия обслуживания КСК, чистоту, порядок. Чтобы не было много людей в ЖК, с удобной локацией. Варианта лучше, чем ЖК «Bayterek Residence» не нашел. Риэлторы различных компаний сказали что наш ЖК является элитным, комфортным и по этому его стоимость квартир и аренды намного дороже чем в других ЖК, даже тех которые рядом, такие как Аэлита, Талисман и Алтын Орда. Здесь очень качественная постройка из жжённного кирпича, удобная планировка, ухоженные коридоры, паркинг и придомовая территория, качественный сервис, это бросается в глаза. Мне показалось что здесь есть требовательные хозяева квартир, сами жильцы следят за порядком. Со своей стороны приложу все что могу, чтобы наш дом оставался хорошим. Вот только есть отдельные жильцы, которые не могут сравнить нас с условиями другого ЖК, в чате пишут лишнее, не уважают персонал УК и соседей. Иногда что-то требуют от других, а сами не соблюдают порядок. С этим надо что-то делать. В доме живут много арендаторов, в том числе иностранцев, которые не дорожат нашим ЖК, иногда делают что хотят, без интересов жильцов. Предлагаю оставить в чате только собственников помещений. Вести разговоры только с ними, а к арендаторам и к другим нарушителям принимать меры.

Члены совета дома проголосовали и единогласно приняли решение удалить с общедомового чата арендаторов и не собственников помещений. Разработать Правила проживания в ЖК, запретить сдачу квартиры посуточно и контролировать этот вопрос через УК и охрану в соответствии с Законами РК по патенту, и

миграционного порядка. Если кто либо намусорил в помещениях общего пользования (оставил мусор в подъезде, в лифте, на территории, в паркинге, разлил жидкость, разбил посуду и т.д.) то он должен сразу сам убрать за собой, либо на платной основе сразу договориться с техническим персоналом или охранником. К примеру, одноразовая уборка составит от 2000 тенге. В случаи игнорирования данных требований, по умолчанию выставлять нарушителю чистоты счет в квитанциях, с подтверждением факта нарушения чистоты с соответствующими документами, фото видео фиксации. В дальнейшем увеличить число видео камер на площадках, отремонтировать камеры в кабине лифтов. Также запретить курить в помещениях общего пользования, особенно на лестничных маршах, приклеить вывески «Курить запрещено»

Выступил Естаев А.:

Необходимо установить в месте сбора для вывоза мусора освещение с датчиком движения. Так как, многие жалуются, что там темно и часто находятся не известные люди, которые роются в мусорном контейнере.

Выступила Карбозов А.:

Просьба установить внутри подъезда указатель на кнопку открывания дверей, системы домофона, потому что наблюдается кто не знает толкают и ломают дверь.

Выступили Сартбаева Куралай и Сатбеков Арман: для улучшения обслуживания, необходимо рассмотреть и предложить на обсуждения и принятия решения с нового года по повышению тарифа на РСЖ, так как с начала существования жилого комплекса ни один раз не повышали тариф и соответственно на рынке все подорожало, о чем всем известно. Тариф будем подымать с нового года. А до этого проводить разъяснительную работу с собственниками жилья.

Выступил Естаев Амирхан: необходимо каждые полгода проводить мониторинг цен на РСЖ по соответствующим классом жилья таких как Мирас Парк, Долина Роз и т.д., также мониторить и стоимость квартир и их аренды. Это даст обоснования принятых мер в сравнении. На следующем общем собрании, в числе поднятых решений, поставить вопрос о заработной плате Председателю ОСИ от 180 000 тенге и выше.

Решение:

1. Производить оплату в виде бонусной мотивации, помимо установленного ранее расчета от охранного агентства, лично на руки сотрудникам охраны от УК в следующем порядке:
 - 1) Новым сотрудникам, которые только приступили к работе, рекомендовать испытательный срок до трех месяцев.
(дополнительная оплата к зарплате не оплачивается)

Если охранник будет работать более трех месяцев, то ЖК должно ему компенсировать доплату в 25 000 тенге с первого дня работы за каждый предыдущий месяц (за все три месяца).

- 2) Сотрудникам, работающим от трех месяцев до года выплачивать бонусную мотивацию 25 000 (двадцать пять тысяч) тенге к заработной плате.
- 3) Сотруднику, работающему более пяти лет доплачивать 70 000 (семьдесят тысяч) тенге к заработной плате.
- 4) Сотрудникам работающие от года до пяти лет (таких на данный момент не имеются) обсудить на момент требования.
2. Провести по уведомлению плановую проверку ЧС и получить акт проверки. Параллельно заключить договор на обслуживание системы пожарной сигнализации, при необходимости пригласить представителей компании кто устанавливал ПС, для получения ключа. Наладить работу пожарной сигнализации.
3. Удалить с общедомового чата арендаторов и не собственников помещений. Разослать всем собственникам об этом уведомление о необходимости связи с ЖК непосредственно самим или по доверенности доверенному лицу. Новости и требования по дому извещать в сайте. Отсутствие информации у собственников из-за наличия информации в сайте считать не обоснованным.
4. Разработать Правила проживания в ЖК, запретить сдачу квартиры посуточно и контролировать этот вопрос через УК и охрану в соответствии с Законами РК по патенту, и миграционного порядка.
 - 4.1. Если кто либо намусорил в помещениях общего пользования (оставил мусор в подъезде, в лифте, на территории, в паркинге, разлил жидкость, разбил посуду и т.д.) то он должен сразу сам убрать за собой, либо на платной основе сразу договориться с техническим персоналом или охранником. К примеру, одноразовая уборка составит от 2000 тенге. В случае игнорирования данных требований, по умолчанию выставлять нарушителю чистоты счет в квитанциях, с подтверждением факта нарушения чистоты с соответствующими документами, фото видео фиксаций. В дальнейшем увеличить число видео камер на площадках, отремонтировать камеры в кабине лифтов. Также запретить курить в помещениях общего пользования, особенно на лестничных маршах, приклеить вывески «Курить запрещено»
5. Установить в месте сбора для вывоза мусора освещение с датчиком движения.
6. Установить внутри подъезда указатель на кнопку открывания дверей, системы домофона.

7. Принято решение по повышению тарифа на РСЖ с 2023 года.
8. Каждые полгода проводить мониторинг цен на РСЖ по соответствующим классом жилья, таких как Мирас Парк, Долина Роз и т.д., также мониторить стоимость квартир и их аренды.
9. На следующем общем собрании, в числе принятых решений, поставить вопрос об уведомлении заработной платы Председателю ОСИ от 180 000 тенге и выше.

«За» - проголосовали единогласно.

«Против» - отсутствуют.

«Воздержались» - отсутствуют.

Председатель собрания Совета дома  Сартбаева К.

Секретарь собрания  Абдыкадыров А.

Члены Совета дома  Естаев А.

 Карбозов А.

 Асан Ф.

Председатель ОСИ:  Сатбеков А.

г.Алматы

2022