

# ПРИБЛИЗНИЙ ПРИКЛАД

протоколу загальних зборів Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) для здійснення заходів з енергоефективності в рамках продовження 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</b> <b>"Трудар",</b> <b>проведених "01" серпня 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;">Збори скликані Правлінням Об'єднання.</p> <p style="text-align: center;"><b>2. ПОРЯДОК ДЕННИЙ</b></p> <p>1. Обрання голови Зборів.</p> <p>2. Затвердження оновленої вартості заходів з енергоефективності</p>	<p>Розгляд питань даного протоколу (умовно – протоколу № 3) та попереднього протоколу (умовно – протоколу № 2) можна за бажанням ОСББ здійснити на одних загальних зборах.</p> <p>Принцип визначення кількості голосів, що належить співвласникам, слід зазначити згідно з положеннями статуту конкретного ОСББ. 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>Питання включається якщо відбулися будь-які зміни порівняно з попередньо прийнятими на загальних зборах рішеннями, зокрема за наслідками проектування й експертизи проектної документації.</p>

Зміст протоколу	Коментарі, пояснення
<p>3. Укладання (попереднє (до їх укладення) погодження умов) договорів на виконання будівельних робіт зі здійснення заходів з енергоефективності, здійснення технічного, авторського нагляду, проведення сертифікації енергетичної ефективності будинку після реалізації проекту, обстеження інженерних систем будинку, на яких здійснено заходи з енергоефективності.</p>	<p>У цьому протоколі відображено прийняття рішень про укладення договору на виконання будівельних робіт, оскільки в більшості ОСББ їх укладення підпадає під вимогу абзацу 6 частини 9 статті 10 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" щодо попереднього погодження умов загальними зборами.</p> <p>Щодо укладання та попереднього погодження умов інших договорів, то це питання включається до порядку денного в разі якщо статут Заявника містить умову щодо попереднього (до їх укладення) погодження договорів, укладених на суму, що перевищує зазначену в статуті об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, а очікувана сума таких договорів перевищує цю суму (в іншому випадку в цій частині можливо взагалі не виносити питання на загальні збори).</p> <p>Разом з тим, таке питання може (але не обов'язково) включатися до порядку денного, якщо за самостійним рішенням правління є бажання затвердити основні (істотні) умови таких договорів безпосередньо на загальних зборах.</p>
<p>4. Внесення змін до кошторису доходів і витрат <b>цільового фонду заходів з енергоефективності</b>.</p>	<p>На цьому етапі у ОСББ можливо виникне потреба збільшити кошторис доходів та витрат цільового фонду заходів з енергоефективності, який був утворений на других загальних зборах. Такий кошторис потрібно викласти в новій редакції з урахуванням того, що розмір цільового фонду має бути достатнім, щоб покрити витрати ОСББ на фінансування будівельних робіт (обслуговування кредиту, що залучається для фінансування таких витрат згідно з прийнятим на попередніх загальних зборах рішенням), оплати робіт (послуг) за іншими договорами (здійснення технічного й авторського нагляду, на проведення сертифікації енергетичної ефективності будинку після реалізації проекту, на обстеження інженерних систем будинку, на яких здійснено заходи з енергоефективності).</p>
<p>5. Зміна розміру внеску співвласників та порядку його сплати до <b>цільового фонду заходів з енергоефективності</b>.</p>	<p>У зв'язку з переглядом кошторису доходів і витрат, необхідно змінити також розмір внеску та порядок його сплати до цільового фонду.</p>
<p>6. Надання доручень у зв'язку з прийнятими Зборами рішеннями.</p>	
<p><b>3. Розгляд питань порядку денного:</b></p>	
<p>(з урахуванням голосів, поданих на загальних зборах, і голосів співвласників, отриманих під час проведення письмового опитування)</p>	
<p><b>СЛУХАЛИ</b> по першому питанню порядку денного: <b>Моторенка Василя Васильовича</b> про обрання голови Зборів, запропоновано обрати головою Зборів <b>Іваненка Івана Івановича</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><b>ВИРІШИЛИ</b> по першому питанню порядку денного: Обрати Головою Зборів <b>Іваненка Івана Івановича</b>.</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</p>
<p><b>ПІДСУМКИ ГОЛОСУВАННЯ</b> по першому питанню порядку</p>	

Зміст протоколу	Коментарі, пояснення
<p><b>денного:</b>  <b>“за” 40 (сорок)</b> співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить <b>2400 м<sup>2</sup></b>, що складає <b>88,89%</b> голосів співвласників, присутніх на загальних зборах;  <b>“проти” 5 (п'ять)</b> співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить <b>300 м<sup>2</sup></b>, що складає <b>11,11%</b> голосів співвласників, присутніх на загальних зборах.</p> <p><b>Рішення прийнято.</b></p>	<p>(не голосували), у протоколі не зазначається.</p>
<p><b>СЛУХАЛИ по другому питанню порядку денного:</b></p> <p>Голову Зборів <b>Іваненка Івана Івановича</b>, який запропонував за наслідками виготовлення проектно-кошторисної документації та проведення її експертизи встановити оновлену максимальну граничну вартість витрат, що можуть бути понесені та сплачені ОСББ для реалізації проекту, в тому числі і граничну вартість заходів з енергоефективності.</p>	<p>Питання включається якщо відбулися будь-які зміни порівняно з попередньо прийнятими на загальних зборах рішеннями, зокрема за наслідками проектування й експертизи проектної документації.</p>
<p><b>ВИРІШИЛИ по другому питанню порядку денного:</b>  Встановити максимальну граничну вартість витрат, що можуть бути понесені та сплачені ОСББ для реалізації проекту, в сумі <b>624 000,00 гривень (шістсот двадцять чотири тисячі гривень нуль копійок)</b>, в тому числі граничну вартість заходів з енергоефективності в сумі <b>397 000,00 гривень (триста дев'яносто сім тисяч гривень нуль копійок)</b>.</p>	<p>Тут для прикладу наводимо іншу загальну ціну будівельних робіт (заходів з енергоефективності), ніж та, що планувалася початково (дивитися попередній протокол), зокрема, було <b>393 400,00 гривень</b>, стало <b>397 000,00 гривень</b>). Відповідно змінюється і максимальна гранична вартість витрат.</p>
<p><b>ПІДСУМКИ ГОЛОСУВАННЯ по другому питанню порядку денного:</b>  <b>“за” 78 (сімдесят вісім)</b> співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить <b>4680 м<sup>2</sup></b>, що складає <b>86,67%</b> голосів усіх співвласників;  <b>“проти” 7 (сім)</b> співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких становить <b>420 м<sup>2</sup></b>, що складає <b>7,78%</b> голосів усіх співвласників.</p> <p><b>Рішення прийнято.</b></p>	
<p><b>СЛУХАЛИ по третьому питанню порядку денного:</b></p> <p>Голову Зборів <b>Іваненка Івана Івановича</b>, який запропонував погодити умови договорів на виконання будівельних робіт зі здійснення заходів з енергоефективності, здійснення технічного, авторського нагляду, проведення сертифікації енергетичної ефективності будинку після реалізації проекту, обстеження інженерних систем будинку, на яких здійснено заходи з енергоефективності, та укласти відповідні договори.</p>	<p>Щодо укладання та попереднього погодження умов інших крім договору на будівельні роботи договорів, то 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, а очікувана сума таких договорів перевищує цю суму (в іншому випадку в цій частині можливо взагалі не виносити питання на загальні збори).  Разом з тим, таке питання може (але не обов'язково) включатися до порядку денного, якщо за самостійним рішенням правління є бажання затвердити основні (істотні) умови таких договорів безпосередньо на загальних зборах.</p>
<p><b>ВИРІШИЛИ по третьому питанню порядку денного:</b>  1. Укласти з <b>Товариством з обмеженою відповідальністю "Цивільбуд"</b> (код ЄДРПОУ <b>34567812</b>) договір будівельного підряду для виконання будівельних робіт зі здійснення заходів з енергоефективності на таких умовах:  – максимальна ціна договору: <b>397 000,00 гривень (триста дев'яносто сім тисяч гривень нуль</b></p>	

- копійок);
- перелік робіт: виконання будівельних робіт згідно з проектно-кошторисною документацією, розробленою Товариством з обмеженою відповідальністю "Рембудцивілпроект" та прийнятою і затвердженою рішенням правління Об'єднання від 10 липня 2020 року,
  - строк виконання робіт: початок – не пізніше 20 серпня 2020 року, завершення – не пізніше 30 вересня 2020 року,
  - умови оплати: аванс – 50% ціни договору, післяплата після прийняття робіт – 50% ціни договору.
2. Укласти з Товариством з обмеженою відповідальністю "Цивільбуд" (код ЄДРПОУ 34567812) договір на здійснення авторського нагляду на таких умовах:
- максимальна ціна договору: 18 000,00 гривень (вісімнадцять тисяч гривень нуль копійок);
  - перелік послуг: здійснення авторського нагляду,
  - строк виконання робіт: початок – не пізніше 20 серпня 2020 року, завершення – не пізніше 30 вересня 2020 року,
  - умови оплати: аванс – 50% ціни договору, післяплата після прийняття робіт – 50% ціни договору.
3. Укласти з Товариством з обмеженою відповідальністю "111" (код ЄДРПОУ 45678123) договір на здійснення технічного нагляду на таких умовах:
- максимальна ціна договору: 22 000,00 гривень (двадцять дві тисячі гривень нуль копійок);
  - перелік послуг: здійснення технічного нагляду,
  - строк виконання робіт: початок – не пізніше 20 серпня 2020 року, завершення – не пізніше 30 вересня 2020 року,
  - умови оплати: аванс – 50% ціни договору, післяплата після прийняття робіт – 50% ціни договору.
4. Укласти з Товариством з обмеженою відповідальністю "222" (код ЄДРПОУ 56781234) договір на проведення сертифікації енергетичної ефективності будинку після реалізації проекту на таких умовах:
- максимальна ціна договору: 18 000,00 гривень (вісімнадцять тисяч гривень нуль копійок);
  - перелік робіт: проведення сертифікації енергетичної ефективності будинку після реалізації проекту,
  - строк виконання робіт: початок – не пізніше 30 вересня 2020 року, завершення – не пізніше 31 жовтня 2020 року,
  - умови оплати: аванс – 50% ціни договору, післяплата після прийняття робіт – 50% ціни договору.
5. Укласти з Товариством з обмеженою відповідальністю "333" (код ЄДРПОУ 67812345) договір на обстеження інженерних систем будинку, на яких здійснено заходи з

енергоефективності, на таких умовах:

- максимальна ціна договору: 7 000,00 гривень (сім тисяч гривень нуль копійок),
- перелік робіт: обстеження інженерних систем будинку, на яких здійснено заходи з енергоефективності,
- строк виконання робіт: початок – не пізніше 30 вересня 2020 року, завершення – не пізніше 31 жовтня 2020 року,
- умови оплати: аванс – 50% ціни договору, післяплата після прийняття робіт – 50% ціни договору.

6. Доручити правлінню Об'єднання визначити інші умови договорів будівельного підряду для виконання заходів з енергоефективності, на здійснення авторського нагляду, на здійснення технічного нагляду, на проведення сертифікації енергетичної ефективності будинку після реалізації проекту, на обстеження інженерних систем будинку, на яких здійснено заходи з енергоефективності, на власний розсуд.

#### ПІДСУМКИ ГОЛОСУВАННЯ по третьому 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 четвертому питанню порядку денного:

Голову Зборів Іваненка Івана Івановича, який запропонував внести зміни до кошторису доходів і витрат цільового фонду заходів з енергоефективності.

#### ВИРІШИЛИ по четвертому питанню порядку денного:

1. Затвердити кошторис доходів і витрат цільового фонду заходів з енергоефективності у новій редакції, запропонованій правлінням Об'єднання (додається), у тому числі: доходи – 720 360,00 гривень (сімсот двадцять тисяч триста шістьдесят гривень нуль копійок), видатки – 720 360,00 гривень (сімсот двадцять тисяч триста шістьдесят гривень нуль копійок);
2. Дозволити правлінню Об'єднання виходячи з фактичних потреб здійснення заходів з енергоефективності здійснювати перенесення асигнувань між статтями витрат у межах загальної суми витратної частини кошторису доходів і витрат цільового фонду заходів з енергоефективності.

#### ПІДСУМКИ ГОЛОСУВАННЯ по четвертому питанню порядку денного:

“за” 78 (сімдесят вісім) співвласників, загальна площа квартир та/або нежитлових приміщень яких

На цьому етапі потрібно змінити кошторис доходів та витрат до цільового фонду заходів з енергоефективності, який був утворений на других загальних зборах. Такий кошторис потрібно викласти в новій редакції з урахуванням того, що розмір цільового фонду має бути достатнім, щоб покрити витрати ОСББ на фінансування будівельних робіт (обслуговування кредиту, що залучається на ці витрати), оплати робіт (послуг) за іншими договорами (здійснення технічного, авторського нагляду, на проведення сертифікації енергетичної ефективності будинку після реалізації проекту, на обстеження інженерних систем будинку, на яких здійснено заходи з енергоефективності).

Грант від Фонду енергоефективності досі не фігурує у кошторисі як стаття доходу, навіть якщо окремі його транші вже отримані. Це пов'язано з тим, що на цьому етапі за правилами Програми Фонду досі існує імовірність повернення Об'єднанням всієї суми гранту до Фонду. Зарахувати грант від Фонду енергоефективності до доходів кошторису можна лише після успішної верифікації виконаних заходів. До того досі існує імовірність повернення Об'єднанням всієї суми гранту до Фонду, а тому він не може розглядатися доходом Об'єднання.

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 п'ятому питанню порядку денного:**

Голову Зборів Іваненка Івана Івановича, який запропонував змінити розмір внеску співвласників та порядок його сплати до цільового фонду заходів з енергоефективності.

У зв'язку з переглядом кошторису доходів і витрат, необхідно змінити також розмір внеску до цільового фонду та період його сплати.

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

1. Змінити розмір внеску співвласників до цільового фонду заходів з енергоефективності, визначивши його в сумі 133,40 гривень (сто тридцять три гривні сорок копійок) з 1 м<sup>2</sup> площі приміщення, що належить співвласникові;
2. Розстрочити сплату внеску співвласників до цільового фонду заходів з енергоефективності на 12 (дванадцять) місяців.
3. Встановити, що сума внеску до цільового фонду заходів з енергоефективності з урахуванням нового його розміру, яка залишається до сплати співвласником на 01 серпня 2020 року, 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 серпня місяця 2020 року.

**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:**

1. Уповноважити голову правління Об'єднання на вчинення всіх дій, необхідних для реалізації прийнятих цими Зборами рішень, в тому числі підписати від імені Об'єднання зазначені вище договори будівельного підряду для виконання заходів з енергоефективності, на здійснення авторського нагляду, технічного нагляду, на проведення сертифікації енергетичної ефективності будинку після реалізації проекту, на обстеження інженерних систем будинку, на яких здійснено заходи з енергоефективності, на умовах, визначених цими

- Зборами та правлінням Об'єднання.
2. Доручити правлінню після верифікації виконаних заходів з енергоефективності згідно з умовами Програми підтримки енергомодернізації багатоквартирних будинків "ЕНЕРГОДІМ" державної установи "Фонд енергоефективності" підготувати та подати на розгляд загальних зборів Об'єднання зміни до кошторису доходів і витрат **цільового фонду заходів з енергоефективності** та новий розмір внесків співвласників до **цільового фонду заходів з енергоефективності**, з урахуванням суми отриманого від Фонду гранту.

#### 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:

1. Кошторис доходів і витрат **цільового фонду заходів з енергоефективності**
2. **Результати поіменного голосування на загальних зборах**

Дата складання протоколу 16 серпня 2020 року

Голова Зборів (підпис) (прізвище, ім'я, по батькові - *від руки*)

Протокол загальних зборів обов'язково має містити низку додатків (із зазначенням кількості аркушів), зокрема:

- результати голосування з питань порядку денного співвласників, присутніх на загальних зборах, (відомість для голосування (результати поіменного голосування чи листки для голосування);
- 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).
- інші документи, які розглядалися на загальних зборах (проекти кошторису, договорів, технічної документації тощо)

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 немає потреби.