

ОСББ «Адмірал 1Г»

Протоколу № 7

Загальних Зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Адмірал 1Г»
по вул. М. Ушакова 1Г, м. Київ

ОСББ «Адмірал 1Г»

Дата проведення зборів 23 грудня 2021 року

Дата складання протоколу 27 грудня 2021 року.

Збори проводилися за ініціативою співвласників та голови правління:

Пустовіт Я.Б. кв. №42

Фощан К.В кв. №6

Хижняк С.Ю кв. №87

Пірот О.Ф кв. №135 кв. №137

Дзюбленко Т.В. кв. №89, кв. №85

Богатова О.П. кв. №15

Турков Д.О. кв. №71

Загальна інформація:

-загальна площа квартир будинку – 12059,2 м²

-загальна площа нежитлових приміщень – 1305,4 м²

-загальна кількість співвласників будинку – 156 чол.;

У зборах та письмовому опитуванні взяли участь особисто або через представників співвласники квартир та нежитлових приміщень 27 чол. ,

яким належать приміщення загальною площею – _____ м² .

Збори визнані правомірними.

Пропозиція: обрати головою зборів Фощан К.В, секретарем Турков Д.О

Голосування: За- 27 чоловік. Проти- 0 чоловік. Утримались- 0 чоловіки.

ПРИЙНЯТО РІШЕННЯ:

Обрати головою зборів Фощан К.В, секретарем Турков Д.О

Порядок денний:

1. Звіт діючого складу правління за період з грудня 2020р. – листопада 2021р.
2. Обрання та затвердження складу правління ОСББ «Адмірал 1Г».
3. Звіт Ревізійної комісії за результатами проведеної перевірки діяльності ОСББ «Адмірал 1Г» за грудень 2020 рік – листопад 2021.
4. Затвердження кошторису ОСББ «Адмірал 1Г» на 2022 рік, внесок 11 гривень 20 коп. за 1м², 180 грн компенсація витрат на послугу консьєржів.
5. Опитування співвласників, щодо відокремлення (в майбутньому) тарифів житлових та комерційних приміщень.
6. Виступ Пірот О.Ф по проєкту «Фасади».

Підписи осіб, що склали протокол: Фощан К.В _____
Турков Д.О. _____

23 грудня 2021 р.

7. Прийняття рішення, щодо компенсації витрат на ремонтні роботи балконів в мешах кв. 136 та кв.137

8. Обговорення та затвердження нових проектів на 2022р та інше.

Голосування по затвердженню порядку денного: за- 27 чоловік; проти - 0 чоловік ; утрималось - 0 чоловік.

ПРИЙНЯТО РІШЕННЯ:

Затвердити порядок денний Загальних Зборів співвласників багатоквартирного будинку «Адмірал 1Г».

Розгляд питань порядку денного:

ПЕРШЕ ПИТАННЯ

Звіт діючого складу правління за період із 1 грудня 2020р. по 30 листопада 2021р.

Доповідач- Фощан К.В.

За звітний період були реалізовані такі проекти як:

- Повна модернізація вестибюлю будинку, частковий ремонт, утеплення вхідної зони.
- Розпочато проєкт відновлення пожежної системи, запущена подача води, закуплені вогнегасники, рукава та інші елементи.
- Монтаж дверей евакуаційного виходу з сходової частини (безпечна евакуація під час пожежі).
- Повний ремонт, заміна кабіни вантажного ліфту.
- Ремонт вестибюлю вантажного ліфту.
- Проєкт з модернізації освітлення МЗК з датчиками руху закінчено.
- Відновлення та модернізація освітлення на сходових клітинах, евакуаційного виходу з 1 по 25 поверх.
- Ремонт ІТП, промивка теплообмінників, заміна мономерів та повний технічний огляд.
- Встановлена сигналізація технічних зон та підвалу.
- Встановлена система антипотопу в технічних зонах нашого будинку.
- Зроблено реконструкцію всіх клумб біля будинку зі сторони міста, також встановлено полив (за рахунок волонтерів).
- Проєкт антипаркувальних стовпчиків завершено (проєкт зроблений через районні органи влади).
- Проєкт модернізації та косметичний ремонт всіх поверхів завершено (проєкт частково районного фінансування по програмі економічного розвитку сфери ЖКХ).
- Справа за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «ЖИТЛОБУД-1» до Об'єднання співвласників багатоповерхового будинку «АДМІРАЛ 1Г» про стягнення 166 316,08 грн закрита. (подробіці в додатку №1)
- Ремонт зливостоків, повна очистка та реконструкція пошкодженого тротуару (проєкт зроблений за підтримкою державних органів).

Пропозиція, що ставиться на голосування:

- Прийняти звіт правління до відома
- Підтвердити виконання проєктів.

Голосування : за 27 чоловік; проти 0 чоловік ; утрималось 0 чоловік.

ПРИЙНЯТО РІШЕННЯ ПО ПЕРШОМУ ПИТАННЮ:

Прийняти звіт правління до відома.

ДРУГЕ ПИТАННЯ

Обрання складу правління ОСББ «Адмірал 1Г» на 2022р.

Доповідач – Фощан К.В.

Фощан К.В. було запропоновано залишити склад діючого правління, щоб забезпечити якісне представництво інтересів мешканців будинку. А саме:

- Затвердити кількісний склад у розмірі 11 членів правління.
- Склад членів правління (персонально):
- Олейников Ігорь Володимирович
- Фощан Катерина Василівна
- Просянюк Ольга Вікторівна
- Пустовіт Ярослав Борисович
- Турков Дмитро Олександрович
- Хижняк Світлана Юріївна
- Дзюбленко Тетяна Віталіївна
- Ільєнко Вікторія Володимирівна
- Леончик Зінаїда Пилипівна
- Мельник Олександр Віталійович
- Павлуша Вікторія Сергіївна

У обговоренні питання взяли участь :

Хижняк С. та Богатов Д. щодо добросовісного відношення до посади членства в ОСББ. Закликали всіх діючих членів правління працювати в повному обсязі. Діяти по статуту та положенню про Правління. Якщо хтось із членів правління буде нехтувати положенням, то інші будуть діяти згідно положення.

Фощан К. запитала, можливо хтось хоче вийти або зайти в правління – назвіть свої кандидатури.

Всі діючі члени правління підтвердили готовність і надалі бути членами правління. Нових кандидатур до голосування не було надано.

Пропозиція, що ставиться на голосування:

- Обрати та затвердити минулий склад правління;

Голосування : за – 27 чоловік; проти – 0 чоловік; утрималось – 0 чоловік.

ПРИЙНЯТО РІШЕННЯ ПО ДРУГОМУ ПИТАННЮ:

Обрати та затвердити той самий склад правління.

ТРЕТЄ ПИТАННЯ

Заслуховування звіту Ревізійної комісії за результатами проведеної перевірки діяльності
ОСББ «Адмірал 1Г» за грудень 2020 рік – 30 листопада 2021 р.

Доповідач: Богатов Д.Ж.

Богатов Д.Ж. доповів про те, що за звітний період значних порушень не було. Звіт ревізійної комісії наведено у додатку 2.

Пропозиція, що ставиться на голосування:

1. Прийняти звіт ревізійної комісії до відома.

Голосування : за 27 чоловік; проти 0 чоловік ; утрималось- 0 чоловік.

ПРИЙНЯТО РІШЕННЯ ПО ТРЕТЬОМУ ПИТАННЮ:

Прийняти звіт ревізійної комісії до відома.

ЧЕТВЕРТЕ ПИТАННЯ

Затвердження кошторису ОСББ «Адмірал 1Г» на 2022 рік в розмірі 11 грн. 20 коп. за 1м2.

Доповідач: Фощан К. В.

Фощан К. В. запропонувала:

- Відповідно до статті 12 Закону України №2866-III від 29.11.2001 року визначити порядок управління будинком через свої органи управління (самоуправління).
- Виступила Фощан К. з питанням підняття кошториса на 2022 рік.
Все два роки постіль кошторис не змінювався. Більше року ми живемо поза межами нашого кошториса. Багато проектів які реалізовані були за рахунок волонтерів та державної допомоги. Також детально розповіла про господарські витрати та проекти, ще в першому питанні, які не ввійшли в тариф 2021 року. Зокрема: юридичні послуги, три судових справи (позитивні). Повністю повернені кошти від минулої організації, яка обслуговувала ще в 2019 році, та використовувала за нецільовим призначенням, стовбчики антипаркувальні навколо будинку, клумби та розвиток зеленої зони, автоматичний полив, асфальт, ремонт зливостоків, бруківки, робота з державними структурами, ремонт щитків на поверхах. Масштабний вивіз снігу під час

великих снігопадів 2021р., пориви труб в насосній та підвалі (прибирання власними силами). В штаті не було слюсара, тому голова правління багато дрібної роботи виконувала за свої кошти, а також премії та заохочення працівників - за власний кошт. Постійна війна с ДТЕК, розв'язання проблем за нарахування та інше (не ввійшло в тариф 2021р).

Бухгалтер Сеган С. підготувала кошторис на 2022 р. згідно нового кошторису на послуги був виведений тариф 11.2 грн (одинадцять гривень, двадцять коп.) за м2, додатково 180 грн (сто вісімдесят грн. 00 коп.) за консьержі послуги - це пов'язано з підвищенням цін на послуги.

Мелник О. занепокоїв рівень заробітної плати в 37705 грн, (з податком), повна зарплата яку буде отримувати голова правління 27 950 грн. 00 коп, а була в 2021 році 23 850 грн. 00 коп. (з податком), особисто 17 500грн. 00коп. Кошторис не був відкритий до обговорення за 2 тижні до оголошених зборів. Статті господарських витрат було істотно збільшено. Запропонувала ці питання винести для додаткового обговорення.

Фощан К. та Дзюбенко Т. заперечила те, що члени правління не були ознайомлені з кошторисом. Кошторис виставлений був в чат Членів правління - 30.11.2021 та був підписаний 8.12.2021 протокол №8 зборів правління, де є повністю викладений кошторис - одноголосно так (див. додаток 3 пункт в).

Присутні на зборах такі як Савчук С., Голомозий В., Пустовіт Я. та інші висловили свою думку з цього приводу. Що згідно норм ринкових послуг все відповідає дійсності, в кошторисі по заробітному фонду все в рамках законодавчого рівня, виплата податків тощо. Бухгалтер Сеган С. детально описала тариф та наголосила на тому, що тариф не змінювався вже два роки, а підвищення послуг вже розпочалось на початку 2021р. З 2022 проєкт пожежної системи буде продовжений в його виконанні, потрібно багато коштів для його реалізації. Також буде підписаний новий договір на різно-дрібні господарські роботи, для щотижневого обслуговування будинку. Ціни на послуги з обслуговування систем опалення, водовідведення та інженерних мереж (див. додаток №3) піднялись на 20%. Вивіз сміття збільшився в кількості та у фінансовому відношенні. Послуги консьержів вже майже рік покриваються з резервного фонду. Вони є офіційними та залежать від росту мінімальної заробітної плати. Фощан К. підтвердила виступ Сеган С. та розповіла про зроблені проєкти або за рахунок волонтерів, або за державний кошт по різним програмам розвитку. І закликала рівноцінно всіх сплачувати внески та розраховувати на колективну, однаково пропорційну відповідальність. Нас чекає багато коштовних проєктів попереду. А саме пожежна безпека, проблема фасадів, боротьба з монополістами за вірний підрахунок тепла та електроенергії. На жаль, якщо не підняти тариф, вирішити ці питання буде не можливо. Також доповнила про новий кошторис, якщо з статтів господарських витрат, або інших будуть залишатися залишки коштів, вони як і раніше, будуть переходити до резервного фонду.

На зборах було вирішено від відредагувати кошторис в рамках бюджету. Забрати пункт 2.5 – поточний ремонт ліфту, пункт 2.8 - Витрати на обслуговування системи пожежотушіння – перенести на статтю 7 ремонтний фонд. Також зменшити статтю 3.3 - Прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проїзду, протиожезедними сумішами (зима), озеленення (весна-літо) на половину та віднести теж в статтю 7 в ремонтний фонд.

Відредагований кошторис поданий на голосування та наведений в додатку №3 пункт Б.

Також в додатку №3 пункт В наведена порівняльна таблиця по змінні кошториса.

Пропозиція, що ставиться на голосування:

- Визначити порядок управління будинком через свої органи управління (самоуправління).
- Визначити тариф ОСББ "Адмірал 1Г" 11 грн. 20 коп.(одинадцять гривень, двадцять копійок) за 1 м2, та компенсація витрат консьєржі послуги з урахуванням кошторису 180 грн.00 коп. (сто вісімдесят гривень, 00коп.) (згідно з додатком 3 пунт Б).

Голосування : за 25 чоловік; проти - 2 чоловік; утрималось – 0 чоловік.

ПРИЙНЯТО РІШЕННЯ ПО СЬОМОМУ ПИТАННЮ:

Визначити порядок управління будинком через власні органи управління (самоуправління). Затвердити тариф ОСББ «Адмірал 1Г» 11 грн. 00 коп. (одинадцять грн., двадцять коп.) та компенсація витрат консьєржі послуги з урахуванням кошторису 180 грн.00 коп. (сто вісімдесят гривень, 00 коп.) з урахуванням кошторису, детальний опис (додаток 3 пункт Б до Протоколу №7 від 23.12.2021р.).

П'ЯТЕ ПИТАННЯ

Опитування співвласників, щодо відокремлення (в майбутньому) кошториса житлових та комерційних приміщень.

Доповідач: Хижняк С.Ю

Хижняк С.Ю запропонувала:

Питання щодо різного кошториса житлових і комерційних приміщень. Хижняк С. та Пустовіт Я. висунули пропозицію, щодо відокремлення тарифів.

А саме підняти тариф комерційним приміщенням в майбутньому на 50% від житлових приміщень.

Аргументи були наданні такі:

Для комерційних приміщень тариф, як "для інших споживачів" - це означає, що власники комерційних приміщень у житлових будинках платять за вищими тарифами. Навантаження на м² житлових і комерційних приміщень у разі різняться: крім штату приходять відвідувачі, виробляється набагато більше сміття, вище навантаження на дорожнє покриття та вимоги до паркування, значніше навантаження на інженерію приміщень, використання реклами на фасаді.

Пірот О. запитала легальність такого рішення, попросила дослідити юридичну та економічну сторону цього питання перед тим, як розробляти кошториси.

Фощан К., Тамкова С., Олейников І. підмітили, що багато послуг, які входять в кошторис, не використовують комерційні приміщення. А саме:

- обслуговування ГВП, в них відсутня гаряча вода;
- не користуються ліфтами, мають окремі входи та відокремлені від головного входу в будинок.
- не використовують електропостачання ліфтів та освітлення МЗК.\
- не користуються послугами прибиральника поверхів.
- не користуються послугами технічного обслуговування. У них є свій інженер, та окрема електрошитова, обслуговують за власний кошт, як і свій окремий дах. У них своя пожежна система, яку обслуговують самі.
- не користуються будинковим домофоном та іншими послугами.
- навантаження на м2 комерційних приміщень не має впливу на житловий будинок, так як не є у власності ОСББ. Дорожнє покриття не обслуговується за рахунок ОСББ. За вивіски на фасаді офіси сплачують, за законом, місту.

Тобто у тариф, що сплачують комерційні приміщення входить: вивіз сміття та використання прибудинкової території.

Також офіси приймають участь у волонтерстві по розвитку прибудинкової території – доповнив Олейников І.

Власники офісних приміщень є такими ж співвласниками ОСББ як і власники житлових.

Хижняк С. дала відповідь, що вище сказане не є аргументом. Світова практика така (комерційні приміщення сплачують більше), але дає їм змогу користуватися тим, що і житлові приміщення.

Було запропоновано:

Спочатку економічно та юридично обґрунтувати рішення та провести на цих зборах опитування співвласників на згоду або не згоду відокремлення кошторису житлових і комерційних приміщень. Та підвищення тарифу на наступні збори для офісів на 50% за м2.

Пропозиція, що ставиться на голосування:

- Чи підтримуєте розділ кошторису у майбутньому на комерційний (для офісів) та для житлових приміщень?

Голосування : за – 21 чоловік; проти – 6 чоловік; утрималось – 0 чоловік.

ПРИЙНЯТО РІШЕННЯ ПО П'ЯТОМУ ПИТАННЮ:

Прийняти до відома результати опитування, та на наступних зборах підготувати два різних кошториса для житлових та нежитлових приміщень.

ШОСТЕ ПИТАННЯ

Виступ Пірот О.Ф по проєкту «Фасади».

Доповідачі: Пірот О.Ф

Пірот О.Ф виступила з питанням фасадів, вказавши причину та суть проблеми. Згідно експертизи, яка міститься повністю в додатку 4.

Після проведення експертизи “маленького” балкона в межах квартири №137 було виявлено та підтверджено той факт, що балкон заходиться у непридатному до подальшої експлуатації технічному стані (стан III) і потребують проведення ремонтних робіт по відновленню нормальних теплоізоляційних і гідроізоляційних властивостей.

Якщо коротко, то з причини неякісного виконання будівельних та гідроізоляційних робіт (більш детально див. Експертизу у додатку 4) було виявлено, що вода, яка накопичується всередині поверхні балкону (стяжка) з причини відсутності гідроізоляції та якісного водовідведення проникає до приміщення квартир та до фасаду, що й призводить до руйнування та намокання фасаду. Також всередині квартири вода поступово розрушає стіни.

Отже, до тих пір поки маленькі балкончики не будуть відремонтовані згідно з висновками експертизи, фасади не можливо відремонтувати по тій простій причині, що спочатку потрібно перекрити затікання води всередину фасадів, а потім виконувати інші роботи.

Тому проблема являється двухсторонньою : балкон належить власнику квартири, в якій він

Підписи осіб, що склали протокол: Фощан К.В _____
Турков Д.О. _____

23 грудня 2021 р.

побудований, та з нього вода потрапляє до фасадів, а фасади являються зоною обслуговування “ОСББ” - пропоную знайти компромісне рішення: роботи по відновленню підлоги та гідроізоляції і встановлення козирку покласти на ОСББ, а матеріали сплачують власники квартир.

- 1) зробити аналіз балконів — виявити хто з власників вже провів такі роботи на етапі ремонту квартири
- 2) зібрати збори власників таких балконів для розпланування робіт
- 3) роботи розпочати в найшвидший час, як тільки дозволять погодні умови.

Мельник О.О заперечила дане питання тим, що це власність кожного співвласника квартир, у яких є такий балкон, і запропонувала засклати ці балкони співвласникам за власний кошт.

Савчук С. наголосив про не можливість вирішення цього питання за рахунок засклування, так як ці балкони є пожежними та підтвердив, що скловання ніяк не вирішить питання и затікання згідно експертизи, тому що проблема в відсутності гідроізоляції та нахилу для якісного водовідведення.

Тамкова С. погодилась з аргументами Пірот О. та Савчука С. та заключення експертизи.

Мельник О. доповнила, що пропонує ремонт усередині балконів покласти на власників, а огорожу зовні, як частина фасаду, робити одночасно з ремонтом загального фасаду. Інакше виникає питання: ремонт решти балконів, вироблених власниками, буде частково компенсований ОСББ?

З питання власності маленьких балконів до класу протипожежних. Таким є балкон або лоджія з глухими простінками не менше 1,2 м від торця балкона (лоджії) до віконного отвору (скляних дверей) або не менше 1,6 м між рештою отворів, що виходять на балкон. Вони (протипожежні балкони або лоджії) повинні бути обладнані сходами, поперхово з'єднаними для евакуації під час пожежі.

До теми необхідності ремонту силами ОСББ у цьому випадку стосунку немає.

Пірот О.Ф заперечила, та попросила всіх почитати експертизу.

Пропозиція, що ставиться на голосування:

- Виконати ремонт маленьких балкончиків шляхом компромісного рішення — роботи сплачує “ОСББ”, а матеріали власники балкончиків.
- Зробити косметичний ремонт технічних балконів шляхом встановлення козирку для відведення води.

Голосування : за – 23 чоловік; проти – 1 чоловік; утрималось – 3 чоловік.

ПРИЙНЯТО РІШЕННЯ ПО ШОСТОМУ ПИТАННЮ:

Питання не набрало 2\3 голосів. Вирішили зібрати власників даних балконів та повідомити про експертизу. Домовитись про урегулювання даного питання.

СЬОМЕ ПИТАННЯ

Підписи осіб, що склали протокол: Фощан К.В. _____
Турков Д.О. _____

23 грудня 2021 р.

Прийняття рішення, щодо компенсації витрат на ремонтні роботи балконів кв.136 та 137

Доповідач: Пірот О.Ф

В серпні 2021 в межах квартир 136 та 137 була проведена додаткова експертиза та зроблені ремонтні роботи щодо усунення затікань до квартир та до фасадів будинку. Ситуація після експертизи 2018 року погіршилася, тепер поверхня балкону промокла до стану “стояння” води в самій товщі поверхні. Ця вода після накопичення поступала в квартири та до фасаду. Даний балкон був вже не придатний для використання.(див. Експертизу на сайті)

Так як чекати вже не було можливості, нами було прийнято рішення зробити ремонт за свій рахунок. Але проблема є двосторонньою : власники квартир , в межах яких розташовані дані балкони, та “ОСББ”, яке виконує обслуговування фасадів. Тому просимо повернути нам вартість робіт. Договори на виконання робіт та кошторис буде в дод.4. Для повернення коштів також можемо запропонувати компромісне рішення : за рахунок щомісячного платежу (до погашення боргу). Повний обсяг робіт – 150 000 грн 00 коп. (додаток 5)

Пропозиція, що ставиться на голосування:

- Відшкодувати витрати на проведення ремонтних робіт (без урахування матеріалів) по відновленню балконів в межах квартир 136 та 137, за рахунок щомісячного внеску.

Голосування : за – 14 чоловік; проти – 7 чоловік; утрималось – 6 чоловік.

ПРИЙНЯТО РІШЕННЯ ПО СЬОМОМУ ПИТАННЮ:

Рішення не прийняте. Вирішили не компенсувати витрати ремонтних робіт по відновленню балконів в межах квартир 136 та 137.

ВОСЬМЕ ПИТАННЯ

Обговорення та затвердження нових проектів на 2022р та інше.

Доповідачі: Фощан К.В

Фощан К.В розповіла про заплановані важливі проекти.

- Продовження реалізації проєкта по пожежній безпеці.
- Новий проєкт щодо боротьби з Києвтеплоенерго за коректне нарахування по місцям загального користування. Дослідивши ситуацію та практику інших будинків, було прийнято рішення встановити два окремих лічильника на першу та другу зону, затвердити в Києвтеплоенерго нову схему підключення, для того щоб не було зайвих витрат по нарахуванню тепла. Ми зможемо контролювати тільки те, що самі використовуємо. Дедлайни цього проєкту не можливо поставити, але

планується завершитися під новій опалювальний сезон 2022р. Все залежить від державних установ. Окупність цього проєкту – один-два опалювальних сезона. Приблизна вартість проєкту 60 000 – 80 000 грн. 00 коп.

Пропозиція, що ставиться на голосування:

- Прийняти звіт правління до відома

Голосування : за - 27 чоловік; проти – 0 чоловік; утрималось – 0 чоловік.

ПРИЙНЯТО РІШЕННЯ ПО СЬОМОМУ ПИТАННЮ:

Затвердити готовність та згоду на початок старту проєктів на 2022р.

На цьому Загальні Збори завершили свою роботу.

Цей протокол є дійсним і правильно відображає процедуру голосування та прийняття рішень

Голова зборів:_____Фощан К.В

Секретар зборів:_____Турков

Підписи осіб, що склали протокол: Фощан К.В. _____
Турков Д.О. _____

23 грудня 2021 р.