

ВСТУПИТЕЛЬНОЕ СЛОВО

После регистрации ОСББ «Бажана 12» первоочередной задачей правления было получение технической документации на дом.

Законом от 14.05.2015 № 417 «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» предусмотрено, что бывший балансодержатель дома в трехмесячный срок со дня регистрации объединения обеспечивает передачу ему экземпляра технической и другой предусмотренной законодательством документации на дом, а также документа, на основании которого дом был принят в эксплуатацию, технического паспорта и планов инженерных сетей.

В случае отсутствия документации на дом бывший балансодержатель в течение полугода со дня государственной регистрации объединения восстанавливает ее за свой счет. (статья 6 Закону України 2866 «Про об'єднання»)

Кроме того, была информация, что при сдаче дома пакет документации готовится в 3-х экз. Поэтому сразу после регистрации объединения работа Правления была направлена на получение всей технической документации на дом.

3. Форма управления

Мы с Вами создали Объединение совладельцев. Согласно Закона от 14.05.2015 № 417 «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» общее собрание совладельцев должно принять решение о форме управления домом. Есть две формы управления: это самоуправление и управление управляющей компанией, которое на данный момент осуществляет ТОВ «Ковальская».

Со времени создания нашего Объединения мне не раз приходилось общаться с новым руководством ТОВ Ковальская. И не раз я слышала уверения о том, что со сменой руководства будет лучшее обслуживание. Но тот факт, что переданный мной 07.10.16 акт обследования дома до сих пор не подписан, не получено подтверждение проведения каких-либо работ по устранению выявленных недостатков, говорит об игнорировании нас - совладельцев дома, Правления ОСББ, игнорирование нашей проделанной работы. Также я не получила ответ на письменные запросы по использованию статьи по текущим ремонтам: какие работы проводились последние 3 года, каковы затраты. Я упоминала о протекающей крыше, а ведь владелец помещения обращался в Ковальскую еще в 2008 году. Приведу цифру: по статье «текущий ремонт конструктивных элементов,

внутридомовых систем ГВП,ХВП, канализации...» в прежней смете «Ковальской» с тарифом 3,60 грн. было предусмотрено 0,27 грн. /кв.м –это 12,9 тыс.грн. в месяц /для сравнения на прибыль – 0,2 грн./кв.м. – это 9,4 тис.грн.) однако при обследовании дома было видно, что эти средства уже много лет в ремонт не вкладывались. И каждый из Вас знает состояние наших парадных, лифтов (это то, что мы видим). Очевиден только один вывод: никто за нас и для нас не сделает лучше, чем мы сами.

Правление Объединения предлагает взять дом в самоуправление

Пропозиція: Взяти будинок в самоуправління.

4. КОШТОРИС ВИТРАТ

При составлении сметы затрат Правление руководствовалось перечнем услуг по содержанию дома, утвержденных Постановлением КМУ № 869 от 01.06.2011 «Порядок формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкової території». Следуя этому перечню работ, мы сможем полностью охватить обслуживание дома.

Отмечу емкие статьи затрат в смете:

Это статья по расчетам с Киевэнерго за потребленную электроэнергию

Согласно полученной информации о среднемесечном потреблении энергии мною были сделаны расчеты с учетом увеличения тарифа с 01.03.17.

Таким образом, на расчеты за потребленную энергию предусмотрено:

0,64 грн./кв.м. на освещение мест общего пользования, подвала, подкачки воды и 0,27 грн./кв.м. на энергообеспечение работы лифтов. Всего 0,91 грн. /кв.м.

Безусловно, это немало. Поэтому первостепенной задачей Правления будет проведение мероприятий, направленных на понижение энергозатрат.

Правление поставило перед собой задачу не только проводить необходимые мероприятия по обслуживанию дома, но и начать постепенное переоснащение технического оборудования, систем, провести необходимые ремонты. Для этого в смете затрат предусматриваются статьи:

1) «Текущий ремонт конструктивных элементов, внутридомовых систем горячего, холодного, водо- и тепло-обеспечения, канализации и элементов внешнего снаряжения»

2) «Приобретение технического оборудования для внутридомовых систем и лифтов»

На наполнение первой статьи затрат предусматривается 0,51 грн. на 1 кв.м.; второй – 0,40 грн. То есть 0,91 грн./кв.м будет направлена на восстановление, переоснащение дома.

Мы ушли от создания фондов. Учитывая нестабильную экономическую обстановку в нашей стране, инфляцию, мы решили не создавать накопительных фондов. Дом наш не новый и есть много направлений для проведения ремонтов, замены оборудования (это лифты, оборудование внутридомовых систем). Будет составлен план работ, с которым Вы сможете ознакомиться на сайте, также информация будет в каждом парадном.

На собрании совладельцев было принято решение о создании «РЕЗЕРВНОГО ФОНДА», поэтому в смету затрат внесены изменения:

- 1) «Текущий ремонт конструктивных элементов, внутридомовых систем горячего, холодного, водо- и тепло-обеспечения, канализации и элементов внешнего снаряжения» -0,41 грн./кв.м
- 2) «Резервный фонд» - 0,50 грн./кв.м.

Кроме того, в смете есть разовые затраты первого года работы (это приобретение орг.техники, элементарной мебели для помещения Правления). Все эти затраты будут адекватными.

Учитывая инфляцию, рост цен и то, что мы смогли уменьшить существующий тариф Ковальской на 0,71 грн./кв.м

Правление просит Вас одобрить представленный проект сметы.

Пропозиція: Затвердити кошторис у сумі 1726800 грн. на рік (116780 грн. на місяць), що в перерахунку на 1 кв.м. складає 3,70 грн.

5. Определение порядка уплаты взноса

Учитывая тот факт, что мы будем проводить работы по содержанию дома и придомовой территории первый год, а также то, что мы с Вами привыкли рассчитываться с Ковальской за услуги в текущем месяце

Правление предлагает и просит Вас на этот первый год утвердить такой же порядок расчетов, т.е. до 20 числа текущего месяца.

Пропозиція: Сплату внеску, розрахованого з вартості обслуговування 1 кв.м. в сумі 3,70 грн., проводити до 20 числа поточного місяця.

6. Вопрос о Положении про Правление.

В Уставе, который был выписан согласно типового устава, в части полномочий общего собрания относительно Правления обозначено всего два пункта: это

«п.3 До виключної компетенції загальних зборів належать:

- обрання членів правління об'єднання;»

и пункт 13 :

«13. Порядок обрання та відкликання членів правління, їх кількісний склад та строки обрання встановлюються загальними зборами.

Загальні збори своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження правління чи окремих його членів.

У разі смерті члена правління, визнання його померлим, безвісно відсутнім або недієздатним повноваження такого члена правління припиняються.» И это все.

Поэтому Правление предлагает на Ваше утверждение проект Положения про Правление Объединения «Бажана 12». В этом документе предлагаются более точные нормы деятельности Правления, которые дополняют Устав.

Очень важный вопрос! :

2.2. Членом Правління може бути лише один співвласник квартири/нежитлового приміщення або його довірена особа (для витримання принципу голосування: одна квартира/нежитлове приміщення – один голос), що закладено у Статуті.

Пунктом 2.9. прописано в каком случае досрочно приостанавливаются полномочия члена Правления. Кроме уже обозначенных (смерти, ухода по собственному желанию или по решению общего собрания) предлагается досрочное приостановление полномочий в случае:

- виникнення обставин, які відповідно до чинного законодавства України перешкоджають виконанню обов'язків члена Правління;
- наявності конфлікту інтересів в Об'єднанні;
- наявності документального підтвердження завдання майнових збитків Об'єднанню при виконанні покладених на нього обов'язків;

- наявності заборгованості по оплаті внесків на утримання будинку та прибудинкової території впродовж трьох місяців без поважної причини;
- відсутності на засіданнях Правління (поспіль більш 5-ти засідань);

В 3 разделе Положения расписаны требования к члену Правления, в том числе **он не должен иметь конфликта интересов.**

Под Конфликтом интересов надо понимать случаи, когда:

- близкая особа члена Правления работает в исполнительных органах Объединения;
- член Правления оказывает как предприниматель услуги Объединению на платной основе;
- член Правления является владельцем или работником фирмы, которая предоставляет услуги ОСББ на платной основе;
- физ.особы-предприниматели, которые являются близкими особами члена Правления оказывают услуги ОСББ на платной основе.

Это внутренний документ, который должно иметь всякое подразделение организации. Наше объединение – организация, а Правление – это его подразделение. Положение разработано не только для работы этого состава правления, но и для всех последующих составов.

На собрании совладельцев внесено предложение по пункту 2.5.

2.5. Обрання (переобрання) членів Правління може відбуватися виключно на підставі рішення загальних зборів Об'єднання.

Припинення повноважень членів Правління відбувається у випадках, передбачених цим Положенням.

Припинення повноважень голови Правління та членів Правління відбувається негайно у випадку незадовільної оцінки їхньої діяльності з одночасним переобранням усього складу Правління, якщо за це проголосує більше половини загальної кількості співвласників будинку на загальних зборах. (внесено на загальних зборах 12.12.2016 з урахуванням вимог ст.10 Закону України «Про ОСББ»).

Пропозиція: Затвердити Положення про Правління ОСББ «Бажана 12».