

ПРОТОКОЛ

загальних зборів членів ЖБК “Проскурів-Житлобуд”,
мешканців (інвесторів) житлового будинку з нежитловими
приміщеннями за адресою м. Хмельницький, вул.
Проскурівська 45

27 січня 2017 року

м. Хмельницький

Присутні

36 інвесторів, що складає понад 50 % членів ЖБК “Проскурів-Житлобуд” з урахуванням наявності осіб, які інвестували понад одного об’єкта нерухомості

Голова зборів:

Медведчук О.І.

Секретар зборів: Квасовська Ж.С.

Актуальність і мета проведення зборів

На даний час проводяться заходи із введення будинку в експлуатацію. Поряд з тим, наявність великої заборгованості мешканців та орендарів в оплаті комунальних послуг має тенденцію до зростання. Це негативно впливає як на вирішення питання здачі будинку в експлуатацію так і, взагалі, на нормальне життєзабезпечення мешканців. Так, ЖБК прийняв борг від ТОВ “Октант” за електропостачання в жовтні-грудні 2016 року 348 тисяч гривень, борг за січень склав 288 тисяч гривень. Борг за газ складає 350 тисяч гривень.

Із-за крадіжок енергоносіїв склалась критична ситуація. В цьому є певна причина. До цієї пори в повній мірі не виконано рішення загальних зборів

мешканців та інвесторів від 5 грудня 2016 щодо виносу за межі приміщень приладів обліку спожитої електроенергії. Як позитив практично повністю це рішення виконано мешканцями 1 під'їзду. Але, вкрай повільно це виконується мешканцями 3 під'їзду, повністю проігноровано цей захід власниками комерційних приміщень. Як негативний приклад, це призвело до факту, коли у кафе "Львівські пляцьки" був виявлений непрацездатний електролічильник, а орендарі приміщення це приховували.

У мешканців викликає серйозне обурення тім, що деякі мешканці системно не платять за отримані послуги, а тягар боргів лягає на добросовісних мешканців. Кошти, які надходять за квартплату (2,50 гривень з квадратного метру), комерційну площу (4,50 гривень з квадратного метру) та паркінги (150 грн за місце) витрачаються на погашення заборгованості за енергоносії та водопостачання. З урахуванням цього фактично відсутній резерв коштів на розвиток будинку, вирішення раптових проблем в його утриманні.

Існують недоліки в організації роботи ЖБК. Ще якісно не організована робота адміністрації ЖБК, особливо з питань бухгалтерського обліку, не опрацьовано посадових інструкцій персоналу, немає активності в роботі з боржниками.

Так, бухгалтерським обліком не відокремлено боржників перед ТОВ "Оконт" від боржників, які виникли в період функціонування нового ЖБК хоча це потрібно для роботи ревізійної комісії.

До цієї пори ЖБК не виконав п. 3.3. рішення зборів. Від ЖБК не направлено жодного листа-попередження до власників (орендарів) комерційних приміщень відносно виносу електролічильників.

Виникла необхідність уточнення деяких положень Статуту ЖБК щодо членства і правового статусу мешканців будинку в структурі ЖБК.

Є зауваження до роботи ревізійної комісії, члени якої в більшості працюють не планово, а завдяки власній ініціативі. Встановлено, що в складі ревізійної комісії є члени, які мають систематичну заборгованість в оплаті отриманих послуг.

Порядок денний зборів:

1. Про фінансовий аналіз в діяльності ЖБК “Проскурів-Житлобуд”.
2. Про зміну підписантів на документах фінансової звітності ЖБК “Проскурів-Житлобуд”.
3. Про необхідність змін в порядку перерахування коштів, які надходять за квартплату, комерційну площу та паркінги (2,50-4,50; 150 грн.) на окремий фінансовий рахунок.
4. Про стан виконання рішення зборів від 5 грудня 2016 року:
щодо переміщення електролічильників за межі квартир, комерційних приміщень.
щодо порядку контролю працівників ЖБК за електролічильниками мешканців та комерційних приміщень.
заходи реагування відносно боржників.
5. Про особливості реалізації статуту ЖБК “Проскурів-Житлобуд”(Статус мешканців будинку як членів ЖБК, внесення змін в статут ЖБК та договір про членство в ЖБК).
6. Про виключення боржників зі складу ревізійної комісії.
7. Вибори старост під'їздів.
8. Про ситуацію щодо оплати комунальних послуг наперед та наслідки таких дій.
9. Про підготовку проекту бюджету на 2017 рік.

Рішення зборів

По першому питанню

”Про фінансовий аналіз в діяльності ЖБК ”Проскурів-Житлобуд”

Доповідала бухгалтер Кордонська А. С. Довела загальний стан обліку, кількість загальної заборгованості. Вказала на складність формування звіту без повної інформації по боржникам. Голова ЖБК Мельник І.М. запропонував збільшити оплату по електропостачанню з комерційних приміщень на 10%. Приватний підприємець Бліндер К.М. обґрунтував заперечення в цьому питанні. Мешканець Щербакова Н.В. зазначила, що бухгалтеру від ЖБК не була надана документація в повному обсязі.

ВИРІШИЛИ

- 1. Бухгалтеру ЖБК до 5.02.17 року доопрацювати фінансовий звіт в паперовому вигляді, з визначенням боржників. Бухгалтерським обліком чітко відокремити боржників перед ТОВ ”Окрант” від боржників, які виникли в період функціонування нового ЖБК (з 1.11.16)**

Голосували: за - всі
проти - немає
утримались – немає

По другому питанню

“Про зміну підписантів на документах фінансової звітності ЖБК “Проскурів-Житлобуд”

Доповідав голова ЖБК Мельник І.М. який зазначив, що на сьогодні банківські установи вимагають один підпис на документах.

Голова ревізійної комісії Пархоменко С.К. оголосив пропозицією, щоб підписантом основних документів залишився голова ЖБК, а договори та рахунки, що опрацьовуються для придбання обладнання та оплати робіт погоджувати з головою ревізійної комісії з додатковим його підписом.

ВИРІШИЛИ

- 1. Підписантом на загальних фінансових документах ЖБК визначити голову ЖБК. Підписання договорів, рахунків з надання та оплати послуг, робіт, придбання обладнання, матеріалів та предметів, здійснювати за підписом голови ЖБК із письмовим погодженням з головою ревізійної комісії.**

Голосували: за - 35
проти - немає
утримались – 1

По третьому питанню

“Про необхідність змін в порядку перерахування коштів, які надходять за квартплату, комерційну площу та паркінги (2,50-4,50; 150 грн.) на окремий фінансовий рахунок”

Доповідала член ЖБК Копанчук О.Є., яка звернула увагу на те, що поділ фінансових рахунків на комунальні послуги та квартплату ускладнює роботу ЖБК, втрачається можливість оперативного управління коштами при виникненні заборгованості за отримані послуги.

Виступили члени ЖБК Ногаль В.В., Медведчук О.І., які висловили позицію в тому, що деякі мешканці системно не платять за отримані послуги, а

кошти, які надходять за квартплату, комерційну площу та паркінги витрачаються на погашення заборгованості. З урахуванням цього фактично відсутній резерв коштів на розвиток будинку, вирішення раптових проблем в його утриманні. Подано пропозицію про необхідність поділу рахунків.

В ході обговорення надійшла третя пропозиція: Рішення щодо розподілу рахунків є доцільним. З урахуванням перехідного періоду, необхідності збереження можливості оперативного управління коштами в умовах великої заборгованості, розглянути це питання повторно, на наступних зборах мешканців та інвесторів.

Голосували за третю пропозицію.

ВИРІШИЛИ

- 1. Визнати доцільним здійснювати перерахування коштів, які надходять за квартплату, комерційну площу та паркінги (2,50-4,50; 150 грн.) на окремий фінансовий рахунок. З урахуванням перехідного періоду, необхідності збереження можливості оперативного управління коштами в умовах великої заборгованості ЖБК, питання поділу рахунків розглянути повторно, на наступних зборах мешканців та інвесторів.**

Голосували:	за	-	26
	проти	-	9
	утримались	-	1

По четвертому питанню

“Про стан виконання рішення зборів від 5 грудня 2016 року:

щодо переміщення електролічильників за межі квартир, комерційних приміщень;

щодо порядку контролю працівників ЖБК за електролічильниками мешканців та комерційних приміщень;

заходи реагування відносно боржників.”

Доповідав помічник голови ЖБК з господарської діяльності Голова В. М.

Довів, що практично повністю рішення зборів по встановленню електролічильників виконано мешканцями 1 під'їзду але, вкрай повільно виконується мешканцями 3 під'їзду, повністю проігноровано цей захід власниками комерційних приміщень.

Член ЖБК Ногаль В.В. довів, що ініціативною групою ревізійної комісії була проведена перевірка комерційних приміщень. У кафе "Львівськи пляцьки" був виявлений непрацездатний електролічильник, а орендарі приміщення це приховували.

Ініціативно виступив власник приміщення, яке орендовано під кафе "Львівськи пляцьки", довів про вжиті заходи реагування.

В обговоренні прийняли участь члени ЖБК Медведчук О.І., Пархоменко С.К. якими зазначено, що рішення зборів із виносу електролічильників повинно бути виконано всіма мешканцями та орендарями без виключень. Це головна передумова недопущення крадіжок на підставі доступу до лічильників представників громадського контролю.

Зауважено, що керівництвом ЖБК не використовується інструмент впливу, який визначений в п. 3.3. рішення зборів. Від ЖБК не направлено жодного листа-попередження до власників (орендарів) комерційних приміщень відносно виносу електролічильників.

Не вжито достатніх заходів із погашення заборгованостей мешканців, комерції за комунальні послуги, що було допущено ще за часів "Октянту".

ВИРІШИЛИ

1. Зобов'язати власників (орендарів) комерційних приміщень, квартир встановити електролічильники із-зовні приміщень за наявними рекомендаціями ПАТ "Хмельницькобленерго"
(термін: комерції - до 15.02.17р, власникам квартир - до кінця лютого 2017 року)

2. Голові ЖБК "Проскурів-Житлобуд":

2.1 до 10.02.17р. направити листи власникам (орендарям) комерційних приміщень з вимогою встановлення електролічильників згідно рішення зборів, а також укладання

договорів з електро, тепло та водопостачання. Примітка: зразок листа (попередження) додається;

2.2 укладання договорів між ЖБК та власниками приміщень з електро, тепло, водопостачання та з надання інших послуг здійснювати після виконання власниками приміщень рішень зборів, погашення існуючої заборгованості;

2.3 з 1.03.17 розпочати роботу з припинення надання комунальних послуг, відключення від електропостачання (тепло-водопостачання) комерційних приміщень, квартир, власники (орендарі) яких не виконали рішення зборів по перенесенню електрولیчильників, мають заборгованість в оплаті послуг;

2.4 заборонити укладання договорів про членство в ЖБК з особами, які мають заборгованість перед ЖБК "Проскурів-Житлобуд" в оплаті комунальних та інших послуг. Не проводити видачу боржникам різного роду довідок та документів.

3. Боржником перед ЖБК визнавати особу, яка є власником (орендарем, мешканцем, інвестором) приміщення, яка не здійснювала оплати комунальних послуг (електро, тепло, водопостачання, каналізацію, квартплати, плати за паркінги, кладовки), не здійснила інші обов'язкові внески, які визначені рішеннями загальних зборів ЖБК.

Примітка: заборгованість перед організацією "Окрант" залишається та переходить до бухгалтерського обліку ЖБК "Проскурів житлобуд". У випадках, коли особа заперечує наявність заборгованості, нею подається обґрунтована заява до ЖБК, яка протягом місяця розглядається ревізійною комісією із затвердженням її висновку на загальних зборах ЖБК.

4. Відключення боржників (приміщень де не виконується рішення зборів ЖБК) від енергопостачання (водопостачання) здійснювати комісією у складі: голови (помічника голови) ЖБК, представників ревізійної комісії, спеціаліста за напрямком робіт (електрика, сантехніка), після попереднього (за 10 діб) попередження про відключення власника (орендаря) приміщення, або їх представників.

Примітка: попередження про відключення від енергопостачання (водопостачання) може бути передано особисто власнику (орендарю)

приміщення (їх представникам) як у вигляді листа, так і доведено в усній формі, що фіксується в акті, де вказуються дата, час, присутні свідки цього заходу, які ставлять особистий підпис.

5. Провести інформаційну роботу в під'їздах, ліфтах з доведення даних про стан оплати комунальних послуг та наявність боржників (Виконання до 12.02.17 р., в подальшому - щомісяця. Виконавці: Голова ЖБК, ревіз. комісія, старости в під'їздах).

6. З метою громадського впливу на боржників, здійснювати обхід приміщень, квартир за якими зафіксовано заборгованість в оплаті комунальних послуг, де проводити роз'яснювальну роботу з боржниками.

(Виконання постійно. Виконавці: ЖБК, ревізійна комісія, старости, мешканці будинку, інвестора)

7. Зобов'язати всіх власників (орендарів) приміщень всіляко сприяти членам ЖБК, ревізійної комісії в перевірці наявних приладів обліку спожитих енергоносіїв та водопостачання.

8. Зобов'язати власника (орендаря) кафе «Львівські пляцьки» здійснити оплату за електропостачання в жовтні- грудні 2016 року по середньому тарифу, який зафіксовано в січні 2017 року.

Голосували: всі - за
проти - немає
утримались – немає

Із п'ятого питання:

“Про особливості реалізації статуту ЖБК “Проскурів-Житлобуд”(статус мешканців будинку як членів ЖБК, внесення змін в статут ЖБК та договір про членство в ЖБК)

Доповідав Ногаль В.В. про необхідність внесення змін в статут ЖБК та договір про членство в ЖБК. Це обґрунтовано тим, що в статуті звужено обов'язки ЖБК відносно здачі та обслуговування будинку. Поряд з тим, немає чітких роз'яснень про права інвесторів на отримання статусу члена

ЖБК, не розкрито механізму отримання такого статусу.

В ході обговорення виступили Копанчук О.Є., Медведчук О.І. Надійшла пропозиція, що всі інвестори будівництва житлового будинку з нежитловими приміщеннями за адресою м. Хмельницький, вул. Проскурівська 45, на підставі відповідних договорів із ЗАТ “Октант” та довідок про сплату інвестиційних коштів автоматично стають членами ЖБК “Проскурів-Житлобуд”.

Вирішили:

1. Провести роботу із підготовки пропозицій щодо внесення змін в статут ЖБК “Проскурів-Житлобуд” та договір про членство в ЖБК

(Виконання до 01.3.17 року, вик. Ногаль В.В., Копанчук О.Є., Мельник І.М.)

2. Вважати, що членом ЖБК “Проскурів-Житлобуд” визнається особа, що сплатила вступний внесок в ЖБК, є інвестором будівництва житлового будинку з нежитловими приміщеннями за адресою м. Хмельницький, вул. Проскурівська 45, що підтверджується відповідним договором із ЗАТ “Октант” та довідкою про повну сплату інвестиційних коштів.

Голосували: всі - за
проти - немає
утримались – немає

Із шостого питання

“ Про виключення боржників зі складу ревізійної комісії”

Доповідали члени ЖБК Ногаль В.В., Равська І.В. про те, що член ревізійної комісії Оліневич В.П. має систематичні борги в оплаті комунальних послуг.

ВИРІШИЛИ

1. Виключити Оліневича В.П. з членів ревізійної комісії з причин наявності систематичних боргів в оплаті комунальних послуг.

2. Ввести в склад ревізійної комісії приватного підприємця Бліндер К.М. (кафе "Варенічна")

Голосували: всі - за
проти - немає
утримались – немає

Із сьомого питання

"Вибори старост під'їздів"

Доповідав Ногаль В.В., про необхідність мати представників активу громади у кожному під'їзді. Учасниками зборів з місць було оголошено пропозиції щодо старост під'їздів.

ВИРІШИЛИ

Визначити старост, які здійснюють збір громадської думки і представляють інтереси мешканців в під'їздах:

1. під'їзд – Щербакова Н.Б.
2. під'їзд – Присяжна А.В.
3. під'їзд – Петрушенко П.А
4. під'їзд – Чепесюк А.О.

Із восьмого питання

“Про ситуацію щодо оплати комунальних послуг наперед та наслідки таких дій”

Доповідав Ногаль В.В. про те, що існує ситуація коли здійснюється оплата комунальних послуг наперед. При цьому, не виключається можливість зловживання деяких мешканців та представників ЖБК при оформленні фінансових документів.

ВИРІШИЛИ

- 1. В бухгалтерських документах не визнавати факт здійснення перерахування коштів наперед через касовий ордер, визнавати дійсними тільки банківські перекази на підставі оригіналів банківських квитанцій.**
- 2. Бухгалтеру ЖБК до 20.02.17 року провести перевірку наявних документів де зафіксовано факти оплати наперед, надати висновки і пропозиції для розгляду ревізійної комісії.**

Із дев'ятого питання

“Про підготовку проекту бюджету ЖБК на 2017 рік”

Доповідав інвестор Крастін В.Я. з пропозицією формування бюджету в діяльності ЖБК, що надасть можливість планового витрачання коштів, передбачити можливі фінансові ризики і міри завчасного реагування при виникненні заборгованості, підготовки пропозицій в створенні резерву коштів для вирішення нагальних проблем.

Вирішили

Голові ЖБК, бухгалтеру підготувати проект бюджету ЖБК на 2017 рік, який розглянути на загальних зборах в березні 2017 року.

Голова зборів: Медведчук О.І.

Секретар зборів: Квасовська Ж.С

З рішенням зборів згоден

Голова ЖБК “Проскурів-житлобуд” І.М. Мельник

- Копії протоколу загальних зборів розміщено на сайті <https://proskurovskaja.wordpress.com>
- Отримати копію можна також, направивши звернення за електронною поштою proskuriv.jytlobud@gmail.com
- Обговорення відбувається у додатку «Viber» (група Проскуровская 45)

Додаток до протоколу загальних зборів від 27.01.17 року

Зразок листа (попередження) знаходиться на сторінках 13, 14 цього документу.

ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ “ПРОСКУРІВ -ЖИТЛОБУД”

29000, м.

Хмельницький, вул.

Проскурівська 45

Керівнику (представнику) підприємства,

_____ назва підприємства або

П.І.Б. особи, що здійснює споживання електричної енергії),

(фактична адреса будівлі (приміщення), де здійснюється споживання електричної енергії)

Пропозиція (попередження) про зміну (розірвання) договору про постачання електричної енергії

Інформую Вас, що з 1 листопада 2016 року функцію із введення в експлуатацію та обслуговування будинку з комерційними і офісними приміщеннями за адресою м. Хмельницький, вул. Проскурівська 45 покладено на Житлово-будівельний кооператив “Проскурів-Житлобуд”, який є субпостачальником електричної енергії по будівельним об’єктам та приміщенням за вказаною адресою.

З урахуванням вищевказаного, Вам пропонується до _____ укласти договори на постачання електричної енергії з ЖБК “Проскурів-Житлобуд”. Оплату за спожиту електроенергію необхідно здійснювати до 27 числа поточного місяця на розрахунковий рахунок кооперативу в ПАТ КБ “Приватбанк” (ЄДРПОУ 38353494, код банку 31 54 05) № 26 0000 52 41 90 80.

Крім того, повідомляю Вас: встановлено, що кількість фактично використаної електричної енергії при обслуговуванні комерційних та

офісних приміщень за вказаною адресою суттєво перевищує показник, який заявляється споживачами, що призводить до виникнення великої заборгованості і, як наслідок, можливість припинення постачання електричної енергії з боку ПАТ “Хмельницькобленерго” всьому будинку. Така ситуація є неприпустимою, що вимагає від ЖБК “Проскурів-Житлобуд” відповідних превентивних дій.

З урахуванням цього, Вам пропонується, в десятиденний термін встановити прилади обліку електроенергії із-зовні приміщень, за наявними рекомендаціями ПАТ “Хмельницькобленерго”, для чого залучити ліцензовані організації з послідуочим пломбуванням цих приладів із залученням представників ЖБК “Проскурів-Житлобуд”

У випадку Вашої відмови у виконанні наданих ЖБК “Проскурів-Житлобуд” пропозицій ми будемо змушені припинити постачання Вам електричної енергії з_____.

У разі такої відмови, просимо Вас повідомити про це ЖБК “Проскурів-Житлобуд” письмово протягом 10 днів. Відсутність такого повідомлення буде сприйнято як відмова від реалізації пропозицій. В такому випадку Ви зобов’язані до призупинення електропостачання прийняти необхідний комплекс заходів, спрямований на запобігання травматизму, пошкодженню обладнання, негативним екологічним та іншим наслідкам.

Просимо з розумінням віднестися до таких заходів. Перенесення електролічильників здійснюється і мешканцями будинку.

З повагою,

Голова ЖБК “Проскурів-Житлобуд”

“ _____ ”