

ОСББ «Адмірал1Г»

Додатки

ЗАТВЕРЖЕНО

Загальними зборами
ОСББ «Адмірал 1Г»
Протокол №11 від 19
грудня 2025р.

Додаток 1

АКТ

Ревізійної комісії по ревізії фінансово-господарської діяльності за період з 1 січня 2025 р. по 30 листопада 2025 р.

м. Київ 14.12.2025 р.

Ревізійною комісією ОСББ «АДМІРАЛ 1Г» (далі - ОСББ),

у складі: Голови ревізійної комісії Леончик З.П., членів ревізійної комісії: Тамкової С.В., Шоломіцької Т.М. з відома Голови правління ОСББ Фошан К.В. і бухгалтера ОСББ Дубчук С.В., проведена ревізія фінансово-господарської діяльності ОСББ за період з 01.01.2025 року по 30.11.2025 р.

Для проведення перевірки були задіяні наступні документи:

1. Фінансова звітність за 2025 рік.
2. Бухгалтерські документи: банківські виписки, рахунки, акти виконаних робіт, відомості про нарахування відпустки та заробітної плати, рух коштів по рахунку, чеки по підзвітних операціях.
3. Протоколи зборів членів правління.
4. Договори.

Під час проведення ревізії встановлено наступне:

Додатки Протоколу №11 19.12.25 р.

Фінансова діяльність:

Станом на 30.11.2025 в ОСББ наявні розрахункові банківські рахунки:

- Розрахунковий банківський UA943052990000026009040105378, ВАТ КБ "ПРИВАТБАНК", який використовується для сплати внесків та платежів співвласниками, розрахунків із постачальниками послуг, фондами соціального страхування, фіскальної служби, нарахування заробітної плати, підзвітних сум, тощо.

Станом на 30.11.2025 залишок коштів на рахунку становить: 896 087,39грн

1. Депозитний банківський рахунок UA773052990000026002000104189 АТ КБ "ПРИВАТБАНК".
- Станом на 30.11.2025 залишок коштів на рахунку становить: 57 000,00
- Депозитний банківський рахунок UA713052990000026006040113169 АТ КБ "ПРИВАТБАНК".

Станом на 30.11.2025 залишок коштів на рахунку становить: 100 010,00

2. Депозитний банківський рахунок. UA683052990000026001000126016, АТ КБ "ПРИВАТБАНК", ВІДДІЛЕННЯ "ЧЕТВЕРТЕ СТОЛИЧНЕ №38"

Станом на 30.11.2025 залишок коштів на рахунку становить: 163 897,80

Загалом на рахунках накопичено- 1216995,19 гривень, що фактично є накопиченнями резервного фонду.

В акті враховані надходження та витрати за сумами поточного фінансового року

За період з 01.01.25 р. по 30.11.2025 р.:

Надійшло на банківський рахунок коштів: 2860597.07 грн.

в т.ч від власників квартир 2153853.52 грн та нежитлових приміщень -227228.14 грн

Нараховано резервний фонд - 238108.16 грн.

Витрати за бюджетними статтями за 11 місяців 2025 року складають -2295790.27 гривень.

Розподіл доходів та витрат згідно затверджених статей бюджету викладено на сайті ОСББ . Суми розподілу по поступленнях та витратах звірені з банківськими виписками та первинною документацією.

Додатки Протоколу №11 19.12.25 р.

Розрахунки зі співвласниками квартир та нежитлових приміщень:

Заборгованість квартир та нежитлових приміщень станом на 30.11.2025 року становить - 115018.87 . Робота з боржниками проводиться систематично, поточна інформація освітлюється власникам через засоби комунікації.

Заробітна плата, податки та відрахування:

За період проведення ревізії заборгованість зі сплати заробітної плати, податків та відрахувань: відсутня.

Звітність подається у строки, передбачені чинним законодавством України.

Договори ОСББ, рахунки, акти виконаних робіт:

Для перевірки були надані договори , акти виконаних робіт, рахунки , накладні, чеки. По підзвітним сумам в бухгалтерію надаються чеки.

Основні постачальники послуг для ОСББ в 2025 році не змінилися, договори є в наявності, додано договір про охорону території двору .

Подорожчання робіт основних постачальників послуг було враховано в кошторисі на 2025 рік.

Для обліку електроенергії на території ОСББ встановлено окремі лічильники , показники лічильників знімаються щомісячно, для обрахунку витрат та їх відшкодування.

Облік електроенергії під час роботи генератора ведеться на окремих лічильниках, показники лічильника знімаються щомісячно , паливо закупляється по мірі використання за ринковими цінами.

Додатки Протоколу №11 19.12.25 р.

Протоколи зборів членів правління:

За 2025 рік було проведено збори членів правління. Протоколи зборів є в наявності і оформлені відповідно вимог.

Зауваження:

За період перевірки виявлено такі недоліки:

Ревізійна комісія виявила відсутність первинної документації по деяких статтях витрат, про що повідомлено бухгалтера та голову ОСББ . Надано час до 31 січня 2026 року на виправлення.

Також є недооформлені договори та первинні документи – відсутні підписи ,або печатки. На виправлення встановлено час до 31 січня 2026 року.

Є питання по правильності оформлення договорів деякими контрагентами. Питання потребують юридичної консультації.

Висновок:

Протягом періоду 01.01.2025 р.-30.11.2025 р. ОСББ «Адмірал 1Г» здійснювало статутну діяльність в межах прийнятого річного кошторису. В роботі виявлено помилки , які потрібно усунути до визначеного терміну.

Запропоновано:

- Налагодити доступ до електронних документів.
- В визначений термін по усуненню недоліків отримати звіт по проведеній роботі з виправлень .
- Розробити механізм спрощення контролю за наявними документами.
- Залучати представників (це можуть бути члени правління , або ревізійної комісії) для зняття показників лічильників.
- Отримати юридичну консультацію по правильності оформлення договорів та внесення змін на основі консультацій, якщо такі будуть потрібні.
- Відновити практику розміщення протоколів правління на сайті.

Цей акт складений у двох примірниках. Один примірник надано Голові правління ОСББ, другий примірник зберігається в документації ревізійної комісії ОСББ.

Голова ревізійної комісії 2025 року : Леончик З.П., /_____/

Додатки Протоколу №11 19.12.25 р.

Члени ревізійної комісії: Тамкова С. В. / _____ /

Шоломіцька Т.М. _____

З Актом ознайомлені:

Голова правління ОСББ _____

Бухгалтер ОСББ _____

Додаток 4

Технічні вимоги та характеристики підключення зарядних пристроїв для електромобілів (до питання 6.1 порядку денного)

З метою забезпечення безпечної експлуатації інженерних систем будинку, недопущення перевантаження внутрішньої будинкових електричних мереж та з урахуванням чинних вимог ДБН, ПУЕ та правил пожежної безпеки, для підключення зарядних пристроїв для електромобілів встановлюються такі технічні вимоги.

1. Допустимі параметри підключення

Для одного парко місця дозволяється підключення зарядного пристрою з такими параметрами:

- тип підключення - однофазне;
- допустимий струм - від 16 А до 32 А;
- максимальна потужність - до 7,36 кВт ($\approx 7,4$ кВт).

Підключення зарядних пристроїв із параметрами, що перевищують 32 А або 7,36 кВт, забороняється без проведення окремого інженерного розрахунку та прийняття додаткового рішення Загальних зборів ОСББ.

2. Загальні технічні вимоги

Кожен співвласник, який здійснює підключення зарядного пристрою, зобов'язаний:

1. Використовувати окрему індивідуальну електричну лінію, призначену виключно для зарядного пристрою (лінія не може бути частиною загальних розеткових або освітлювальних груп).
2. Забезпечити обмеження струму зарядки до погодженого значення (не більше 32 А) шляхом налаштувань зарядного пристрою або EVSE.
3. Застосовувати мідний кабель, що не поширює горіння (нг-LS), прокладений у захисних коробах, кабельних лотках або трубах у місцях загального користування.
4. Встановити:
 - автоматичний вимикач відповідного номіналу;
 - диференційний захист (УЗО або дифавтомат) з чутливістю не більше 30 мА.
5. Забезпечити наявність захисного заземлення (РЕ) та дотримання вимог системи вирівнювання потенціалів у приміщеннях паркінгу.
6. Виконати протипожежні проходки у місцях перетину кабелем стін і перекритті з обов'язковим відновленням нормативного класу вогнестійкості конструкцій.

7. Забезпечити виконання робіт кваліфікованим електротехнічним персоналом та надати ОСББ акт виконаних робіт або інше документальне підтвердження.

3. Вимоги до кабельної лінії

Для підключення зарядного пристрою повинні застосовуватись такі кабельні рішення:

тип кабелю - мідний, нг-LS;
кількість жил - 3 (L – N – PE);
січення кабелю визначається інженерним розрахунком залежно від довжини траси;
способу прокладання;
умов групування кабелів;
допустимого падіння напруги, та має забезпечувати тривалий робочий струм до 32 А без перегріву кабелю.

ОСББ свідомо не встановлює єдине фіксоване січення кабелю, оскільки умови прокладання та довжина трас можуть суттєво відрізнятись.

4. Заключні положення

Недотримання вимог цього Додатку є підставою для відмови у підключенні або припинення експлуатації зарядного пристрою до усунення порушень. Цей Додаток є невід'ємною частиною рішення Загальних зборів співвласників ОСББ щодо питання 6.1. Допустимі параметри підключення.

Технічні вимоги та характеристики підключення зарядних пристроїв для електромобілів від квартири (до питання 6.2 порядку денного)

Для одного парко місця при підключенні від квартирної електрощита встановлюються єдині допустимі параметри:

- тип підключення - однофазне;
- максимальний струм - не більше 16 А;
- максимальна потужність - до 3,7 кВт на одне паркомісце.

Підключення зарядних пристроїв із більшими параметрами забороняється та не допускається без винесення окремого питання на Загальні збори співвласників ОСББ і прийняття відповідного рішення.

2. Загальні технічні вимоги

Кожен співвласник, який здійснює підключення зарядного пристрою від квартирної електрощитка, зобов'язаний:

- Використовувати окрему індивідуальну електричну лінію, призначену виключно для зарядного пристрою (лінія не може бути частиною загальних розеткових або освітлювальних груп).
- Забезпечити обмеження струму зарядки до 16 А шляхом налаштувань зарядного пристрою або EVSE.
- Застосовувати мідний кабель, що не поширює горіння (нг-LS), прокладений у захисних коробах, кабельних лотках або трубах у місцях загального користування.

3. Встановити:

- автоматичний вимикач відповідного номіналу;
- диференційний захист (УЗО або дифавтомат) з чутливістю не більше 30 мА.

Забезпечити наявність захисного заземлення (РЕ) та дотримання вимог системи вирівнювання потенціалів у приміщеннях паркінгу.

Виконати протипожежні проходки у місцях перетину кабелем стін і перекриттів з обов'язковим відновленням нормативного класу вогнестійкості конструкцій.

Забезпечити виконання робіт кваліфікованим електротехнічним персоналом та надати ОСББ акт виконаних робіт або інше документальне підтвердження виконання робіт.

4. Вимоги до кабельної лінії

Для підключення зарядного пристрою від квартирної електрощитової повинні застосовуватись такі кабельні рішення:

- тип кабелю - мідний, нг-LS;
- кількість жил - 3 (L – N – PE);
- січення кабелю визначається інженерним розрахунком залежно від довжини траси, способу прокладання та умов групування, але має забезпечувати тривалий робочий струм до 16 А без перегріву та з допустимим падінням напруги.

ОСББ свідомо не встановлює єдине фіксоване січення кабелю, оскільки умови прокладання кабельної лінії можуть відрізнятися.

Недотримання вимог цього Додатку є підставою для відмови у підключенні або припинення експлуатації зарядного пристрою до моменту усунення порушень. Цей Додаток є невід'ємною частиною рішення Загальних зборів співвласників ОСББ щодо питання 6.2.

-

ЗАЯВА СПІВВЛАСНИКА

про надання згоди на підключення зарядного пристрою для електромобіля

Я, _____,
(ПІБ повністю)

паспорт / ID-картка № _____, РНОКПП _____,
є власником(цею) квартири № _____ та персонального (приватного) паркомісця № _____
у багатоквартирному будинку за адресою:
_____.

Цією заявою прошу надати дозвіл на підключення зарядного пристрою для електромобіля у підземному паркінгу будинку відповідно до рішення Загальних зборів співвласників ОСББ.

Підключення прошу здійснити за варіантом (потрібне позначити):

- ☐ пункт 6.1 – від електрощитової будинку з встановленням індивідуального лічильника;
☐ пункт 6.2 – від квартирної електрощитки у межах виділеної на квартиру потужності.

Підтверджую та погоджуюсь з тим, що:

1. Ознайомлений(а) з рішенням Загальних зборів ОСББ та Додатком №4 (технічні вимоги).
2. Усі роботи з облаштування зарядної лінії виконуються за мій власний рахунок.
3. Роботи виконуються виключно підрядною організацією, погодженою з ОСББ.
4. Усвідомлюю та добровільно приймаю всі ризики, пов'язані з підключенням та експлуатацією зарядного пристрою, та несу повну матеріальну, цивільну і майнову відповідальність.
5. Зобов'язуюсь відшкодувати всі можливі збитки, завдані ОСББ або третім особам.
6. Погоджуюсь на здійснення контролю з боку ОСББ та можливе відключення зарядного пристрою у разі порушення умов підключення або вимог безпеки.

Прошу розглянути мою заяву та, у разі прийняття позитивного рішення, укласти зі мною відповідний договір.

Дата: « ____ » _____ 20__ року

Підпис заявника: _____

ЗАЯВА СПІВВЛАСНИКА
про прийняття ризиків та відповідальності
(підключення зарядного пристрою для електромобіля)

Я, _____,
(ПІБ повністю)

паспорт / ID-картка № _____, РНОКПП _____,
є власником(цею) квартири № _____ та персонального (приватного) паркомісця № _____
у багатоквартирному будинку за адресою: _____.

Повідомляю, що мені надано дозвіл на підключення зарядного пристрою для електромобіля
відповідно до рішення Загальних зборів співвласників ОСББ за пунктом:

- ☐ пункт 6.1 – підключення від електрощитової будинку;
☐ пункт 6.2 – підключення від квартирної електрощитки.

Цією заявою підтверджую, що я повністю усвідомлюю характер та можливі наслідки підключення і експлуатації зарядного пристрою та добровільно приймаю всі пов'язані з цим ризики.

Підтверджую та погоджуюсь з тим, що:

1. Усі ризики, пов'язані з підключенням, експлуатацією та використанням зарядного пристрою, покладаються виключно на мене як на співвласника.
2. Я несу повну матеріальну, цивільну та майнову відповідальність за будь-які негативні наслідки, у тому числі за пошкодження внутрішньобудинкових інженерних мереж, спільного майна ОСББ, шкоду життю або здоров'ю третіх осіб, а також за наслідки аварій, коротких замикань або пожеж.
3. ОСББ не несе відповідальності за будь-які наслідки, що можуть виникнути в результаті підключення або експлуатації зарядного пристрою.
4. У разі заподіяння шкоди я зобов'язуюсь у повному обсязі відшкодувати всі збитки, понесені ОСББ або третіми особами.
5. Я погоджуюсь на здійснення контролю з боку ОСББ та усвідомлюю право ОСББ припинити підключення у разі порушення встановлених вимог.

Цю заяву подано добровільно, без будь-якого примусу, з повним розумінням її змісту та правових наслідків.

Дата: « ____ » _____ 20__ року

Підпис співвласника: _____

ДОГОВІР про користування спільними інженерними мережами та підключення зарядного пристрою для електромобіля

м. _____
«_____» _____ 20__ року

ОСББ «_____», в особі

_____,
що діє на підставі Статуту, надалі — «ОСББ», з однієї сторони, та

Співвласник: _____,
(ПІБ повністю)
паспорт / ID-картка № _____, РНОКПП _____,
який(яка) є власником(цею) квартири № _____ та персонального (приватного)
паркомісця № _____ у будинку за адресою:

_____,
надалі — «Власник», з іншої сторони,

разом — «Сторони», уклали цей Договір про таке:

1. Правові підстави

1.1. Цей Договір укладено відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Цивільного кодексу України, Закону України «Про житлово-комунальні послуги», Статуту ОСББ та рішень Загальних зборів співвласників ОСББ.

2. Предмет договору

2.1. ОСББ надає Власнику право користування спільними інженерними мережами, технічними приміщеннями та комунікаціями будинку з метою підключення та експлуатації зарядного пристрою для електромобіля.

2.2. Підключення здійснюється відповідно до рішення Загальних зборів співвласників ОСББ за пунктом:

- ☐ 6.1 – підключення від електрощитової будинку;
- ☐ 6.2 – підключення від квартирної електрощитки.

3. Обов'язки Власника

3.1. Власник зобов'язується:

- виконати всі роботи з підключення зарядного пристрою за власний рахунок;
- дотримуватися технічних вимог та додатків, затверджених Загальними зборами ОСББ;
- використовувати підрядну організацію, погоджену з ОСББ;
- забезпечити доступ представників ОСББ для огляду та контролю;
- своєчасно сплачувати компенсацію або орендну плату згідно з обраним варіантом підключення.

4. Відповідальність сторін

4.1. Власник несе повну матеріальну, цивільну та майнову відповідальність за всі наслідки, пов'язані з підключенням та експлуатацією зарядного пристрою.

4.2. ОСББ не несе відповідальності за будь-яку шкоду, заподіяну Власнику або третім особам у результаті підключення або експлуатації зарядного пристрою.

5. Плата та компенсації

5.1. За підключення відповідно до пункту 6.2 Власник сплачує ОСББ плату за використання загальних шахт та комунікацій у розмірі, визначеному правлінням ОСББ.

5.2. За підключення відповідно до пункту 6.1 Власник компенсує ОСББ використання внутрішньобудинкових електричних мереж та втрати електроенергії відповідно до чинних тарифів.

6. Припинення та розірвання договору

6.1. ОСББ має право припинити підключення зарядного пристрою у разі порушення умов цього Договору, виникнення загрози безпеці будинку або недотримання технічних вимог.

7. Заключні положення

7.1. Договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному для кожної зі Сторін.

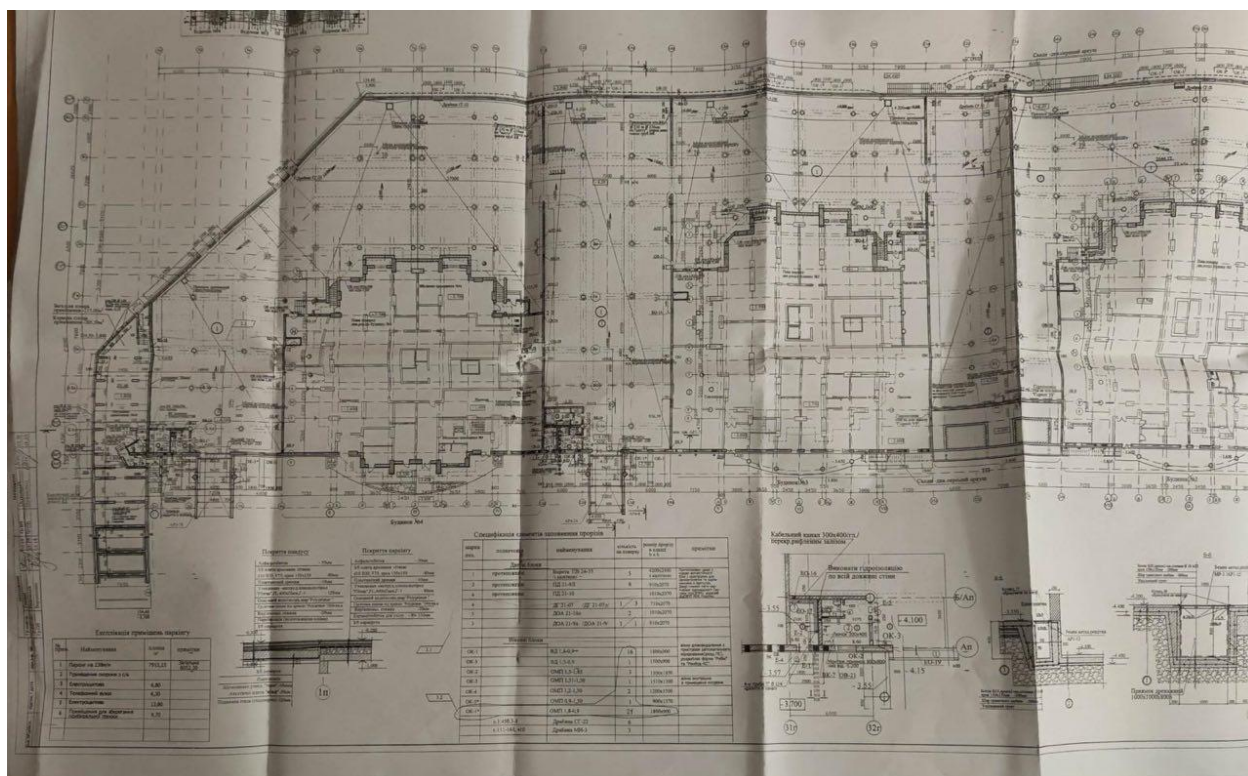
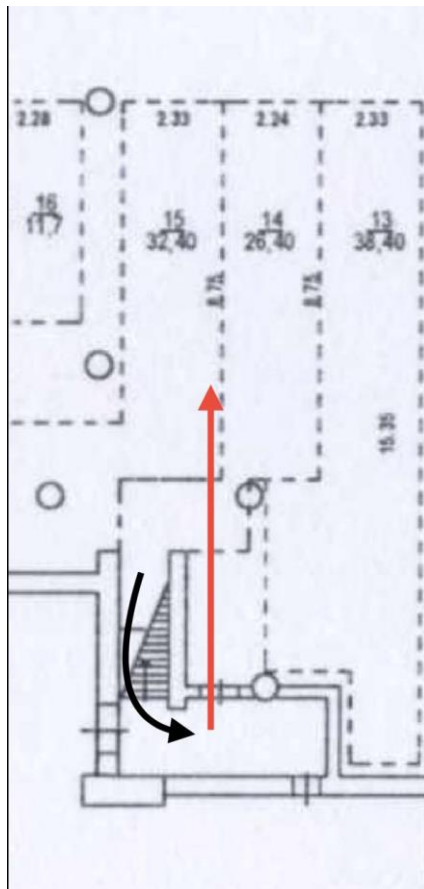
Підписи сторін:

Від ОСББ: _____ М.П.

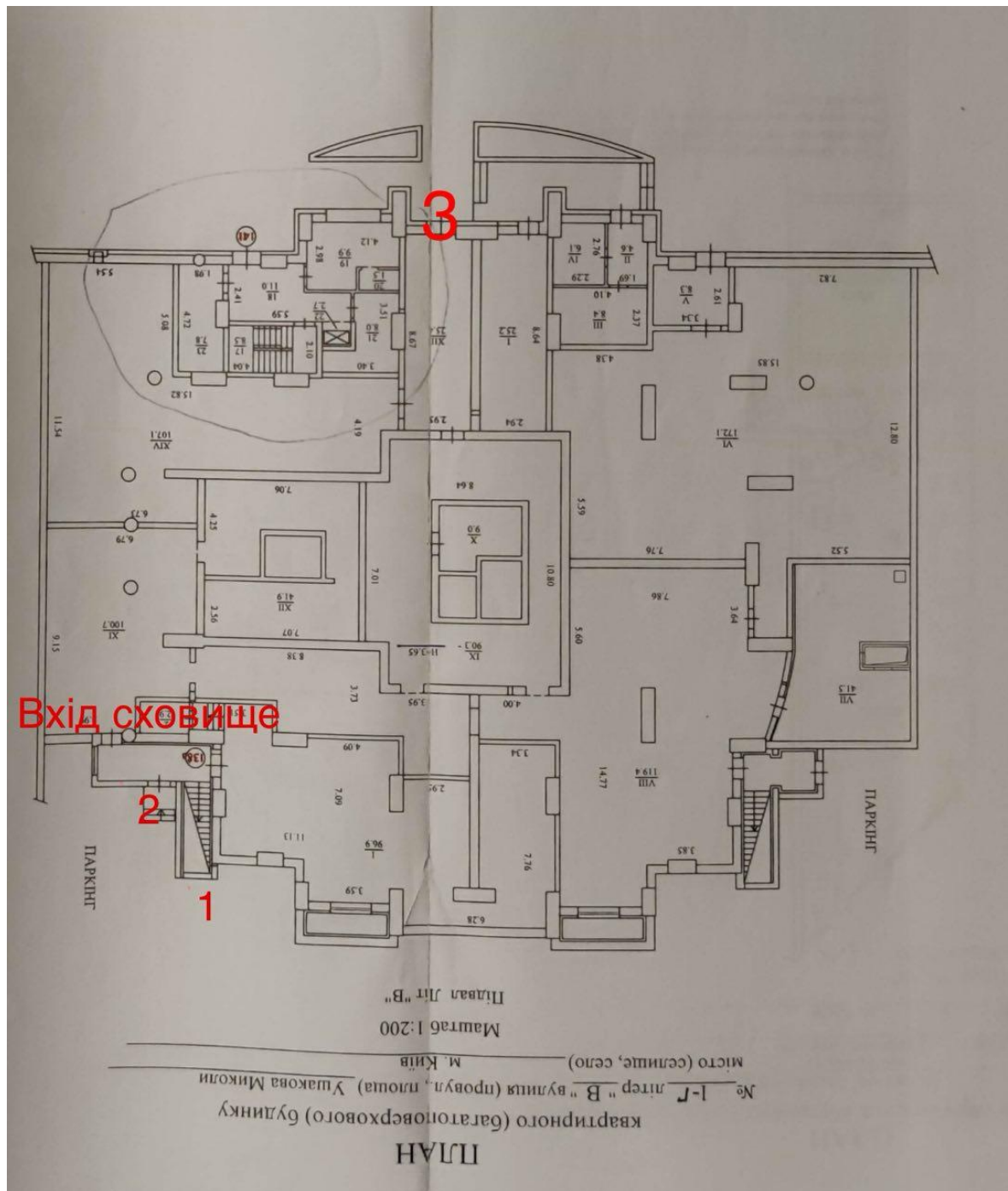
Власник: _____

Додаток №7

Схеми сховища та паркінгу



Додатки Протоколу №11 19.12.25 р.



Основні техніко-економічні характеристики об'єкта архітектури

1. Загальні технічні відомості

1.1. Призначення об'єкта, потужність, місткість, пропускна спроможність, загальна кількість працюючих тощо:

Двадцятичотирьохповерховий 137-квартирний житловий будинок, з вбудованими офісними приміщеннями, приміщеннями громадсько-побутового призначення та паркінгом.

1.2. Дата початку проведення будівельних робіт

червень 2009р.

1.3. Дата завершення будівельних робіт (прийняття в експлуатацію)

грудень 2014р.

1.4. Площа ділянки (м²)

17886,0 м²

1.5. Площа забудови (м²)

13297,80 м²

1.6. Кількість поверхів

№ з/п	ПОЗНАЧКА	ПОВЕРХ	ПРИЗНАЧЕННЯ ПРИМІЩЕНЬ
1.	-4.20; - 3.70	цоколь	автостоянка, технічні приміщення паркінгу, технічні приміщення підвалу будинку, вбудовані приміщення
2.	0,00	I	вбудовані приміщення офісів та приміщення громадсько-побутового призначення
3.	+3.30 + +69.60	2+24	житлові поверхи
4.	+73.20 ++73,70	25	технічний поверх