

# ПРИКЛАД

протоколу загальних зборів Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) для підготовки до співпраці з державною установою «Фонд енергоефективності»

Зміст протоколу	Коментарі, пояснення
<p style="text-align: center;"><b>ПРОТОКОЛ</b> <b>Загальних зборів</b> <b>Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "Трудар",</b> <b>проведених "01" лютого 2020 року</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Місто Київ</b></p> <p style="text-align: center;"><b>1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ</b></p> <p>Загальна кількість співвласників багатоквартирного будинку ОСББ "Трудар" (далі – Об'єднання): 90 (дев'яносто). Загальна площа всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку Об'єднання: 5400 м<sup>2</sup>.</p> <p>У голосуванні на загальних зборах взяли участь особисто та/або через представників співвласники в кількості 45 (сорок п'ять) осіб, яким належать квартири та/або нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку Об'єднання загальною площею 2700 м<sup>2</sup>, що становить 50,00% голосів усіх співвласників.</p> <p>У письмовому опитуванні взяли участь особисто та/або через представників співвласники в кількості 40 (сорок) осіб, яким належать квартири та/або нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку Об'єднання загальною площею 2400 м<sup>2</sup>, що становить 44,44% голосів усіх співвласників.</p> <p>Разом у голосуванні на загальних зборах та в письмовому опитуванні взяли участь особисто та/або через представників співвласники в кількості 85 (вісімдесят п'ять) осіб, яким належать квартири та/або нежитлові приміщення у багатоквартирному будинку Об'єднання загальною площею 5100 м<sup>2</sup>, що становить 94,44% голосів усіх співвласників.</p> <p>Відповідно до Статуту Об'єднання та Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" кількість голосів, що належить кожному співвласнику, визначається пропорційно до частки загальної площі квартир та нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.</p> <p style="text-align: center;"><b>Збори скликані Правлінням Об'єднання.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>2. ПОРЯДОК ДЕННИЙ</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>Обрання голови Зборів.</li><li>Проведення попереднього енергетичного аудиту з метою участі у Програмі підтримки енергомодернізації багатоквартирних будинків «ЕНЕРГОДІМ» ДУ «Фонд енергоефективності», для впровадження заходів з енергоефективності у багатоквартирному будинку шляхом проведення технічного переоснащення інженерних систем та/або капітального ремонту огорожувальних конструкцій з їх утепленням.</li></ol>	<p>Принцип визначення кількості голосів, що належить співвласникам, слід зазначити згідно з положеннями статуту конкретного ОСББ.</p> <p>Звертаємо увагу, що на загальних зборах не варто змінювати (приймати інший принцип визначення кількості голосів, що належить співвласникам), оскільки законом не передбачено такої можливості.</p> <p>У разі скликання зборів ініціативною групою - зазначити про це.</p> <p>Рішення про проведення енергетичного аудиту, надання повноважень уповноваженому представнику Заявника на укладення договору про проведення енергетичного аудиту, а також на вчинення всіх інших необхідних для проведення енергетичного аудиту дій може бути прийнято правлінням ОСББ, якщо згідно зі Статутом Заявника прийняття рішення щодо</p>

Зміст протоколу	Коментарі, пояснення
<p>3. Укладання (попереднє (до укладення) погодження умов) договору на проведення енергетичного аудиту.</p> <p>4. Про створення в Об'єднанні <b>цільового фонду заходів з енергоефективності</b>, затвердження його кошторису доходів і витрат.</p> <p>5. Про визначення розміру та порядку сплати внеску співвласників до <b>цільового фонду заходів з енергоефективності</b>.</p> <p>6. Надання доручень у зв'язку з прийнятими Зборами рішеннями.</p>	<p>цього питання належить до компетенції правління та у ОСББ є вільні кошти, які можуть бути використані правлінням для оплати таких послуг. (в такому разі проведення цих загальних зборів не є обов'язковим). Разом з тим, за власною ініціативою правління це питання може бути винесено на розгляд загальних зборів.-</p> <p>Це питання включається до порядку денного в разі, якщо статут Заявника містить умову щодо попереднього (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує зазначену в статуті об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, а вартість енергоаудиту перевищує зазначену суму.</p> <p>Крім того, таке питання може (але не обов'язково) включатися до порядку денного, якщо за самостійним рішенням правління є бажання затвердити умови такого договору безпосередньо на загальних зборах.</p> <p>В рамках питань 4-5 співвласники вирішують питання про визначення джерела для здійснення видатків на фінансування проведення енергетичного аудиту.</p>
<p><b>3. Розгляд питань порядку денного:</b> (з урахуванням голосів, поданих на загальних зборах, і голосів співвласників, отриманих під час проведення письмового опитування)</p> <p><b>СЛУХАЛИ по першому питанню порядку денного:</b> <b>Моторенка Василя Васильовича</b> про обрання голови Зборів, запропоновано обрати головою Зборів <b>Іваненка Івана Івановича</b>.</p> <p><b>ВИРІШИЛИ по першому питанню порядку денного:</b> Обрати Головою Зборів <b>Іваненка Івана Івановича</b>.</p> <p><b>ПІДСУМКИ ГОЛОСУВАННЯ по першому питанню порядку денного:</b>  <b>“за”</b> 40 (сорок) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить 2400 м<sup>2</sup>, що складає 88,89% голосів співвласників, присутніх на загальних зборах;  <b>“проти”</b> 5 (п'ять) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить 300 м<sup>2</sup>, що складає 11,11% голосів співвласників, присутніх на загальних зборах.</p> <p><b>Рішення прийнято.</b></p> <p><b>СЛУХАЛИ по другому питанню порядку денного:</b></p>	<p>Якщо необхідна кількість голосів була набрана під час самих загальних зборів, і письмове опитування не проводилося, виділений синім текст зазначати не треба.</p> <p>Відповідно до частини 3 статті 10 і частини 6 статті 6 Закону України “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку”, загальні збори веде <b>голова</b> зборів, який обирається більшістю голосів <b>присутніх</b> співвласників або їх представників. Обрання секретаря зборів Закон не передбачає. Частина 16 статті 10 зазначеного Закону передбачає лише два можливі результати голосування: “за” або “проти”. Тому результат голосування співвласників, що проголосували інакше (не голосували), у протоколі не зазначається.</p>

Голову Зборів [Іваненка Івана Івановича](#), який запропонував провести попередній енергетичний аудит з метою участі у Програмі підтримки енергомодернізації багатоквартирних будинків «ЕНЕРГОДІМ» ДУ «Фонд енергоефективності», для впровадження заходів з енергоефективності у багатоквартирному будинку шляхом проведення технічного переоснащення інженерних систем та/або капітального ремонту огорожувальних конструкцій з їх утепленням згідно з проектною документацією, що буде розроблена в рамках участі в Програмі з метою отримання часткового відшкодування вартості витрат, пов'язаних із здійсненням Заходів з енергоефективності (отримання Гранту).

#### **ВИРІШИЛИ по другому питанню порядку денного:**

Провести попередній енергетичний аудит з метою участі у Програмі підтримки енергомодернізації багатоквартирних будинків «ЕНЕРГОДІМ» ДУ «Фонд енергоефективності», для впровадження заходів з енергоефективності у багатоквартирному будинку ОСББ «Трудар» шляхом проведення технічного переоснащення інженерних систем та/або капітального ремонту огорожувальних конструкцій з їх утепленням згідно з проектною документацією, що буде розроблена в рамках участі в Програмі з метою отримання часткового відшкодування вартості витрат, пов'язаних із здійсненням Заходів з енергоефективності (отримання Гранту).

#### **ПІДСУМКИ ГОЛОСУВАННЯ по другому питанню порядку денного:**

“за” **78 (сімдесят вісім)** співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить **4680 м<sup>2</sup>**, що складає **86,67%** голосів усіх співвласників;

“проти” **7 (сім)** співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить **420 м<sup>2</sup>**, що складає **7,78%** голосів усіх співвласників.

#### **Рішення прийнято.**

#### **СЛУХАЛИ по третьому питанню порядку денного:**

Голову Зборів [Іваненка Івана Івановича](#), який запропонував попередньо (до його укладення) погодити умови договору на проведення енергетичного аудиту та укласти такий договір.

#### **ВИРІШИЛИ по третьому питанню порядку денного:**

1. Укласти з [Товариством з обмеженою відповідальністю "Цивільсьміськбуд"](#) (код ЄДРПОУ **12345678**) договір на проведення енергетичного аудиту на таких умовах:

- максимальна ціна договору: **20 520,00 гривень (двадцять тисяч п'ятсот двадцять гривень нуль копійок)**;
- перелік послуг: проведення енергетичного аудиту із складанням сертифікату енергетичної ефективності будівлі та Рекомендаційного звіту, що містить [Опис проекту та Умови виключення обов'язкових заходів із проекту за формою та згідно з вимогами Порядку дій учасників Програми підтримки енергомодернізації багатоквартирних будинків «ЕНЕРГОДІМ» ДУ «Фонд енергоефективності», та за потреби, внесення змін до такого Опису проекту](#);
- строк виконання робіт: початок – не пізніше **20 лютого 2020 року**, завершення – не пізніше **01 квітня 2020 року**,
- умови оплати: аванс – **50%** ціни договору, післяплата після

В разі якщо статут Заявника містить умову щодо попереднього (до їх укладення) погодження умов договорів, укладених на суму, що перевищує зазначену в статуті об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, а ціна договору з енергоаудитором перевищує цю суму, в цьому питанні порядку денного потрібно визначити умови такого договору.

Зміст протоколу	Коментарі, пояснення
<p>прийняття робіт – 50% ціни договору.</p> <p>2. Доручити правлінню Об'єднання визначити інші умови вищезазначеного договору на проведення енергетичного аудиту на власний розсуд.</p> <p><b>ПІДСУМКИ ГОЛОСУВАННЯ по третьому питанню порядку денного:</b></p> <p>“за” 78 (сімдесят вісім) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить 4680 м<sup>2</sup>, що складає 86,67% голосів усіх співвласників;</p> <p>“проти” 7 (сім) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить 420 м<sup>2</sup>, що складає 7,78% голосів усіх співвласників.</p> <p><b>Рішення прийнято.</b></p> <p><b>СЛУХАЛИ по четвертому питанню порядку денного:</b></p> <p><i>Основна редакція:</i> Голову Зборів Іваненка Івана Івановича, який запропонував створити в Об'єднанні цільовий фонд заходів з енергоефективності, затвердити його кошторис доходів і витрат.</p> <p><i>Альтернативна редакція:</i> Голову Зборів Іваненка Івана Івановича, який запропонував внести зміни до кошторису фонду Об'єднання.</p> <p><b>ВИРІШИЛИ по четвертому питанню порядку денного:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Створити в Об'єднанні цільовий фонд заходів з енергоефективності;</li> <li>– Затвердити кошторис доходів і витрат цільового фонду заходів з енергоефективності у запропонованій правлінням Об'єднання редакції (додається), у тому числі: доходи – 20 520,00 гривень (двадцять тисяч п'ятсот двадцять гривень нуль копійок), витатки – 20 520,00 гривень (двадцять тисяч п'ятсот двадцять гривень нуль копійок).</li> </ul> <p><b>ВИРІШИЛИ по четвертому питанню порядку денного:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Внести зміни до кошторису доходів і витрат ремонтного фонду Об'єднання, виклавши його в запропонованій правлінням Об'єднання редакції (додається), та затвердити його доходи в сумі 20 520,00 гривень (двадцять тисяч п'ятсот двадцять гривень нуль копійок) і витатки в сумі 20 520,00 гривень (двадцять тисяч п'ятсот двадцять гривень нуль копійок);</li> <li>– Доручити правлінню Об'єднання забезпечити окремий бухгалтерський облік витрат ремонтного фонду Об'єднання на вищезазначені заходи з енергоефективності.</li> </ul> <p><b>ПІДСУМКИ ГОЛОСУВАННЯ по четвертому питанню порядку денного:</b></p> <p>“за” 78 (сімдесят вісім) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить 4680 м<sup>2</sup>, що складає 86,67% голосів усіх співвласників;</p> <p>“проти” 7 (сім) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить 420 м<sup>2</sup>, що складає 7,78% голосів усіх співвласників.</p> <p><b>Рішення прийнято.</b></p>	<p>Для забезпечення належного обліку та цільового використання коштів доцільно створити окремий цільовий фонд для здійснення видатків на реалізацію заходів з енергоефективності (назву такого фонду ОСББ може визначити на свій розсуд). Слід переконатися, що створення таких “інших” фондів передбачене статутом конкретного ОСББ. Якщо створення “інших” фондів не передбачено, слід прийняти рішення про внесення змін до кошторису доходів і витрат ремонтного фонду.</p>

**СЛУХАЛИ по п'ятому питанню порядку денного:**

Голову Зборів Іваненка Івана Івановича, який запропонував визначити розмір та порядок сплати внеску співвласниками до **цільового фонду заходів з енергоефективності**.

**ВИРІШИЛИ по п'ятому питанню порядку денного:**

1. Запровадити внесок співвласників до **цільового фонду заходів з енергоефективності** та визначити його розмір: **3,80 гривень (три гривні вісімдесят копійок)** з 1 м<sup>2</sup> площі приміщення, що належить співвласникові;
2. Розстрочити сплату внеску співвласників до **цільового фонду заходів з енергоефективності** на **4 (чотири) місяці**;
3. Встановити, що внесок до **цільового фонду заходів з енергоефективності** сплачується кожним співвласником відповідно до загальної площі приміщень, що йому належать на праві власності в будинку Об'єднання, рівними частинами щомісячно не пізніше "15" числа поточного місяця, починаючи з **лютого** місяця 2020 року, на поточний рахунок Об'єднання, визначений правлінням Об'єднання.

**ПІДСУМКИ ГОЛОСУВАННЯ по п'ятому питанню порядку денного:**

"за" **78 (сімдесят вісім)** співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить **4680 м<sup>2</sup>**, що складає **86,67%** голосів усіх співвласників;

"проти" **7 (сім)** співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить **420 м<sup>2</sup>**, що складає **7,78%** голосів усіх співвласників.

**Рішення прийнято.**

**СЛУХАЛИ по шостому питанню порядку денного:**

Голову Зборів Іваненка Івана Івановича, який запропонував надати доручення у зв'язку з прийнятими Зборами рішеннями.

**ВИРІШИЛИ по шостому питанню порядку денного:**

Уповноважити голову правління Об'єднання на вчинення всіх дій, необхідних для реалізації прийнятих цими Зборами рішень, в тому числі підписати від імені Об'єднання зазначений вище договір на проведення енергетичного аудиту, на умовах, визначених цими Зборами та правлінням Об'єднання.

**ПІДСУМКИ ГОЛОСУВАННЯ по шостому питанню порядку денного:**

"за" **78 (сімдесят вісім)** співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить **4680 м<sup>2</sup>**, що складає **86,67%** голосів усіх співвласників;

"проти" **7 (сім)** співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить **420 м<sup>2</sup>**, що складає **7,78%** голосів усіх співвласників.

**Рішення прийнято.**

**Додатки:**

Для забезпечення належного обліку та цільового використання коштів доцільно створити окремий цільовий фонд для здійснення видатків на заходи з енергоефективності (назву такого фонду ОСББ може визначити на свій розсуд). Слід переконатися, що створення таких "інших" фондів передбачене статутом конкретного ОСББ. Якщо створення "інших" фондів не передбачено, слід прийняти рішення про внесення змін до кошторису доходів і витрат **ремонтного** фонду.

Розмір внеску, період розстрочення його сплати, місяць початку сплати слід визначити таким чином, щоб забезпечити фінансування можливих витрат (попередня оплата послуг енергоаудитора, проєктанта, підрядника тощо, сплата зобов'язань за кредитом).

Протокол загальних зборів обов'язково має містити низку

Зміст протоколу	Коментарі, пояснення
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Кошторис доходів і витрат цільового фонду заходів з енергоефективності.</li> <li>2. Результати поіменного голосування на загальних зборах.</li> </ol>	<p>додатків (із зазначенням кількості аркушів), зокрема:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ результати голосування з питань порядку денного співвласників, присутніх на загальних зборах, (відомість для голосування (результати поіменного голосування чи листки для голосування;</li> <li>○ листки письмового опитування або результати голосування з питань порядку денного співвласників шляхом письмового опитування (інформація про голосування шляхом письмового опитування зазначається лише в разі, якщо письмове опитування фактично проводилося).</li> <li>○ інші документи, які розглядалися на загальних зборах (проекти кошторису, договорів, технічної документації тощо).</li> </ul>
<p>Дата складання протоколу 16 лютого 2020 року  Голова Зборів (підпис) (прізвище, ім'я, по батькові - від руки)</p>	<p>Дата фактичного складання протоколу зазначається у разі, коли проводилося письмове опитування, з урахуванням 15 днів, відведених законом на проведення такого опитування після дати проведення загальних зборів. Якщо рішення було прийняте (набрано необхідну більшість голосів) безпосередньо на загальних зборах, окремо зазначати дату складання протоколу тут немає потреби.</p>