

Ответы правления ОСББ “Арч Хаус” на вопросы жильцов дома по ул. Пирогова 2/37Б

Структура ответа:

- № вопроса и от какой квартиры задан
- “в кавычках указан сам вопрос, как прямая речь, без изменений”
- разъяснение правления

Вопрос 1. От кв. 7:

“Добрый вечер. Возможно ли прописать таблицу в которой будет указано одной цифрой во сколько точно нам в месяц обходится персонал (з/а+ налог) каждый поотдельности”

Ответ:

- Управляющий 37 919 (итого зп+налоги, на руки 25 000);
- Разнорабочий 12 154 грн (итого зп+налоги, на руки 8 000);
- Уборщица 15 185 грн (итого зп+налоги, на руки 10 000);
- Дворник 16 702 грн (итого зп+налоги, на руки 11 000)

Таким образом, общий зарплатный фонд в месяц составляет 81 960 грн (включая все налоги)

Вопрос 2. От кв. 7:

“А так же цифры где за год сумма , а где за месяц”

Ответ:

Бюджет на содержание дома и паркинга составляются путем указания расходов за месяц.

Бюджет резервного фонда отражает потенциальные расходы за год.

Вопрос 3. От кв. 7:

“Расходники на озеленение, моющие средства, это за месяц или год?”

Ответ:

В бюджете на содержание дома расходы на озеленение и моющие средства указаны за 1 месяц.

Вопрос 4. От кв. 7:

“Поставить вопрос на собрании, что бы правление (7 человек). Все вопросы которые собираются обсуждать на своих собраниях выносили в чат. Что бы жители были в курсе дел и могли высказывать своё мнение по любому поводу”

Ответ:

Технически это абсолютно возможно. Однако, с точки зрения функционала правления не логично. Т.к. вынесение вопросов правления на рассмотрение всем жильцам, является по сути общим собранием, без процедуры сбора опросников и в дальнейшем не может привести к утверждению какого-то решения (так как для любого решения необходимо проведение голосования). Задача правления оперативно решать вопросы без привлечения всех жильцов.

С текущего года протоколы заседаний Правления в течении 7 дней после проведения заседания будут размещаться на нашем сайте и будут в постоянном доступе. Также у каждого собственника и доверенного лица всегда остается возможность принять участие в любом заседании Правления лично. С текущего года сообщения о проведении заседаний правления также будут дублироваться в общий чат заранее.

Вопрос 5. От кв. 16:

“Вопрос по паркингу. При повышении тарифа ,что изменится , можно перечислить ? Хочется узнать не только ЗП , но и обслуживание : как будут убирать (тяжёлый опыт заливания паркинга водой в виде уборки) , как часто будут убирать ; проведение косметического ремонта (колоны цветут и капает на машины с потолка известь , которая разъедает краску на машине)”

Ответ:

Минимальный тариф. На собрание 10 марта 2021 года предложен к голосованию тариф на паркинг, который покрывает лишь минимально необходимые затраты (см.таблицу ниже зеленую колонку). В данном тарифе (34 грн) предусмотрена только влажная уборка 1- 2 раза в неделю в зависимости от времени года с помощью шланга и воды. Уборка паркинга дополнительными чистящими машинами и средствами не предусмотрена.

Косметический срочный ремонт колонн проводится точечно в самых видных местах и когда ситуация дошла до критической.

Косметический ремонт потолка не предусмотрен действующей сметой и не имеет технологической целесообразности без ремонта наружной части перекрытия.

Без оплаты собственниками паркинга минимального тарифа дальнейшая эксплуатация паркинга в 2021 году в полном объеме будет невозможна.

Продвинутый тариф. (см. таблицу ниже оранжевая колонка). Данный тариф (45 гривен) не предложен на голосование на общем собрании в этом году , но он посчитан и именно он включает дополнительные уборки, плановые (превентивные) ремонты колонн и постоянную борьбу с плесенью и грибком, пока не решен основной вопрос с ремонтом фундамента.

Направление расходов	Минимальный тариф	Продвинутый тариф
ЗП управляющего	1 662,5	1 662,5
Налоги на зп управляющего	859,1	859,1
ЗП разнорабочего	532,0	532,0
Налоги на зп разнорабочего	276,3	276,3
ЗП дворника	731,5	731,5
Налоги на зп дворника	379,1	379,1
Обслуживание лифтов	332,5	332,5
Обслуживание противопожарной	1 200,0	1 200,0
Поверка датчиков метана и СО2	1 187,5	1 187,5
Обслуживание слаботочки (шлагбаумы,	232,8	232,8
Охрана (физическая)	4 455,5	4 455,5
Обслуживание электросетей и сантехники	332,5	332,5
Текущий мелкий ремонт (срочный)	750,0	750,0
Плановые ремонты (поддержание колонн в достойном виде+применение антибактериальных и антиплесневых средств)	0,0	2 000,0
Расходники для уборки	350,0	350,0
Оплата электроэнергии за места общего	2 500,0	2 500,0
Резервный Фонд (в 2021 предстоит замена обоих механизмов на обоих воротах, каждый стоит около 15-17 тыс грн)	3 000,0	3 000,0
Уборка паркинга (в помощью доп моющих средств и спец оборудования) 2 раза в месяц	0,0	4 000,0
ИТОГО, ГРН	18 781,2	24 781,2
Тариф за 1 кв м паркинга	34,1	45,1

Вопрос 6. От кв. 16:

“Следующие вопрос по юридическим услугам . Можно узнать статистику этих услуг , как часто мы ими пользуемся ? Нужно ли нам использовать эту услугу ежемесячно или можно пользоваться разовыми отплатами по потребности ?”

Ответ:

Привлечение юридической компании на разовые потребности по предварительным подсчетам обходится в несколько раз больше, чем “абонплата”, которую ОСББ имеет сейчас. А именно, около 70-80 тысяч в год против 60 000 грн, которые ОСББ оплачивает сейчас в качестве “абонплаты”.

На примере с письмом, которое было написано в соответствующие органы по шуму от отеля СитиОтель можно проанализировать этот вопрос. Юридические компании озвучивают единоразовую стоимость за написание подобного письма 3000 грн, у нас это вошло в “абонплату”. Подобных писем в разные инстанции ОСББ отправляет 1-2 в месяц.

Также юридические компании за разовую подготовку и сопровождение общего собрания собственников (листы голосования, общие протоколы голосований и др документы после собраний) озвучивают стоимость от 10 тысяч гривен; а за разовую подготовку и сопровождение заседаний правления от 4 тыс грн. У нас же эти расходы также входят в “абонплату”.

Также в ОСББ существует ряд мелких текущих вопросов, которые имеют юридические аспекты в текущий период ОСББ получает ответы/консультации по ним в устном формате в режиме 24/7.

Ниже детальный отчет по 2020 году по оказанным услугам от юридической компании, которая нас обслуживает.

Звіт про надані юридичні послуги

згідно Договору № 9 про абонентське правове обслуговування

від 01 січня 2018 року

№	Період надання послуг	Перелік послуг
---	-----------------------	----------------

1.	січень 2020 року	- прийняття участі у засіданні Правління ОСББ «АРЧ ХАУС» 09 січня 2020 року, оформлення Протоколу засідання Правління ОСББ «АРЧ ХАУС» від 09.01.2020 року за результатами його проведення; - підготовка Листа ОСББ «АРЧ ХАУС» до ТОВ «КИЇВСЬКА ІННОВАЦІЙНА БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ» з вимогою усунути недоліки електромережі багатоквартирного будинку 2/37-Б по вулиці Пирогова/Богдана Хмельницького у м. Києві згідно висновків та рекомендацій, зазначених у Звіті обстеження інженерних систем будівлі за адресою м. Київ, вулиця Пирогова/Богдана Хмельницького, будинок №2/37Б (електроаудит електромереж багатоквартирного будинку; експертне обстеження) від 11 грудня 2019 року; - вивчення судової практики стосовно спорів між ОСББ та власниками нежитлових приміщень щодо порядку користування місцями загального користування та підготовка звіту за результатами такого вивчення; - участь у переговорах Правління ОСББ «АРЧ ХАУС» та власників творчих майстерень стосовно врегулювання конфліктної ситуації; підготовка за результатами таких переговорів проекту Правил використання власниками нежилых приміщень (творчих майстерень), що розташовані на одинадцятому поверсі багатоквартирного будинку 2/37-Б по вулиці Пирогова/Богдана Хмельницького у м. Києві. Обсяг роботи склав 32 юридичні години.
----	------------------	--

2.	лютий 2020 року	- прийняття участі у засіданні Правління ОСББ «АРЧ ХАУС» 03 лютого 2020 року, оформлення Протоколу засідання Правління ОСББ «АРЧ ХАУС» від 03.02.2020 року за результатами його проведення; - юридичний аналіз та коригування Договору № 1-02-20-Буд на виконання проектних робіт між ОСББ «АРЧ ХАУС» та ТОВ «Майстерня архітектора І. Бикова»; - підготовка пакету документів для організації та проведення чергових Загальних зборів співвласників ОСББ «АРЧ ХАУС» 20 лютого 2020 року (Повідомлення про проведення чергових Загальних зборів співвласників ОСББ «АРЧ ХАУС» 20 лютого 2020 року, Листки голосування на чергових Загальних зборах співвласників ОСББ «АРЧ ХАУС» 20 лютого 2020 року для присутніх, Листки опитування з питань порядку денного чергових Загальних зборів співвласників ОСББ «АРЧ ХАУС» для неprisутніх); - підготовка Листа-претензії ОСББ «АРЧ ХАУС» до Мужель Лариси з приводу погашення заборгованості по сплаті внесків на утримання будинку, прибудинкової території та паркінгу, інших цільових внесків; - участь у чергових Загальних зборів співвласників ОСББ «АРЧ ХАУС» 20 лютого 2020 року; - підготовка Листа-відповіді ОСББ «АРЧ ХАУС» на звернення Мужель Лариси щодо від'єднання субспоживача від Вашого вузла обліку (лічильника) теплової енергії за його рахунок Обсяг роботи склав 27 юридичних годин.
----	-----------------	--

3.	березень 2020 року	- оформлення результатів проведених 20 лютого 2020 року чергових Загальних зборів співвласників ОСББ «АРЧ ХАУС» (підготовка Протоколу чергових Загальних зборів співвласників ОСББ «АРЧ ХАУС», Протоколу Лічильної комісії); - оформлення Протоколу засідання Правління ОСББ «АРЧ ХАУС» від 19.03.2020 року за результатами його проведення стосовно обмежувальних та карантинних заходів у будинку; - підготовка проектів Акту фіксації порушень Внутрішніх Правил користування паркінгом (місцями для паркування), на прибудинковій території будинку 2/37-Б на вулиці Пирогова/Богдана Хмельницького у місті Києві, Припису про усунення порушення вимог державних будівельних норм. Обсяг роботи склав 12 юридичних годин.
4.	квітень 2020 року	- підготовка Листа-відповіді ОСББ «АРЧ ХАУС» ТОВ «КИЇВ РІАЛ ІСТЕЙТ РЕКАВЕРІ» стосовно можливості поновлення ремонтних робіт для пана Андреа Лойтенеггера у квартирі № 22; - надання консультацій з питань обмежувальних та карантинних заходів, передбачених Законом України № 3219 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на запобігання виникнення і поширення коронавірусної хвороби (COVID-19)» від 17 березня 2020 року, положеннями Постанови Кабінету Міністрів України за № 215 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 11 березня 2020 р. № 211»; - підготовка відзиву на позовну заяву Рамонової Є.Р. до ОСББ «АРЧ ХАУС» про усунення перешкод у користуванні майном у цивільній справі № 761/3394/19; - участь у судовому засіданні Шевченківського районного суду м. Києва у цивільній справі № 761/3394/19 за позовною заявою Рамонової Є.Р. до ОСББ «АРЧ ХАУС» про усунення перешкод у користуванні майном. Обсяг роботи склав 14 юридичних годин.

5.	травень 2020 року	- надання письмової консультації з питань юридичних інструментів стягнення із боржників-співвласників заборгованості по сплаті внесків на утримання будинку, прибудинкової території та паркінгу, інших цільових внесків; - підготовка повторного Листа-претензії ОСББ «АРЧ ХАУС» до Мужель Лариси з приводу погашення заборгованості по сплаті внесків на утримання будинку, прибудинкової території та паркінгу, інших цільових внесків; - підготовка Листа-претензії ОСББ «АРЧ ХАУС» до Тараканової Зої Михайлівни з приводу погашення заборгованості по сплаті внесків на утримання будинку, прибудинкової території та паркінгу, інших цільових внесків. Обсяг роботи склав 6 юридичних годин.
6.	червень 2020 року	- підготовка Листа ОСББ «АРЧ ХАУС» до ПП «УКРАЇНСЬКИЙ ЦЕНТР НЕРУХОМОГО МАЙНА» з вимогою приведення рівнів шуму до діючих санітарних норм; - підготовка Заяви до Шевченківського районного суду м. Києва про видачу судового наказу про стягнення боргу із Мужель Лариси та її подання до Шевченківського районного суду м. Києва; - підготовка Листа-претензії ОСББ «АРЧ ХАУС» до ТОВ «МАЙСТЕРНЯ АРХІТЕКТОРА І. БИКОВА» стосовно виконання умов Договору № 1-02-20-Буд на виконання проектних робіт від 03.02.2020 року. Обсяг роботи склав 8 юридичних годин.
7.	липень 2020 року	- підготовка Листа-відповіді ОСББ «АРЧ ХАУС» на Заяву Іщенко Ольги Геннадіївни стосовно надання паркомісця на стоянці прибудинкової території будинку; - отримання судового наказу про стягнення боргу із Мужель Лариси у Шевченківському районному суді м. Києва. Обсяг роботи склав 2 юридичні години.

8.	серпень 2020 року	- юридичний аналіз і коригування Договору поставки між ОСББ «АРЧ ХАУС» і ФО-П Ситдикув Геннадєм Ахметовичем; - підготовка Листа-відповіді ОСББ «АРЧ ХАУС» на Звернення Андреа Лойтенеггера; - підготовка інформаційної довідки стосовно можливості стягнення із ТОВ «МСУП» відшкодування збитків, спричинених співвласникам ОСББ неякісним будівництвом будинку; - підготовка інформації з питань порядку денного засідання Правління ОСББ «АРЧ ХАУС», призначеного на 09.09.2020 року. Обсяг роботи склав 5 юридичних годин.
9.	вересень 2020 року	- прийняття участі у засіданні Правління ОСББ «АРЧ ХАУС» 09 вересня 2020 року, оформлення Протоколу засідання Правління ОСББ «АРЧ ХАУС» від 09.09.2020 року за результатами його проведення; - підготовка пакету документів для організації та проведення позачергових Загальних зборів співвласників ОСББ «АРЧ ХАУС» 01 жовтня 2020 року (Повідомлення про проведення позачергових Загальних зборів співвласників ОСББ «АРЧ ХАУС» 01 жовтня 2020 року, Листки голосування на чергових Загальних зборах співвласників ОСББ «АРЧ ХАУС» 01 жовтня 2020 року для присутніх, Листки опитування з питань порядку денного чергових Загальних зборів співвласників ОСББ «АРЧ ХАУС» для неprisутніх). Обсяг роботи склав 8 юридичних годин.
10.	жовтень 2020 року	- оформлення результатів проведених 01 жовтня 2020 року позачергових Загальних зборів співвласників ОСББ «АРЧ ХАУС» (підготовка Протоколу чергових Загальних зборів співвласників ОСББ «АРЧ ХАУС», Протоколу Лічильної комісії); - підготовка Листа-вимоги ОСББ «АРЧ ХАУС» до Санітарно-епідеміологічної станції Оболонського району міста Києва стосовно проведення замірів рівня шумів біля

		багатоквартирного будинку № 2/37-Б на вулиці Пирогова/Богдана Хмельницького в місті Києві; Обсяг роботи склав 10 юридичних годин.
11.	листопад 2020 року	- підготовка Відповіді ОСББ «АРЧ ХАУС» на адвокатський запит Поцелова А.О. 19-10-20-1 від 19.10.2020 року; - підготовка Відповіді ОСББ «АРЧ ХАУС» на адвокатський запит Поцелова А.О. 19-10-20-2 від 19.10.2020 року; - юридичний аналіз та коригування Договору № 2117245 про надання послуг з технічного обслуговування та ремонту обладнання від 19.11.2020 року між ОСББ «АРЧ ХАУС» і ТОВ «ШИНДЛЕР». Обсяг роботи склав 5 юридичних годин.
12.	грудень 2020 року	- оформлення Протоколу засідання Правління ОСББ «АРЧ ХАУС» від 04.12.2020 року за результатами його проведення; - підготовка Листа-вимоги ОСББ «АРЧ ХАУС» до Головного управління Держпродспоживслужби в м. Києві стосовно проведення замірів рівня шумів біля багатоквартирного будинку № 2/37-Б на вулиці Пирогова/Богдана Хмельницького в місті Києві; - підготовка Інформаційного листа ОСББ «АРЧ ХАУС» власнику квартири № 22 Андреа Лойтенеггеру. Обсяг роботи склав 5 юридичних годин.

Вопрос 7. От кв. 16:

“И по оплате общего пользования электроэнергии . Можно конкретно расписать , что именно включает в себя этот пункт (подъезды , этажи , хол , кондиционеры в холе , которые круглосуточно работают круглый год ...) ? Ведётся ли оплата холла магазинами 1 этажа ?”

Ответ:

Оплата электроэнергии мест общего пользования заложена в тарифе на обслуживание дома, а значит электроэнергия мест общего пользования оплачивается всеми собственниками квартир и нежилых помещений пропорционально их площадям. Места общего пользования включают в себя:

- Все наружное освещение и питание (шлагбаумы, система снеготаяния, освещение дома и двора)
- Внутреннее освещение - холлы, марши, этажные площадки, технические помещения (типа насосной, тепловыделителя, архива, вентиляционных комнат и пр).
- Инженерные системы (насосы, блоки управления пожарной сигнализацией, система контроля доступа, видеонаблюдение, оргтехника, кондиционеры)
- Питание лифтов
- Подключение рабочего инструмента, обогревателей, кулера и т.д.

Никакой дополнительной оплаты холла нежилыми помещениями (офисами) не проводится.

Вопрос 8. От кв. 16:

“У нас есть оплата электроэнергии мест общего пользования. Я хочу понять , что она в себя включает”

Ответ:

Оплата электроэнергии мест общего пользования включает:

- Все наружное освещение и питание (шлагбаумы, система снеготаяния, освещение дома и двора)
 - Внутреннее освещение - холлы, марши, этажные площадки, технические помещения (типа насосной, тепловыделителя, архива, вентиляционных комнат и пр).
 - Инженерные системы (насосы, блоки управления пожарной сигнализацией, система контроля доступа, видеонаблюдение, оргтехника, кондиционеры)
 - Питание лифтов
 - Подключение рабочего инструмента, обогревателей, кулера и т.д.
-

Вопрос 9. От кв. 7:

“Это сколько литров жидкости для мытья полов в месяц идёт ??? И бумаги туалетной??? А админ расходы это что?”

Ответ:

- 1) Затраты на уборку.

Такие расходники как жидкое мыло или средство для поломоечной машины закупаются примерно 1 раз в 3-4 месяца. (Рідке мило Origami Ногеса Гліцеринове 5000 мл — 1 шт.)

Кроме этого, ежемесячно закупаются средства для уборки и мытья в соответствии со списком (эпицентр):

- Туалетний папір Soffione Decoro Family Pack двошаровий - (35 рулонів)

- Паперові рушники Кохавинка листовий одношаровий (200 шт.) — 13 упак.
- Губка Фрекен Бок для кухні МАХ (5 шт.) — 1 упак.
- Мішки для побутового сміття Добра господарочка стандартні 35 л 100 шт. (4820086521024) — 1 шт.
- Мішки для сміття з ручками Помічниця стандартні 60 л 20 шт. — 2 шт.
- Мішки для будівельного сміття Expert надміцні 120 л 15 шт. (2250707180019) — 2 шт.
- Мішки для будівельного сміття Expert надміцні 240 л 5 шт. (2250707182013) — 1 шт.
- Миючий засіб Mr.Proper для підлоги Лимон 1,5 л — 2 шт.
- Набір серветок універсальних Auto Assistance 10 шт. — 1 шт.
- Рукавички Compass трикотажні з покриттям ПВХ крапка/ПВХ XL (10) 4461 — 10 шт.
- Рукавички Expert Tools бавовняні з покриттям бавовна XL (10) 554 — 2 пар
- Рукавички латексні Фрекен Бок надміцні р. М 1 пар/уп. помаранчеві — 4 шт.
- Рукавички латексні Фрекен Бок господарські надміцні р. L 1 пар/уп. помаранчеві — 2 шт. Змінний балон для автоматичного освіжувача повітря Glade Лагідна троянда і сандал 269 мл — 2 шт.
- Змінний балон для автоматичного освіжувача повітря Glade 269 мл — 2 шт.
- Засіб миючий для скла та дзеркал Mr.Muscle Професіонал змінний флакон 0,5л — 1 шт.
- Засіб для ручного миття посуду Fairy Platinum Лимон і лайм 0,65 л — 1 шт.
- Змінний балон для автоматичного освіжувача повітря Glade 269 мл — 4 шт
- Засіб для чищення унітаза Bref Лимон — 2 шт.
- Ганчірка для підлоги Мелочи Жизни 50x70 см см сірий — 1 шт.
- Туалетний блок Bref Duo-cubes 2 в 1 — 4 шт.
- Господарське мило Друг з відбілювальним ефектом 540 г 4 шт./уп. — 1 шт
- Засіб для чищення Domestos 1024/1029 — 1 шт

Также в эту статью попадают расходы, связанные со средствами дезинфекции, а именно маски и дезинфектор для рук.

2) Административные расходы.

На примере фактических расходов за 2020 можем увидеть, какие расходы вошли в эту статью: Общая сумма за ГОД, которая была потрачена на административные расходы - 40 855, 22 .

катриджи	10397	
бух программы	2362	
организация общих собраний	16434,6	в данную статью входят аренда стульев, экрана, проектора, микрофона и пр. В 2020 проводилось 2 общих собрания.

поиск персонала на ворк юа	2790	искали замену дворнику
сайт	1500	
банковские затраты	2525,49	
канцтовары	4498,08	
почта+ новая почта	348,05	

В бюджете на содержание дома, который будет обсуждаться на собрании 10 марта по статье “административные расходы” указана сумма 3 500 грн в месяц, что приблизительно равно факту 2020 года. Предпосылок того, что расходы по данной статье могут уменьшиться в 2021 относительно 2020 года нет.

Вопрос 10. От кв. 16

“Мне очень жаль , что умников много , но мало кто интересуется цифрами и всем всё равно за что они платят . Например по электроэнергии общего пользования за 2020 было всего потрачено 30800 гр за год , а всего собрано и уплачено жильцами 208176 гр”

Ответ:

Ответ на данный вопрос будет раскрыт в ответе на вопрос номер 11.

Вопрос 11. От кв. 16:

“Если мы за прошлый год оплатили по факту 30800 гр , то зачем в этом году ставим снова в план такую цифру - 13440 гр в месяц ?”

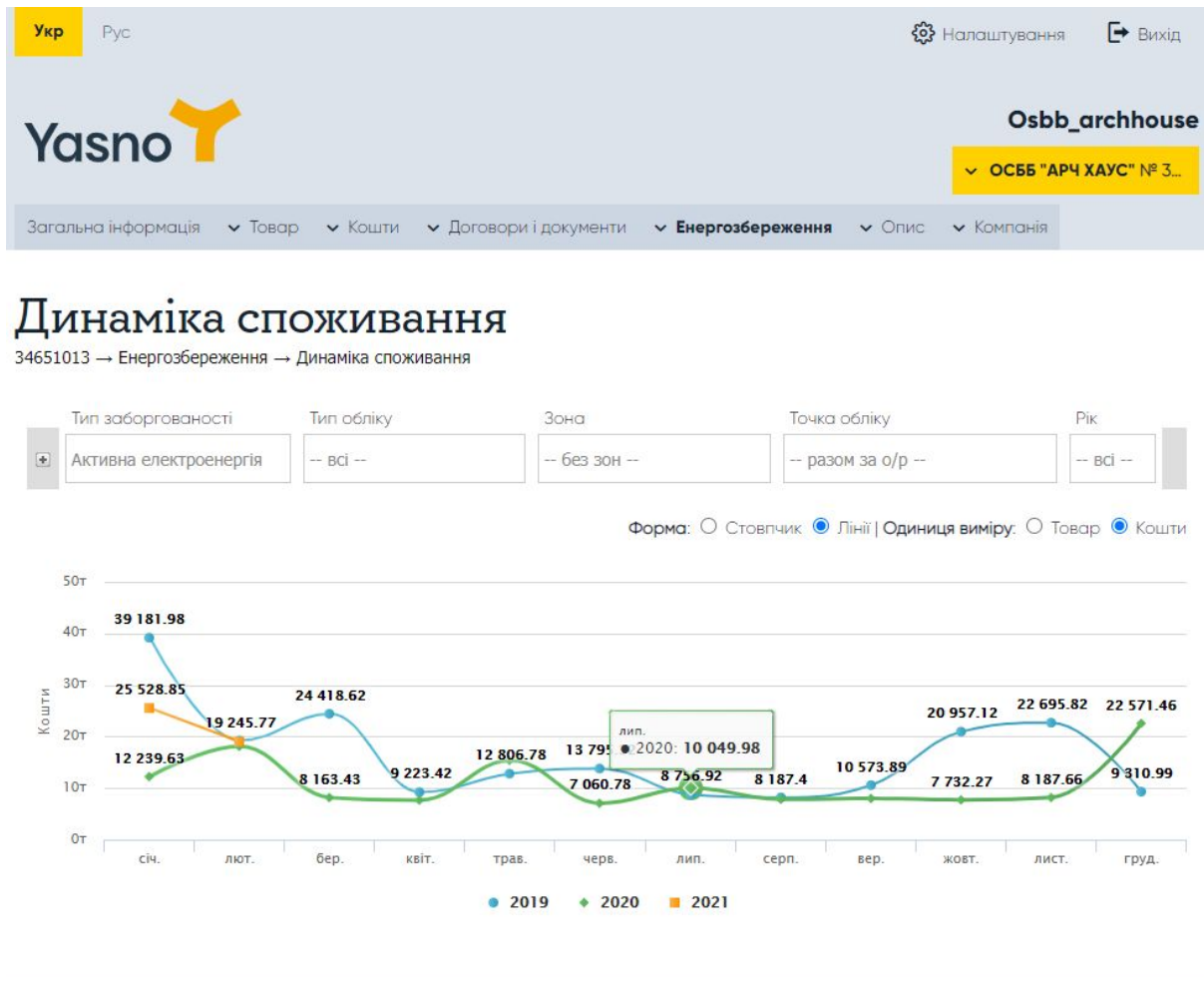
Ответ:

В 2020 году ОСББ получили компенсацию (возврат) за электроэнергию 2019 года тремя корректировками:

4 428,48 грн.+ 9 016,56 грн + 96 280,80 грн., **на общую сумму 109 725.84 грн**

Это означает что ОСББ в 2020 году потратили на электроэнергию 30 800 грн. + 109 725.84 грн. = **140 525 грн**

На графике потребления (см. рисунок ниже) видно, что расходы ОСББ на электроэнергию в месяц при правильной отгрузке составляют около 9000 грн. в летнее время и около 13- 14 000 грн в зимнее время.



Поэтому, 13 440 грн, которые заложены в смету на обслуживание дома в 2021 году на электроэнергию, обеспечивают ОСББ и всем жильцам стабильность получения электроэнергии в зимний период и позволяют временно компенсировать кассовый разрыв (который зачастую возникает из-за того, что не все жильцы вовремя подают свое истинное потребление по электроэнергии в свой личный кабинет), влияющий на выполнение обязательств ОСББ перед поставщиком, также позволяет предотвратить возможное отключение электроэнергии всему дому.

Вопрос 12. От кв. 16:

“И вообще , почему собрание , которое предполагает утверждение ком услуг на 2021 год проводится в марте ?”

Ответ:

Закон про ОСББ никак не регламентирует даты проведения общих собраний, указано лишь то, что собрания должны проводиться не реже 1 раза в год. Для удобства ранее было выбрано проведение общего собрания по окончании календарного года, чтоб удобно было анализировать расходы.

Для того, чтобы свести всю бухгалтерскую отчетность нужно ориентировочно 1 месяц после отчетного периода. Т.е. в январе собирается документация за предыдущий отчетный период. В этом году февраль 2021 года - был выделен на проведение аудита. Собрание было назначено на начало марта (с учетом праздничных дней).

Вопрос 13. От кв. 16:

“Да, есть. Уже конец февраля. Мы ком услуги платим по каким тарифам? Или потом снова все пойдет в резервный фонд?”

Ответ:

На данный момент выставление счетов осуществляется по последним утвержденным размерам взносов (а именно по взносам 2020 года). Если на собрании 10 марта 2021 года будет проголосовано за новые размеры взносов, то в апреле придет перерасчет за месяца январь, февраль и март 2021 года, согласно новым утвержденным размерам взносов.

Вопрос 14. От кв. 19:

“Вопрос: можно ли узнать суммы, на которые покрывались расходы на содержание паркинга из бюджета дома, начиная с 2017 года? Насколько мне известно, такая ситуация возникает каждый год. Но взнос на паркинг остается неизменным”

Ответ:

2017 год - перерасход 52 761 грн (собственники паркинга покрыли эти затраты в 2018 году, согласно решения общего собрания).

2018 год - перерасход 15 277 грн

2019 год - перерасход 16 341 грн

2020 год - перерасход 19 704 грн

Итого перерасход за 3 года – 51 322

Этот перерасход связан с ростом затрат на общие распределяемые ресурсы (охрана, персонал) и связан с решением общего собрания не изменять тариф на паркинг. Все расходы, которые напрямую связаны с паркингом - были прекращены (например, регулярные уборки, плановые ремонты)

Вопрос 15. От кв. 8:

“Почему в бюджете Дома в течение 3 лет, не было учета , по Теплу, Горячей и Холодной воде в местах общего пользования и кто лично и по какой схеме разгружал по жильцам ???”

Ответ:

- 1) Информация, предоставленная в вопросе, содержит недостоверную информацию. А именно учет ведется и никогда не прекращался:
 - Учет потребления холодной воды в местах общего пользования ведется по инд счетчику потребления.
 - Учет горячей воды в местах общего пользования не ведется, потому что в местах общего пользования нет горячей воды в принципе.
 - Учет тепла в местах общего пользования ведется и является разницей между показателями с общедомового счетчика и суммарно всеми показателями со счетчиков в квартирах и нежилых помещениях.

Рассмотрим на примере: согласно общедомового счетчика весь дом потребил 15 гКал за отчетный месяц.

После разнорабочий пошел и снял показания счетчиков со всех квартир и нежилых помещений. Суммарно по этим счетчикам получилась сумма 14 гКал.

Для расчета потребления тепла в местах общего пользования необходимо от общедомовых показателей отнять суммарное потребление квартир и нежилых помещений. В нашем случае $15 \text{ гКал} \text{ минус } 14 \text{ гКал} = \underline{1 \text{ гКал}}$.

Это означает, что на отопление мест общего пользования в указанном месяце пошла 1 гКал

Распределение в платежки этой 1 гКал осуществляет конкретный поставщик коммунальной услуги, а именно Киевэнерго без участия ОСББ

2)

Тепловая энергия (ГПВ отоплени).

У ОСББ “Арч Хаус” имеется только один договор на поставку тепловой энергии (отопления) для нежилых помещений на 1м этаже (оф. 41, 42, 43, 44, 45, 46). Эти помещения делают предоплату за услугу отопления на наш счет, а мы в свою очередь перечисляем ее на счет Киевтеплоэнерго. По сути ОСББ является лишь транзитным звеном.

Например, нежилые помещения (офисы) на 1 этаже оплатили ОСББ за тепло сумму 10 000 грн, ОСББ в этот же день оплатило сумму 10 000 грн поставщику услуги. Данная необходимость связана с невозможностью заключить прямой договор между нежилыми помещениями (офисами) на 1 этаже и поставщиком услуги.

Творческие мастерские на 11 этаже:

ТМ №1 - без ремонта, расхода тепловой энергии нет

ТМ №2 - имеет прямой договор с Киевтеплоэнерго

ТМ №3 - расхода тепловой энергии нет

ТМ №4 - имеет прямой договор с Киевтеплоэнерго

ТМ №5 - имеет прямой договор с Киевтеплоэнерго

ТМ №6 - без ремонта, расхода тепловой энергии нет

Относительно распределения потерь тепловой энергии и отопление мест общего пользования (МЗК)

Потери тепловой энергии - это естественная передача тепла в воздух при транспортировке теплоносителя от общедомового счетчика до конечного потребителя (квартира или нежилое помещение) через трубы и сам теплообменник.

МЗК - это места общего пользования в которых находятся радиаторы (лестничные марши, лаунж зона, холлы, туалеты, водомерный узел, паркинг.).

Все тепло, потраченное на тепловые потери и МЗК распределяется поставщиком тепловой энергии между квартирами и помещениями, пропорционально их площадям без участия ОСББ. Эту процедуру делает Киевтеплоэнерго и полученный результат указывает в платеже каждой квартиры в строке “МЗК”.

В этом процессе ОСББ не получает каких либо счетов и соответственно не может требовать каких либо компенсаций.

Вода и водоотвод.

ОСББ имеет договор на поставку воды для собственных нужд ОСББ (полива придомовой территории, уборки, туалетов). Для учета этих расходов в доме установлен отдельный счетчик. Расходы ОСББ по вышеуказанному счетчику включены в статью бюджета на обслуживание дома «прочие операционные расходы».

Нежилые помещения (офисы) на 1 м этаже не имеют прямого договора с поставщиком услуг. Поэтому ОСББ оплачивает воду за них, в свою очередь указанные помещения компенсируют эти расходы ОСББ в 100% объеме по индивидуальным счетчикам учета (счетчики стоят в офисах 41-43 и 46).

Творческие мастерские на 11 этаже не все имеют индивидуальные прямые договора с поставщиком услуги. Поэтому у тех у кого нет прямого договора ОСББ оплачивает воду за них, в свою очередь эти творческие мастерские компенсируют ОСББ эти затраты в 100% объеме согласно своих индивидуальных счетчиков. А те творческие мастерские, которые

имеют индивидуальный договор с поставщиком услуги оплачивают потребление воды напрямую поставщику услуги без участия ОСББ.

Электроэнергия.

Нежилые помещения (офисы) на 1 м этаже имеют индивидуальные договора с поставщиком услуги и оплачивают свои счета напрямую поставщику (по принципу как и все собственники квартир) без участия ОСББ.

Творческие мастерские на 11 этаже не имеют индивидуальных прямых договоров с поставщиком услуги. Поэтому ОСББ оплачивает электроэнергию за них, в свою очередь творческие мастерские компенсируют ОСББ эти затраты в 100% объеме согласно своих индивидуальных счетчиков. Из имеющихся в нашем доме 6ти творческих мастерских: 4 мастерские платят регулярно, 2 мастерские законсервированы и не используют электроэнергию.

Вопрос 16. От кв.8:

“Показать информацию о всех возвратах Коммунальными службами , за электроэнергию , отопление , холодную и горячую воду !!!”

Ответ:

Электроэнергия была компенсирована ОСББ:

27.01.2020 - 4 428,48 грн. (компенсация за 2019 год)

26.06.2020 - 9 016,56 грн (компенсация за 2019 год)

06.04.2020 - 96 280,80 грн (компенсация за 2019 год)

23.01.2018 - 144 545,52 грн (компенсация за 2017 год)

За 2018 году компенсации от поставщика услуг не было.

Тепловая энергия (ГВП и отопление)

Компенсации (возвратов) по тепловой энергии не предусмотрено.

Холодная вода

Компенсации (возвратов) по холодной воде не предусмотрено.

Вопрос 17. От кв. 8.

“Показать суммарную метражность каждого собственника жилого или не жилого помещения (можно без Ф. И. О.), только указать номер квартиры , и по какой системе происходит подсчёт Голосов !!!”

Ответ:

Подсчет голосов осуществляется в соответствии с требованием устава. Все финансовые вопросы требуют 2/3 голосов собственников жилых и нежилых помещений, все нефинансовые больше 50% голосов собственников жилых и нежилых помещений. Количество голосов распределяется пропорционально согласно метражу каждого помещения. Всего в доме метров, которые голосуют 7783,7 метров; а в паркинге 550 метров. Ниже табличка в которой указаны все помещения, которые голосуют с метражами (всего таких помещений 55 штук).

Площадь помещения по тех паспорту	Кол-во помещений в доме
101,8	1
118,7	2
118,8	1
118,5	1
119,4	1
119	1
119,3	1
120,3	1
114,1	1

135,8	1
132,7	1
132,8	2
132,4	1
133,2	1
133,3	1
160,2	1
160,8	1
162,3	1
162,2	2
162,5	1
162,4	2
165,1	1

166,9	1
167,2	2
167,5	1
167,8	1
168	1
171,4	2
171,8	2
171,9	2
171,7	2
173	1
260,3	1
340	1
81	1

82,8	1
84,4	1
36,9	1
31,2	1
71,2	1
202,7	1
107,2	1
95,7	1
67	1
44,2	1
166,2	1

Вопрос 18. От кв. 23:

“Вопрос по поводу парковки: Куда возможно припарковать машину гостя, если он приезжает в гости на время более 3 часов? Под домом парковать нельзя, вокруг дома припарковать тоже нереально, на улице Пирогова вообще суицид (все правила соблюдаем, интересуюсь на будущее). И ещё один вопрос: куда можно обратиться по поводу парковки в 2-3 ряда по ул. Пирогова, во дворе на повороте из паркинга и на выезде из арки на Хмельницкого? (Полицию вызывали 4 раза- ни один раз не приехала)”

Ответ:

Вопрос парковки вокруг дома (не на гостевом паркинге) и на соседних улицах не является компетенцией ОСББ.

В 2020 году совместно с соседними домами были установлены шлагбаумы на въезде с улицы Пирогова, что позволило несколько уменьшить количество машин, которые паркуются во дворах - это единственная законная мера, которую смогли предпринять в текущей ситуации для “освобождения” мест парковки внутри “большого” двора

Как вариант, можно парковать авто на платном подземном паркинге Хилтона (до нашего дома пешком через двор идти минуты 2-3).

По поводу проблемы парковки авто в несколько рядов на Хмельницкого и Пирогова нужно обращаться только в полицию. Если повезет и приедет наряд, то тогда можно будет прибегнуть к использованию эвакуирования неправильно припаркованного авто (к сожалению, этот механизм далек от идеала и занимает не менее 3-4 часов времени человека, который вызывает полицию)

Вопрос 19. От кв. 1:

“Вопрос по поводу лестницы: планируется ли косметический ремонт? Сейчас стены в таком состоянии”

Ответ:

Например: первое парадное - с одной стороны во всех квартирах сделаны ремонты, кроме одного помещения на 5 этаже (планируют начать и закончить ремонт в течении 2021 года) и одного помещения на 11 этаже (информации по его ремонту нет вообще). С другой стороны часть собственников, у которых уже сделаны ремонты и этим ремонтам по 5-6 лет, скоро начнут готовиться к обновлению ремонтов.

Таким образом получается так, что удобное/подходящее время для ремонта парадного не найти, потому что ремонты проводятся постоянно.

Многие собственники уже устали от такого вида подъезда и готовы уже сейчас делать ремонт. На общем собрании также будет обсуждаться вопрос целесообразности ремонта/или ремонта по этажам. Если есть предложения по данному вопросу, напишите, пожалуйста.

Для понимания ориентировочной суммы ремонта парадных была приглашена компания которая дала просто “порядок цифр”, озвучили сумма в 545 тыс грн за 2 парадных (11 этажей) и 2 входных холла.
