

ЗВІТ **про фінансово-господарську діяльність** **Правління ОСББ «ЛІСОВИК-ІР» з 01.01 по 31.12.2024р.**

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 щомісячних робіт, ремонтних робіт та робіт по благоустрою за період з січня по грудень 2024 року, а також всі витрати за 2024р, понесені ОСББ на виконання кошторису ОСББ та рішень загальних зборів співвласників.

ЩОДЕННІ / ЩОМІСЯЧНІ РОБОТИ ТА КОНТРОЛЬ

- 1) Контроль за прибиранням будинку, раз в місяць прибирання підвальних приміщень загального користування, насосної станції, ліфтового приміщення (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. 1.1.4.3.).
- 4) Технічне обслуговування систем доступу, а саме: контроль коректної роботи системи доступу та дотягувачів, контроль за роботою камер спостереження, контроль за безперебійною роботою обладнання інтернет провайдера, контроль за роботою БДЖ на дверях та камерах, контроль за паркувальними місцями для наших мешканців їх закриття для сторонніх авто (згідно кошторису п.п. 1.1.3.)
- 5) Перевірка коректної роботи ліфту, профілактичні роботи, щомісячне ТО вантажного ліфта (Згідно кошторису п.п.1.1.1.). Постійний контроль в часи відключень електрики, щоб ніхто не застряг, оперативне визволення з ліфту мешканців.
- 6) Огляд та справна робота елементів вуличного та внутрішнього освітлення та електропостачання. Періодична заміна ламп в будинку і на прибудинковій території, заміна датчиків руху і сутінкових датчиків. (Згідно кошторису п.п. 1.1.2.1.). Робота з заявками мешканців.
- 7) Проведення періодичного ТО внутрішньо будинкових мереж електропостачання: обстеження електрощитових будинку ВРП1, ВРП комерційних приміщень, перевірка контактних з'єднань рубильників, автоматичних вимикачів заземлюючих пристроїв та нульових шин. (Згідно кошторису п.п. 1.1.2.1.)
- 8) Проведення періодичного ТО насосної станції, контроль коректної роботи станції інверторно-частотного управління та насосів верхньої зони, контроль коректної роботи релейної насосної станції та насосів нижньої зони, контроль засмічення фільтра грубої очистки, перевірка водомірних ХВП вузлів та підвальних систем каналізації на предмет протікання та засмічення. (Згідно кошторису п.п. 1.1.2.1.)
- 9) Контроль документообігу, взаєморозрахунків з робітниками, підрядниками і партнерами будинку, складання договорів, заяв та інших документів до державних органів, фондів, організацій і т.д. (Згідно кошторису п.п. 1.1.2.1.)
- 10) Бухгалтерський облік, податки і нарахування, робота з заборгованістю. (Згідно кошторису п.п. 1.3.2.1.)

- 11) Складання щомісячних звітів про роботу ОСББ в чат-боті, в онлайн-осбб, на виконання відповідних норм Закону "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" та кошторису ОСББ, щотижневе оновлення загальної інформації, реєстрація внесків співвласників, адміністрування порталу (Згідно кошторису 1.3.3.5.)

ПРОФІЛАКТИЧНІ, РОЗ'ЯСНЮВАЛЬНІ РОБОТИ (згідно кошторису 1.3.)

- 1) На початку року зроблено нагадування про Правила користування приміщеннями в житлових будинках, а саме: протипожежна безпека, безпека користування з електроприладами, водопостачанням, газовим обладнанням. Зроблено нагадування по загальним правилам в багатоповерхових будинках згідно законодавства України (правила розміщено в будинковому чат-боті)
- 2) Квітень 2024. Зроблено закупівлю і встановлено (біля сходів) вогнегасники на кожен поверх будинку (9шт), зроблено перевірку і дозаправку існуючих (3шт. - електрощитова, ліфтова, 1й поверх), зроблені відповідні відмітки в паспортах. Зроблено нагадування щодо Правил пожежної безпеки по роботі з зарядними і нагрівачими пристроями, електроприладами, про слідкування, щоб не було перенавантаження мережі.
- 3) 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 нехувати сповіщеннями повітряної тривоги, використовувати спеціально обладнанні укриття і наш підвал в якості укриття, але пам'ятати, що, нажаль, наш підвал не є Простим укриттям згідно вимог військового стану.
- 4) Проведено роз'яснювальну роботу по Правилах паркування: що ми 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.
- 5) Проведено роз'яснювальну роботу по Правилах паління в громадських місцях, палимо подалі від будинку і дитячого майданчика, взагалі не палимо в будинку в місцях загального користування.
- 6) 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.
- 7) Після затоплення підвальних приміщень зроблено пояснення, що треба робити, якщо підтопили Ваше приміщення, Ваші дії для вирішення спірних питань, наявність Акту для аргументованих претензій винуватцю, допомога ОСББ в даних питаннях.
- 8) При виявленні заборонених предметів в каналізації зроблено нагадування «КАНАЛІЗАЦІЯ - НЕ СМІТНИК». Порушення правил користування внутрішньою системою каналізації будинку призводять до збоїв в її роботі, може стати причиною засмічення, затоплення квартир, підвалу будинку або прибудинкової території. Не викидайте нічого зайвого в унітаз!
- 9) Проведено роз'яснювальну роботу відносно користування саморобними пристроями по підзарядці акумуляторів.
- 10) Проведено роз'яснювальну роботу, як чинити, коли застрягли в ліфті в час аварійних відключень електроенергії, уникати користуванням ліфтом під час повітряних тривог.

- 11) Проведено роз'яснювальну роботу з власниками і їх орендарями по правилах нашого будинку. Продубльовано правила в будинковому чаті ОСББ, розроблено і розміщено коротке повідомлення-візуалізація на стенд ОСББ та в вантажно-пасажирський ліфт.
- 12) Повторно проведено роз'яснювальну роботу по правилам безпеки з електро, водо, газовим обладнанням, коли квартира довгий час стоїть порожня – що треба робити відключення системи опалення, водо і електропостачання.
- 13) Проведено роз'яснювальну роботу стосовно недопустимості використання електродротів по фасаду будинку і скидання їх з власних квартир для підзарядки власного електротранспорту, це порушення прав співмешканців, порушення законодавства і загроза безпеки всіх мешканців.
- 14) Проведено нагадування перед опалювальним сезоном про правила безпеки з електро, водо і газовими приладами, контроль і профілактику газового і електро обладнання для запобігання аварійних ситуацій. Вимикання приладів і перекриття водопостачання, щоб уникнути затоплення сусідів.
- 15) Листопад 2024. Зроблено нагадування, щодо Правил безпеки з газовими котлами - потребою систематично щороку робити профілактичний огляд, чистку, промивку газового котла перед початком опалювального сезону. Після нагадування, перед опалювальним сезоном проведено комплексну перевірку і профілактику роботи газових котлів для бажаючих мешканців, що надало змогу скоротити витрати з кожної перевіреної квартири на цій послугі.
- 16) Грудень 2024. Проведено комплексний огляд дим вентиляційних каналів по будинку компанією «УКРСПЕЦПРОЕКТСЕРВІС», перевірено вентиляційні і димові канали на даху, перевірено 66% квартир, отримано акти перевірки від підрядника, передано акти в газову контору. Надано рекомендації по усуненню недоліків, зроблено нагадування по правилам безпеки. (Згідно кошторису п.п.1.1.10.)

БЛАГОУСТРІЙ (Згідно кошторису п.п.1.2.)

- 1) **Січень 2024.** Зроблено заміну лампи вуличного ліхтаря на паркінгу за будинком. Винайнято спеціалізовану техніку (маніпулятор) для заміни лампи. Для зменшення витрат замовлення робили разом з ЖК СМАЙЛ, в них так само була потреба в заміні лампи на стовпі, витрати розділили навпіл. (Кошторис п.п.1.1.4.1)
- 2) **Лютий 2024.** Зроблено заміну всіх ланцюгів на паркувальних стовпчиках на синтетичні легкі троси, які не бояться вологи і не будуть дряпати автівки.
- 3) **Березень 2024.** Зроблено весняне прибирання в чагарниках, підстрижено гілки (Дякую Вікторії з 87кв і прибиральниці Людмилі). Обговорили необхідні матеріали, добрива для покращення росту рослин.
- 4) Висадили квітучі рослини біля будинку і в вазонах на вході в будинок. Як завжди велике дякую Василю з кв.36 за передачу квітів вже декілька років поспіль. А також дякуємо нашій прибиральниці Людмилі і Вікторії з кв.87, за те що висадили цю красу.
- 5) Зроблено закупівлю засобів для покращення росту рослин, зроблено обприскування. Дякую за це Вікторії з кв.87.
- 6) Відкрито кран для поливу рослин навколо будинку.
- 7) Виключено вуличне освітлення для запобігання перенавантаження міських електромереж і за вдяки чому буде додаткова економія на освітленні до 300кВт що місяця.

- 8) **Травень 2024.** Встановлено 5-ть антипаркувальних полусфер на тротуарах вздовж проїзної частини будинку зі сторони дитячого майданчика, задля убезпечення руйнування від наїзду автівок на тротуари і клумби, і щоб проїзна частина була вільна від автівок для спецтранспорту і розвантаження. (ст. 26, Правила паркування транспортних засобів. Постанова КМУ №1342 від 3.12.09.) . Зроблено нагадування для автовласників.
- 9) За постійний догляд за рослинами навколо будинку велике дякуємо Вікторії і її матері з кв.87.
- 10) **Червень 2024.** Зроблено закупівлю ламп аварійного освітлення для першого поверху, щоб в період блекаутів на сходах першого поверху було аварійне освітлення.
- 11) Зроблено закупівлю подовжувачів на всі поверхи, які можна буде розмістити з 1го до 10го поверху по перилах і до яких можна буде доєднати генератор для заряджання мобільних пристроїв в період довгих блекаутів.
- 12) Закуплено бензин і мастило для генератора, все підготовлено для роботи, проведено ТО генератора (попередньо було розпродано старе паливо, щоб зробити новий запас за рахунок зборів в 2022 році, додатково нічого не збирали на паливо).
- 13) **Липень 2024.** Зроблено тимчасовий відвід від фасаду труби для поливу, придбано садову колонку для зручного доступу і відводу додаткової води від фундаменту, закуплено додаткові матеріали для встановлення колонки. Роботи заплановано на весну 2025р.
- 14) Проведено прибирання даху від дрібного пилу та камінчиків перед осіннім періодом для запобігання засмічень у зливових стоках. (Згідно кошторису п.п. 1.3.2.3.)
- 15) **Вересень 2024.** Зроблено окремий чат для активної групи співвласників по уходу за рослинами, нажаль далі розмов діло не пішло, зіпсували відносини між сусідами, які постійно доглядали за рослинами, і після цього, нажаль, ніхто ні чим більше не допоміг.
- 16) **Жовтень 2024.** Перекрито водопостачання для поливу на зимовий період, відрізано трубу до наступного року, планується встановлення колонки з запобіжниками для несанкціонованого використання води.
- 17) **Листопад 2024.** Підготовлено квітники до зими, зроблено додаткове прибирання та підкормка туй (дякуємо за додаткову роботу прибиральниці Людмилі).
- 18) **Грудень 2024.** 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.
- 19) Підготовлено до зимової погоди сіль на випадки ожеледиці, оговорено додаткове прибирання снігу зі сходів вхідної групи, прибудинкової території.

ПОТОЧНІ РЕМОНТНІ РОБОТИ ПРИБУДИНКОВА ТЕРИТОРІЯ (Згідно кошторису п.п.1.5.2. Ремонтний фонд)

- 1) **Січень 2024.** Домовлено з будинком 42-44 про модернізацію смітника під додаткові контейнери для сортування сміття. Роботи перенесені на більш сприятливі погодні умови, на наступний місяць.
- 2) З підрядною компанією «Чисте місто» оговорено модернізацію смітника, а саме: оновити профнастил, збільшити розміри, щоб в смітнику помістилися додаткові контейнери для сортування сміття (контейнер для пластику, скла, картону). Зробити додаткові двері зі сторони тротуару, замінити електронний замок, провести електрику. Витрати на модернізацію поділити разом з будинком 42-44 (сумісне користування) і зробити оплату

- частинами по місяцям. Але до кінця 2024 року нажалі не було нічого зроблено, підрядник не знайшов вільної робочої сили. Проект перенесли на 2025 рік.
- 3) **Квітень 2024.** Планується підняття тротуарної плитки на тротуарах по периметру будинку. Замовлено кошторисну документацію.
 - 4) Замовлено розрахунок на матеріали для поточного ремонту дитячого майданчику та його фарбування. Розіслано листи на отримання фінансової допомоги по ремонту дитячого майданчика, щоб скоротити витрати ОСББ.
 - 5) **Травень 2024.** Відремонтовано металеві сходи на дитячому майданчику зі сторони 42 будинку, зроблено зварювальні роботи і фарбування.
 - 6) Зроблено ремонтні роботи по підняттю рівня ФЕМ, яка просіла на тротуарі, де не було водостоків з полікарбонатних піддашків зі сторони ЖК «СМАЙЛ».
 - 7) **Червень 2024.** Виявлено проблему з руйнацією сходів в комерційні приміщення першого поверху 91 і 99, спеціалістами проведено обстеження, потрібні ремонтні роботи, щоб по перше усунути руйнацію сходів і по друге усунути підтоплення насосної станції, ймовірно пошкоджено гідроізоляцію будинку. Обумовлено, що комерційні приміщення зроблять ремонт своїх сходів за власний рахунок, тому що руйнація відбувається завдяки їх відвідувачів і за рахунок дощової води з неправильно зробленого піддашку. Нажалі приміщення не дійшли згоди про початок ремонтних робіт, перенесли на 2025 рік.
 - 8) **Липень 2024.** Зроблено аудит пошкоджень дитячого майданчика, зроблено прорахунок вартості ремонту, погоджено кошторис і виробництво ремкомплекту «Інтер Атлетика». Плануємо оновлення (ремонт і фарбування) дитячого майданчику на серпень. Зроблено поточний ремонт каруселі (дякую за допомогу Олександрю кв.6).
 - 9) **Серпень 2024.** Зроблено поточний ремонт воріт смітника, відремонтовано замок.
 - 10) **Вересень 2024.** Зроблено поточний ремонт тротуарної плитки біля вхідної групи (по програмі співфінансування ІМР 50/50). А саме вирівняно проїзну частину навколо дренажних колодязів, затрамбовано, підсипано гравію, цементної суміші, укладено по новому тротуарну плитку, вирівняно тротуаром (46кв.м.).
 - 11) Так само зроблено поточний ремонт тротуарної плитки навколо каналізаційного колодязя біля ТП – 38кв.м. (роботи проведено за рахунок будинку 42-44, тому що провал сформовано після врізки в каналізаційний люк зі сторони будинку 42-44).
 - 12) Зроблено поточний ремонт тротуарної плитки між нашим будинком і ЖК СМАЙЛ, вирівняно плитку біля двох колодязів (каналізаційного і дренажного) – 28кв.м. Роботи зроблено за рахунок ЖК СМАЙЛ, тому що попередні роботи ми робили за власний рахунок, і провалля погіршилися після того, як почав паркуватися габаритний транспорт з їх будинку.
 - 13) Дякуючи небайдужим мешканцям нашого і сусіднього будинку 42-44, було зроблено ремонт дитячого майданчика (заміна пошкоджених елементів на нові) і повністю оновлено покриття, пофарбовано як дерев'яні так і металеві елементи. (Велика подяка за допомогу кв.3,22,61,63,87,88)
 - 14) **Жовтень 2024.** Зроблено відвід води від будинку, підйом рівня ФЕМ на тротуарі зі сторони приміщення №97 (Дитячий простір «Мавка»), демонтовано плитку, зроблено трамбування, армування металевою сіткою під фасадом, додано шар цементної суміші, зроблено відтік дощової води від фундаменту, укладено назад ФЕМ згідно візерунку (38м.кв).
 - 15) Пофарбовано повторно дах дитячого майданчику і дофарбовано спортивний тренажер.

- 16) **Листопад 2024.** Закінчено роботи на тротуарі по ФЕМ, підрізано і укладено фінально плитку під фасадом разом з гідроізоляційною сумішшю для закріплення цього шару. Зібрано будівельне сміття для подальшої утилізації за рахунок підрядника.
- 17) Зроблено зварювальні роботи воріт смітцевого майданчика, замінено замок на куплений новий. Поміняно код доступу до смітника.

ПОТОЧНІ РЕМОНТНІ РОБОТИ ПО БУДИНКУ (Згідно кошторису п.п.1.5.2. Ремонтний фонд та інші статті витрат)

- 1) **Січень 2024.** Відкореговано щільність дожиму магнітів на входних дверях. (згідно з кошторисом п.п. 1.1.3)
- 2) **Квітень 2024.** Проведено обстеження стояків водовідведення №5,6 в комерційному приміщенні 106. Виявлено ряд порушень при будівництві: не було уклону труби, не було утримуючого хомута, герметичність ущільнюючого кільця в растрібі також порушена, врізка трійника з іншого стояка під кутом 90° а повинно бути під кутом 45°. Зроблено висновок, що дана частина ділянки системи водовідведення потребує переробки. Зроблено закупівлю необхідних матеріалів, зроблено ремонт стояків водовідведення №5,6, щоб запобігти великих проблем в майбутньому. (ст. кошторису 1.1.2.2.)
- 3) **Травень 2024.** Продовжено відвід води від фасаду, встановлено ринви і водостоки з полікарбонатних піддашків підвальних приміщень зі сторони ЖК «СМАЙЛ» та над Автошколою, пр.101. (Витрачено 27'852,63грн. з Ремонтного фонду, Кошторис ст.1.5.2.)
- 4) Постійне корегування на протязі місяця щільності дожиму магнітів на входних дверях у зв'язку з розтягуванням пружини дотягувача при відкриванні на довгий термін (прохання не залишати двері відчиненими на стопорах!). (Згідно з кошторисом п.п. 1.1.3)
- 5) **Червень 2024.** Прибирання підвального приміщення після потужної зливи, не справилася з потоком води зливова каналізація будинкових мереж, було невелике підтоплення коридорів підвалу, все вчасно прибрано і усунено. (Згідно з кошторисом п.п. 1.2.3.)
- 6) Зроблено закінчення точкового ремонту навколо будинку зі сторони ЖК СМАЙЛ: точковий ремонт фасаду (гідроізоляція, штукатурка), точковий ремонт сходів (заміна і ремонт плитки). (згідно з кошторисом ст.1.5.2. Ремонтний фонд).
- 7) **Липень 2024.** Зроблено обстеження даху по закінченню 10 річного гарантійного терміну на мембрану. Встановлено незначні пошкодження, які в майбутньому можуть призвести до протікань. Прораховано об'єм робіт, зроблено будівельно монтажні роботи по усуненню недоліків. Також виявлено пошкодження герметики від погодних умов, зроблено нанесення додаткового шару. (Згідно з кошторисом п.п. 1.5.1.)
- 8) Відкореговано щільність дожиму магнітів на входних дверях. (Згідно з кошторисом п.п. 1.1.3.1.)
- 9) Проведено додаткові роботи по непрацюючим камерам спостереження, виявлено недоліки повернуто в робочий стан. (Згідно з кошторисом п.п. 1.1.3.2.)
- 10) **Серпень 2024.** Придбано і відвантажено матеріали для ремонту піддашків над підвальними приміщеннями зі сторони входної групи. (Згідно з кошторисом ст.1.5.2. Ремонтний фонд)
- 11) **Вересень 2024.** Зроблено заміну піддашків 60кв.м. зі сторони входної групи (по програмі співфінансування з ІМР 70/30), все що було пошкоджено війною було замінено на більш якісний монолітний полікарбонат, вичищено, оновлено і пофарбовано каркас, проклеєно

між каркасом і полікарбонатом м'яку звукоізоляційну стрічку для усунення гуркотіння крапель з кондиціонерів, закріплено полікарбонат якісним алюмінієвим профілем. (Згідно з кошторисом ст.1.5.2. Ремонтний фонд)

- 12) Пофарбовано пірила з металевого профілю на вході в підвальні приміщення. (Дякуємо за допомогу Єлизаветі 44кв.)
- 13) Відкореговано щільність дожиму магнітів на входних дверях. (Згідно з кошторисом п.п. 1.1.3.1.)
- 18) **Жовтень 2024.** Пофарбовано металеві конструкції, перила біля автошколи пр.101 (дякуємо за допомогу Єлизаветі кв.44.)
- 14) Пофарбовано металеві конструкції, перила біля кв.92-93 (дякуємо мешканцям і орендарям з кв.92)
- 15) Пофарбовано металеві конструкції, перила біля приміщення №96 «Питна вода» (дякуємо Олександрю, пр.96)
- 16) Дякуємо Начальнику служби сім'ї і дітей ІМР, Ангеліні Дордюк, за надання на 2 місяці промислового осушувача в приміщення комор №110-123, завдяки чому власники змогли висушити свої комори після затоплення пр.106.
- 17) Зроблено заміну замку в комору під сходами, там де знаходиться садовий інвентар, та обладнання компанії БЕСТ. Попередній замок вийшов з ладу. (Згідно з кошторисом п.п. 1.2.)

ПОТОЧНІ РЕМОНТНІ РОБОТИ НАСОСНОЇ СТАНЦІЇ

(згідно кошторису п.п. 1.1.2.2. Поточні ремонти каналізації та електромережі)

- 1) **Лютий 2024.** Пофарбовано колектори насосних станцій.
- 2) **Березень 2024.** Виявлено протікання дренажного крану верхньої зони, зроблено закупівлю ремкомплекта, встановлено новий кран.
- 3) **Травень 2024.** У зв'язку з аварійною ситуацією в системі водопостачання «ІРПНЬВОДОКАНАЛ», було зроблено контрольоване відключення насосних станцій будинку на період ремонтних робіт в ніч на 07.05.2024.
- 4) **Червень 2024.** Проведено обстеження на предмет аварії насосної станції на нижній зоні. З'ясовано, що не спрацювало реле тиску по причині запору отвору корозією напірного колектору у зв'язку з якістю подачі води ІРПНЬВОДОКАНАЛ, нажаль з роками проблема буде погіршуватися, тому що якісної очистки води від заліза нажаль водоканал не робить. Прочистили отвір та реле тиску почало працювати в автоматичному режимі.
- 5) Проведено перевірку показників всіх лічильників ОСББ по водопостачанню, зроблено піврічні звіти по заборгованості, сплачено по рахункам.
- 6) **Липень 2024.** У зв'язку з падінням тиску в системі водоканалу в часи відсутності світла, по перше внесено зміни в запуск станцій, тепер затримка включення верхньої зони - бхв., затримка включення нижньої зони – 10хв, щоб уникнути сухого ходу при старті обох станцій одночасно. Також зроблено перепрограмування верхньої станції для зменшення навантаження і більш плавного запуску і відключення. Придбано додаткове реле напруги з затримкою часу включення. Контролюється додатково вихід станцій в аварійний режим, а також відсутність тиску в системі водопостачання.
- 7) Проведено комплексне ТО частотної станції верхніх поверхів компанією продавцем в рамках гарантійного сервісного обслуговування.

- 8) Придбано додатково теплову пушку для усунення наслідків конденсату, який утворюється в насосній у зв'язку з підвищеним рівнем вологи в приміщенні. Надлишковий конденсат було усунено, але це призвело до збільшення витрат електроенергії. На протязі літнього періоду, постійний контроль конденсату в приміщенні. (Згідно з кошторисом п.п. 1.2.1.)
- 9) **Серпень 2024.** Виявлено пробиття гідроакумулятора на верхній зоні, зроблено заміну на новий, який був попередньо придбаний в запас. Також було зроблено перевірку і підкачку акумуляторів на насосах нижньої зони.
- 10) Зроблено переодичну чистку сумісного колодязя каналізації з 42-44 будинком, причина засмічення каналізації сусіднім будинком, неправильно зроблена врізка в колодязь. (проблему сусідній будинок не вирішує, нажаль це чіпляє кожен раз і наш будинок).
- 11) **Вересень 2024.** Зроблена додаткова герметизація зливових водостоків в підвальному приміщенні. Було придбано клей-герметик для усунення проблеми.
- 12) Зроблено додаткову герметизацію ущільнювачів внутрішньо будинкової каналізації в підвальному приміщенні по 2-3-му стояках.
- 13) **Жовтень 2024.** Придбані матеріали для встановлення вентиляційної системи в насосній станції, щоб зменшити конденсат і накопичення вологи в приміщенні, будуть монтуватися на весні 2025року, коли це буде актуально. Ця система повинна бути більш ефективною і економічно вигідніша по витратам електроенергії.
- 14) **Листопад 2024.** Перекрили та злили воду з труб які виходять на подвір'я для поливу перед заморозками.
- 15) **Грудень 2024.** Проведено перевірку показників всіх лічильників ОСББ по водопостачанню, зроблено річні звіти по заборгованості, сплачено по рахункам. (Згідно з кошторисом п.п. 1.1.4.2.)

ПОТОЧНІ РЕМОНТНІ РОБОТИ ОБЛАДНАННЯ ЛІФТІВ

(згідно кошторису п.п. 1.1.1.2. - Технічне обслуговування ліфтів; п.п.1.1.1.6 - Поточний ремонт ліфтів)

- 1) **Березень 2024.** Замінено фетрові ущільнювачі на дверях кабіни вантажного ліфту.
- 2) **Травень 2024.** Проведено щомісячне ТО. Зроблено заміну лінійки дверей шахти вантажно-пасажирського ліфта (за 10 років вже стерлися направляючі лінійки), зробили заміну роликів і підшипників дверей шахти ліфта до цієї лінійки та ролика троса дверей вантажопасажирського ліфту в/п1000, це убезпечить вихід з ладу двигуна дверей кабіни ліфта і надасть більш плавний хід дверям кабіни. Скористалися нагодою, що розібрали механізми дверей ліфта, зробили також додатково віброізоляцію дверей кабіни і дверей 10го поверху, для додаткової плавності ходу дверей, для збільшення терміну служби роликів по лінійці, а також для додаткової віброізоляції кабіни ліфта. Там де була потреба зроблено заміну ущільнювачів дверей. (кошторис, п.п.1.1.1.6)
- 3) Надано комерційну пропозицію по заміні канатно блочної системи для подачі по програмі співфінансування в ІМР, ці роботи планувалися тільки на 2025 рік, по причинні відсутності необхідної суми в кошторисі. (кошторис, п.п.1.5.2.3)
- 4) **Червень 2024.** Зроблено перепрограмування вантажно-пасажирського ліфту, щоб уникнути зайвих рухів і зменшити споживання електроенергії. Ліфт зараз паркується на тому поверсі, куди приїхав і не вертається на перший чи 10й поверх.
- 5) **Липень 2024.** При проведенні планового ТО ліфту виявлено і зроблено додаткове натягіння канату противаги. Відрегульовано гальма.

- 6) **Серпень 2024.** Розпочато підготовку заміни канатно блочної системи вантажно-пасажирського ліфту. Зроблено кошторисну документацію з дефектним актом. Роботи заплановано на кінець жовтня, початок листопада. (кошторис, п.п.1.5.2.3)
- 7) **Вересень 2024.** Було заплановано розібрати опалубку(ОСБ) в пасажирському ліфті, щоб можна було їм нормально користуватися під час ремонту вантажно-пасажирського ліфта.
- 8) **Жовтень 2024.** Зроблено заміну канатно блочної системи вантажно-пасажирського ліфту. Замінено 5 канатів (300метрів), 4 підшипника, головний шків, шків відвідного блоку. (кошторис, п.п.1.5.2.3)
- 9) На період ремонту (2 дні) було підключено пасажирський ліфт для зручності мешканців верхніх поверхів.
- 10) **Листопад 2024.** Зроблено додаткову перевірку шахти ліфта на пошкодження від вібрацій, порушень не виявлено.
- 11) **Перевірено** натягнення канатів після їх заміни. Відрегульовано гальма.
- 12) **Грудень 2024.** Проведено планову роботу по прибиранню ліфтової шахти вантажного ліфту, ліфтового відділення на технічному поверсі та даху ліфту.

ЗВ'ЯЗКИ З ГРАМАДСЬКИМИ ОРГАНІЗАЦІЯМИ, ГРОМАДСЬКІ ІНІЦІАТИВИ.

- 1) **Січень 2024.** Допомога волонтерським організаціям, розповсюдження інформації, заохочення в допомозі. Зроблено в чат-боті рубрику **Благодійність**, де освітлюємо потреби благодійних організацій. Робиться збір речей на потреби ЗСУ на регулярній основі і передається волонтерам. Посильна організація допомоги волонтерам з Херсону збирати речі для постраждалих мешканців того регіону.
- 1) **Березень 2024.** Передано волонтерам, то що назбирали в достатній кількості, на потреби ВСУ: бляшанки для окопних свічок, одноразові електроні цигарки, пластикові кришки.
- 2) **Квітень 2024.** Розроблено листи-прохання до благодійних фондів, місцевих депутатів, для отримання допомоги на ремонт дитячого майданчику, пошкодженого на початку війни в березні 2022 року. Сподівалися на якусь часткову допомогу, матеріали коштують дорого, але нажаль ніхто не відгукнувся.
- 3) **Червень 2024.** Спільна робота на протязі дня з ОСББ «АВАНГАРД НА ЛІСОВІЙ» та ГО «ОСББ ІРПІНЬ» в особі Шевчука Р.Г. для усунення аварії в ТП 697 і повернення світла в більше ніж 400 квартир разом з нашим будинком.
- 4) Згідно розпорядження міської влади відключено на нічний час вуличне освітлення, за для економії електроенергії.
- 5) **Липень 2024.** Спільно з декількома ОСББ по вул. Лісовій зроблено ремонт другої високовольтної лінії, яка йде з вул. Літературній (усунено два пошкодження кабелю 10кВ), який слугує резервним на випадок пошкодження першого з вул. Матросова, який живить електрикою весь район. Виконано ремонтні роботи кабелю і супутні роботи по завершенню ремонту. Зроблено звіт по загальним витратам. Наш будинок не робив додаткових зборів з мешканців, а заплатив з рахунку ОСББ з резервного фонду 7тис.грн. (Кошторис ст. 1.5.1.)
- 6) Написано декілька звернень по зрушенню з міста питання передачі ТП-887 (власник ЖК «СМАЙЛ», стоїть на землі ОСББ «ЛІСОВИК-ІР») на обслуговування ДТЕК.
- 7) Участь глав ОСББ в контролі за розв'язанням політичної кризи і прийнятті важливих рішень для громади Ірпінською радою депутатів. Задля прийняття рішення по співфінансуванню ОСББ.

- 8) **Грудень 2024.** Проведена велика робота і контроль головою ОСББ по усуненню підтоплення на комунальній землі навпроти нашого будинку і смітника, хоча це не є прямим обов'язком і зоною відповідальності нашого будинку, але на благо нього було залучено депутата нашого району, мерію, підприємців, дорожню службу УЖКГ Ірпінь поки проблема не була усунена під кінець 2024 року. Підтоплення постійно підмивало наш смітниковий майданчик і розмивало тротуарну плитку. На щастя причину було знайдено і усунено.

ПАПЕРОВІ РОБОТИ. (Згідно кошторису п.п.1.3.)

- 1) **Січень 2024.** Зроблено підсумки і відзвітовано по результатах фінансово-господарській діяльності Правління ОСББ «ЛІСОВИК-ІР» за попередній період 01.01 по 31.12.2023р.
- 2) Замовлено витяг по Нормативно грошовій оцінці земельних ділянок ОСББ, для підрахунку і сплати вартості земельного податку на 2024 рік. (Кошторис, п.п.1.3.3.1.)
- 3) Розпочато новий звітній 2024 рік. Зроблено і проведено бухгалтерську і податкову звітність за 2023 рік. (Зроблено річне звітування по бухгалтерському обліку, податкам і нарахуванням, зроблено річні внутрішні звіти, відправлено фінансові звіти і декларації в органи влади)
- 4) Оновлено договори з підрядниками на наступний рік.
- 5) **Лютий 2024.** Зроблено перевірку роботи правління Ревізійною комісією по звіту за 2023 рік. Зроблено звіт Ревізійної комісії.
- 6) **Березень 2024.** Зроблено протокол зборів по звіту за 2023 рік і планам на 2024 рік.
- 7) **Квітень 2024.** Викликано сантехнічну службу, згідно заявки мешканця про затоплення комори №110, виявлено винуватця затоплення (пр.№106), складено Акт про залиття, аварію, що трапилася у системі холодного водопостачання, зроблено висновки і рекомендації, підписано акт комісією та власниками приміщень, які постраждали від затоплення на момент складання Акту. Доведено до відома всі сторони стосовно вирішення спірних питань стосовно цієї події. (Кошторис, п.п.1.1.2.)
- 8) Поновлено роботу по залученню спеціалістів, для професійної оцінки наявних тріщин в підвальних приміщеннях і навколо шахти ліфту, для виявлення можливих аварійних ділянок і подальшого їх усунення. Зроблено візуальний огляд.
- 9) **Травень 2024.** Зроблено і підписано договір про спільне володіння та користування дитячим майданчиком з сусіднім ОСББ «ЛІСОВА», за адресою вул. Лісова 42-44. (Дякую за допомогу в формулюваннях по договору Оксані, кв.70.)
- 10) Зроблено заяву на участь у конкурсі «Програми підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово - будівельних кооперативів у місті Ірпінь на 2023-2025 роки. (Кошторис, п.п.1.5.2.)

Ця програма розрахована на фінансову підтримку ОСББ по схемі 50/50 і 30/70. Розроблено проекти і прораховано бюджети по 5ти напрямкам ремонтних робіт в нашому ОСББ, а саме:

- Ремонт і модернізація дитячого майданчику (заміна посічених елементів, встановлення подушки безпеки – гумового покриття).
- Ремонт вантажно-пасажирського ліфту (заміна канатно блочної системи, яка планувалася на 2025 рік)

- Ремонт і модернізація сміттевого майданчику (оновлення майданчику і модернізація під сортування сміття).
 - Ремонт і відновлення тротуарного покриття (вирішення проблеми просідання тротуару навпроти вхідної групи і навколо будинку).
 - Ремонт і заміна покрівлі (полікарбонатних піддашків які постраждали від руйнувань).
- 11) Зроблено нову редакцію Статуту ОСББ «ЛІСОВИК-ІР» згідно закону 7029, який прийнято в листопаді 2023 року, зроблена вичитка і підготовка до Загальних зборів (дякую за допомогу Оксані кв.70)
 - 12) Червень 2024. Доопрацьовано новий Статут з урахуванням юридичних правок, розпочато підготовку по його затвердженню на загальних зборах.
 - 13) Розпочато роботу по передачі наших ТП на баланс ДТЕК, щоб уникнути в подальшому проблем з ремонтами за власний рахунок. Організувалися голови ОСББ ТП722, 687,697,887, 654 по нашій лінії для усунення обривів на високовольтних кабелях і підготовці документації. Зроблено запит в Верховну раду України по питанням енергетики (дякую за допомогу в передачі звернення Олександрю кв.87).
 - 14) Зроблено повторний Акт затоплення підвальних приміщень, щоб власники комор були в змозі розпочати вирішення спірних питань, стосовно наслідків затоплення їх комор приміщенням №106, за взаємною згодою сторін або через суд на підставі цього Акту. (Кошторис, п.п.1.1.2.)
 - 15) Приміщення 106 відреагувало на звернення і надало безкоштовно в підвал промисловий осушувач повітря, для відкачки надмірної вологи. Дякуємо за це Начальнику Служби сім'ї та дітей Дордюк Ангеліні.
 - 16) Липень 2024. Зроблено повторний колективний запит в ДТЕК і підкомітет Верховної ради по питанню передачі ТП на вулиці Лісовій на баланс ДТЕКу. Нажаль на кінець 2024 року звернення не дали жодного результату.
 - 17) Серпень 2024. Оформлення договорів з ІМР по програмі співфінансування. Розпочато підпис договорів з підрядниками по програмі. (Кошторис, п.п.1.5.2.)
 - 18) Вересень 2024. Зроблено і опубліковано для затвердження новий Статуту ОСББ «ЛІСОВИК-ІР».
 - 19) Підписано договори з ІМР по програмі співфінансування, зроблено на вимогу казначейства пакети документів за допомогою програми АВК (державна програма прорахунку кошторисів) для закриття поточних ремонтів по заміні піддашків і по ремонту ФЕМ. (Кошторис, п.п.1.5.2.)
 - 20) Жовтень 2024. Підписано кошторисну документацію і акти виконаних робіт по всім угодам по співфінансуванню і передано в ІМР для оплати казначейством згідно договорів. (Кошторис, п.п.1.5.2.)
 - 21) Проведено загальні збори по прийняттю рішення щодо затвердження Статуту ОСББ "ЛІСОВИК-ІР" в новій редакції 2024 року. Зібрано необхідну кількість голосів для затвердження рішення.
 - 22) Листопад 2024. Підписано протокол Загальних зборів по затвердженню Статуту ОСББ «ЛІСОВИК-ІР».
 - 23) Проведено великий обсяг роботи по підготовці кошторису на 2025 рік (зроблено попередні обговорення в чаті. Внесено зміни в кошторис, проведено опитування підрядників відносно зростання цін на наступний рік, досягнуто домовленості по цінам на найближчий період без зростання по підрядникам. Проаналізовано та прораховано і

- згруповано всю доходну та розходу частину, щоб надати найбільш виважений результат кошторису та внесків. (Кошторис, п.1, п.2)
- 24) Надано мешканцям декілька варіантів за рахунок яких можна було зменшити суми внесків від 2х до 4х грн. на кожному квадратному метрі, а саме за рахунок надання площ загального користування в оренду, отримання додаткових внесків за рахунок встановлення GSM антен. Але ніякі пропозиції не були прийняті і не увійшли в розрахунок кошторису на 2025 рік, кошторис залишився без додаткових надходжень і компенсацій. (Кошторис, п.п.2.2.)
 - 25) Зроблено підготовку до Загальних зборів по кошторису та планам на 2025 рік. (Кошторис, п.п.1.5.3., п.п.1.5.4.) Наведено кошторис з аналізом витрат в порівнянні з 2024 роком, надано розгорнуту інформацію для аналізу і перевірки поточних витрат і за рахунок чого планується збільшення і можливі зменшення на 2025 рік. Розроблено таблицю, що було зроблено в 2024 році, які є короткострокові і довгострокові плани на 2025 рік. Прораховано ретельно внески по кошторису на 2025 рік, вираховано, що вартість утримання будинку не може становити менше ніж 14,15грн/м² для більшості мешканців. В іншому випадку відбудеться поступова стагнація будинку і тоді навіть з підвищенням внеску відновлення комунікацій, ліфтів, ремонтів МЗК може бути непосильною задачею, без залучення додаткових фінансів і благодійних фондів.
 - 26) Проведено збори по прийняттю кошторису і планів на 2025 рік.
 - 27) Проведено великий обсяг роботи по зверненню мешканців бго поверху для вирішення їх питання користуванням спільним майном (ніша між загальним коридором і сходами), питання яке, як виявилось залишилося не вирішеним з березня 2019 року, хоча було рішення правління у попередньої голови правління. Згідно законодавства України і нового Статуту об'єднання, Розроблено і погоджено новий алгоритм дій, надано на підпис протокол поверху №6 для вирішення багатолітнього спору.
 - 28) Грудень 2024. Зроблено нотаріально завірену копію Статуту для реєстрації в ІМР, сплачено нотаріальні і адмін.послуги державних органів. (Кошторис, п.п.1.3.4.)
 - 29) 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 01.01.2025р.
 - 30) Передано всі документи Ревізійній комісії для перевірки роботи правління за 2024 рік.
 - 31) Готується звіт Ревізійної комісії за підсумками 2024 року.
 - 32) Готується річний звіт правління за підсумками 2024 року.

РОБОТА З ПІДРЯДНИКАМИ (Згідно кошторису п.п.1.3.)

- 1) Січень 2024. Оновлено і підписано новий договір з провайдером Бест на 2024 рік, зроблено перерахунок розміру вартості за доступ до елементів інфраструктури об'єкта доступу згідно з методикою визначення плати, на 2024 рік підписано 366,72грн/міс замість попередньої 268,20грн/міс, що принесе додатково в бюджет ОСББ - 4400,64грн в рік. (Згідно кошторису п.п.2.2.4.)
- 2) Лютий 2024. Розпочато роботу з Онлайн-Осбб по поліпшенню роботи по управлінському обліку, автоматизації відповідності витрат до актуального кошторису, розпочато роботу з кошторисом в онлайн-осбб. (Згідно кошторису п.п.1.3.3.5.)

- 3) **Травень 2024.** Нажаль з травня місяця наша обслуговуюча компанія ФОП Дяченко підняв оплату за послуги по обслуговуванню внутрішніх електромереж, каналізації і водопостачання нашого ОСББ з 3,5тис.грн до 4тис.грн, у зв'язку з підняттям мінімальної заробітної плати, але це не перевищило розрахункові витрати по кошторису. (Згідно кошторису п.п.1.1.2.1.)
- 4) У зв'язку з аварійними ремонтними роботами на лінії електропостачання 01.05.2024, проведено роботу по зверненням в ДТЕК, що допомогло, пізно ввечері, повернути світло в будинок (нас переключили в обхід аварійної лінії завдяки масі скарг та командній роботі мешканців).
- 5) **Червень 2024.** У зв'язку з відновленням аварійних відключень світла, почалися проблеми з електропостачанням в наш район з абонентськими ТП, погіршилася робота з відновленням електрики, вирішення питань з відновленням резервної лінії електропостачання, ремонтом і спробою передачі ліній і ТП в ДТЕК.
- 6) У зв'язку з підвищенням вартості електроенергії, направлено додаткову угоду в БЕСТ для підвищення ціни за використання електроенергії їх обладнанням, згідно договору про надання доступу до інфраструктури будинкової розподільчої мережі. (Згідно кошторису п.п.2.2.4.)
- 7) Підписано додаткову угоду на підвищення вартості обслуговування на Інженерні послуги з тех.обслуговування систем каналізації, холодного водопостачання, внутрішніх електромереж до 4тис.грн/міс. (Згідно кошторису п.п.1.1.2.1.)
- 8) Відмовилися від використання платної програми документообігу «М.Е.Дос», перейшли на безкоштовний ресурс Приват 24 бізнес. (Кошторис п.п.1.3.3.3.)
- 9) **Липень 2024.** Продовжено перемовини з БЕСТ про підвищення оплати за використання електромережі після підвищення тарифів на електроенергію. (Згідно договору)
- 10) **Серпень 2024.** Інтернет провайдер БЕСТ відреагував на скарги відносно відсутності живлення будинкового обладнання від акумуляторів в часи відключення світла і зробив заміну на більш потужні акумулятори, яких повинно вистачати мінімум на 10 годин блекаутів.
- 11) **Вересень 2024.** Підписано ДУ з БЕСТ по підвищенню тарифів на електроенергію. Сплачено заборгованість за попередні періоди згідно розрахунків в ДУ. (Кошторис п.п.2.2.4.)
- 12) **Жовтень 2024.** Проведено підготовчу, роботу по об'ємах роботи і завершенню робіт і підписанню всієї документації по підрядникам по програмі співфінансування. (Кошторис п.п.1.5.2.)
- 13) **Грудень 2024.** Оновлено договір з «НОВОБОКС» для продовження роботи поштамата на 2025-26 роки в нашому будинку. (Кошторис п.п.2.2.2.)
- 14) Збільшено суму за використання підвального приміщення, з 5тис.грн у 2024 році – до планових в кошторисі 6000,00грн. в 2025 році. У зв'язку з відмовою попереднього користувача на продовження договору, на виконання кошторису ст.2.2.1. з січня 2025 року було змінено користувача приміщенням №124, розроблено новий договір, який відповідає діяльності ОСББ.
- 15) Зроблено Акти звірки по заборгованості оплати з підрядними організаціями. (Кошторис п.п.1.3.)
- 16) Розпочато пролонгацію всіх договорів з підрядними організаціями на 2025 рік. (Кошторис п.п.1.3.)

РОБОТА З БОРЖНИКАМИ (Кошторис п.п.1.3.)

За період 2024 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. Маємо мінімальний рівень заборгованості по внескам ОСББ за останні п'ять років! Для порівняння, рівень заборгованості на 01.01.2020 року складав 86'026,22грн і знизився до рекордних 10'867,58грн на 01.01.2025 року!, що на 95,13% менше в порівнянні з попереднім 2023 роком і на цілих 691% менше в порівнянні з 2019 роком. Це доводить, що 2024 рік став самим кращим по сплатам внесків, і по довірі до правління і до тих програм, які ми втілюємо в будинку, не зважаючи на продовження військового стану в країні. Це говорить, що ми рухаємося в правильному напрямку і це надихає на подальшу кропітку роботу по обсягам ремонтних робіт в будинку і прибудинковій території на 2025 рік.

ФІНАНСОВІ 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 2024 році по цій статті в нас повинно було бути мінімальна різниця між витратами і планом, але ми маємо економію 9,9% в сумі 21'597,97грн., ця економія сталася за рахунок зменшення витрат на ремонти насосної станції (було зменшено закупки матеріалів), зменшення витрат на комунальні платежі (перевитрата - 5'336,16грн по електроенергії за рахунок збільшення вартості електроенергії з 2,64грн до 4,32грн, але загально збережено 8'143,53грн. за рахунок домовленостей не збільшувати витрати і не підіймати вартість вивезення ТПВ на протязі 2024 року), а також за рахунок збереження коштів на модернізацію системи доступу до будинку, яка була запланована на кінець 2024 року, але не встигли реалізувати проект. Таким чином ми зможемо використати ці гроші на систему доступу в 2025 році.

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

Перевитрата по статті «Господарчі витрати» в 2024 році склала -9'811,73 грн, що сталося за рахунок витрат по збільшенню закупівель ТМЦ (це вогнегасники на всі поверхи будинку і антіпаркувальні полусфери). По цим витратам зроблено перерозподіл витрат між статтями 1.2. і 1.5.2. згідно протоколу правління №1 від 24.02.2024р.

- 3. Адміністративні витрати** (згідно кошторису п.1.3. – з.п. Голови, Витрати на прибирання будинку і прибудинкової території, адміністративно-офісні, бухгалтерські послуги, офісні витрати на канцелярію і діловодство, податки, послуги банку, супровід програмного забезпечення, електрону звітність, електронний підпис, земельний податок, юридичний супровід та інше).

По цій статті витрати в 2024 році менші ніж передумовлено кошторисом на 6,26%, сума заощадження склала 26'271,60грн. Економія стала можлива за рахунок зменшення виплат на відпускні Голови ОСББ, зменшення оплати по земельному податку, відмова від платної програми звітності «МЕДОК» і ЕЦП, менші витрати на канцелярію і юридичні послуги. Заощадження цієї статті було перерозподілено в Ремонтний фонд згідно протоколу правління №5 від 26.08.2024р.

4. Інші витрати (згідно кошторису п.п. 1.4. - Інфляційні витрати, послуги мобільного зв'язку, поштові, витрати доставки).

По цій статті в 2024 році є економія в розмірі 35,76% що склало 1'716,55грн. Заощадження цієї статті також було надано для покриття можливих перевитрат в Ремонтному фонді згідно протоколу правління №5 від 26.08.2024р.

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

Згідно статті 3.2. кошторису, рішенням правління в 2024 році було витрачено частково резервний фонд в сумі 575грн на кошторисну документацію, 7'000,00грн на ліквідацію аварії кабельної лінії (Протокол правління №3 від 18.06.2024р), а також 16'611,05 грн на планове ТО і ремонт мембрани даху згідно рішення Правління протокол №4 від 20.07.2024 року, що було в межах річних надходжень в резервний фонд в 2024 році. Завдяки щорічним накопиченням в Резервному фонді будинку на поточному рахунку ОСББ залишається на кінець 2024 року 109'362,33грн.(згідно планових нарахувань). Згідно фактичних внесків Резервний фонд на початку 2025 року має 110'010,51грн., що на 5,87% більше чим на початку 2024 року.

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

Ремонтний фонд на початку 2024 року мав 63'330,12грн, і до кінця року ми повинні були отримати за рахунок планових внесків ще 77'220,00грн, 31'200,00грн з яких накопичувалося на заміну канатів вантажно-пасажирського ліфта на 2025 рік, кошторис ст.1.5.2.3., але завдяки програмі підтримки ОСББ, ми змогли ці роботи зробити вже в 2024 році і було витрачено всього 28'360,20грн, що зекономило нам додатково 2'839,80грн. ремонтного фонду.

Річні надходження в ремонтний фонд, на кінець року, повинні були скласти загально 140'550,12грн., але ми маємо за рахунок фактичних внесків 142'134,84грн, що на 1,1% більше запланованого кошторисом. Але цього було недостатньо для реалізації запланованих ремонтних робіт по заміні пошкоджених піддашків, вирівнюванню ФЕМ навколо будинку і поточного ремонту ліфта з заміною канатно-тягової частини, якщо сплачувати все власним коштом.

Було прийнято рішення подавати проекти по необхідним ремонтам в ІМР по «Програмі підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово - будівельних кооперативів у місті Ірпінь 2024», що надало змогу зробити більше ремонтних робіт завдяки додатковим надходженням з державних фондів. Було залучено для ОСББ «ЛІСОВИК-ІР» додатково 245'316,66грн. з бюджету міста і цільових фондів. Гроші були виділені нашому ОСББ на конкурсній основі на ті програми, які було попередньо розроблено і висунуто на конкурс, які пройшли конкурсний відбір на доцільність і відповідність програмі.

За рахунок Ремонтного фонду в 2024 році правлінням ОСББ «ЛІСОВИК-ІР» було зроблено робіт на загальну суму 413'994,01 грн, а витрачено коштів з Ремонтного фонду всього

168'677,35грн, що завдяки «Програмі підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків» наш будинок зміг зробити планові поточні ремонти піддашків, тротуарів і ліфта і додатково дрібних робіт на 48'961,19грн.

245'316,66грн – це додатково залучені гроші, які допомогли виконані вчасно поточні ремонти по затвердженім програмам міста, гроші, які не прийшлося збирати додатково з співвласників, це заощадження кожної квартири мінімум 4х місяців внесків 2024 року, від 2000грн до 3500грн для кожної квартири.

Завдяки програмі підтримки ОСББ, в 2024 році ми мали змогу зробити наступні основні ремонтні роботи:

1. Ремонт вантажного ліфта (Зроблено заміну канатно блочної системи вантажно-пасажирського ліфту. Замінено 5 канатів (300метрів), 4 підшипника, головний шків, шків відвідного блоку). Зроблено також заміну лінійки дверей шахти вантажно-пасажирського ліфта. Наші витрати склали 40'456,20грн
2. Ремонт тротуарної плитки (Відремонтовано рівень тротуарної плитки на дорозі біля входу в будинок і на тротуарах навколо будинку, ремонт провалів ФЕМ біля зливових колодязів, бетонування), мета - водовідвід від будинку по периметру. Наші витрати склали 25'516,03 грн.
3. Заміна полікарбонатних піддашків (Пошкоджені в 2022 році піддашки над підвальними приміщеннями зі сторони вхідної групи, повна заміна на більш сучасні і міцні монолітні). Наші витрати склали 65'840,07грн.
4. ТО покриття даху (Обстеження та герметизація пошкоджених ділянок). Наші витрати склали 16'611,05грн. (з резервного фонду ст.1.5.1.)
5. Ремонт фасаду (Ремонт фасаду по периметру будівлі, там де виявлено руйнування та обрушення облицювальної цегли та штукатурки). Наші витрати склали близько 2000грн.
6. Паркувальні стовпчики (Заміна ланцюгів на синтетичні троси). Наші витрати склали 1000грн. (кошторис, ст.1.2.1.)
7. Вуличне освітлення (заміна ламп вуличного освітлення на парковці). Наші витрати склали 600грн. (кошторис, ст.1.1.4.1.)
8. Дитячий майданчик (Закупівля ремкомплекту, ремонт і заміна пошкоджених елементів, фарбування). Наші витрати склали 14'389,36 грн.
9. Встановлення водостоків (Встановлення водостічної ринви з козирків полікарбонату над підвальними приміщеннями зі сторони паркінгу для усунення руйнувань фасаду і тротуарної плитки (близько 50м.пог). В 2023 році було зроблено першу чергу: встановлено водостоки з вхідної групи, комор і входу в підвал). Наші витрати склали 27,388.40 грн.
10. Вогнегасники (Встановлення на кожному поверсі будинку, в щітовій, в ліфтовій). Наші витрати склали близько 5000грн. (кошторис, ст.1.2.1.)
11. Антіпаркувальні полусфери (Встановлено вздовж тротуару для усунення паркування і проїзду по ним). Наші витрати склали близько 3000грн.

Таким чином в 2024 році було витрачено на поточні ремонти будинку і прибудинкової території разом додатковими надходженнями з державних фондів та з витратами на ТМЦ і поточні ремонти ліфту загалом 476'835,95грн , але це фактично перевищило бюджет ремонтного фонду тільки на -26'542,51грн. більше запланованого кошторисом (згідно бух.обліку на початок 2025 року). Але за рахунок загальної економії 49'607,12грн по статтям кошторису (1.1., 1.3.,

1.4.), ми змогли вийти на позитивний загальний баланс між плановими надходженнями і фактичними витратами по кошторису 2024 року з позитивною сумою в розмірі 121'030,49грн, згідно розрахунків кошторису і 123'263,39грн. згідно бух.обліку, що на 2% більше запланованого.

7. Загальні витрати (згідно кошторису п.1. –)

Загальні витрати у 2024 році склали 807'442,05грн. (без урахування фінансової допомоги по програмі співфінансування), що на 5,7% більше запланованого в кошторисі, але завдяки залишкам в Ремонтному і Резервному фонді з 2023 року ми заощадили 13,04% кошторису. Усі кошти, отримані від співвласників, витрачались виключно відповідно до планових витрат, затверджених кошторисом 2024 року.

8. Загальні надходження (згідно кошторису п.2. - внески співвласників, оренда приміщення, відсотки за депозитом, договір сервітуту, додаткові кошти з бюджету та державних цільових фондів)

Загальні надходження у 2024 році склали 1'022'337,26грн, з яких:

- отримано внесків співвласників на утримання будинку та прибудинкової території 709'448,56 грн., це на 2,07% більше запланованого кошторису, а саме на 14'355,04грн більше;
- 60'000,00грн додаткових надходжень за оренду підвального приміщення;
- 2'500,00грн - по договору сервітуту з «Новобокс» Нової пошти, що на 500грн менше запланованого кошторису, у зв'язку з розпочатим процесом перезаключення договору в листопаді 2024 року, оплату за листопад-грудень чекаємо на початку 2025 року.
- 4 658,04грн – по договору використання інфраструктури (БЕСТ-ІНТЕРНЕТ), що на 21% більше запланованого, за рахунок збільшення вартості використаної і сплаченої електроенергії.
- 245'316,66грн, що на 100% додаткові кошти з бюджету та державних цільових фондів по «Програмі підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово - будівельних кооперативів у місті Ірпінь на 2023-2025 роки» .
- А також за рахунок скорочення заборгованості співвласників на 95% по відношенню з попереднім роком і за рахунок сплати 15'688,15 грн внесків наступних періодів (переплата співвласників в рахунок 2025 року).

9. Економія бюджету та благодійність.

За рахунок додаткових коштів з бюджету по «Програмі підтримки об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та житлово - будівельних кооперативів у місті Ірпінь на 2023-2025 роки», а також чудовій платіжній дисципліні співвласників в 2024 році, нам вдалося спрацювати по великій кількості ремонтних робіт в будинку не виходячи за загальні рамки бюджету і скоротити заборгованість співвласників по внескам.

Загально, в порівнянні з кошторисом 2024 року, було отримано на 34,21% більше надходжень, що загально склало додатково 260'564,54грн. Завдяки цим коштам було зроблено багато ремонтних робіт і все одно, економія кошторису загально склала 13,03% що дорівнює 121'030,49грн, загальний залишок коштів на рахунку в порівнянні з минулим роком склав на 20,05% менше попереднього, що в гривневому еквіваленті менше на 30'421,45грн.

10. Заборгованість.

Є невелика заборгованість співвласників по внескам на утримання будинку та прибудинкової території станом на 01.01.2025р. і складає рекордні 10'867,58грн. що 95,13% менше чим на початку 2024року.

Заборгованість по договірним зобов'язанням з підрядниками та партнерами ОСББ на кінець 2024 року відсутня.

11. Фінансові висновки і пропозиції

Загальний залишок коштів на рахунках ОСББ на 01.01.2024р складає 151'854,12 грн, з яких:

- Сформовано резервний фонд в сумі 110'010,51 грн. (з урахуванням фактично сплачених внесків на кінець 2024 року)
- В ремонтному фонді на початок року залишків не має.
- Але є залишок коштів на поточному рахунку в ПАТ Приватбанк і складає 26'155,46 грн, який ми *до розподіляємо:*

Враховуючи, що в 2024 році в нас були великі витрати на поточні ремонти будинку і прибудинкової території зв'язані з програмами підтримки ОСББ, залишок коштів на загальному банківському рахунку в розмірі 26'155,46грн (Згідно рішення протоколу №1 заг.зборів від 24.12.2023р., а також згідно п.3.5 кошторису 2025р.) направити ці кошти в Ремонтний фонд ОСББ п.1.5.2. 2025 року за статтею витрат «Ремонтний фонд», а саме: продовжити виконання ремонтних робіт згідно планів кошторису 2025 року (п.п.1.5.3. і п.п.1.5.4.), та робити ремонти згідно з первинними потребами будинку.

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

Додатку №1 «Рух коштів за 2024 рік»

Додатку №2 «Звіт по виконанню кошториса 2024 року»

Голова правління
ОСББ «ЛІСОВИК-ІР»

Андрій Ткаченко

ПЛАНИ НА 2025 РІК (кошторис ст.1.5.3.-1.5.4.)

(План-графік робіт з управління/утримання будинку, прибудинкової території та технічного обслуговування обладнання, внутрішньо-будинкових інженерних систем на 2025 рік, поточним ремонтам та модернізаціям)

ПЕРШОЧЕРГОВІ РОБОТИ (п.п. 1.5.3.):

1. ТП-887. Виділити кошти на частковий ремонт покрівлі ТП-887 у зв'язку з іржею і можливим протіканням, фарбування (дольова участь разом з ЖК «СМАЙЛ»). Продовження разом з ЖК «СМАЙЛ» підготовки необхідних документів до передачі ТП-887 на баланс ДТЕК. Потрібно замовити геодезію з розміткою і прив'язкою до місцевості, до будинку до навколишніх ділянок, окремо виділити ділянку під ТП-887.
2. ІР система доступу в будинок. Модернізація системи доступу, заміна на мережеву з підключенням до камер спостереження, доступу зі смартфона, об'єднання всіх точок контрольованого доступу (разом зі смітником) в єдину систему.
3. Організація простору в підсобних приміщеннях ОСББ для зберігання документів, інструментів та матеріалів. Встановлення органайзерів і полиць в нішу під сходами. Організація архіву документів в офісі ОСББ, організація простору в офісі, встановлення офісної шафи. Встановлення додаткових полиць, органайзерів в підсобному приміщенні ОСББ в підвалі і в насосній.
4. Система вентиляції в насосній. Встановлення витяжного вентилятора в віконну раму, встановлення вентиляційної решітки в двері насосної. Всі матеріали придбані, встановлення і налаштування таймеру спрацьовування. Необхідність для зменшення конденсату в приміщенні в літній період, щоб забезпечити обладнання насосної станції від зайвої вологи.
5. Дрібні поточні ремонти. Вхідної групи, сходів, пандусу, декоративної штукатурки фасаду.
6. Вхідні двері. Заміна замків, посилення вхідних дверей, підвальних приміщень (можливо приєднання до ІР системи доступу входу в підвал).
7. Двері в підвал. Заміна замків, додаткова решітка під замок для провітрювання підвального приміщення ОСББ влітку. (Виконання залежить від вологи в підвалі)
8. Стелажі для автоколіс. Встановити в підвалі стелажі для зберігання автоколіс (на виконання рішення загальних зборів, за рахунок співвласників автомобілістів).
9. Озеленення і благоустрій. Виділити кошти на закупівлю землі та встановлення паркану на клумби, щоб зберегти рослини від собак.
10. Полив рослин. Встановлення якісної садової колонки для підключення поливу рослин (закупівля з'єднувальних матеріалів, скритий монтаж труб під ФЕМ, скритий монтаж крану під полив).
11. Автополив рослин. Продумати систему автополиву рослин, скритий монтаж шлангів, крапельний полив. Які є можливості це зробити з мінімальними витратами на монтаж.
12. Смітник. Модернізація, збільшення розміру, розширення під сортування, зручна хвіртка зі сторони тротуару, заміна профнастілу, заміна даху, вирівнювання підлоги, проведення електрики на майданчик, встановлення магнітного замку, датчику руху, освітлення простору. (Повністю новий проект смітника за умови участі в програмі допомоги ОСББ).

ДОВГОСТРОКОВА ПЕРСПЕКТИВА (п.п. 1.5.4.)

(потреба в додаткових цільових внесках, або дольової участі сусідів, або участь в програмах співфінансування, за рахунок програм допомоги ОСББ, цільових фондів):

1. Система аварійного живлення або альтернативного джерела енергії. Заживлення насосної станції, освітлення МЗК в часи відключення світла (підключення до системи електрозабезпечення будинку інвертора з батарейним блоком від 10кВт для живлення до 4х годин, або від 5кВт з заміною нижньої насосної станції на частотну) з можливим масштабуванням під додаткове альтернативне джерело живлення. (Потребує окремих цільових внесків разом з участю в програмах допомоги ОСББ, співфінансування, дуже затратна стаття).
2. Фарбування стін в під'їзді. Поточний ремонт на поверхах в місцях загального користування (МЗК), фарбування стін. (При участі в програмах співфінансування, або за окремі цільові внески всіх співвласників).
3. Детектор руху на двері ліфта. Додаткове встановлення детектора руху на двері ліфта, щоб детектор спрацьовував на дитячі коляски чи якийсь габарит, двері автоматично відчинялися коли є якась перепона. (Потребує додаткового опитування/голосування, не є першочерговою необхідністю).
4. Заміна полікарбонатних піддашків. Заміна сотових полікарбонатних навісів на монолітні, над цокольним поверхом зі сторони ЖК СМАЙЛ, орієнтовно 77кв.м. щоб зробити тієї ж самої якості, як зі сторони вхідної групи. (Потребує окремих цільових внесків або участі в програмі співфінансування, не є пріоритетом в 2025 році).
5. Облаштування укріття. 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, і так далі... (тільки за підтримки БФ).
6. Закриття території. На виконання рішення загальних зборів. Сумісне закриття території разом з сусідніми будинками, встановлення огорожі та контрольованого доступу до території нашого ОСББ разом з будинками по вул. Лісова 40, 42-44, 50. Після цього можна сумісно робити оздоблення ділянки біля дитячого майданчику, для відпочинку, озеленення та інше. (Потрібна згода всіх задіяних ОСББ. Можливо за рахунок додаткових цільових внесків співвласників + програми допомоги ОСББ, співфінансування, але поки не на часі).
7. Благоустрій ділянки буд.42-44. Додатковий благоустрій озеленення зі сторони дитячого майданчика, допомога сусідньому ОСББ, разом з будинками 40, 42-44. (Зі згоди ОСББ буд.42-44, додаткове голосування, співфінансування, допомога фондів).

Голова правління
ОСББ «ЛІСОВИК-ІР»

Андрій Ткаченко