

У зв'язку з карантинном загальні збори ОСББ проводяться у вигляді письмового опитування. ОСББ - це такий будинок, де вирішили, що ЖЕК їм не потрібен, і господарюють самі керуючись законами «Про ОСББ» та «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Грунтуючись на ці закони створено наш Статут - основний документ ОСББ, за яким ми вже живемо 5-й рік. Статут, всі інші документи та хронологія життя будинку постійно доступні на нашому сайті WWW.DOMNA.AT.UA. Вся інформація завжди одночасно оприлюднюється на стенді біля ліфтів та сайті. Головний орган ОСББ - Загальні збори співвласників, тобто всі ми разом. Я теж співвласник цього будинку, їжджу тими ж ліфтами, користуюся тим же опаленням, оплачую ті ж самі послуги. Раз на рік, згідно вимог закону, ми повинні збирати загальні збори, щоб затвердити як будемо жити у наступному році. Виконавчий орган - правління (зі мною це 7 осіб) та контролюючий - Ревізійна комісія (3 особи). Головне, що з року в рік ми всі разом повинні робити на зборах - затвердити звіт за минулий рік і прийняти бюджет на наступний. Будь-яке рішення вважається прийнятим тільки якщо за нього проголосувало більше 50% співвласників будинку, не тих, що взяли участь в голосуванні, а всіх! Це захищає співвласників від махінацій, але й вимагає їх обов'язкової участі. Голосують площею. Тобто один голос власника трикімнатної квартири приблизно дорівнює двом голосам власників однокімнатних. Щоб скласти проект бюджету з урахуванням побажань більшості і розуміти оцінку нашої роботи, ми проводимо спочатку попереднє письмове опитування і вже за його результатами готуємось до загальних зборів. Збори в даному випадку збирає правління, воно і визначає порядок денний. Включити свої питання може також ревізійна комісія та ініціативна група кількістю не менше ніж з 10% співвласників. Питання до порядку денного вносяться не пізніше ніж за 7 днів до майбутніх зборів. У лічильну комісію включаємо тих, хто висловив бажання увійти до її складу, якщо бажаних недостатньо - телефонуюмо співвласникам з проханням взяти участь. Це, власне, вже відповідь на **перший пункт опитування**. **Другий пункт:** звіт та баланс за 2019-й рік опубліковані на стенді і сайті, там же висновок ревізійної комісії. Можу впевнено сказати, що 2019-й рік ОСББ працювало добре, це підтверджено результатами попереднього письмового опитування. Встигли зробити: окремий санвузол для орендарів, відремонтували та здали в оренду під салон краси приміщення №242, встановили більш міцний паркан парковки уздовж Вірменської (як з'ясувалося деяким автомобілістам нашого будинку зелені насадження і декоративні паркани не перешкода для «паркуюся як хочу», реагують тільки на протитанкові загородження), ремонтували дитячий майданчик, фасад будинку (включаючи висотні роботи альпініста), встановили додаткові камери відеоспостереження, «лежачих поліцейських», косметичний ремонт офісної та житлової частини будинку, ліфтових холів, облицювали сходи входу в парадне, встановили новий пандус для колясок і більш якісне освітлення. Після ініційованої мною контрольної звірки з «Євро-реконструкцією» вони повернули мешканцям понад 86 тисяч грн. переплати за опалення. По закінченню цього опалювального сезону я буду також ініціювати звірку, вони знову істотно «помилились» в нарахуваннях. Також збільшили кількість прибирань поверхів, купили пилосос, щоб прибирати швидше і якісніше, загальні балкони обладнали місцями для паління. І все це при вкрай низькому тарифі 4,85грн. Те, що міг - робив сам, де потрібно - наймав помічників, але не комплексне виконання робіт «під ключ», яке коштує набагато дорожче. А ще за рік вдалося затримати чотири групи зловмисників. Сподіваюсь, що побудована мною система безпеки буде і надалі працювати так ефективно. Відкритим залишається питання крадіжок з прибудинкової території. За рік викопали 9 кущів троянд, жимолость, тюльпани і навіть петунію. Праці вкладено багато, далі вкрадене посахне, дії схожі з навмисним шкідництвом з яким дуже важко боротися.

Тепер про головне – **третій та четвертий пункт опитування**. Бюджет і тариф на цей рік. Бюджет складений на діючому тарифі, тобто дохід той самий, але через інфляцію витрати зросли. Щоб зберегти баланс доходів та витрат в бюджеті зменшено статтю «Витрати на благоустрій, ремонт та розвиток будинку». Кошти, які вдалося накопичити за попередні роки, можна частково витратити, але я категорично проти цього. Ліфти, насоси, труби, дах. Все має свій ресурс, це тільки здається, що будинок молодий, йому вже 6 років. І все коштує дуже дорого. Поступове накопичення коштів необхідне для стабільного майбутнього нашого будинку. Тому окремим пунктом винесено питання збільшення тарифу на 50 копійок/м2. Якщо рішення буде прийнято, ці гроші у повному обсязі будуть спрямовані до резервного фонду. Далі, за необхідністю, рішеннями правління будуть виділятися конкретні суми на конкретні речі, будь то об'єднання ліфтів у групу, встановлення потенціометрів або камер, за які голосували у попередньому опитуванні, або інші цілі, які ще будуть з'являтися. 50 копійок - це збільшення квартплати від 20 до 52 гривень за квартиру, але, повірте, зовсім скоро ви скажете собі спасибі, якщо погодитесь на резервний фонд. Адже хороше ОСББ - не найдешевший тариф, як думають багато, а розумний розподіл наявних коштів.

Ще я пропонував розробити правила розподілу витрат на підтримання порядку, щоб кожен поверх відповідав за порядок у себе, а не всі за всіх. З цим багато хто погодився у попередньому опитуванні. Були довгі дискусії, власне, через які і затрималося проведення зборів. В результаті правління вирішило поки це питання не виносити на голосування. Але я думаю що дуже скоро ми знову до нього повернемося. А поки все. Дивіться, думайте, задавайте питання у «бесідке» сайту або особисто мені та **обов'язково голосуйте!**

З повагою, голова правління ОСББ «ХШ182» Михайло Адаменко.