

ЗВІТ **про фінансово-господарську діяльність** **Правління ОСББ «Лісовик-ІР» з 01.01 по 31.12.2023р.**

Правління ОСББ «ЛІСОВИК-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 січня по грудень 2023 року, а також всі витрати за 2023р, понесені ОСББ на виконання кошторису ОСББ та рішень загальних зборів співвласників.

ЩОДЕННІ / ЩОМІСЯЧНІ РОБОТИ ТА КОНТРОЛЬ

- 1) Контроль за прибиранням будинку (згідно кошторису п.п.1.3.2.3).
- 2) Контроль за прибиранням прибудинкової території (полив квітів та чагарників в весняно-літній період, прибирання снігу в зимовий період). Згідно кошторису п.п.1.3.2.2.
- 3) Контроль вивезення сміття. (згідно кошторису п.п.1.2.1.).
- 4) Контроль коректної роботи системи доступу та дотягувачів (згідно кошторису п.п. 1.1.12.)
- 5) Контроль за роботою камер спостереження. (згідно кошторису п.п. 1.1.13.)
- 6) Контроль за безперебійною роботою обладнання інтернет провайдера (зроблено заміну на нове обладнання та підключення до автономних акумуляторів Бест). Згідно кошторису п.п. 1.3.3.8.
- 7) Перевірка коректної роботи ліфту, профілактичні роботи, щомісячне ТО вантажного ліфта (Згідно кошторису п.п.1.1.1.)
- 8) Контроль за паркувальними місцями для наших мешканців, справністю роботи карабінів та ланцюжків (заміна пошкоджених елементів з ремонтного фонду, кошторис п.п. 1.5.2.)
- 9) Огляд та справна робота елементів вуличного та внутрішнього освітлення та електропостачання. Періодична заміна ламп та датчиків руху на поверхах. (Згідно кошторису п.п.1.1.7.)
- 10) Проведено періодичне ТО внутрішньо будинкових мереж електропостачання: проведено обстеження електрощитових будинку ВРП1 ВРП офісних приміщень перевірено контактні з'єднання рубильників автоматичних вимикачів заземлюючих пристроїв та нульових шин. (Згідно кошторису п.п.1.1.7.)
- 11) Проведено періодичне ТО насосної станції, контроль коректної роботи станції інверторно-частотного управління та насосів верхньої зони, контроль коректної роботи релейної насосної станції нижньої зони, контроль засора фільтра грубої очистки, перевірка водомірних ХВП вузлів та підвальних систем каналізації на предмет протікання. (Згідно кошторису п.п.1.1.7.)
- 12) Контроль документообігу, взаєморозрахунки з робітниками, підрядниками і партнерами будинку, складання договорів, заяв та інших документів до державних органів, фондів, організацій і т.д.
- 13) Бухгалтерський облік, податки і нарахування, робота з заборгованістю. (Згідно кошторису п.п. 1.3.)
- 14) Складання щомісячних звітів про роботу ОСББ в чат-боті, на виконання відповідних норм Закону "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" та кошторису ОСББ, оновлення загальної інформації, адміністрування порталу.

ПРОФІЛАКТИЧНІ, РОЗ'ЯСНЮВАЛЬНІ РОБОТИ

- 1) Компанією Димовентсервіс проведено щорічний огляд ДВК в квартирах з газовим обладнанням, зроблено акти, надано висновки та рекомендації, зроблено нагадування по правилам безпеки. (Згідно кошторису п.п.1.1.10.)
- 2) Зроблено нагадування, щодо Правил безпеки з газовими котлами - потрібно систематично щороку робити профілактичний огляд, чистку, промивку газового котла перед початком опалювального сезону.
- 3) Зроблено нагадування щодо Правил пожежної безпеки по роботі з зарядними і нагрівачами пристроями, електро приборами, слідкуємо щоб не було перенавантаження мережі, на першому поверсі є вогнегасник, але краще придбати в кожному квартиру.
- 4) Зроблено нагадування щодо Правил поведінки і безпеки з системою водопостачання і водовідведення - слідкуємо і запобігаємо, щоб не було підтоплень сусідів, перекриваємо вхідні крани в свою відсутність вдома.
- 5) Проведено роз'яснювальну роботу по правилам безпеки з електро, водо, газовим обладнанням коли квартира довгий час стоїть порожня - робіть відключення системи опалення, водо і електро постачання.
- 6) Проведено роз'яснювальну роботу по Правилах паління в громадських місцях, палимо подалі від будинку і дитячого майданчика.
- 7) Проведено роз'яснювальну роботу по Правилах паркування: не паркуємося від смітника до дитячого майданчика, це проїзна частина для розвантаження і під'їзду служб швидкого реагування. Не їздимо по тротуарах, закриваємо парковки будинку для в'їзду сторонніх осіб.
- 8) Проведена роз'яснювальна робота по загрозах і наслідкам у разі надзвичайних ситуацій, які можуть виникнути в період військового стану і загрози ракетних ударів, необхідності користування Укриттям задля власної безпеки і безпеки своїх дітей і рідних. Не нехуйте сповіщеннями повітряної тривоги.
- 9) Зроблено додаткові ключі від підвального приміщення для наших мешканців, які планують використовувати під час тривоги наш підвал як Укриття. Проведено роз'яснювальну роботу, що наш підвал на жаль не є Простим укриттям згідно вимог військового стану.
- 10) Сформовано загальні правила в багатоповерхових будинках згідно законодавства України, викладено в чат-боті будинку, будь ласка дотримуйтеся і не порушуйте.

ПОТОЧНІ РЕМОНТНІ РОБОТИ ПО БУДИНКУ (Згідно кошторису п.п.1.4.2. Ремонтний фонд)

- 1) Проведено обсяг робіт по збору інформації по причинах появи тріщин на 10 поверсі і в ліфтовій, попередньо проведено оглядовий аналіз експертами, що ці тріщини не несуть загрози, для виявлення причин потрібен додатковий дорогий інструментальний аналіз і експертиза будівлі на предмет їх зростання, встановлення та контроль маяків (попередній огляд спеціалістами не виявив аварійного стану у зв'язку з попаданнями боєприпасів, а інструментальна експертиза буде коштувати дуже дорого, більше 65тис.грн. і не закладена в кошторисі для її замовлення).
- 2) Прийнято перевіряючих ДТЕК, перевірено цілісність пломб на лічильниках, виявлена потреба в повірці лічильника ОСББ. Проведено повірку електро-лічильника ОСББ, зроблено розпломбування, повірку спеціальним обладнанням майстром на місці (попередньо знайдено обслуговуючу компанію), замовлено повторне опломбування ДТЕК,

- наступна повірка в 2029 році. Проведено всі необхідні роботи та оплати послуг. Періодична перевірка показників комерційних лічильників контролерами РЕС, допомога в знятті показників.
- 3) Відремонтовано натиск дотягувача для плавного закривання вхідної двері в будинок, встановлено новий ущільнювач, відрегульовано магнети замка. На вхідні двері всередині встановлено безконтактну дистанційну кнопку замість старої, яка вийшла з ладу. Налагоджено роботу дотягувача на вхідній двері. (Згідно кошторису п.п.1.1.12.)
 - 4) Встановлено датчики руху біля ліфтів для економії електроенергії на всіх поверхах окрім першого. Відрегульовано датчики руху на поверхах з 2го по 10й на сходах і в проходах на сходи, щоб правильно відпрацьовували в день і ніч, для економії освітлення і зменшення частоти включень в день.
 - 5) Встановлено датчики руху в підвальному приміщенні в зоні проходу, встановлено прожектор на вході в підвал з датчиком руху. Замінено згорілі патрони ламп накаливання на поверхах та в підвальному приміщенні, замінено датчики руху в будинку при виході з ладу.
 - 6) Зроблено ремонт на першому поверсі: Встановлено кабель-канали на першому поверсі (50м погоних), заховано в ці кабель-канали всі дроти. Зроблено облицювання внутрішньої частини вхідних дверей, встановлено відкоси. Встановлено облицювання вхідної двері в офіс ОСББ і пофарбовано в білий колір. Прощтукатурено проблемні ділянки на 1-му поверсі (5пог.м). Зроблено закупівлю фарби і колорантів для фарбування стін в два кольори (жовтий і персиковий), пофарбовано два рази в два шара (всього 130кв.м).
 - 7) Зроблено новий інфо-стенд ОСББ біля офісу на 1-му поверсі, оновлено і роздруковано контактну інформацію.
 - 8) Роздруковано і закріплено нові вказівники: номери квартир на вході в будинок, номери квартир по поверхах в ліфті (але як виявилось не на часі), номери приміщень в підвальному приміщенні, застерігаючи таблички на закритий прохід на вул. Лісову, на ТП, на смітник, таблички відеоспостереження, зроблено і закріплено номери квартир на поштові скриньки, оновлено таблички Приватного паркінгу.
 - 9) Придбано і встановлено додаткові скриньки (органайзери) для квитанцій за газ, водопостачання і електроенергію, і для решти рекламних матеріалів.
 - 10) Зроблено ремонт підвісної стелі в підвальному приміщенні (замінено поломані тримачі направляючих в 3х місцях).
 - 11) Встановлено додатково дві камери спостереження в підвальному приміщенні, зроблено прокладання кабелю, монтаж і налаштування камер.
 - 12) Виділено компанією БЕСТ безкоштовний канал інтернету з виділеною ІР адресою для підключення камер спостереження. Проведено перепрограмування на цей виділений канал силами мешканців.
 - 13) В офісі ОСББ зроблено полицю для монітору для камер спостереження.
 - 14) Зачинено на замок комору під сходами, там де знаходиться садовий інвентар, та обладнання Бесту.

ПОТОЧНІ РЕМОНТНІ РОБОТИ ПРИБУДИНКОВА ТЕРИТОРІЯ (Згідно кошторису п.п.1.4.2. Ремонтний фонд)

- 1) Зроблено комплексний ремонт водовідводу від фундаменту будинку, а саме встановлено водостічні труби з піддашків 1го поверху (5шт) та встановлено ринви водостічні з гідрокарбонату підвальних приміщень, для відводу води від будівлі і вхідної зони (запобігання руйнацій фасаду будівлі та підтоплення під тротуарну плитку, запобігання намерзання льоду на пандусі взимку, це комплексний захист разом з зробленими для цих цілей бетонних водостоків). З резервного фонду кошторису 2023р., згідно Протоколу 33 від 15.07.2021р.

- 2) Зроблено великий обсяг роботи по усуненню проблем з усадкою ФЕМ біля зливових колодязів по периметру будинку, щоб убезпечити будинок від промокання від сточних вод і далі усунення проблеми, (Згідно п/п 1.5.2.2. кошторису 2023р.) Зроблено герметизацію зливових колодязів (бетонування швів, нанесення мастики повністю на весь колодязь, щоб уникнути руйнування кілець водою в майбутньому (З ремонтного фонду кошторису 2023р.) Знайдено підрядника який ліквідує усадку ФЕМ по периметру будинку, роботи перенесені на 2024 рік.
- 3) Зроблено ремонт пандусу вхідної групи: зроблено гідроізоляцію, відремонтовано шов штукатурки, який відвалився, оновлено частково декоративну штукатурку. Встановлено плінтус з плитки на пандусі і біля нього. Відремонтовано і замінено плитку на пандусі. Додатково встановлено алюмінієвий крапельник для відвода води з фасадної штукатурки.
- 4) Зроблено ремонт замку на смітнику декілька разів за рік. Змінено код від смітника. Відкориговано конструкцію закриття воріт на смітнику, щоб ворота не перекошувало і вони закривалися.
- 5) Зроблено невеликий ремонт гойдалки на дитячому майданчику, на якій ще уламками в 2022р було відірвано дерев'яне дно, закуплено кріплення і прикручене по новому, тепер дітям безпечно користатися.
- 6) Зроблено герметизацію фундаменту комори №103 (гідроізоляція цегли, бетонування по периметру, нанесення разом з фасадною сіткою, закріплення герметизації мастикою, щоб уникнути руйнування фундаменту під ФЕМ в місцях підмивання, трамбування ґрунту, засипання щебнем).
- 7) Усунено проблему просідання ФЕМ на тротуарі зі сторони комори №103, (зроблено підняття рівня, щоб вода не підтікала під будівлю, трамбування ґрунту, закріплення щебнем і бетонування поверхні), демонтаж/монтаж ФЕМ згідно візерунку.
- 8) Закрито прохід за ТП887 на вулицю Лісову, зроблено УК буд.6-К, за їх вимогою, з нашого боку заперечень не має, є проголосоване рішення Загальними зборами в 2021 році.

ПОТОЧНІ РЕМОНТНІ РОБОТИ НАСОСНОЇ СТАНЦІЇ

(згідно кошторису п.п. 1.1.8. Поточні ремонти каналізації та електромережі, згідно рішення п.9 загальних зборів Протоколу №3 від 20.12.2022р.)

- 1) Зроблено комутацію блока управління нижньої зони, налаштовано роботу чередування насосів на кожні 10 годин, замінено датчик сухого ходу - вийшов з ладу.
- 2) Налаштували датчик тиску на станції нижньої зони, замінили два рази датчик сухого ходу, який виходив з ладу у зв'язку постійними коливаннями тиску в системі водоканалу. Налаштували параметри теплового реле за струмом. Перевірили включення та відключення спрацювання реле та насосів. Проведено аварійні роботи по підключенню станції, все відрегульовано і працює без збоїв. Зроблено закупівлю датчика альтернативного виробника, встановлено в найкоротший термін, тиск налаштували та перевірили на відключення насосів при 1 атмосфері.
- 3) На протязі літнього періоду вівся постійний контроль тиску в системі водоканалу, було на деякий період часу переведено нижню станцію на ручний режим перемикання насосів між собою. Зроблено для додаткового контролю, щоб уникнути падіння тиску і виходу з ладу обладнання. (попередньо було виключено таймер роботи насосів у зв'язку з постійними скачками тиску на вході в системі від водоканалу).
- 4) Усунені аварійної ситуації у зв'язку з виходом з ладу крану перекриття води на приміщення на першому поверсі. Запобігання протікання в підвальне приміщення насосної станції по стояку.

- 5) Проведено моніторинг гідроакумуляторів тиску, зроблено заміну гідроакумулятора 12л, зроблено закупівлю ще одного гідроакумулятора в запас для оперативної заміни. Зроблено підкачку всіх гідроакумуляторів, зроблено заміну золотників, там де потрібно.
- 6) Згідно рекомендацій обслуговуючій компанії, зроблена закупівля і встановлення додаткових запірних кранів, для зручної заміни і обслуговування гідроакумуляторів, які стоять безпосередньо на насосах обох станцій.
- 7) Зроблено періодичну чистку сумісного колодезя каналізації з 42-44 будинком, причина дуже багато сміття викидають сусіди в каналізацію, неправильно зроблена врізка в колодезь, проблеми тільки у сусідів, які нажалі чипляють тепер кожного разу і наш будинок.
- 8) Зроблено заміну різьблення напірного колектору на нижній зоні станції, зроблено зварювальні роботи. Верхня зона - замінено манометр, та муфту напірного колектору перехідної ВВ 1"*1 1/2".
- 9) Проведено перевірку показників всіх лічильників ОСББ по водопостачанню, зроблено піврічні звіти по заборгованості, сплачено по рахункам.
- 10) На початку листопада перекрыли та злили воду з труб які виходять на подвір'я для поливу перед заморозками.

ПОТОЧНІ РЕМОНТНІ РОБОТИ ОБЛАДНАННЯ ЛІФТІВ

(згідно кошторису п.п. 1.1.1. Технічне обслуговування ліфтів, п.п.1.1.2 - Поточний ремонт ліфтів)

- 1) По скаргам мешканців 10го поверху зроблено збір інформації по можливостям, як допомогти зменшити відчутність наявних шумів роботи ліфта (наявних недоліків роботи самого ліфта не виявлено, все в межах допустимих норм, але змогли трішки приглушити роботу гальм що відчутно зменшило шум, було попередньо знайдено теоретичне рішення, як ізолювати шуми, які передаються по конструкції будівлі, шляхом відокремлення плит перекриття від несучої плити в ліфтовій на якій встановлено ліфтове обладнання, але нажалі на практиці це поки не вирішено, не знайдено з'єднання плит. Сподіваємося заміна канатів ліфта, яка планується на 2025 рік дасть додаткову можливість зменшити шум і подивитися на проблему під іншим кутом зору.
- 2) Зроблено додаткову перевірку шахти ліфта на пошкодження від вібрацій, порушень не виявлено.
- 3) Зроблено заміну мастила в двигуні (періодичність заміни один раз на 2 роки). Відрегульовано гальма. Максимально зменшено шум від гальм.
- 4) Змазано додатковим мастилом канати для запобігання корозії (додатково придбано wd-40). В наступному році потрібна заміни канатів і шківу вантажного ліфта, ресурс вже обмежений, заклали в кошторис 2024 року кошти на ці ремонтні роботи.
- 5) Проведено заміну лівої металевої лапи гальм вантажопасажирського ліфта, яка в процесі експлуатації неправильно притягувала гальма (з люфтом) і накладала додаткові шуми, відрегульовано гальма на 11 зупинок. Роботи по ремонту і заміні зроблено за рахунок щомісячного обслуговування.
- 6) Придбано та встановлено поручні в кабіні вантажного ліфта.
- 7) Проведено огляд і щомісячне ТО вантажного ліфта, відрегульовано гальма, щоб приглушити їх звук.
- 8) Зроблено 2-о річне ТО вантажного ліфта, подовжено ще на 2 роки експлуатації, зроблено відмітку в паспорті ліфта. Наступне ТО в 2025 році.
- 9) Зроблена перевірка шахти вантажного ліфту, ліфтового обладнання на предмет пошкоджень і працездатність. Зроблено профілактику ліфту: усунуто додаткові вібрації і

шуми тросів при підйомі кабіни вантажного ліфту, зроблено заміну ущільнювачів відкривання дверей на декілька поверхах.

- 10) Проведено планову роботу по прибиранню ліфтової шахти вантажного ліфту, ліфтового відділення на технічному поверсі та даху ліфту.

БЛАГОУСТРІЙ (Згідно кошторису п.п.1.2.2-1.2.3.)

- 1) Посадили силами наших співмешканців біля будинку додаткові рослини (магнолію, лаванду, квітучі рослини). Закуплено ґрунт та висадили квітучі рослини в цвітники на вхідній зоні і на клумби вздовж будинку, дякуючи небайдужим співмешканцям не витратили на квіти жодної копійки з бюджету ОСББ. І в подальшому на протязі літа доглядали за деревами та квітами. Проведені роботи по благоустрою цвітників, підготовлено до зимового періоду на прикінці осені. (Власними силами мешканців)
- 2) Зроблено заміну піску на дитячому майданчику, який потребував цього після руйнувань і був усіяний склом. Зібрали старий і привезли новий. Роботи проведені благодійним фондом.
- 3) Відрегульовано датчики руху вуличного освітлення, щоб включення було пізніше, а відключення раніше, для економії електроенергії.
- 4) Замінено лампочки зовнішнього освітлення на ліхтарях біля вхідної зони (2шт.) на більш економічні LED.
- 5) Проведено прибирання даху від дрібного пилу та камінчиків перед зимовим періодом для запобігання засмічень у зливових стоках. (Згідно кошторису п.п. 1.3.2.3.)
- 6) Прикрасили будинок на новорічні свята силами співвласників і голови ОСББ. До свята Святого Миколая, по традиції, встановлено і прикрашено ялинку на першому поверху будинку, підключено гірлянди. Дякуємо за додаткові прикраси нашим мешканцям.
- 7) Розроблено проект кошторису по закриттю всієї території парканом і воротами разом з буд. №40, 42-44, і 50 згідно рішення загальних зборів №10, протокол №3 від 20.12.2022 року. Потребує згоди всіх будинків і додаткового цільового внеску.
- 8) Зроблено закупівлю солі на випадки ожеледиці, контроль прибирання снігу зі сходів вхідної групи, прибудинкової території.
- 9) На деяких паркомісцях замінено ланцюг на поліпропіленовий плетений канат, надалі буде замінено на всіх паркінгах.
- 10) Введено з листопада 2023 на щомісячній основі, раз в місяць прибирання підвальних приміщень загального використання, насосної станції.

ЗВ'ЯЗКИ З ГРАМАДСЬКИМИ ОРГАНІЗАЦІЯМИ, ГРОМАДСЬКІ ІНІЦІАТИВИ.

- 1) Прийняття участі в загальних зборах голів ОСББ з місцевою владою по обговоренню важливих питань по співпраці і спільної допомоги в відновленні Ірпіня.
- 2) Розпочато обговорення можливості передачі ТП-887 (власник ЖК «Смайл», стоїть на нашій землі) на обслуговування ДТЕК (передається разом з землею на якій стоїть).
- 3) Дякуємо співпраці з благодійним фондом «За мирне майбутнє» на нашому дитячому майданчику оновлено пісок.
- 4) Допомога волонтерам з Херсону збирати речі для постраждалих після підриву Каховської ГРЕС.
- 5) Волонтерська робота в економічному комітеті по сприянню відбудови міста в ІМР.
- 6) Подавалися запити на отримання матеріалів для ремонту пошкоджених уламками полікарбонатних піддашків над підвалами, посіченого смітника, дитячого майданчика.

- 7) Зроблено колективний запит міському голові відносно проблем з зливовою каналізацією. Отримали відповідь на колективний запит міському голові відносно проблем з зливовою каналізацією. 24.10.2023 УЖКГ Ірпінь відреагували на скаргу, провели відкачку води, почистили мул, зробили гідромонітор дренажної системи від будинку 50 до будинку 40 по вулиці Лісовій. Але цього виявилось не достатньо, тому що дренажна система не працює, потрібна злилова каналізація, будемо далі робити звернення до поки не буде адекватного вирішення питання в напрямку будівництва зливової каналізації.

ПАПЕРОВІ РОБОТИ. (Згідно кошторису п.п.1.3.2.1.)

1. Зроблено підсумки і відзвітовано по результатам фінансово-господарській діяльності Правління ОСББ «Лісовик-ІР» за попередній період 01.01 по 31.12.2022р.
2. Зроблено річне звітування по бухгалтерському обліку, податкам і нарахуванням, зроблено річні внутрішні звіти, відправлено фінансові звіти і декларації в органи влади.
3. Проведено аудит основних засобів об'єднання, поставлено на облік систему відеоспостереження.
4. Проведено роботу по реєстрації та підключенню ОСББ на порталі ПФУ для надання електронних довідок. Пройдено навчання з представниками ПФУ по роботі на порталі пенсійного фонду.
5. Підготовлено, завірено нотаріально та зареєстровано в Єдиному державному реєстрі юр.осіб новою редакцією Статуту. Зроблено зміни юридичної адреси (Україна, 08201, Київська область, Бучанський район, м. Ірпінь, вул. Лісова, буд. 46). Згідно протоколу №3 загальних зборів від 20.12.2023р.
6. Проведено великий обсяг роботи по підготовці кошторису на 2024 рік (зроблено попередні голосування в чат-боті. Внесено зміни в кошторис, проведено опитування підрядників відносно зростання цін на наступний рік, досягнуто домовленості по цінам на найближчий період без зростання по підрядникам та досягнуто згоди з орендарем підвального приміщення по ціні на 2024 рік, зроблено проект кошторису і винесено на голосування. Проаналізовано та прораховано і згруповано всю доходну та розходу частину, щоб надати найбільш виважений результат кошторису та внесків.
7. Проведено щорічні Загальні Збори, зібрано необхідну кількість підписів для затвердження нового кошторису на 2024 рік. Зроблено оповіщення по електронній пошті, вайберу, на стенді ОСББ, в чат-боті, стосовно нових сум внесків, які будуть нараховуватися з 01.01.2024р.
8. Оновлено договори з підрядниками на наступний рік.
9. Контроль документообігу, взаєморозрахунки з робітниками, підрядниками і партнерами будинку.
10. Ведення бухгалтерського обліку, оподаткування та нарахувань внесків і видатків.
11. Щомісячне звітування по роботі ОСББ в чат-боті в вайбері, а також налагоджено контроль по особистим розрахункам, внескам та нарахуванням, адміністрування порталу.
12. Контроль та перевірка бази власників, перевірка та своєчасне внесення актуальної інформації по Правах власності в онлайн-осбб.
13. Контроль відправки квитанцій по внесках на утримання будинку та прибудинкової території на електронну пошту, частковий друк квитанцій за потребою.
14. Станом на 01.12.2023 проведено інвентаризацію необоротних матеріальних активів, дебіторської, кредиторської заборгованості, грошових коштів.

РОБОТА З ПІДРЯДНИКАМИ

- 1) Подовжено угоду з компанією «ЧистеМісто» по вивезенню ТПВ з розрахунку 170грн/м.куб. згідно договору без змін на весь 2023 рік, на 2024 рік можливе зростання ціни до 190грн/м.куб.
- 2) З 01.01.2023р підписано угоду з «Бест Інтернет» про платне користування доступом до інфраструктури нашого будинку. З липня 2023 року у зв'язку з підняттям вартості електроенергії, було заключено додаткову угоду стосовно зміни вартості з 268,20грн/міс до 306,60грн/міс. Також по заявці майстри провайдера закріпили до стіни в підвалі вхідний інтернет-кабель. Замінили обладнання Бест-інтернет на більш сучасне, встановили автономні акумулятори на кожен шкаф, що дозволить користуватися інтернетом без перебоїв до 12 годин без світла, те також надало нам можливість від'єднати Бест від своїх акумуляторних батарей і подовжити роботу магнітного замка на вхідних дверях і камер спостереження від нашого безперебійника.
- 3) Призупинено договір на адміністративні послуги з ФОП Самборук В.В. На 2024 рік заключено новий договір на бухгалтерські послуги з ФОП Корженко З.Л. Сума витрат в 2024 році буде складати 5750грн/міс.
- 4) Пролонговано договір на обслуговування ліфту з ТОВ «СПЕЦСЕРВІСЛІФТ». Щомісячні витрати в 2024році будуть складати без змін 1499,32 грн/міс,.
- 5) Призупинено договір на обслуговування системи доступу з ТОВ «Домофон-Сек'юриті». Планується заміна системи доступу на більш сучасну мережеву.
- 6) Пролонговано договір з ФОП Дяченко «Про технічне та аварійне обслуговування систем каналізації, холодного водопостачання внутрішніх будинкових електромереж, електрощитових, та систем внутрішнього освітлення», щомісячні витрати в 2024 році поки будуть складати без змін 3500 грн/міс., але на початку весни планується перегляд ціни в сторону зростання до 4200грн/міс.
- 7) Пролонговано договір з ПриватБанком на обслуговування рахунків ОСББ ЛІСОВИК-ІР. Зроблено зміни в роботі Приват24, поліпшено роботу з банком по сплаті внесків і відображенню заборгованості. Оновлено посилання на шаблони в застосунку Приват24, налаштовано посилання з мінімальною комісією банку, також вдосконалено пошук нашого ОСББ по назві «ЛІСОВИК-ІР» в застосунку.
- 8) Пролонговано ліцензію на використання програми з документообігу «М.Е.Дос».
- 9) Пролонговано електронні ключі голови ОСББ для ведення електронного документообігу.
- 10) Пролонговано договір на надання послуг з прибирання будинку та прибудинкової території з ФОП Крот В.С. Щомісячні витрати в 2023році складали 7700грн, на 2024 рік, у зв'язку з підвищенням мінімальної зарплатні і зростання цін на ці послуги, витрати будуть складати 9130грн. щомісяця.
- 11) Збільшено суму оренди за підвальне приміщення, подовжено договір оренди підвальним приміщенням №124 на 2024рік. Надходження за договором оренди у 2024 році плануються на рівні 5000,00грн., що більше на 25% в порівнянні з попереднім 2023 роком.
- 12) Замінено і облаштовано новий Поштамат від НОВА ПОШТА для мешканців будинку, тепер є можливість замовляти великі посилки прямо додому. Домовлено з Новою поштою нову ціну договору сервертуту замість 100грн - 250грн/міс, у зв'язку з заміною поштамату.

РОБОТА З БОРЖНИКАМИ

За період 2023 року Головою правління проведено великий обсяг роботи по запобіганню заборгованостей:

1. Кожен місяць Головою правління проводиться роз'яснювальна робота з боржниками, листування, особисті повідомлення, нагадування в чат-боті в вайбері.
2. Плідна співпраця зі Службою сім'ї та дітей Ірпінської міської ради, для запобігання заборгованості. На кінець 2023р. Ірпінська Міська рада не має заборгованості перед нашим ОСББ.
3. На кінець 2023 року ОСББ має найменшу заборгованість за останні декілька років. Заборгованість по внесках на утримання будинку та прибудинкової території станом на 01.01.2024 р склала 21206,42 грн., що на 36,28% менше в порівнянні з попереднім роком (на 01.01.2023 року борг по внескам складав - 28899,67 грн.) Це говорить, що платіжна дисципліна в 2023 році була на високому рівні не зважаючи на продовження військового стану в країні, що дало нам змогу зробити великий обсяг ремонтних робіт по будинку і прибудинковій території в 2023 році.

ФИНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (по статтям витрат та додатковим надходженням)

- 1. Витрати на поточне технічне обслуговування будинку** (згідно кошторису п.1.1. Витрати на технічне обслуговування будинка - ТО ліфта, насосної станції, систем водовідведення, електропостачання, ТО відеонагляду, та інше).

Завдяки якісному плануванню і дотриманню кошторису в 2023 році по цій статті в нас є економія 4'853,10 грн., ця невелика економія сталася за рахунок загального зменшення ремонтів насосної станції, тому що частотна станція не потребувала обслуговування в цьому році і дозволила зекономити, а ось по ліфту була невелика перевитрата 3100грн, яка перекрилася загальною економією. Також ми 1500грн зекономили на електропостачанні завдяки прийнятим мірам по енергозбереженню в 2022 році. Решта економія сталася за рахунок меншої кількості перевірених ДВК в квартирах та збору на ТО покриття даху в 2024 році .

- 2. Господарчі витрати** (згідно кошторису п.1.2. - вивіз сміття, хоз.товари, витратні матеріали для ремонту, інвентар та інше) .

Економія по цим статтям в 2023 році склала 14'594,25 грн, що сталося за рахунок економії на вивезенні ТПВ витрат на закупівлі ТМЦ.

- 3. Адміністративні витрати** (згідно кошторису п.1.3. – з.п. Голови, Витрати на прибирання будинку і прибудинкової території, адміністративно-офісні послуги, офісні витрати, податки, послуги банку, послуги мобільного зв'язку, поштові витрати, оплата сайту ОСББ, МЕДОК, електронний підпис, земельний податок та інше).

По цій статті витрати в 2022 році менші ніж передумовлено кошторисом на 4%, сума заощадження склала 14'877,42 грн. Економія стала можлива за рахунок зменшення виплат на заробітну плату та інші юридичні послуги.

- 4. Інші витрати** (згідно кошторису п.п. 1.4. - Інфляційні витрати).

По цій статті витрат в 2023 році не було і економія склала 100% і склала 11'595,70 грн.

5. Резервний фонд (згідно кошторису п.п. 1.5.1.)

Згідно рішення правління в 2023 році було витрачено частково резервний фонд в сумі 13'500,00грн на ліквідацію аварії кабельної лінії, а також 23'000,00грн на встановлення водостічної системи згідно рішення Загальних зборів від 15.07.2021 року, що перевищило надходження в резервний фонд в 2023 році на -6'500,00грн. Але завдяки щорічним накопиченням в Резервному фонді будинку на поточному рахунку ОСББ залишається на початок 2024 року 103'548,38 грн.

6. Ремонтний фонд (згідно кошторису п.п. 1.5.2.)

Річні надходження по кошторису в ремонтний фонд ОСББ склали загально 44'075,01 грн., в 2023 році було витрачено на поточні ремонти будинку, загалом 60 254,39 грн, що на -16'179,38 грн більше запланованого кошторисом. Але за рахунок коштів на рахунку, які на початку 2023 року було переведено в ремонтний фонд, а саме 31'768,86 грн., завдяки цьому ми змогли вийти на позитивний баланс в Ремонтному фонді на кінець 2023 року з сумою в 15'589,48 грн.

7. Загальні надходження (згідно кошторису п.2. - внески співвласників, оренда приміщення, відсотки за депозитом, договір сервітуту)

Загалом у 2023 році отримано внесків співвласників на утримання будинку та прибудинкової території 682'863,33 грн., це на 2,41% більше запланованого кошторису, а саме на 16'096,48 грн більше. Це стало можливим за рахунок скорочення заборгованості співвласників та 11'672,07 грн внесків наступних періодів 2024 року (передплата деяких співвласників).

8. Економія бюджету та благодійність.

За рахунок економії бюджету, передплат співвласників о 2023 році нам вдалося спрацювати по великій кількості ремонтних робіт в будинку не виходячи за загальні рамки бюджету і скоротити заборгованість співвласників по внескам.

Економія кошторису загально склала 3,49% що дорівнює 23'241,09 грн, загальний залишок коштів на рахунку в порівнянні з минулим роком склав на 22,3% більше попереднього, що в гривневому еквіваленті склало 40'648,71 грн.

9. Заборгованість.

Є заборгованість співвласників по внескам на утримання будинку та прибудинкової території станом на 01.01.2024р. складає 21'206,42 грн. що 36,28% менше чим на початку 2023року.

Заборгованість по договірним зобов'язанням з підрядниками та партнерами ОСББ на початку року мало тільки з ФОП Дяченко 3725,00грн, яку було погашено на початку січня 2024року.

10. Фінансові висновки і пропозиції

Загальний залишок коштів на рахунках ОСББ на 01.01.2024р складає 182'275,57 грн, з яких:

- Сформовано резервний фонд на 103'548,38 грн
- В ремонтному фонді на початок року залишилося 15'589,48 грн

- Залишок коштів на поточному рахунку в ПАТ Приватбанк на ремонти і виконання кошторису складає 47'740,64 грн, який ми *до розподіляємо*:

Враховуючи, що в 2023 році в нас були великі витрати на непередбачувані ремонти будинку і прибудинкової території зв'язані з руйнуваннями від зливових колодязів, залишок коштів в розмірі 47'740,64 грн (згідно рішення загальних зборів Протоколу №1 п.2 від 24.12.2023р. та п.3,4. Кошторису 2024 року), направити в Ремонтний фонд 2024 року, згідно кошторису 2024 року за статтею витрат «ремонтний фонд», а саме: продовжити виконання ремонтних робіт пов'язаних з відновленням зливових колодязів, провалів тротуарної плитки, відновлення полікарбонатного покриття над входами в підвальні приміщення, ремонт дитячого майданчика, ремонт і розширення сміттєвого майданчика, ремонт підлоги в підвальному приміщенні, та інше згідно з первинними потребами будинку.

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

Додатку №1 «Рух коштів за 2023 рік»

Додатку №2 «Звіт по виконанню кошториса 2023 року»

ПЛАНИ НА 2024 РІК

(План-графік робіт з управління/утримання будинку, прибудинкової території та технічного обслуговування обладнання, внутрішньо-будинкових інженерних систем на 2024 рік, поточним ремонтам та модернізаціям)

ПЕРША ЧЕРГА:

1. Закупити матеріали, модернізувати смітник, оновити профнастіл, збільшити розміри, щоб в смітнику помістилися додаткові контейнери для сортування сміття (контейнер для пластику, скла, картону). Є попередня домовленість з нашим підрядником по вивезенню ТПВ. Плануємо сортування вже з лютого 2024 року. Це нам надасть можливість заощаджувати гроші на вивезені сміття, тому що за рахунок сортування ми зменшимо його кількість. Витрати на модернізацію поділити разом з будинком 42-44, який разом з нами їм користується, потрібна домовленість про сплату послуг. Зробити додаткові двері зі сторони тротуару, і замінити замок на картковий, щоб більше нікому код не передавався.
2. Поступово замінити на паркувальних стовпчиках ланцюги на синтетичні легкі троси, які не бояться вологи і не будуть дряпати автівки. На весні зробити апгрейд карабінам.
3. Винайняти вишку для заміни лампи на вуличному ліхтарі за будинком, домовитися з ЖК СМАЙЛ, щоб вони також замінили свою лампу, яка мерехтить.
4. Зробити щорічний звіт правління і відзвітувати по роботі за весь 2023 рік.
5. Робота та планування витрат згідно кошторису 2024.

ДРУГА ЧЕРГА:

1. На весні зробити ремонт, відновлення і фарбування пошкодженого дитячого майданчика або власними силами, або за допомогою Благодійного фонда, якщо буде можливість. І на решті, заключити договір на безоплатне користування дитячим майданчиком на території ОСББ Лісова 42-44.
2. Продовжити влітку роботи по гідроізоляції зливових колодязів, водовідвід від будинку.
3. Відремонтувати рівень тротуарної плитки на дорозі біля входу в будинок і на тротуарах навколо будинку (ремонт провалів ФЕМ біля зливових колодязів, бетонування з відсівом). На скільки вистачить грошей в ОСББ в цьому році.
4. Провести ТО покриття даху. Обстеження та герметизація в випадку необхідності (до вересня 2024 року) Нажаль планове ТО з підрядником, який будував кровлю, не маємо можливості зробити, підприємство перестало існувати. Тому ТО перед завершенням гарантійного строку експлуатації не має сенсу, будемо підшукувати нового підрядника.

У ПЛАНАХ:

1. Розпочати придбання матеріалів і пристроїв для заміни на мережеву систему доступу в будинок з підключенням до камер спостереження.
2. Встановлення водостічної ринви з козирків гідрокарбонату над підвальними приміщеннями зі сторони паркінгу для усунення руйнувань фасаду і тротуарної плитки (близько 50м.пог).
3. Вхідні двері - встановлення додаткових металевих засовів, додатковий потайний замок, щоб можна було зачиняти/відчиняти двері зовні при потребі.
4. Закупівля матеріалів для ремонту полікарбонатних піддашків. (Замінити полікарбонатні піддашки на монолітний полікарбанат з гумовими прокладками для погашення шуму від крапель з кондиціонерів (почати зі сторони вхідної групи).
5. Встановлення стелажів для зберігання автоколіс (повернення коштів будинку за рахунок подальших внесків за зберігання).
6. Дрібні поточні ремонти вхідної групи, підвальних приміщень.

ДОВГОСТРОКОВА ПЕРСПЕКТИВА:

1. Заміна канатів вантажного ліфта, заплановано на 2025 рік, якщо вони не вийдуть з ладу раніше.
2. Додаткове встановлення детектора руху на двері ліфта, щоб двері самостійно відкривалися коли є якась перепона.
3. Облаштування укриття: заливка підлоги, виведення додаткових розеток та освітлення, обстеження і додаткове виведення вентканалів, домовленість з власниками приміщень про додатковий вихід з будівлі, облаштування місць відпочинку та обігріву, з автономним освітленням і інтернетом. (Розраховується , що ми знайдемо Благодійний фонд під ці роботи)
4. Сумісне закриття території разом з сусідніми будинками №50, 42-44, 40. Сподіваюся буде поліпшення ситуації в країні і ми знайдено рішення на хоча б часткове закриття в 2024 році.

Голова правління
ОСББ «ЛІСОВИК-ІР»
Андрій Ткаченко