

ПРОТОКОЛ

Загальних зборів співвласників ОСББ "Фундуклеєвський"
м. Київ, 10 грудня 2019 р.

Загальна кількість співвласників **150**

Кількість співвласників або їх представників, що зареєструвались на зборах **104**

Для ведення зборів обрані: голова зборів – Скібінська Н.Р., секретар зборів – Сорока К.І.

Перед затвердженням порядку денного голова правління Щербаков В.З запропонував включити до порядку денного загальних зборів співвласників питання про припинення повноважень складу правління або тільки голови правління Щербакова В.З.

Оскільки така пропозиція не отримала жодного голосу «ЗА», питання про припинення повноважень складу правління або голови правління Щербакова В.З. до порядку денного не включене.

Порядок денний

1. Про затвердження фінансового звіту за 2019 р.
2. Про затвердження бюджету на 2020 р.
3. Про склад представників від Об'єднання.
4. Розгляд заяв.
5. Про додаткові заходи з дотримання в житловому комплексі вимог правил пожежної безпеки та громадського порядку.
6. Різне.

1. Про затвердження фінансового звіту за 2019 р.

З питання 1 порядку денного виступили: *інформація, яка розкриває прізвища співвласників, доступна тільки співвласникам.*

Відповідно до статей 10, 16, 21, 23 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», п.п. 3.2; 4.1.; 4.2.; 4.3.; 4.7.; 4.8. Статуту об'єднання загальні збори співвласників **вирішили:**

- 1.1. Затвердити фінансовий звіт за 2019 р. (Додаток № 1).

Голосували "ЗА" **104** "ПРОТИ" - "УТРИМАЛИСЬ" -

2. Про затвердження бюджету на 2020 р.

З питання 2 порядку денного виступили: *інформація, яка розкриває прізвища співвласників, доступна тільки співвласникам.*

Відповідно до статей 10, 16, 21, 23 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», п.п. 3.2; 4.1.; 4.2.; 4.3.; 4.7.; 4.8. Статуту об'єднання загальні збори співвласників **вирішили:**

- 2.1. Затвердити бюджет на 2020 р. (Додаток № 2а).
- 2.2. Затвердити бюджет на 2020 р. на управління підземним паркінгом (Додаток № 2б).
- 2.3. Затвердити перелік приміщень, які перебувають на балансі об'єднання та утримуються об'єднанням. (Додаток № 3).

Голосували "ЗА" **104** "ПРОТИ" - "УТРИМАЛИСЬ" -

3. Про склад представників від Об'єднання.

З питання 3 порядку денного виступили: *інформація, яка розкриває прізвища співвласників, доступна тільки співвласникам.*

Відповідно до розділу 3.6. Статуту об'єднання загальні збори співвласників вирішили:

- 3.1. Обрати до складу зборів представників від об'єднання:

інформація, яка розкриває прізвища співвласників, доступна тільки співвласникам.

3.2. Враховуючи що законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» встановлено, що загальні збори скликаються не рідше одного разу на рік, але разом з тим при управлінні житловим комплексом виникають питання, які потребують реагування та вирішення в розумні строки, встановити:

3.2.1 До питань, які згідно з положеннями п. 3.6.14 Статуту об'єднання віднесені до компетенції зборів представників від об'єднання і є делегованими повноваженнями (делегованою компетенцією), відносяться:

3.2.1.1. Прийняття рішень з питань внесення змін та доповнень до рішень загальних зборів співвласників, якщо такими змінами чи доповненнями усувається невідповідність законам України окремих положень рішень загальних зборів співвласників.

3.2.1.2. Прийняття рішень з питань, які віднесені до компетенції загальних зборів співвласників, але час, потрібний для скликання чергових чи позачергових зборів, не дозволяє своєчасно прийняти рішення, щодо якого існує нагальна потреба у його прийнятті.

3.2.2. Існування невідповідності законам України окремих положень рішень зборів співвласників, а також існування нагальної потреби в прийнятті рішень з питань, які віднесені до компетенції загальних зборів, встановлюють (визначають) збори представників від об'єднання.

3.2.3. Рішення з цих питань приймається у порядку, встановленому Статутом об'єднання більшістю від загального складу зборів представників від об'єднання.

3.2.4. Дія цих положень рішення про делеговані повноваження (делеговану компетенцію) не залежить від складу зборів представників, не припиняється після зміни складу зборів представників, не обмежується у часі і може бути скасована або змінена рішенням загальних зборів співвласників.

3.3. Зборам представників здійснювати повноваження відповідно до положень Статуту об'єднання з урахуванням положень цього рішення про делеговані повноваження (делеговану компетенцію).

Голосували "ЗА" 104 "ПРОТИ" - "УТРИМАЛИСЬ" -

4. Розгляд заяв.

З питання 4 порядку денного виступили: *інформація тільки для співвласників*

4. Розглянувши заяви співвласників, загальні збори співвласників вирішили:

конфіденційна інформація про співвласників, доступ до якої надається за згодою особи, яка подала заяву і стосовно якої ухвалено рішення.

Голосували "ЗА" 101 "ПРОТИ" 2 "УТРИМАЛИСЬ" 1

5. Про додаткові заходи з дотримання в житловому комплексі вимог правил пожежної безпеки та громадського порядку.

З питання 5 порядку денного виступили: *інформація, яка розкриває прізвища співвласників, доступна тільки співвласникам.*

Розглянувши питання 5 порядку денного та з метою вжиття додаткових заходів з дотримання в житловому комплексі правил пожежної безпеки і підтримання громадського порядку, загальні збори вирішили:

5.1. Затвердити звіт керуючого директора про виконання припису інспектора ДСНС від 05.11.2019 р. № 463 з пропозиціями, викладеними в колонці 4 додаток № 4).

5.2. Зобов'язати співвласників як власників житлових і нежитлових приміщень сприяти керуючому директору у проведенні перевірок дотримання власниками вимог правил пожежної безпеки.

5.3. Зобов'язати співвласників утримувати власне та спільне майно та систему протипожежної сигналізації в квартирах та у нежитлових приміщеннях в стані, який забезпечує дотримання правил пожежної безпеки.

5.4. Зобов'язати керуючого директора:

— постійно контролювати стан протипожежного захисту житлового комплексу;

— до 28.02.2020 р. перевірити в усіх без винятку житлових і нежитлових приміщеннях дотримання власниками вимог правил пожежної безпеки і надалі здійснювати такі перевірки не менше як два рази на рік;

— у строк до 28.02.2029 р. зняти з усіх дверей, що ведуть з пожежних сходів на холодні переходи та з холодних переходів на поверхові майданчики, усі замки, пристрої тощо, які блокують чи можуть блокувати відкриття дверей у надзвичайних ситуаціях, та встановити на всі двері ручки без клямок та пружини чи доводчики;

— здійснити модернізацію системи контролю доступу до будинку з метою заборони входу сторонніх осіб до пожежних сходів, вестибюлів та ліфтів;

- розмістити комплекти пожежних рукавів у нішах на поверхах і передати ці комплекти співвласникам на відповідальне зберігання;

- придбати додаткові комплекти пожежних рукавів і складувати їх у приміщеннях консьєржів у стані, доступному для швидкого використання.

- встановити на кожному поверсі додаткові відеокамери, підключені до пункту охорони будинку, для цілодобового спостереження ситуації на поверхах житлових секцій;

- провести модернізацію системи контрольованого доступу до житлової частини будинку;

- електронні перепустки до житлової частини будинку видавати тільки при наявності заяви власника квартири із додаванням копії паспорту особи;

- видавати власникам квартир електронні перепустки відповідно до кількості зареєстрованих осіб, але не менше однієї;

- особам, які не є співвласниками будинку, за заявою власника видавати тимчасові перепустки у порядку, встановленому загальними зборами представників;

- перепустки для користування пасажирським ліфтом видавати тільки власникам квартир, в яких закінчені опоряджувальні роботи;

- припиняти право користуватись пасажирським ліфтом у разі виявлення передачі перепустки для користування пасажирським ліфтом робітникам, що виконують опоряджувальні роботи;

- блокувати дію перепусток у разі виявлення передачі їх іншим особам і відновлювати функціонування заблокованих перепусток після розгляду питання зборами представників;

- у разі порушення співвласниками чи мешканцями громадського порядку, правил пожежної безпеки, правил користування спільним майном, що має наслідками порушення прав інших співвласників чи мешканців житлового комплексу, тимчасово обмежувати порушників у праві користування спільним майном, якщо нагальна потреба у цьому не дозволяє чекати рішення зборів представників, одночасно звертаючись до учасників зборів представників про необхідність скликання термінового засідання.

5.5. Звернути увагу співвласників, які мають наміри здавати квартири в оренду, що згідно з вимогами законодавства, використання власником квартир не може порушувати права інших мешканців будинку, а також що законодавством встановлена заборона здавати квартири в оренду, якщо це порушує права інших мешканців.

5.6. Доручити зборам представників:

— визначити вартість реалізації зазначених у цьому рішенні заходів та визначити джерела їх фінансування;

— приймати рішення щодо обмеження права користування спільним майном власниками житлових і нежитлових приміщень, які порушують громадський порядок, правила пожежної безпеки або ухиляються від проведення перевірок дотримання вимог пожежної безпеки чи перешкоджають проведенню таких перевірок;

— вносити до Правил користування спільним майном та до «Типового договору між власником житлового (нежитлового) приміщення та ОСББ «Фундуклеєвський» у відносинах користування спільним майном» зміни, які посилюють заходи забезпечення дотримання в житловому комплексі правил пожежної безпеки та громадського порядку;

— за заявами співвласників будинку встановлювати у кожному конкретному випадку наявність чи відсутність порушення їхніх прав використанням квартир для здачі в оренду і у разі встановлення порушення прав співвласників доручати керуючому директору обмежувати порушників у праві користування спільним майном.

- у разі встановлення факту несанкціонованого втручання співвласників чи мешканців у роботу внутрішньобудинкових інженерних мереж (у тому числі самоправна заміна опломбованих пломбами ОСББ «Фундуклєєвський» приладів обліку тепла, води, електричної енергії, заміна передбачених проектною документацією та технічними умовами приладів обліку, вимикачів, кабелів, проводів, світильників, вентилів та іншої запірної арматури, труб, інших елементів чи іншого обладнання на елементи та обладнання, яке не погоджене керуючою дирекцією для використання) - з метою захисту спільного майна від втручання у його роботу, для запобігання небезпеки життю і здоров'ю людей внаслідок такого втручання у роботу інженерних мереж (зокрема втручання в роботу мереж тепlopостачання, водопостачання, електропостачання) вживати дієвих заходів для припинення несанкціонованого доступу до внутрішньобудинкових інженерних мереж.

Голосували "ЗА" **101** "ПРОТИ" **1** "УТРИМАЛИСЬ" **2**

6. Різне.

З питання 6 порядку денного виступили: *інформація, яка розкриває прізвища співвласників, доступна тільки співвласникам.*

Розглянувши заяву конфіденційна інформація про співвласника, доступ до якої надається за згодою заявника.

Голосували "ЗА" **102** "ПРОТИ" - "УТРИМАЛИСЬ" **2**

Головуючий на зборах Скібінська Н.Р.
Секретар зборів Сорока К.І.

До уваги співвласників.

З повним текстом протоколу та додатками до нього співвласники можуть ознайомитись особисто в приміщенні керуючої дирекції.