

1. Директор А.В. /
2. Петренко Т.А.
3. Черняк О.
4. Терещук В.
5. Власов С.В.
6. Рибак М.

Голова ОСББ
Секретар ОСББ



Загальними зборами ОСББ «ОАЗИС 2016»
«04 жовтня 2017 р.»

Положення про Ремонтний та Резервний фонди

I. Загальні положення

Ці положення регламентує порядок утворення, формування та використання коштів ремонтного та резервного фондів (далі - Фонди) Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ОАЗИС 2016» (далі - Об'єднання). Положення розроблене відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та Статуту ОСББ «ОАЗИС 2016», затвердженого рішенням Установчих зборів ОСББ (протокол №1 від 05 червня 2016 р.)

Відповідно до ст. 21 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», розділу IV статуту Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «ОАЗИС 2016» для накопичення коштів на ремонт неподільного та загального майна і термінового усунення збитків, що виникли в результаті аварій чи непередбачених обставин, в обов'язковому порядку створюються ремонтний та резервний фонди об'єднання. Кошти цих фондів акумулюються на рахунку ОСББ «ОАЗИС 2016» у банківських установах і використовуються виключно за цільовим призначенням. Сплата внесків до ремонтного фонду є механізмом накопичення власниками своєї частки фінансування ремонтів, відновлення, покращення майна, а також впровадження енергоефективних заходів, які проводяться на умовах співфінансування.

Визначення термінів, що застосовуються:

ремонт будинку – комплекс будівельних робіт, спрямованих на відновлення (з можливим поліпшенням) експлуатаційних показників елементів будинку та/або інженерних мереж;

капітальний ремонт – комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає заходи відновлення та модернізації конструкцій і обладнання будівлі у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також покращення планування будівлі, благоустрою території без змін будівельних габаритів об'єкта; умовою для виконання у будинку капітального ремонту може бути не тільки наявність несправності якихось елементів та систем будинку, а також і тривалість ефективної експлуатації його елементів згідно із «Положенням про проведення планово-попереджувальних ремонтів»;

поточний ремонт - комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зносу конструкцій і інженерного обладнання; повинен проводитися з періодичністю, яка забезпечує ефективну експлуатацію будівлі з моменту завершення її будівництва (капітального ремонту, реконструкції) до моменту постановки на черговий капітальний ремонт або реконструкцію; комплекс робіт поточного ремонту може враховувати окремі роботи, які класифікуються як такі, що належать до капітального ремонту (крім робіт, які передбачають зміну та модернізацію конструктивних елементів будівлі);

санація будівлі – це комплекс технічних заходів, спрямованих на її відновлення, що здійснюються з метою приведення теплотехнічних характеристик будівлі до сучасних вимог, норм та стандартів, зменшення витрат енергоресурсів та води, поліпшення умов перебування у будівлі.

II. Утворення та формування Фондів.

Метою утворення фондів є створення фінансових резервів для подальшого їх використання для покращення стану будинку. Згідно із Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» рішення щодо створення ремонтного та резервного фондів, а також щодо напрямків їх використання приймається загальними зборами ОСББ «ОАЗИС 2016». Ремонтний та резервний фонди входять до складу кошторису Об'єднання.

Для реалізації мети та цілей створення ремонтного та резервних фондів Правління Об'єднання повинно:

- відкрити для розміщення коштів поточні та/або депозитні рахунки для акумулювання коштів ремонтного та резервного фондів будинку з метою отримання додаткових «пасивних доходів», сформованого за рахунок плати власників приміщень на капітальний ремонт, і перераховувати на цей рахунок платежі, що стягуються на капітальний ремонт;
- ухвалювати встановлені законодавством заходи щодо власників приміщень, які не виконують обов'язок із внесення обов'язкових платежів на капітальний ремонт та інших обов'язкових платежів;
- регулярно надавати власникам приміщень у багатоквартирному будинку інформацію про стан ремонтного та резервного фондів будинку, відповідності їхнього розміру встановленим вимогам (і рішенням власників приміщень);
- забезпечити окремий облік надходження та витрачання коштів Фондів в бухгалтерському обліку Об'єднання.

Розмір регулярних внесків (відрахувань) та разових цільових внесків власників приміщень до Фондів визначаються та затверджуються Загальними зборами ОСББ «ОАЗИС 2016» в розрахунку на 1 м2 загальної площі приміщень пропорційно площі приміщень, яка належить власникам у відповідності до ст.20 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Регулярні внески (відрахування) до Фонду сплачуються щомісяця не пізніше «20» числа місяця, наступного за звітним. Сплата регулярних внесків (відрахувань) до Фонду для всіх власників житлових і нежитлових приміщень є обов'язковою.

Фонди формуються за рахунок:

- регулярних внесків власників квартир та нежитлових приміщень до Фондів;
- коштів, одержаних об'єднанням у результаті здачі в оренду допоміжних приміщень;
- доходів, що спрямовуються на виконання статутних цілей об'єднання, отриманих у результаті діяльності підприємств, засновниками яких є об'єднання;
- добровільних майнових, у тому числі грошових, внесків фізичних і юридичних осіб;
- одноразових цільових внесків власників квартир та нежитлових приміщень;
- частина (складова) внеску співвласників на утримання будинку та прибудинкової території, призначена для поточного ремонту спільного майна;
- надання кредиту в банку для фінансування капітального ремонту;
- отримання бюджетних коштів з наступним їх відшкодуванням до місцевого бюджету;
- на основі договору про фінансування капітального ремонту за рахунок бюджетних коштів;
- співфінансування за рахунок різних механізмів і джерел;
- цільові внески юридичних осіб, які надають житлово-комунальні послуги, для здійснення заходів з удосконалення експлуатації внутрішньобудинкових інженерних мереж (систем);
- інших джерел.

Ремонтний фонд – фонд грошових коштів, що створюється для фінансування всіх

видів ремонтів житлового фонду (капітального, поточного), прискорення технічного переоснащення, модернізації та реконструкції спільного майна об'єднання, а також для технічного обслуговування. Рішення про виділення коштів з ремонтного фонду Об'єднання приймається відповідно правлінням Об'єднання, а рішення, прийняття яких затверджено законодавством 2/3 голосів співвласників, відповідно – Загальними зборами Об'єднання.

Резервний фонд - створюється для фінансування непередбачених видатків, що не мають постійного характеру та не можуть бути затверджені при складанні кошторису, для термінового усунення пошкоджень спільного майна співвласників багатоквартирного будинку, що сталися унаслідок аварій або непередбачених обставин, а також для відшкодування третім особам збитків, завданих унаслідок таких пошкоджень. Кошти резервного фонду можуть бути використані виключно у разі виникнення аварійних ситуацій або термінових неочікуваних витрат.

III. Порядок нарахування внесків.

Внески у Фонди за рішенням Загальних зборів можуть бути включені до складу загальних щомісячних внесків, або бути окремо виділеними цільовими внесками.

Період нарахування внесків до Фонду проводиться постійно, щомісячно, за винятком додаткових нарахувань, які визначаються Загальними зборами. Розмір регулярних внесків (відрахувань) та разових цільових внесків власників приміщень до Фондів визначаються та затверджуються Загальними зборами ОСББ «ОАЗИС 2016» в розрахунку на 1 м² загальної площі приміщень пропорційно площі приміщень, яка належить власникам у відповідності до ст.20 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Регулярні внески (відрахування) до Фонду сплачуються щомісяця не пізніше «20» числа місяця, наступного за звітним. Сплата регулярних внесків (відрахувань) до Фонду для всіх власників житлових і нежитлових приміщень є обов'язковою.

IV. Використання Фондів.

Кошти ремонтного фонду витрачаються на:

- фінансування поточного та капітального ремонту конструктивних елементів будинку та внутрішньобудинкових інженерних мереж, що передбачені кошторисом ОСББ на фінансовий рік, тобто здійснення планового поточного та/або капітального ремонту спільного майна;
- обладнання будинку засобами обліку та регулювання теплової енергії, холодної та гарячої води, впровадження енергозберігаючих заходів;
- проведення робіт з удосконалення експлуатації внутрішньобудинкових інженерних систем;
- капітального ремонту будинку;
- технічну реконструкцію майна Об'єднання;
- науково-дослідні та проектні роботи;
- будівництво та /чи придбання будівель, споруд, тощо;
- відновлення основних засобів;
- інших цільових витрат та заходів на технічне переоснащення, модернізацію, визначених загальними зборами ОСББ «ОАЗИС 2016».

Кошти резервного фонду витрачаються на:

- оперативне фінансування ремонтних робіт, що не передбачені кошторисом ОСББ, але є необхідними для запобігання аварійної ситуації;

- покриття витрат від заходів з ліквідації наслідків надзвичайних ситуацій;
- поповнення нестачі власних оборотних коштів, у тому числі на:
 - енергопостачання та технічне обслуговування ліфтів;
 - технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем (мереж);
 - технічне обслуговування та поточний ремонт систем протипожежної автоматики та димовидалення;
 - інших внутрішньобудинкових інженерних систем;
- прибирання та вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду протиожезедними сумішами;
- послуги зв'язку, канцелярські витрати, розрахунково-касове обслуговування фінансових установ;
- поточний ремонт конструктивних елементів, внутрішньобудинкових систем гарячого та холодного водопостачання та водовідведення, теплопостачання та зливової каналізації;
- технічних пристроїв будинку та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на закріпленій в установленому порядку прибудинкової території (у тому числі спортивних, дитячих та інших майданчиках);
- непередбачені адміністративні витрати Об'єднання, у тому числі аудиторські, юридичні послуги, судові збори, оплата послуг залучених фахівців.

Кошти для поточного ремонту спільного майна, що надходять Об'єднанню у вигляді внесків на утримання будинку та прибудинкової території, можуть використовуватися лише на фінансування поточного ремонту спільного майна. Періодичність проведення поточного ремонту за кожним видом багатоквартирних будинків (корпусів), які входять до складу Об'єднання, враховуючи їх технічний стан та місцеві умови, визначаються правлінням Об'єднання.

З метою ефективного розпорядження коштами Фондів відповідно до вже затвердженого Загальними зборами кошторису, Правління може самостійно визначати розмір та перерозподіл видатків за окремими статтями в межах загального кошторису, що погоджується рішенням Загальних зборів.

V. Управління Фондами та контроль за використанням.

Оперативне управління Фондом здійснює правління ОСББ, якщо інше не передбачено Статутом та Законодавством. Рішення про виділення коштів з Фонду приймається Правлінням ОСББ, якщо інше не передбачено Загальними зборами Об'єднання. Контроль за використання коштів Фонду здійснюється ревізійною комісією Об'єднання.

Про виконання кошторису Фондів, у тому числі за наявності окремих (цільових) кошторисів, правління складає щорічний звіт, який подає на перевірку ревізійній комісії, а після такої перевірки - на затвердження Загальним зборам. Підготовка кошторисів та звітів про виконання робіт, на які використано кошти з Фондів, є компетенцією Правління, про видатки та рух коштів Фонду Правління також звітує перед Загальними зборами.

За рішенням Загальних зборів Правлінню Об'єднання може бути надано повноваження про визначення конкретних статей видатків з Фондів в межах загального обсягу видатків.

Витрати з Фондів можна передбачати як у загальному кошторисі Об'єднання, так і в окремих кошторисах для поточного ремонту. За підсумками року невикористана частина коштів Резервного фонду може бути спрямована до Резервного фонду.

VI. Заключні положення.

Ліквідація Фонду здійснюється виключно за рішенням Загальних зборів.

Це Положення набуває сили і є чинним з дати його затвердження Загальними зборами ОСББ «ОАЗИС 2016».

Зміни та доповнення до Положення виносяться на розгляд загальних зборів Об'єднання правлінням і набувають сили після їх затвердження Загальними зборами.

Забороняється розподіл коштів, отриманих Об'єднанням у вигляді внесків до Фонду, або їх частин серед співвласників, працівників Об'єднання.

Обов'язок сплачувати відрахування до Фондів покладається на всіх співвласників діючим законодавством та надає Об'єднанню право звертатися до суду з позовом на власників, які відмовляються сплачувати зазначені відрахування на підставі ст.17, частини 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»

Кошти Фондів використовуються виключно для фінансування напрямків діяльності, визначених цим Положенням та Статутом ОСББ «ОАЗИС 2016».

Голова Загальних зборів

Секретар Загальних зборів

І.А. Петриченко

С.О. Цимбал

