Краткий протокол № 3 собрания собственников нежилых помещений проводимый путем явочного порядка Здания 4 «Б» ПФЦ «Нурлы-Тау»

По инициативе Товарищества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Офис-Менеджмент»

1. Время: 14:10 часов.
2. Дата: 11 февраля 2025 г.
3. Местонахождение ПФЦ «Нурлы-Тау»: г. Алматы, пр. Аль-Фараби, д. 17, здание 4 «Б».
4. Общее количество нежилых помещений – 101.
5. Количество собственников нежилых помещений – 101.
6. Количество собственников нежилых помещений, участвующих на собрании – 6.
7. Приглашённые лица: представители ТОО «Управляющая компания Офис-Менеджмент»: директор Ивченко Сергей Юрьевич, администратор Щипунова Светлана Владимировна, главный инженер Шалин Алексей Владимирович.
8. Председатель собрания: собственник помещения №№ 104, 1704 ТОО «Строительная компания «ГРАДСТРОЙ» в лице директора Серебренников Евгений Сергеевич.
9. Секретарь собрания: собственник помещения № 1401 Федориева Ольга Вадимовна.
10. Форма собрания: явочный порядок.

Кворум не имеется. Общее собрание собственников помещений не правомочно.

1. Избрать ТОО «Управляющая компания «Офис-Менеджмент» в качестве управляющей компании Здания 4 «Б».
2. Повысить размер расходов на содержание и управление здания 4 «Б» согласно смете.
3. Повысить размер расходов за содержание одного парковочного места в подземном паркинге 8Б согласно смете.
4. Утвердить порядок изменения расходов на содержание и управление нежилых помещений и паркинга путем уведомления.
5. Уполномочить ТОО «Управляющая компания «Офис-Менеджмент» заключать договоры аренды мест общего пользования здания 4 «Б».
6. Уполномочить ТОО «Управляющая компания «Офис-Менеджмент» инициировать собрания собственников нежилых помещений, паркингов связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.
7. Утвердить в качестве места хранения протокола общего собрания - офис ТОО «Управляющая компания Офис-Менеджмент».

По первому вопросу ПРЕДЛОЖЕНО: продлить полномочия ТОО «Управляющая компания «Офис-Менеджмент» в качестве управляющей компании Здания 4 «Б».

По второму и третьему вопросу повестки дня ПРЕДЛОЖЕНО:

администратором Щипуновой Светланой Владимировной было предложено с 01 мая 2025 г. утвердить смету и размер расходов на содержание и управление для здания в размере 630 (шестьсот тридцать) тенге за 1 кв.м. нежилых помещений в т.ч. НДС и с 01 мая 2025 г. утвердить смету и оплату за содержание одного парковочного места в подземном паркинге в размере 7 500 (семь тысяч пятьсот) тенге в т.ч. НДС.

Директор ТОО «Управляющая компания Офис-Менеджмент» Ивченко Сергей Юрьевич пояснил, что повышение тарифа связано с повышением уровня Инфляции в Казахстане, что в октябре 2024 года Инфляция ускорилась, за год составила 8,5% (в сентябре 2024г. – 8,3%), за месяц – 0,9% (в предыдущем месяце – 0,4%), цены на платные услуги за год выросли на 14,3% (в сентябре 2024г. – 13,6%), непродовольственные товары – на 7,8% (в сентябре 2024г. – 7,6%). Годовой прирост инфляции в 2023 г. составил 11,1 % в 2024 г. 9,4% итого 20,5 %. В связи с чем мы вынуждены поднять тариф за обслуживание здания 3 «Б» ПФЦ «Нурлы-Тау» на 20% с 01 мая 2025 г.

С 2022 года ТОО «Управляющая компания «Офис-Менеджмент» удавалось держать стабильные цены на оказание услуг в отношении зданий ПФЦ «Нурлы Тау», но Инфляция стала причиной повышения стоимости услуг подрядных компаний, задействованных в обслуживании зданий и участившееся удорожание инвентаря и расходных материалов, необходимых для содержания зданий и территории ПФЦ.

Администратор Щипунова С.В.. ознакомила собственников с новой сметой 2025 г. и пояснила, что остальным собственникам, которые не явились на собрание, смета будет передана в процессе письменного голосования.

Собственниками было сделано замечание касательно работы лифтов. В ответ на замечание директор Ивченко С.Ю. пояснил, что по мере необходимости Управляющая компания проводит текущий ремонт лифта, но, чтобы произвести замену лифта собственникам необходимо будет собрать средства на капитальный ремонт и это очень большие расходы, на сегодняшний день лифты не требует полной замены.

Собственники сделали замечание в отношении парковки, со слов собственников на территории парковки и в паркинге посторонние лица оставляют свои машины на проезжей части и приходится их искать, что бы они убрали машину.

Директор Управляющей компании Ивченко С.Ю. пояснил, что машины оставляют клиенты или другие посетители самих же собственников здания, также курьеры, которые привезли заказ собственникам здания, при этом администратор Управляющей компании всегда оперативно принимает меры, для освобождения машиноместа от постороннего транспорта.

Председатель собрания Серебренников Евгений Сергеевич предложил собственникам для устранения данной проблемы сделать платную стоянку.

Собственники не согласились на предложение о платной стоянке так как это повлечет потерю клиентов, которые будут к ним приезжать.

Директор Управляющей компании Ивченко С.Ю. пояснил, что все замечания приняты во внимание со стороны Управляющей компании и что Управляющая компания примет необходимые меры направленные на улучшение качества услуг в рамках заключённых договоров на оказание услуг по управлению, обслуживанию и эксплуатации здания.

По четвертому вопросу ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить порядок изменения расходов на содержание и управление нежилых помещений и паркинга путем уведомления и внести изменения в договоры.

По пятому вопросу ПРЕДЛОЖЕНО: уполномочить ТОО «Управляющая компания «Офис-Менеджмент» заключать договоры аренды мест общего пользования здания 4«Б».

По шестому вопросу ПРЕДЛОЖЕНО: уполномочить ТОО «Управляющая компания «Офис-Менеджмент» инициировать собрания собственников квартир, нежилых помещений, паркингов связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

По седьмому вопросу ПРЕДЛОЖЕНО: утвердить в качестве места хранения протокола общего собрания - офис ТОО «Управляющая компания Офис-Менеджмент».

Секретарь собрания объявил, что: в связи с отсутствием кворума, собрание считается несостоявшимся и голосование по вопросам повестки дня будет проводиться путем письменного опроса. Решение будет приниматься по итогам голосования письменного опроса.

Председатель собрания: _____

Секретарь: _____ Федорцева Ольга Вадимовна

Ответственное лицо
Директор
ТОО «Управляющая компания «Офис-Менеджмент» _____ Ивченко С.Ю.

Протокол № 4
собственников нежилых помещений
Здания 4 «Б» ПФЦ «Нурлы-Тау»
проводимый путем письменного опроса

г. Алматы **«11» апреля 2025 г.**

1. По инициативе ТОО «Управляющая компания Офис-Менеджмент»
2. Дата проведения письменного опроса: с 11 февраля 2025 г. по 11 апреля 2025 г.
3. Местонахождение ПФЦ «Нурлы-Тау»: г. Алматы, пр. Аль-Фараби, д. 17, здание 4 «Б».
4. Общее количество нежилых помещений – 101.
5. Количество собственников нежилых помещений– 101
6. Количество собственников нежилых помещений и машиномест, участвующих на собрании – 6.
7. Приглашённые лица: представители ТОО «Управляющая компания Офис-Менеджмент»: директор Ивченко Сергей Юрьевич, администратор Щипунова Светлана Владимировна, главный инженер Шалин Алексей Владимирович.
8. Председатель собрания: собственник помещения №№ 104, 1704 ТОО «Строительная компания «ГРАДСТРОЙ» в лице директора Серебренников Евгений Сергеевич.
9. Секретарь собрания: собственник помещения № 1401 Федориева Ольга Вадимовна.
10. Форма собрания: письменный опрос.

Повестка дня собрания:

1. Избрать ТОО «Управляющая компания «Офис-Менеджмент» в качестве управляющей компании Здания 4 «Б».
2. Повысить размер расходов на содержание и управление здания 4 «Б» согласно смете.
3. Повысить размер расходов за содержание одного парковочного места в подземном паркинге 8Б согласно смете.
4. Утвердить порядок изменения расходов на содержание и управление нежилых помещений и паркинга путем уведомления.
5. Уполномочить ТОО «Управляющая компания «Офис-Менеджмент» заключать договоры аренды мест общего пользования здания 4 «Б».
6. Уполномочить ТОО «Управляющая компания «Офис-Менеджмент» инициировать собрания собственников нежилых помещений, паркингов связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.
7. Утвердить в качестве места хранения протокола общего собрания - офис ТОО «Управляющая компания Офис-Менеджмент».

1. **По первому вопросу повестки дня ПРЕДЛОЖЕННО:** ввиду отсутствия принятия решения собственниками помещений о создании ОСИ либо ПТ, продлить полномочия ТОО «Управляющая компания «Офис-Менеджмент» и избрать ТОО «Управляющая компания «Офис-Менеджмент» в качестве управляющей компании Здания 4Б.
За ____76_____ Против _____1___ Воздержался ___0_____

РЕШИЛИ: утвердить ТОО «Управляющая компания «Офис-Менеджмент» в качестве управляющей компании Здания 4Б.

2. **По второму вопросу повестки дня ПРЕДЛОЖЕННО:** с 01 мая 2025 г. утвердить смету и размер расходов на содержание и управление для здания в размере **630 (шестьсот тридцать) тенге за 1 кв.м. нежилых помещений в т.ч. НДС.**

За ____74_____ Против _____1___ Воздержался ___2_____

РЕШИЛИ: с 01 мая 2025 г. утвердить смету и размер расходов на содержание и управление здания 4 «Б» в размере 630 (шестьсот тридцать) тенге за 1 кв.м. нежилых помещений в т.ч. НДС.

3. **По третьему вопросу повестки дня ПРЕДЛОЖЕННО:** с 01 мая 2025 г. утвердить смету и оплату за содержание одного парковочного места в подземном паркинге 8 «Б» в размере **7 500 (семь тысяч пятьсот) тенге в т.ч. НДС.**

За ____56_____ Против _____9___ Воздержался __12____

РЕШИЛИ: с 01 мая 2025 г. утвердить смету и оплату за содержание одного парковочного места в подземном паркинге 8 «Б» в размере 7 500 (семь тысяч пятьсот) тенге в т.ч. НДС.

4. **По четвертому вопросу повестки дня ПРЕДЛОЖЕННО:** утвердить порядок изменения расходов на содержание и управление нежилыми помещениями и паркингами путем уведомления.

За ____73_____ Против _____3___ Воздержался ___1_____

РЕШИЛИ: «Размер платы за услуги и работы по управлению Здания, содержанию и текущему ремонту общего имущества подлежит ежегодной индексации в зависимости от коэффициента инфляции, расчетных показателей, налоговых ставок, заработной платы и т.д. (согласно официальных источников информации). Эксплуатирующая компания уведомляет Собственника и/или Нанимателя нежилого помещения (и/или Паркинга) путем направления соответствующего уведомления в срок не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемых изменений. Уведомление направляется в письменной форме по электронной почте, через сервис обмена мгновенными сообщениями WhatsApp либо через операторов почтовой связи общего пользования заказным письмом с уведомлением о вручении, по адресам и телефонам, указанным в разделе «реквизиты сторон» договора, либо передаются нарочным под подпись

уполномоченному представителю принимающей Стороны. При этом отдельное соглашение об изменении условий Договора не требуется».

5. По пятому вопросу повестки дня ПРЕДЛОЖЕННО: уполномочить ТОО «Управляющая компания «Офис-Менеджмент» заключать договоры аренды мест общего пользования здания 4 «Б».

За ____75_____ Против _____1___ Воздержался ___1_____

РЕШИЛИ: Уполномочить ТОО «Управляющая компания «Офис-Менеджмент» заключать договоры аренды мест общего пользования здания 4 «Б».

6. По шестому вопросу повестки дня ПРЕДЛОЖЕННО: уполномочить ТОО «Управляющая компания «Офис-Менеджмент» инициировать и проводить собрания собственников квартир, нежилых помещений, паркингов и т.п. связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

За ____76_____ Против _____1___ Воздержался ___1_____

РЕШИЛИ: уполномочить ТОО «Управляющая компания «Офис-Менеджмент» инициировать и проводить собрания собственников квартир, нежилых помещений, паркингов и т.п. связанные с управлением объектом кондоминиума и содержанием общего имущества объекта кондоминиума.

7. По седьмому вопросу повестки дня ПРЕДЛОЖЕННО: утвердить в качестве места хранения протокола общего собрания - офис ТОО «Управляющая компания Офис-Менеджмент».

За ____76_____ Против _____1___ Воздержался ___0_____

РЕШИЛИ: утвердить в качестве места хранения протокола общего собрания - офис ТОО «Управляющая компания Офис-Менеджмент».

Председатель собрания: _____

Секретарь: _____ Федорцева Олеся Вячеславовна

Ответственное лицо
Директор
ТОО «Управляющая компания «Офис-Менеджмент» _____Ивченко С.Ю.