

ЗВІТ
про фінансово-господарську діяльність
Правління ОСББ «Лісовик-ІР» з 01.08 по 31.12.2021р.

Нове правління ОСББ «ЛІСОВІК-ІР» обрано Загальними зборами 01.08.2021р. Голова Правління Ткаченко А.В. приступив до виконання обов'язків 01.08.2021 року.

В звіті наведено обсяг виконаних ремонтних робіт та робіт по благоустрою за період з серпня по грудень 2021 року, а також всі витрати за 2021р, понесені ОСББ на виконання кошторису ОСББ та рішень загальних зборів співвласників.

РЕМОНТНІ РОБОТИ (за період серпень-січень 2021р.)

- 1) Зроблено косметичний ремонт плитки на вході в парадну, та біля барбершопу, набито протиковзкі планки.
- 2) Проведено модернізацію насосних станцій, встановлені додаткові крани на датчики тиску.
- 3) Зроблено гідроізоляцію ливневої труби в підвалі, усунено протікання.
- 4) Відремонтовано два фасади будинку: усунена аварійна ситуація з обваленням цегли з даху на рівні технічного поверху, зроблені ливневі відкоси над цими ділянками, зроблено додаткову перевірку фасаду по всьому периметру на предмет запобігання подальшому руйнуванню цегли в інших місцях.
- 5) Зроблено поточний ремонт ліфту: усунена вібрація кабіни вантажного ліфту, зроблено заміну роликів кабіни, додатково усунена небезпека і закріплені 3-и закладні направляючі на 5-7 поверхах, які було зруйновано попередніми навантаженням і неякісною цеглою в шахті за попередні роки.
- 6) Провели планову роботу по прибиранню ліфтової шахти вантажного ліфту, ліфтового відділення на технічному поверсі та самого ліфту від бруду.
- 7) Проведено періодичне ТО внутрішньо будинкових мереж електропостачання: проведено обстеження електрощитових будинку ВРП1 ВРП офісних приміщень перевірено контактні з'єднання рубильників автоматичних вимикачів заземляючих пристроїв та нульових шин.
- 8) Проведено періодичне ТО насосної станції, водомірного ХВП вузла та підвальних систем каналізації.

БЛАГОУСТРІЙ (за період серпень-січень 2021р.)

- 1) Відремонтовано дитячу гойдалку (забетоновано та повернуто від дороги на 90 градусів).
- 2) Проведено прибирання даху від дрібного бруду та камінчиків, для запобігання засмічень у зливових стоках, та руйнування покрівлі.
- 3) Підтримана мерією Ірпіня наша пропозиція по пішохідному тротуару вздовж смітника з модернізацією цієї ділянки: зроблено тротуар, підняли рівень проїзду, облаштовано суцільний підвищений тротуар для запобігання потопів вздовж будинку (за кошти ОДА Ірпінь), перенесли смітник на комунальну землю.
- 4) Перенесено паркувальний бар'єр на в'їзд к будинку перед оновленим підвищеним тротуаром.

- 5) Зроблено очищення дверей кабін двох ліфтів від захисної транспортувальної плівки.
- 6) Проведені роботи по благоустрою цвітників, підготовка до зимового періоду.
- 7) Зроблено макети та надруковано додаткові таблички, вказівники по поверхах і для зовнішнього фасаду будинку.
- 8) Придбали та встановили водонагрівач для прибиральниці в офісі на першому поверсі, провели додаткове електропостачання для водонагрівача.
- 9) Придбали та встановили три вогнегасника в щитовій та ліфтовій будинку, а також на першому поверсі для запобігання пожежної небезпеки.
- 10) Прикрасили будинок на новорічні свята силами співвласників і голови ОСББ.

ЗВ'ЯЗКИ З ОРГАНІЗАЦІЯМИ

- 1) Організовано комплексну перевірку лічильників води для всього будинку, скоординовано групове отримання сертифікатів і актів одним пакетом документів, що дало можливість зекономити кожному співвласнику на повірці лічильників 10%.
- 2) Юридично узаконено переніс нашого сміттевого майданчика на комунальну землю, отримано дозвіл і рішення від Ірпінської Міської ради.
- 3) Плідна співпраця з Депутатом нашого району відносно благоустрою прилеглої території, допомогла в отриманні боргу від Служби сім'ї та дітей Ірпінської міської ради.

ІНШІ РОБОТИ.

1. Зроблено детальний розрахунок нового кошторису на 2022рік, проаналізовано та прораховано і згруповано всю доходну та розходу частину, щоб надати найбільш виважений результат кошторису та внесків.
2. Впроваджено чат-бот в вайбері, який дає можливість в одному месенджері мати всю необхідну інформацію по ОСББ та особистим розрахункам, внескам та нарахуванням.
3. Зроблена додаткова перевірка бази власників, перевірена та занесена вся інформація по Правах власності в онлайн-осбб.
4. З листопада 2021 року впроваджено друк квитанцій по внесках на утримання будинку та прибудинкової території з нарахуваннями за поточний місяць.
5. Станом на 01.12.2021 проведено інвентаризацію необоротних матеріальних активів, дебіторської, кредиторської заборгованості, грошових коштів.

УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРІВ (за період серпень 2021-січень 2022р.)

- 1) Пролонговано договір на адміністративні послуги з ФОП Самборук ВВ. Щомісячні витрати в 2021році склали 3450грн, у зв'язку з подорожчанням в 2022році будуть складати 5175,00 грн.
- 2) Пролонговано договір на обслуговування ліфту з ТОВ «СПЕЦСЕРВІСЛІФТ» Щомісячні витрати в 2021році склали 1024грн, у зв'язку з подорожчанням в 2022 році будуть складати 1499,32 грн.

- 3) Пролонговано договір на обслуговування системи доступу з ТОВ «Домофон-Сек'юриті» Щомісячні витрати в 2021 році склали 650 грн, у зв'язку з подорожчанням в 2022 році будуть складати 780 грн.
- 4) У зв'язку з реструктуризацією, розірвано договір з ФОП Затворницький про «Про технічне та аварійне обслуговування систем каналізації, холодного водопостачання внутрішніх будинкових електромереж, електрощитових, та систем внутрішнього освітлення» та укладено договір з ФОП Дяченко, щомісячні витрати в 2021 році склали 3000 грн., в 2022 році у зв'язку з подорожчанням, будуть складати 3500 грн.
- 5) Укладено договір з ПриватБанком на внесення шаблону ОСББ в систему Приват24, створення шаблону для оплати внесків, швидкий доступ, зручна оплата.
- 6) Пролонговано ліцензію на використання програми з документообігу «М.Е.Дос».
- 7) Укладено договір на надання послуг з прибирання будинку та прибудинкової території з ФОП Крот В.С.

РОБОТА З БОРЖНИКАМИ

За період з серпня 2021 по 31.12.2021 року Головою правління проведена велика робота з боржниками:

1. Кожен місяць Головою правління проводиться роз'яснювальна робота з боржниками, листування, нагадування.
2. Зроблено великий обсяг роботи по усуненню заборгованості Ірпінської міської ради перед нашим ОСББ: листування, зустрічі в Ірпінській Міській раді, з депутатами, казначейством, бухгалтерією Служби сім'ї та дітей, відстоювання прав та законів по отриманню внесків ОСББ.
Борг 21'731,04 грн закрито в листопаді 2021р.
На кінець 2021р. Ірпінська Міська рада не має заборгованості перед нашим ОСББ.
3. На кінець 2021 року ОСББ має найменшу заборгованість за останні декілька років (завдяки плідній роботі Голови ОСББ Денісенко Є.О. та закриттю боргу Ірпінською ДА). Заборгованість по внесках на утримання будинку та прибудинкової території станом на 01.01.2022 р складає 30'256,57грн. (для порівняння на 01.01.2019 борг по внескам складав практично в три рази більше - 87'071,38грн.) Це говорить що платіжна дисципліна в 2021 році була на високому рівні.

ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (по статтям витрат та додатковим надходженням)

1. **Витрати на поточне технічне обслуговування будинку** (ТО ліфта, насосної станції, систем водовідведення, електропостачання, ТО відеонагляду, та інше).

В 2021 році було зекономлено 22% коштів в порівнянні з кошторисом, що загалом склало 25'627,39грн. Економія стала можливою завдяки заощадженням по наступним статтям витрат: енергопостачання, обслуговування диспетчерського зв'язку, водопостачання, перевірки систем газоаналізації, дератизація та дезінсекція, технічне обслуговування камер спостереження.

2. **Господарчі витрати** (вивіз сміття, хоз.товари, витратні матеріали для ремонту, інвентар та інше) .

Перевитрати по цим статтям в 2021 році склали 39'869,14грн на 84% більше запланованих. Значні перевитрати склали закупівлі ТМЦ для забезпечення ремонтних робіт, благоустрою.

- 3. Адміністративні витрати** (ЗП Голови, прибиральниці, двірника, бухгалтерські послуги, податки, послуги банку, послуги мобільного зв'язку, укрпошта, оплата сайту ОСББ, МЕДОК, електроний підпис та інше).

По цій статті витрат в 2021 році перевитрат немає, є невелика економія в розмірі 469,43грн.

- 4. Інші витрати** (нотаріальні витрати, судові витрати).

По цій статті витрат в 2021 році є невелика економія в розмірі 2910,00грн. що склало 49% загалом по статті..

- 5. Ремонтний фонд**

Річний ремонтний фонд ОСББ складає 24'000грн, по цій статті витрат в 2021 році є перевитрата аж на 159%, на додаткові ремонти фасаду, ліфту та інше. В 2021 році було витрачено всього 62'167,96грн , що на 38'167,96грн більше запланованого кошторисом.

- 6. Резервний фонд**

Згідно з кошторисом 2019- 2021 за три роки ми змогли накопичити в Резервному фонді 66'528,49грн.

- 7. Надходження** (внески співвласників, оренда приміщення, відсотки за депозитом, договір сервітуту)

Загалом у 2021 році отримано внесків співвласників на утримання будинку та прибудинкової території 454072,03 грн. (що значно перевищує надходження , передбачені кошторисом). Надходження за договорами оренди, сервітуту та відсотки по депозиту у 2021 році склали 51'859,98грн. Ці чинники дали змогу покрити перевитрати по поточним ремонтам 2021 року.

- 8. Пропозиції по розподілу коштів.**

Залишок коштів на рахунках ОСББ на 01.01.2022р складає 139'773,85 грн, з яких:

- розміщено на депозитному рахунку 80 000,00 грн;
- залишок коштів на поточному рахунку в ПАТ Приватбанк - 59'773,85 грн.

Враховуючи, що в резервному фонді накопичено 66528,49 грн, до розподілу належить 139773,85 грн – 66528,49 грн = 73245,36 грн.

Пропонуємо:

- 13471,51 грн направити в Резервний фонд. Таким чином, до резервного фонду буде віднесено 80000,00 грн. (ці кошти розміщені на депозитному рахунку, вони продовжують приносити додатковий прибуток по депозиту),

- **59'773,85** (це кошти, що знаходяться на поточному рахунку) направити в **Ремонтний фонд 2022 року** з ціллю виконання ремонтних робіт, запланованих в кошторисі 2022 року за статтею витрат «ремонтний фонд», а саме: встановлення додаткових відеокамер, ремонт і фарбування першого поверху будинку, ховання дротів в коробі, закупівля матеріалів та оплата роботи по встановленню водостічних труб з козирків будинку, ремонт сміттевого майданчика та інше згідно з первинними потребами будинку.

Детальні фінансові показники можна подивитися в наступних додатках до цього звіту:

Додатку №1 «Рух коштів за 2021 рік»

Додатку №2 «Звіт по виконанню кошториса 2019-2021pp»