

ПРОТОКОЛ № 6

Загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку,
розташованого за адресою: м. Київ, проспект Перемоги, 109-А

Дата проведення загальних зборів "10" березня 2024 р.

Дата складання протоколу "28" квітня 2024 р.

I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Збори відбулись за адресою: м.Київ, проспект Перемоги, 109-А, прибудинкова територія, 10 березня 2024 року, початок зборів 13-00, завершення зборів 17-00.

Згідно інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та його архівної складової частини щодо об'єкта нерухомого майна, номер інформаційної довідки: 361863199, сформованої: 15.01.2024 р. 13:27:33, загальна чисельність співвласників будинку (власників квартир та офісних приміщень): 263 особи, площа власності яких становить 15990,70 кв.м.

Були присутні та проголосували бюлетенями:

власники квартир та офісних приміщень, всього – 17 осіб (загальною площею 1348,6 кв.м), реєстр присутніх додається (Додаток № 1).

Були письмово опитані протягом 45 діб після проведення Зборів (до 25 квітня 2024 р.): власники житлових та нежитлових приміщень: 134 особи (загальною площею 8428,5 кв.м).

Всього: голосували 151 особою (загальною площею 9777,1 кв.м), що складає 61,14 % від площі власності.

II. ПОРЯДОК ДЕННИЙ

1. Обрання головуєчого та секретаря Загальних Зборів,
2. Затвердження річного звіту та балансу за 2021, 2022 та 2023 р.
3. Затвердження кошторису на 2024 рік та розміру внесків та платежів
4. Затвердження внеску на зросатння тарифу на е/е
5. Затвердження нової редакції Порядку сплати внесків та платежів співвласників
6. Затвердження нової редакції Статуту ОСББ
7. Схвалення договору по тепловтратам
8. Фінансування процедури передачі теплових мереж на баланс КП «Київтеплоенерго»
9. Проведення модернізації електромережі
10. Модернізація теплообмінників
11. Повірка електрообладнання
12. Повірка пожежних датчиків
13. Встановлення системи відеоспостереження на поверхах
14. Придбання насосної пари холодної води
15. Заміна стояка холодної води
16. Обрання правління
17. Обрання ревізійної комісії

III. РОЗГЛЯД ПИТАНЬ ПОРЯДКУ ДЕННОГО ЗБОРІВ

Перше питання. Обрання головуєчого та секретаря Загальних Зборів, Слухали Опалинського Анатолія Ігоровича, який проінформував присутніх про роботу, яку провело правління з підготовки Загальних Зборів. Поінформував присутніх про порядок голосування на Загальних Зборах.

Прийняте рішення фіксується в протоколі та додатково оформлюється особистим підписом кожного, хто проголосував, у бюлетені із зазначенням результату голосування ("за", "проти"). Рішення вважається прийнятим, згідно Статуту.

Для фіксації результатів голосування присутніми на зборах, правлінням підготовлено бюлетені голосування.

Для фіксації результатів голосування протягом 45 діб з дня проведення зборів інших співвласників, які не були присутні на Зборах, правлінням підготовлено листки письмового опитування. Останній день голосування шляхом письмового опитування – 24 квітня 2024 р.

Підрахунок голосів було запропоновано робити протягом п'яти днів з останньої дати письмового голосування. Останній день підрахунку голосів 29 квітня 2024 р.

Пропозиція:

Обрати головуєчим на Загальних Зборах – Опалинського Анатолія Ігоровича, секретарем Загальних Зборів — Піхно Дмитра Олександровича, затвердити порядок голосування на зборах – індивідуальними бюлетенями, затвердити порядок денний зборів. Виключити питання № 6 з порядку денного. Передбачити питанням № 10 фінансування двох теплообмінників.

Результати голосування по першому питанню присутніми на Зборах:

№	ПІБ	Примі- щення	«ЗА» або «ПРОТИ»	Підпис

«ЗА»	14 осіб;	82,35 %
«ПРОТИ»	1 осіб;	5,88 %
НЕ ГОЛОСУВАЛО	2 особи;	11,76 %

Рішення прийнято.

Друге питання. Затвердження річного звіту та балансу за 2021, 2022 та 2023 р.

Виступив голова правління Опалинський Анатолій Ігорович та запропонував затвердити звіт ОСББ за 2021, 2022 та 2023 рік.

Пропозиція:

Затвердити річний звіт та баланс за 2021, 2022, 2023 р, представлений Правлінням ОСББ.

Результати голосування по другому питанню:

«ЗА»	148 осіб;	9551,8 кв.м	59,73 %
«ПРОТИ»	3 осіб;	225,3 кв.м	1,41 %

Рішення прийнято.

Третє питання. Затвердження кошторису на 2024 рік та розміру внесків та платежів

3.1. Пропозиція:

Затвердити запропонований правлінням ОСББ кошторис на 2024 рік на утримання будинку та прибудинкової території та розміру внеску на утримання будинку.

Затвердити наступні внески з 01.03.2024 р.:

- для забезпечення утримання будинку та прибудинкової території ОСББ "ЖК Верховина" 12,60 грн/кв.м. загальної площі приміщення на місяць.
- для забезпечення резервного фондів 0,95 грн/кв.м. загальної площі приміщення на місяць.
- для забезпечення ремонтного фондів 0,60 грн/кв.м. загальної площі приміщення на місяць.

Всього: 14,15 грн /кв.м. загальної площі приміщення на місяць.

Результати голосування по питанню 3.1:

«ЗА»	140 осіб;	9135,5 кв.м	57,13 %
«ПРОТИ»	11 осіб;	641,6 кв.м	4,01 %

Рішення прийнято.

3.2. Пропозиція:

Затвердити запропонований правлінням кошторис щодо охорони будинку.

Затвердити розмір щомісячних платежів співвласників приміщень/машино-місць для забезпечення діяльності по організації охорони будинку і прибудинкової території з 01.03.2024 р.:

- 252,86 грн з приміщення на місяць;
- 150,00 грн з машино-місця на місяць

Результати голосування по питанню 3.2:

«ЗА»	138 осіб;	8998,5 кв.м	56,27 %
«ПРОТИ»	13 осіб;	778,6 кв.м	4,87 %

Рішення прийнято.

3.3. Пропозиція:

Надати згоду правління укладати із власниками машино-місць договори на утримання паркінгу. Визнати чинними договори, що укладені з серпня 2020 року

Результати голосування по питанню 3.3:

«ЗА»	124 осіб;	7960,3 кв.м	49,78 %
«ПРОТИ»	27 осіб;	1816,8 кв.м	11,36 %

Рішення не прийнято.

Четверте питання. Затвердження внеску на зростання тарифу на е/е

Виступив голова правління Опалинський Анатолій Ігорович та доповів, що 01.06.2023 р. був збільшений фіксований тариф для на електропостачання на 0,96 грн/КВт*год. У діючем кошторисі передбачено місячне споживання 9 345,24 Квт*год. Для компенсації спожитої електроенергії пропонується затвердити внесок на відшкодування витрат, пов'язаних із зростанням тарифу на е/е розміром 0,56 грн з 1 кв.м. площі квартири або нежитлового приміщення

Пропозиція:

Затвердити щомісячний внесок на відшкодування витрат, пов'язаних із зростанням тарифу на е/е в розмірі 0,56 грн з 1 кв.м. площі квартири або нежитлового приміщення, що діє з 01.06.23р. до прийняття нового кошторису.

Результати голосування по четвертому питанню:

«ЗА»	140 осіб;	9129,6 кв.м	57,09 %
«ПРОТИ»	11 осіб;	647,5 кв.м	4,05 %

Рішення прийнято.

П'яте питання. Затвердження нової редакції Порядку сплати внесків та платежів співвласників.

Виступив голова правління Опалинський Анатолій Ігорович та доповів, що була проведена юридична робота по аналізу поточної документації в результаті чого була розроблена нова редакція документу.

Пропозиція:

Затвердити нову редакцію Порядку сплати внесків та платежів співвласників, запропонований правлінням

Результати голосування по п'ятому питанню:

«ЗА»	137 осіб;	8910,4 кв.м	55,72 %
«ПРОТИ»	14 осіб;	866,7 кв.м	5,42 %

Рішення прийнято.

Шосте питання. Затвердження нової редакції Статуту ОСББ

При голосування за порядок денний були наведені аргументи, що проект Статуту був поданий на розгляд менш ніж на 14 днів до проведення зборів, тому було прийнято рішення зніти це питання з обговорення та голосування.

Сьоме питання. Схвалення договору по тепловтратам

Виступив голова правління Опалинський Анатолій Ігорович та доповів, що для забезпечення подачі теплоносія до будинку був заключений договір № 9015109 від 01.11.20 р. про забезпечення постачання теплової енергії.

Пропозиція.

Схвалити договір для можливості споживання та постачання теплової енергії із КП «Київтеплоенерго» № 9015109 від 01.11.20 р. про забезпечення постачання теплової енергії.

Тепловтрати на ділянці теплотраси, що нараховуються згідно договору, розподіляти між співвласниками пропорційно квадратним метрам та додавати до рахунків співвласникам.

Результати голосування по питанню 7:

«ЗА»	144 осіб;	9329,6 кв.м	58,34 %
«ПРОТИ»	7 осіб;	447,5 кв.м	2,80 %

Рішення прийнято.

Восьме питання. Фінансування процедури передачі теплових мереж на баланс КП «Київтеплоенерго».

Виступив голова правління Опалинський Анатолій Ігорович та доповів, що для забезпечення функціонування всіх тепломереж, що збудовані забудовником для теплопостачання у наш будинок з котельної «Біличанська» необхідно організувати передачу п'яти незданих ділянок від забудовника до міської громади. Оцінка в розмірі 19200,00 грн. Таке рішення вже прийнято Київрадою, та профінансована процедура оцінки передаваемого майна.

Пропозиція.

Затвердити передачу майна (ділянок тепломереж, визначених переліком КП «Київтеплоенерго») від забудовника до міської громади. Вартість витрат на оцінку майна розміром 19200,00 грн фінансувати з резервного фонду.

Результати голосування по восьмому питанню:

«ЗА»	148 осіб;	9613,5 кв.м	60,12 %
«ПРОТИ»	3 осіб;	163,6 кв.м	1,02 %

Рішення прийнято.

Дев'яте питання. Проведення модернізації електромережі

Виступив голова правління Опалинський Анатолій Ігорович та доповів, що у зв'язку з тим, що в житлового комплексу не розподілений облік споживання між загальнобудинковими мережами та споживаючим обладнанням паркінгу, що

призводить до застосування ОСР комерційного тарифу для внутришньобудинкових мереж. Пропонується провести модернізацію електромереж та затвердити такі зміни з ПРАТ «ДТЕК Київські електричні мережі» шляхом внесення змін у договір.

Пропозиція.

Схвалити витрати на проектування модернізації електромереж на суму 65000,00 грн на умовах 50% за рахунок резервного фонду будинку та 50% за рахунок резервного фонду паркінгу.

Схвалити витрати на роботи по модернізації електромереж на загальну суму, що не перевищує 60000,00 грн.

Затвердити одноразовий внесок на модернізацію електромереж в розмірі 3,752 грн з 1 кв.м. площі квартири або нежитлового приміщення. Невикористані кошти цього внеску після завершення процедури модернізації перерозподілити у резервний фонд.

В рамках модернізації електромереж визначити окрему складову витрат на обладнання обліку паркінгу та його мереж та правлінню вирішити питання фінансування даних мереж за рахунок внесків власників машино-місць.

Результати голосування по дев'ятому питанню:

«ЗА»	141 осіб;	9210,6 кв.м	57,60 %
«ПРОТИ»	10 осіб;	566,5 кв.м	3,54 %

Рішення прийнято.

Десяте питання. Модернізація теплообмінників

Виступив голова правління Опалинський Анатолій Ігорович та доповів, що для поліпшення теплопередачі У ІТП пропонується модернізувати теплообмінник у ІТП. Модернізація заключається в нарощуванні ланок для підвищення коефіцієнта теплопередачі. Орієнтовна вартість робіт по модернізації одного теплообмінника 121609,20 грн станом на дату проведення зборів.

Пропозиція.

Схвалити проведення робіт по модернізації двох теплообмінників в ІТП на загальну суму 243218,40 грн. Затвердити одноразовий внесок на модернізацію теплообмінників в розмірі 15,21 грн з 1 кв.м. площі квартири або нежитлового приміщення. Невикористані кошти цього внеску після завершення процедури модернізації перерозподілити у резервний фонд.

Результати голосування по питанню 10 загальний підсумок:

«ЗА»	134 осіб;	8764,6 кв.м	54,81 %
«ПРОТИ»	17 осіб;	1012,5 кв.м	6,33 %

Рішення прийнято.

Одинадцяте питання. Повірка електрообладнання

Закон України «Про комерційний облік» говорить про те, що з 2017 року періодичну повірку, обслуговування та ремонт лічильників здійснюється власником за власний кошт. Періодичність повірки приладів обліку визначається наказом № 1747 Мінекономрозвітку від 13.10.2016 р. Таким чином, загальнобудинкові трансформатори току мають періодичність повірки 4 (чотири) роки. Загальна кількість трансформаторів, що підключені до лічильників, що є предметом договору, – 23.. В нашому будинку лічильники та трансформатори встановлені у 2017 року, тобто строк повірки вичерпано у 2022 році. Пропозиція: повірка трансформатору току 3900,00 грн/шт * 23 шт = 89700,00 грн

Пропозиція.

Схвалити проведення робіт по повірці електрообладнання на загальну суму 89700,00 грн. Затвердити одноразовий внесок на повірку електрообладнання 5,61 грн з 1 кв.м. площі квартири або нежитлового приміщення. Невикористані кошти цього внеску після завершення процедури повірки перерозподілити у резервний фонд.

Результати голосування по питанню 11 загальний підсумок:

«ЗА»	143 осіб;	9251,0 кв.м	57,85 %
«ПРОТИ»	8 осіб;	526,1 кв.м	3,29 %

Рішення прийнято.

Дванадцяте питання. Повірка пожежних датчиків

Виступив голова правління Опалинський Анатолій Ігорович та доповів, що у зв'язку з необхідністю постійно підтримувати протипожежну систему у робочому стані, необхідно щоб протипожежні датчики, що встановлені у квартирах також були в робочому стані. Для цього необхідно проводити повірку датчиків 1 раз на 2 роки. Орієнтовна ціна повірки на цей час 200,00 грн з приміщення, де розташовані два датчика.

Пропозиція.

Схвалити рішення 1 раз на 2 роки централізовано проводити повірку протипожежних датчиків, розташованих у квартирах або нежитлових приміщеннях.

У випадку виявлення обслуговуючою організацією, що датчики, що розташовані у квартирах та нежитлових приміщеннях не пройшли повірку, власник зобов'язується протягом 30 календарних днів придбати та встановити нові датчики. Затвердити внесок на повірку пожежних датчиків в розмірі 100,00 грн за один датчик.

Результати голосування по питанню 12 загальний підсумок:

«ЗА»	137 осіб;	8922,6 кв.м	55,80 %
«ПРОТИ»	14 осіб;	854,5 кв.м	5,34 %

Рішення прийнято.

Тринадцяте питання. Встановлення системи відеоспостереження на поверхах
Виступив голова правління Опалинський Анатолій Ігорович та запропонував створити базу для системи відеоспостереження на поверхах будинку. Доступ до відеоінформації буде розділений між співвласниками, які сплатили за підключення до системи відеоспостереження. Пропонується встановити вартість до підключення відеокамери до системи відеоспостереження у розмірі 1245.86 грн. *Підключення (та сплата внеску) до системи добровільне.*

Пропозиція. .

Схвалити створення системи відеонагляду на поверхах будинку.

Затвердити вартість підключення поверху будинку до системи відеоспостереження в розмірі 1245.86 грн за один порт підключення (однієї відеокамери). Підключення системи відеоспостереження на поверсі **добровільне** та здійснюється після сплати співвласником (співвласниками) відповідного поверху вартості підключення відповідної кількості портів на підставі письмової заяви. Розподіл вартості підключення однієї відеокамери на поверсі здійснюється за згодою співвласників відповідного поверху.

Результати голосування по питанню 13 загальний підсумок:

«ЗА»	124 осіб;	8064,8 кв.м	50,43 %
«ПРОТИ»	27 осіб;	1712,3 кв.м	10,71 %

Рішення прийнято.

Чотирнадцяте питання. Придбання насосної пари холодної води

Виступив голова правління Опалинський Анатолій Ігорович та доповів, що у зв'язку із тим, що насоси виходять з ладу по причині його не задовільних параметрів, пропонується придбати нові насоси. Пропонується придбати нові насоси з автоматикою з необхідними технічними характеристиками.

Пропозиція. .

Схвалити придбання та встановлення насосної пари для першої зони подачі води на суму 150 000,00 грн. Затвердити одноразовий внесок на придбання та встановлення

насосної пари у розмірі 9.38 грн з 1 кв.м. квартири або нежитлового приміщення. Невикористані кошти цього внеску після завершення процедури придбання та встановлення перерозподілити у резервний фонд.

Результати голосування по питанню 14:

«ЗА»	145 осіб;	9445,3 кв.м	59,07 %
«ПРОТИ»	6 осіб;	331,8 кв.м	2,07 %

Рішення прийнято.

П'ятнадцяте питання. Заміна стояка холодної води

Виступив голова правління Опалинський Анатолій Ігорович та доповів, що у зв'язку із тим, що на одному з будинкових стояків систематично відбуваються прориви пропонується питання повної або часткової заміни стояка. Запропонований орієнтовний кошторис на заміну на суму 250 000,00 грн.

Пропозиція.

Схвалити роботи по заміні стояку холодної води на суму 250 000,00 грн. Затвердити одноразовий внесок на заміну стояку холодної води у розмірі 15,634 грн з 1 кв.м. квартири або нежитлового приміщення. Невикористані кошти цього внеску після завершення процедури придбання та встановлення перерозподілити у резервний фонд.

Результати голосування по питанню 15:

«ЗА»	131 осіб;	8609,7 кв.м	53,84 %
«ПРОТИ»	20 осіб;	1167,4 кв.м	7,30 %

Рішення прийнято.

Шістнадцяте питання. Обрання правління

Виступив голова правління Опалинський Анатолій Ігорович та доповів, що у зв'язку із вичерпанням строку повноважень правління пропонується обрати новий склад правління. Правління обирається строком на три роки. Визначити, що членами правління можуть бути лише співвласниками будинку.

Пропозиція 16.1.

Обрати до складу правління строком на три роки:

Опалинського Анатолія Ігоровича (власника кв.232)

Результати голосування по питанню 16.1:

«ЗА»	141 осіб;	9154,65 кв.м	57,25 %
«ПРОТИ»	10 осіб;	622,45 кв.м	3,89 %

Рішення прийнято.

Пропозиція 16.2.

Обрати до складу правління строком на три роки:

Кореня Віталія Олександровича (власника кв.1 та 2)

Результати голосування по питанню 16.2 загальний підсумок:

«ЗА»	133 осіб;	8526,8 кв.м	53,32 %
«ПРОТИ»	18 осіб;	1250,3 кв.м	7,82 %

Рішення прийнято.

Пропозиція 16.3.

Обрати до складу правління строком на три роки:

Горбенка Святослава Ігоровича (власника кв.233)

Результати голосування по питанню 16.3 загальний підсумок:

«ЗА»	132 осіб;	8504,4 кв.м	53,18 %
«ПРОТИ»	19 осіб;	1272,7 кв.м	7,96 %

Рішення прийнято.

Пропозиція 16.4.

Обрати до складу правління строком на три роки:

Лозька Олексія Володимировича (власника кв.140)

Результати голосування по питанню 16.4:

«ЗА»	87 осіб;	5638,25 кв.м	35,26 %
«ПРОТИ»	64 осіб;	4138,85 кв.м	25,88 %

Рішення не прийнято.

Пропозиція 16.5.

Обрати до складу правління строком на три роки:
Піхно Дмитра Олександровича (власника кв.231)

Результати голосування по питанню 16.5:

«ЗА»	136 осіб;	8697,5 кв.м	54,39 %
«ПРОТИ»	15 осіб;	1079,6 кв.м	6,75 %

Рішення прийнято.

Пропозиція 16.6.

Обрати до складу правління строком на три роки:
Медведенко Ірину Володимірівну (власницю кв.104)

Результати голосування по питанню 16.6 загальний підсумок:

«ЗА»	103 осіб;	6560,85 кв.м	41,03 %
«ПРОТИ»	48 осіб;	3216,25 кв.м	20,11 %

Рішення не прийнято.

Пропозиція 16.7.

Обрати до складу правління строком на три роки:
Лантуха Тараса Анатолійовича

Результати голосування по питанню 16.7 загальний підсумок:

«ЗА»	87 осіб;	5526,1 кв.м	34,56 %
«ПРОТИ»	64 осіб;	4251,0 кв.м	26,58 %

Рішення не прийнято.

Сімнадцяте питання. Обрання ревізійної комісії

Виступив голова правління Опалинський Анатолій Ігорович та доповів, що у зв'язку із вичерпанням строку повноважень ревізійної комісії пропонується обрати новий склад ревізійної комісії. Ревізійна комісія обирається строком на три роки. Кандидати мають бути співвласниками будинку.

Пропозиція 17.1.

Обрати до складу ревізійної комісії строком на три роки:
Веліховську Інну Олександрівну (власника кв.181)

Результати голосування по питанню 17.1 загальний підсумок:

«ЗА»	142 осіб;	9132,6 кв.м	57,11 %
«ПРОТИ»	9 осіб;	644,5 кв.м	4,03 %

Рішення прийнято.

Пропозиція 17.2.

Обрати до складу ревізійної комісії строком на три роки:
Ковальова Іллю Анатолійовича (власника кв.76)

Результати голосування по питанню 17.2 загальний підсумок:

«ЗА»	145 осіб;	9308,1 кв.м	58,21 %
«ПРОТИ»	6 осіб;	469,0 кв.м	2,93 %

Рішення прийнято.

Пропозиція 17.3.

Обрати до складу ревізійної комісії строком на три роки:
Корбут Тетяну Петрівну (власника кв.17)

Результати голосування по питанню 17.3 загальний підсумок:

«ЗА»	147 осіб;	9463,9 кв.м	59,18 %
«ПРОТИ»	4 осіб;	313,2 кв.м	1,96 %

Рішення прийнято.

Всього оброблено 17 бюлетеня та 135 листка письмового опитування, з них 1 лист письмового опитування визнано недійсними.

IV. ДОДАТКИ

1. Реєстр співвласників присутніх на зборах, прошнуровано та пронумеровано 2 (два) аркуша.
2. Бюлетені для голосування на загальних зборах, прошнуровано 39 (тридцять дев'ять) аркушів.
3. Листки письмового опитування, прошнуровано 304 (триста чотири) аркуша.
4. Копії документів, що надають право представляти власників, прошнуровано 6 (шість) аркушів.
5. Листки письмового опитування, що означені як недійсні, прошнуровано 3 (три) аркуша.
6. Звіт про роботу правління за 2023 р., прошнуровано 67 (шістьдесят сім) аркуша.
7. Звіт про роботу правління за 2022 р., прошнуровано 63 (шістьдесят три) аркуша.
8. Звіт про роботу правління за 2021 р., прошнуровано 51 (п'ятьдесят один) аркуш.
9. Кошторис для забезпечення утримання будинку та прибудинкової території, прошнуровано 3 (три) аркуша.
10. Кошторис для забезпечення охорони будинку, прошнуровано 1 (один) аркуш.
11. Порядок сплати внесків та платежів співвласників, прошнуровано 2 (два) аркуша.
12. Заяви кандидатів до правління та ревізійної комісії, прошнуровано 9 (дев'ять) аркушів.

Головуючий Зборів _____ / Опалинський А.І.

Секретар Зборів _____ / Піхно Д.О.