

**ПРОЄКТ
ЗАТВЕРДЖЕНО ЗАГАЛЬНИМИ ЗБОРАМИ
ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «САДОВИЙ-25»
Протокол № ____ від «__» _____ 2024 р.**

Положення

**Про правління Об'єднання співвласників багатоквартирного
житлового будинку «САДОВИЙ-25»**

м. Київ 2024 рік

I. Загальні положення

Положення регулює питання діяльності правління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Садовий-25» (далі ОСББ «Садовий-25», Об'єднання), що віднесені до пунктів 12-16 розділу III Статуту ОСББ «Садовий-25» або не врегульовані цим Статутом.

Правління є виконавчим органом ОСББ «Садовий-25» і здійснює керівництво поточною діяльністю Об'єднання та має право самостійно приймати рішення з питань діяльності Об'єднання, визначених Статутом Об'єднання і Положеннями, затвердженими загальними зборами, регламентуючими діяльність правління з окремих питань господарської діяльності Об'єднання.

У випадку виникнення протиріччя між положеннями статуту Об'єднання і цим Положенням повинні застосовуватися положення Статуту Об'єднання.

Діяльність членів правління проводиться на безоплатній основі, якщо інше не буде передбачено рішенням загальних зборів Об'єднання.

Правління підзвітне загальним зборам Об'єднання і діє на громадських засадах, якщо загальними зборами не буде прийнято інше рішення.

II. Порядок утворення правління

Правління обирається виключно з числа власників (співвласників) приміщень Будинку на загальних зборах шляхом відкритого поіменного голосування в кількості не більше 14 (чотирнадцяти) осіб, з розрахунку по чотири члена правління від секцій 1 і 4 та по два члени правління від секцій 2, 3 і 5 Будинку зі строком повноважень з моменту обрання до переобрання за рішенням загальних зборів.

Членом правління ОСББ «Садовий-25» може бути обраний власник (співвласник) житлового або нежитлового приміщення багатоквартирного будинку 25-А на вул. Дениса Рачінського в м. Києві (далі Будинок), який має бажання та надає свою згоду на здійснення представницьких функцій всіх власників Будинку, від імені яких він обирається. Це має бути відповідальна, ініціативна особа, старше 21 року, бажано з вищою освітою, яка раніше не притягалася до кримінальної або адміністративної відповідальності за злочини або порушення у сфері господарсько-фінансовій діяльності, що викликає повагу в інших власників (співвласників) Будинку, обирається їх простою більшістю та має час і бажання для проведення суспільно-корисної роботи.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували власники (співвласники), які разом мають більше половини загальної кількості голосів усіх власників (співвласників) будинку.

Загальні збори об'єднання своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження правління чи окремих його членів, в тому числі за ініціативою власників (співвласників) або у разі самовідводу.

У разі відчуження членом правління всіх належних йому в будинку квартир і нежитлових приміщень, а також в разі смерті члена правління, визнання його

померлим, безвісно відсутнім або недієздатним повноваження такого члена правління припиняються.

III . Компетенція Правління ОСББ

До компетенції правління належить:

- підготовка кошторису, балансу та річного звіту об'єднання;
- здійснення контролю за своєчасною сплатою співвласниками об'єднання внесків і платежів та вжиття заходів щодо стягнення заборгованості та пені згідно з чинним законодавством;
- розпорядження коштами об'єднання відповідно до затвердженого загальними зборами Об'єднання кошторису, внесення змін до кошторису шляхом перерозподілу коштів між статтями витрат, якщо цей перерозподіл не призводить до збільшення витратної частини кошторису, затвердженого загальними зборами ОСББ;
- укладення договорів про виконання робіт, надання послуг, сума яких не перевищує 300 (триста) мінімальних заробітних плат, в тому числі договорів, предметом яких є цінні папери, майнові права або спільне майно співвласників чи їх частина, та здійснення контролю за їх виконанням;
- затвердження штатного розкладу об'єднання;
- ведення діловодства, бухгалтерського обліку та звітності про діяльність Об'єднання;
- скликання та організація проведення загальних зборів Об'єднання з питань, визначених Статутом, в тому числі підготовка проектів рішень загальних зборів;
- внесення питань до порядку денного загальних зборів Об'єднання;
- призначення письмового опитування співвласників та утворення відповідної комісії для його проведення;
- обрання зі свого складу Голови правління і заступника голови правління ОСББ «Садовий-25»;
- прийняття рішень щодо вжиття термінових заходів в надзвичайних випадках з метою рятування життя, здоров'я та майна співвласників;
- припинення дій третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками;
- попередній розгляд річних звітів, балансів і висновків по них ревізійної комісії Об'єднання;
- розгляд висновків і матеріалів перевірок, що проводяться ревізійною комісією Об'єднання;
- попередній розгляд усіх питань, що відносяться до виняткової компетенції загальних зборів, підготовка цих питань до загальних зборів;
- надання на чергові загальні збори звіту про свою роботу за минулий рік.

Рішенням загальних зборів на правління може бути покладене виконання окремих функцій, що відносяться до компетенції загальних зборів ОСББ.

Відповідно до визначеної компетенції правління ОСББ в разі необхідності приймає рішення щодо коригування витратної частини бюджету ОСББ та всіляко сприяє роботі ревізійної комісії.

IV. Організація роботи правління

Правління ОСББ зі свого складу більшістю голосів обирає Голову правління та його заступника. Правління своїм рішенням вправі в будь-який час припинити повноваження Голови правління та його заступника. У випадку неможливості обрання заступника Голови правління членами правління, він призначається Головою правління зі складу правління.

Заступник Голови правління надає допомогу Голові правління, а під час його відсутності виконує функції Голови правління.

На виконання своїх повноважень Голова правління:

- веде засідання правління, якщо правління не доручило ведення засідання іншому члену правління;

- забезпечує виконання рішень загальних зборів Об'єднання та рішень правління;

- діє без доручення від імені Об'єднання в усіх підприємствах, установах та організаціях;

- діє без доручення від імені Об'єднання та укладає в межах своєї компетенції договори про виконання робіт, надання послуг, сума яких не перевищує 30 (тридцять) мінімальних заробітних плат, і вчиняє інші правочини відповідно до рішень правління;

- розпоряджається коштами Об'єднання відповідно до затвердженого кошторису та рішень правління, має право першого підпису фінансових документів об'єднання;

- укладає в межах своєї компетенції угоди;

- наймає на роботу в Об'єднання працівників та звільняє їх, затверджує їхні посадові інструкції, застосовує до них заходи заохочення та накладає стягнення, видає обов'язкові для працівників Об'єднання накази у сфері трудових правовідносин;

- скликає та проводить засідання правління та загальних зборів.

- за рішенням правління видає довіреності на представництво інтересів об'єднання іншим особам;

- приймає самостійне рішення щодо вжиття термінових заходів у разі настання форс-мажорних обставин, а також в надзвичайних випадках з метою рятування життя, здоров'я та майна співвласників;

- відкриває і закриває рахунки об'єднання в банківських установах та інших фінансових установах, підписує банківські та інші фінансові документи;

- відповідно до рішень правління здійснює інші дії, спрямовані на досягнення мети та завдань об'єднання.

У разі відсутності Голови правління його обов'язки виконує заступник Голови правління.

Засідання правління проводиться не менше ніж один раз у три місяці і скликається головою правління ОСББ.

Голова правління ОСББ безпосередньо не пізніше ніж за 2 (два) дні до дати засідання повідомляє членів правління про дату, час та місце проведення засідання, надсилає проєкт порядку денного.

Не пізніше ніж за 1 (один) день до дати проведення засідання будь-який член правління може запропонувати зміни або доповнення до порядку денного.

Термінові позачергові засідання проводяться у випадку необхідності прийняття термінових рішень. Про дату, час та місце проведення, порядок денний позачергових засідань правління ОСББ члени правління повідомляються Головою правління ОСББ або особою за його дорученням, негайно.

Позачергові засідання правління скликаються Головою правління (а під час його відсутності - заступником Голови), а також на письмову вимогу більш 50% (п'ятдесяти) загальної кількості членів правління, або всього складу ревізійної комісії. Вимога про скликання позачергового засідання правління повинна містити вказівку на питання, що вимагає обговорення правлінням ОСББ «Садовий-25».

Позачергове засідання правління повинне бути скликано не пізніше 5 (п'яти) днів від дня надходження відповідної вимоги про це.

Кожен член правління представлений на засіданні має під час голосування один голос.

Член правління бере участь у засіданні особисто.

Правління має право приймати рішення, якщо на засіданні належним чином представлено не менш 1/2 від загальної чисельності його членів разом з головою та/або його заступником. В разі відсутності кворуму на засіданні правління ОСББ рішення приймається шляхом письмового опитування не менше 2/3 членів правління ОСББ .

На своєму засіданні правління ОСББ визначає проєкт порядку денного, відповідальних за підготовку питань порядку денного наступного засідання правління. Рішення правління ОСББ оформлюються протоколом з обов'язковими підписами всіх присутніх на засіданні членів правління ОСББ.

Члени правління, які не згодні з рішенням правління Об'єднання, можуть виразити окрему думку, що вноситься до протоколу. Члени правління, які не можуть бути присутніми на засіданні правління, вносять свої зміни та доповнення до проєктів рішень та документів правління, передають їх Голові правління, який, в свою чергу, ставить їх на голосування на засіданні правління.

Протоколи засідань правління чи завірені з них витяги повинні бути в будь-який час надані для ознайомлення будь-якому члену правління, Голові правління, Голові ревізійної комісії, загальним зборам ОСББ.

Рішення правління з усіх питань, приймаються простою більшістю голосів присутніх членів правління. У випадку рівного розподілу голосів, голос Голови об'єднання або його заступника, в разі відсутності Голови, є вирішальним.

Засідання правління ОСББ оформлюється відповідним протоколом, копія якого має бути оприлюднена у тижневий термін після дати засідання. Протоколи засідань мають бути підписаними всіма членами правління, мати печатку ОСББ та зберігаються постійно.

V. Відповідальність членів правління

Члени правління несуть персональну відповідальність за виконання рішень загальних зборів ОСББ, якщо вони не суперечать чинному законодавству і Статуту об'єднання.

VI. Заключні положення

Це Положення набуває сили з дати його затвердження загальними зборами Об'єднання.

Зміни і доповнення до цього Положення можуть вноситися на розгляд загальних зборів Об'єднання статутними органами Об'єднання і набувають сили після їхнього затвердження загальними зборами.

Головуючий на Загальних зборах Об'єднання

(ПІБ.)

(підпис)