

Додаток №4

до протоколу загальних зборів №1 від 24.12.2023р. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "ЛІСОВИК-ІР",
проведених «09» грудня 2023 р., за місцезнаходженням: м.Ірпінь, вул. Лісова 46

Кошторис ОСББ "ЛІСОВИК-ІР" на 2024 рік

Кошторис доходів та витрат по внескам на утримання будинку та прибудинкової території
затверджений протоколом №1 від 24.12.2023р. загальних зборів проведених "09" грудня 2023 року.

Площа співвласного майна:

Площа 1-го поверху(м²) пр.№ 92-95,98	199,2	4,01%
Площа 2-10 поверхів (м²) кв.№ 1-90	4123,7	83,08%
Площа комерційних приміщень (м²) пр.№ 91,96,97,99,101,104	364,8	7,35%
Площа нежитлових приміщень, комор (м²) пр.№ 100,102,103,105-123	275,6	5,55%
Житлова площа, загальна (м²)	4322,9	87,10%
Нежитлова площа, загальна (м²)	640,4	12,90%
Загальна площа всіх приміщень (м²)	4963,3	100,00%

Внески ОСББ "ЛІСОВИК-ІР"

Розрахунок з округленням	грн/кв.м
Внески 1 поверх, житлові приміщення	10,65
Внески 2-10 поверхи, житлові приміщення	11,80
Внески по комерційним приміщенням	11,80
Внески за нежитлові приміщення, комори	10,30

Деталізація по статтям витрат:

Код	Стаття	Пояснення	За місяць	За рік
1.	ЗАГАЛЬНІ ВИТРАТИ		63 466,17	761 594,04
1.1.	Витрати на утримання будинку та прибудинкової території	Витрати на технічне обслуговування будинка	18 171,17	218 054,04
1.1.1.	Технічне обслуговування ліфтів	Комплексне обслуговування ліфтів згідно з договором ТОВ Спецсервісліфт.	2 099,32	25 191,84
1.1.1.1.	Технічне обслуговування вантажного ліфта	Згідно договору з ТОВ "СПЕЦСЕРВІСЛІФТ"	1 499,32	17 991,84
1.1.1.2.	Технічне обслуговування пасажирського ліфта	При заключенні договору з ТОВ "СПЕЦСЕРВІСЛІФТ" (ліфт повністю готовий до експлуатації і знаходиться в робочому стані) поки не використовуємо і не запускаємо	1 274,42	15 293,06
1.1.1.3.	Періодичне ТО ліфтів	Періодична перевірка, раз на 2а роки технічного стану ліфтів, отримання дозволу на експлуатацію (наступна перевірка в 2025 році)	-	-
1.1.1.4.	Атестація (Відповідальна особа за технічний стан ліфту)	немає, вся відповідальність на обслуговуючій компанії	-	-
1.1.1.5.	Обслуговування диспетчерського зв'язку ліфта	не використовуємо	-	-
1.1.1.6.	Поточний ремонт ліфтів	Закупка матеріалів та комплектуючих, заміна зношених механічних частин та пускових механізмів, освітлення в ліфті, шахті та інше, додаткові послуги згідно договору	600,00	7 200,00
1.1.2.	Комплексне обслуговування внутрішньо-будинкових систем	Технічне обслуговування систем каналізації, холодного водопостачання, внутрішніх електромереж, ДВК, обробка підвальних приміщень	6 050,00	72 600,00
1.1.2.1.	Інженерні послуги з тех.обслуговування систем каналізації, холодного водопостачання, внутрішніх електромереж	згідно з договором №010921-ЛФОП Дяченко В.В. (підвищення на 20% на 2024р)	4 200,00	50 400,00
1.1.2.2.	Поточні ремонти каналізації та електромережі (закупівля матеріалів та комплектуючих для ремонту)	приблизно 15000,00 на рік (орієнтуємось на минулий рік), купівля дренажного насосу, для запобігання аварійних затоплень підвальних приміщень.	1 250,00	15 000,00
1.1.2.3.	Перевірка систем газоаналізації та димовиведення (ДВК - димових та вентиляційних каналів)	Обстеження раз на рік, видача актів, наявність актів контролюється та перевіряється газовою компанією. Оплата по договору по факту виконаної роботи - 180грн/кв, залежить від кількості обстежених квартир, в розрахунок включаємо 40% обстежених квартир.	600,00	7 200,00
1.1.2.4.	Дератизація та дезінсекція	Заклучення угоди за потребою (дератизація та дезінсекція 1500 грн обробка (потрібно робити хочаб 1 раз в квартал)	-	-

Розподіл витрат на 1 м.кв.

1-й поверх	2-10-й поверхи	Нежитлові приміщення (комори)	Комерційні приміщення	Коментарі
10,658	11,797	10,291	11,791	
3,271	3,780	2,946	3,074	
-	0,509	-	-	
-	0,364	-	-	
-	0,309	-	-	зараз не враховується, якщо запускати 2й ліфт до тарифу + 0,31 грн. на кв.м.
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	
1,226	1,226	1,098	1,226	
0,846	0,846	0,846	0,846	
0,252	0,252	0,252	0,252	потребує більших витрат за рахунок износу і цін на матеріали, з урахуванням ремонту дренажних
0,128	0,128	-	0,128	Візуальний огляд, огляд приладовим методом з використанням анемометру
-	-	-	-	

1.1.3.	Технічне обслуговування систем доступу	Комплексне обслуговування контрольованого доступу на територію ОСББ, та відео нагляду	1 100,00	13 200,00	0,247	0,247	0,050	0,050	
1.1.3.1.	Технічне забезпечення системи доступу та двірних дотягувачів	заміна існуючої системи доступу Візит російського виробництва, на мережеву IP панель. Без річного договору на обслуговування, підключення та обслуговування власними силами.	850,00	10 200,00	0,197	0,197	-	-	
1.1.3.2.	Технічне забезпечення камер спостереження	Обслуговування камер спостереження (власними силами), догляд за справною роботою, покупка ремкомплектів, придбання WiFi роутера	250,00	3 000,00	0,050	0,050	0,050	0,050	
1.1.3.3.	Витрати на інтернет	Для юр.особи ОСББ, ТОВ "Бест-Інтернет" надає одне безкоштовне підключення до інтернету з виділеною IP адресою	-	-	-	-	-	-	
1.1.4.	Комунальні платежі	вивезення ТПВ, електропостачання МЗК, водопостачання	8 921,85	107 062,20	1,798	1,798	1,798	1,798	
1.1.4.1.	Електропостачання будинку (зовнешнє, внутрішнє, загального користування)	~1200-1500кВт /міс згідно з тарифом 2,64грн/кВт	3 696,00	44 352,00	0,745	0,745	0,745	0,745	
1.1.4.2.	Водопостачання (на прибирання та поливу газонів на прибудинковій території)	Орієнтовні витрати на рік 15 м.куб. по 32,11 грн/куб з ПДВ, та 15 м.куб. по 12,4 грн/куб з ПДВ + 16грн/лічильник абонплата	95,85	1 150,20	0,019	0,019	0,019	0,019	
1.1.4.3.	Вивезення та утилізація твердих побутових відходів та негабаритних відходів	~27 м.к. по 190 грн / м.к. згідно договору на 2024р.	5 130,00	61 560,00	1,034	1,034	1,034	1,034	
1.2.	Господарчі витрати		1 000,00	12 000,00	0,204	0,204	0,161	0,204	
1.2.1.	Експлуатаційні витрати, матеріали та інвентар для обслуговування будинку, закупівля ТМЦ	Хозвитрати та закупівлі (перчатки, засоби: хлорка, хімія, лампочки, фарба, пакети для сміття, інструмент; для Благоустрію території (лопати, килими, сапи тощо), закупівля та дозаправка вогнегасників, палива для генератора у випадку з критичними відключеннями світла тощо	500,00	6 000,00	0,101	0,101	0,101	0,101	
1.2.2.	Благоустрій цвітників (садові роботи, закупівля квітів та рослин)	По договору з ФОП, одноразові конракти у весняно-літній період	200,00	2 400,00	0,043	0,043	-	0,043	
1.2.3.	Додаткові послуги по прибиранню будівлі та прибудинкової території	прибирання снігу трактором, закупівля солі, вивіз буд.сміття з будинку, прибирання даху, миття та очищення дверей ліфтів, миття стін під'їзду та інше (окремі договори з ФОП)	300,00	3 600,00	0,060	0,060	0,060	0,060	
1.3.	Адміністративно-управлінські витрати		34 960,00	419 520,00	7,044	7,044	7,044	7,044	
1.3.1.	Фонд заробітної плати		18 060,00	216 720,00	3,639	3,639	3,639	3,639	
1.3.1.1.	Голова правління	ЗП без податків	11 000,00	132 000,00	2,216	2,216	2,216	2,216	
1.3.1.2.	Податок з фізичних осіб	ПДФО 18%	2 460,00	29 520,00	0,496	0,496	0,496	0,496	
1.3.1.3.	Військовий збір	1,5%	205,00	2 460,00	0,041	0,041	0,041	0,041	
1.3.1.4.	Податок: Єдиний соціальний внесок з ЗП	22% ЄСВ	3 006,00	36 072,00	0,606	0,606	0,606	0,606	
1.3.1.5.	Оплата відпустки		1 389,00	16 668,00	0,280	0,280	0,280	0,280	
1.3.2.	Витрати на додаткові послуги по утриманню будинка та прибудинкової території		14 880,00	178 560,00	2,998	2,998	2,998	2,998	
1.3.2.1.	Адміністративно-офісні послуги	Згідно з ринком адміністративно-офісних послуг (договір з ФОП)	5 750,00	69 000,00	1,159	1,159	1,159	1,159	
1.3.2.2.	Послуги прибирання (Двірник)	Згідно з ринком послуг по прибиранню. По договору з ФОП	4 180,00	50 160,00	0,842	0,842	0,842	0,842	
1.3.2.3.	Послуги прибирання (Прибиральниця)	Згідно з ринком послуг по прибиранню. По договору з ФОП	4 950,00	59 400,00	0,997	0,997	0,997	0,997	
1.3.2.4.	Послуги конс'єржа	не використовуємо	-	-	-	-	-	-	
1.3.2.5.	Витрати на збільшення з/п на протязі року	не використовуємо	-	-	-	-	-	-	
1.3.3.	Податки та інші адмін.витрати		1 570,00	18 840,00	0,316	0,316	0,316	0,316	
1.3.3.1.	Земельний податок	Податок в місцевий бюджет м.Ірпінь	650,00	7 800,00	0,131	0,131	0,131	0,131	
1.3.3.2.	Послуги банку, комісії	1% комісія від надходжень, плата за електронні платежі та касове обслуговування біля 300-350 грн/міс	350,00	4 200,00	0,071	0,071	0,071	0,071	
1.3.3.3.	«М.Е.Дос» – звітність в усі контролюючі органи, обмін електронними документами	згідно договору, згідно мінімальним тарифам https://medoc.ua/elektronniy_dokumentoobig	135,00	1 620,00	0,027	0,027	0,027	0,027	
1.3.3.4.	ЕЦП (електронно-цифровий підпис)	оновлення підписів АЦСК Сертифікат (КЕП) , Цезаріс	85,00	1 020,00	0,017	0,017	0,017	0,017	
1.3.3.5.	Супровід програмного забезпечення	ОСББ-онлайн, чат-бот, послуги з обробки баз даних	150,00	1 800,00	0,030	0,030	0,030	0,030	
1.3.3.6.	Канцелярія, діловодство	Канцтовари, папери, папки, роздрукування, заправка картриджів, ремонт орг техніки, додаткові офісні витрати тощо	200,00	2 400,00	0,040	0,040	0,040	0,040	
1.3.4.	Юридичний супровід		450,00	5 400,00	0,091	0,091	0,091	0,091	
1.3.4.1.	Судові витрати	Позови, рекомендовані листи, судові витрати на відшкодування заборгованості по квартплаті. Транспортні витрати	-	-	-	-	-	-	
1.3.4.2.	Нотаріальні витрати	Нотаріальні витрати на засвідчення документів, реєстрів, переоформлення статутних документів, супутні видатки держ.установ, інформаційні послуги.	450,00	5 400,00	0,091	0,091	0,091	0,091	переоформлення Статуту згідно вимог закону 7029, який вступив в силу з 10.11.2023р.
1.4.	Інші витрати		400,00	4 800,00	0,081	0,081	0,081	0,081	
1.4.1.	Геодезія земельної ділянки	не замовляємо	-	-	-	-	-	-	
1.4.2.	Представницькі витрати	Витрати на телефонний зв'язок, транспортні, поштові витрати	400,00	4 800,00	0,081	0,081	0,081	0,081	
1.4.3.	Інфляційні витрати на рівні 2% для покриття надлишкових витрат	Закладаємо мінімальні інфляційні витрати на рік на рівні 2% від загальної суми	-	-	-	-	-	-	

Код	Стаття	Пояснення	Розтрочка витрат на 3-и місяця	Сума проекту	1,179	1,809	1,179	2,508	
1.5.	Перерахування у спеціальні фонди	Загальна сума внеску за рік, всі ремонтні/аварійні роботи по цій статті виконуються при необхідності, згідно укладених договорів підрядників та наявності коштів на рахунку ОСББ.		8 935,00	107 220,00				
1.5.1.	Резервний фонд	На випадок неочікуваних, аварійних витрат, поломок (~4-5% від загального кошторису). Використовується у випадках непередбачувальних аварій, вказаних в переліку п.п.1.5.1.1. і які не увійшли в ремонтний фонд.		2 500,00	30 000,00	0,504	0,504	0,504	0,504
1.5.1.1.	Перелік робіт, які можуть бути виконані за рахунок резервного фонду	Аварійні роботи електромережі, газової мережі, аварійні роботи ліфтів, аварійні роботи по усуненню провалів і підмивань ґрунтів навколо будинку, непередбачувальні аварійні роботи зв'язані з формсмажорними обставинами, підтопленнями, та військовими діями. Замовлення дефектних актів, проектів, зв'язаних з аварійними роботами.							
1.5.2.	Ремонтний фонд.	Використовується у випадках ремонтів, вказаних в переліку п.п.1.5.2.4., і які не увійшли в перелік п.1. витрат на обслуговування будинку та прибудинкової території.		6 435,00	77 220,00	0,67	1,31	0,67	2,00
1.5.2.1.	Фонд поточних ремонтів та модернізацій	Формується зі зборів співвласників в розмірі ~5% від загального кошторису		3 350,00	40 200,00	0,675	0,675	0,675	0,675
1.5.2.2.	Додаткові надходження в ремонтний фонд за рахунок комерційних приміщень	за використання прибудинкової території, зовнішніх стін, вікон, фасадів та інших споруд будинку в комерційних цілях		485,00	5 820,00	-	-	-	1,329
1.5.2.3.	Додатковий ремонт/обслуговування ліфта, який не входить в поточні ремонтні роботи	В 2024-25рр. потрібна заміна тросів на вантажному ліфті (регламентна заміна у зв'язку з вироботкою), разом з тросами заміна підшипників, мастила, робочого шківів тросів, капітальне ТО, додатково встановлення детектора руху на двері вантажного ліфта. Сума робіт від 60 до 90тис.грн		2 600,00	31 200,00	-	0,631	-	-
1.5.2.4.	Перелік робіт, які виконуються за рахунок ремонтного фонду	Вартість робіт прораховується окремо згідно окремих договорів з підрядниками. Список може змінюватися і доповнюватися нагальними потребами в ремонтах по ОСББ.			81 500,00				Орієнтовна сума витрат в рамках ремонтного фонду на рік
		1. Встановлення водостічної ринви з козирків зідрокарбонату над підвальними приміщеннями зі сторони паркінгу для усунення руйнувань фасаду і тротуарної плитки (близько 50м.пог)			25 000,00				з Ремонтного фонду. поступовий ремонт за наявності грошей в бюджеті
		2. Дрібні поточні ремонти вхідної групи, підвальних приміщень			5 000,00				з Ремонтного фонду
		3. Ремонт та фарбування дитячого майданчика			5 000,00				з Ремонтного фонду, або допомога БФ, у зв'язку з руйнуванням після попадання боєприпасів РФ
		4. Встановлення стелажів для зберігання автоколіс (поступове повернення коштів будинку за рахунок подальших внесків за зберігання)			7 000,00				з Ремонтного фонду, Протокол голосування №3, п.5 від 15.11.2021
		5. Встановлення додаткових комірок для зберігання хоз.речей в підвальному приміщенні вздовж вільних стін, для всіх мешканців (поступове повернення коштів будинку за рахунок подальших внесків)			не на часі				Протокол голосування №3, п.4 від 15.11.2021 (у зв'язку з потребою облаштування Укриття, поки не реалізуємо)
		6. Ремонт фасаду по периметру будівлі, там де виявлено руйнування та обрушення облицувальної цегли, фасадної штукатурки та інше		прораховується по факту					з Ремонтного фонду
		7. Ремонт провалів ФЕМ по периметру будинку у зв'язку з вимиванням ґрунту біля ливневих коладрів			25 000,00				з Ремонтного фонду. поступовий ремонт за наявності грошей в бюджеті
		8. Дрібний ремонт смітника, оновлення металопрофілю			9 500,00				з Ремонтного фонду
		9. Періодичне ТО покриття на даху. Обстеження та герметизація в випадку необхідності (до вересня 2024 року планове ТО з підрядником, який будував кровлю, перед завершенням гарантійного строку експлуатації)			5 000,00				з Ремонтного фонду
Код	Стаття	Пояснення	Розтрочка витрат на 3-и місяця	Сума проекту	1-й поверх	2-10-й поверхи	Нежитлові приміщення (комори)	Комерційні приміщення	Коментарі
1.5.2.5.	Окремі цільові внески	Це плани по реалізації проектів, які потребують окремих голосувань ЗЗ і призначення цільових внесків, які можна розтрочити на декілька місяців згідно угод з підрядниками.			Орієнтовний розподіл витрат на 1 м.кв./міс (з розтрочкою платежу на 3-и місяця)				
		1. Встановлення огорожі та контрольованого доступу до території нашого ОСББ разом з будинками по вул.Лісова 40, 42-44, 50.	54 166,67	162 500,00	10,913	10,913	10,913	10,913	окремий цільовий збір, голосування на ЗЗ (Проголосовано в грудні 2022 року, потребує збору коштів)
		2. Модернізація системи доступу, заміна на мережеву з підключенням до камер спостереження, доступу зі смартфона, об'єднання всіх точок контрольованого доступу в єдину систему	18 333,33	55 000,00	3,694	3,694	3,694	3,694	окремий цільовий збір, голосування на ЗЗ, якщо будемо ставити додаткові точки доступу на ворота і хвіртки (для заміни системи в будинку ЗЗ не потрібно)
		3. Облаштування пункту обігріву, приготування їжі, разом з будинками 40 і 42-44.		не прораховувалось					окремий цільовий збір, голосування на ЗЗ
		4. Модернізація смітника, розділення на 2 будинки, додаткові двері зі сторони тротуару, встановлення магнітного замку.	23 333,33	70 000,00	4,701	4,701	4,701	4,701	окремий цільовий збір, голосування на ЗЗ (Проголосовано за модернізацію в грудні 2021 року, потребує збору коштів)

		5. Заміна або ремонт полікарбонатних навісів над цокальним поверхом, орієнтовно 120кв.м.(якщо міняти на монолітний, ціна 1кв.м. ~1000грн + робота)	80 000,00	240 000,00
		6. Спец. покриття для каплявідводу с кондиционерів або побудова додаткових водостоків для кондиционерів, або на літній період покласти на полікарбонат гумові коврики	не прораховувалось	
		7. 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, і так далі...	не прораховувалось	
		8. Фарбування стін на поверххах в зонах спільного користування (приблизно на один поверх потрібно 18-20тис.грн з роботою і матеріалами)	60 000,00	180 000,00
		9. Додатковий благоустрій озеленення зі сторони дитячого майданчика, допомога сусідньому ОСББ, разом з будинками 40, 42-44	не прораховувалось	

16,118	16,118	16,118	16,118	окремий цільовий збір, голосування на 33, або допомога БФ у зв'язку з руйнуванням боеприпасами РФ
				після заміни полікарбонату
				потрібна допомога БФ
12,089	12,089	12,089	12,089	окремий цільовий збір, голосування на 33
				після закриття території, окремий цільовий збір, голосування на 33

Деталізація по статтям надходжень:

14.89 178.68

Код	Стаття	Пояснення	На місяць	На рік
2.	НАДХОДЖЕННЯ ЗАГАЛОМ		63 481,06	761 772,72
2.1.	Внески мешканців		57 924,46	695 093,52
2.1.1.	Внески мешканців 1 поверху	тариф згідно розрахунку	2 121,48	25 457,76
2.1.2.	Внески мешканців 2-10 поверхів	тариф згідно розрахунку	48 659,66	583 915,92
2.1.3.	Внески за комерційні приміщення	тариф згідно розрахунку	4 304,64	51 655,68
2.1.4.	Внески за нежитлові приміщення (комори)	тариф згідно розрахунку	2 838,68	34 064,16
2.2.	Додаткові надходження		5 556,60	66 679,20
2.2.1.	Використання підвальних приміщень	Договір оренди приміщення №124, 36кв.м.	5 000,00	60 000,00
2.2.2.	Розміщення поштового НП	Договір сервертуту з Новою поштою	250,00	3 000,00
2.2.3.	Відсотки за депозитом по рахунку Резервного фонду	Договір з банком не підписаний	-	-
2.2.4.	Компенсація за користання об'єктом інфраструктури	Договір про надання доступу до інфраструктури будинкової розподільної мережі з ТОВ "Бест Інтернет", ТОВ "Бест-ТВ"	306,60	3 679,20
2.2.5.	Внесок за зберігання авто коліс	немає внесків	-	-
2.2.6.	Внесок за камеру схову для зберігання хоз.речей	немає внесків	-	-
2.2.7.	Компенсація за сортування сміття (побутові відходи, пластик, скло, ж\б банка)	немає внесків	-	-
2.2.8.	Збір та здавання макулатури та шкідливих відходів (батареї, лампи та інше)	немає внесків	-	-
2.2.9.	Додаткові джерела надходжень	немає внесків	-	-
2.2.10.	Добровільні Благодійні внески			

1-й пов-х	2-10-й	Нежитлові	Комерційні	Коментарі
1,120	1,120	1,120	1,120	Компенсація внесків за рахунок додаткових надходжень
				закінчився договір 09.2023, новий не заключили, невідгідні умови по поверненню грошей з депозита

Код	Стаття	Пояснення
3.	РОЗПОДІЛ І ВИКОРИСТАННЯ НАДХОДЖЕНЬ	
3.1.	Розподіл коштів	Делегувати правління повноваження щодо перерозподілу коштів між статтями кошторису, а саме, у разі недостатності коштів для покриття однієї видаткової статті кошторису, надати правління об'єднання право на затвердження відповідних рішень, не виходячи за рамки загального бюджету, без рішення загальних зборів, використовувати кошти іншої(их) видаткової(их) статей кошторису, де є економія, шляхом перерозподілу коштів між видатковими статтями
3.2.	Використання коштів резервного фонду	Надання правління об'єднання права на затвердження відповідних рішень щодо використання резервного фонду у разі виникнення ситуацій, які потребують негайного вирішення без рішення загальних зборів.
3.3.	Використання коштів ремонтного фонду	Надання правління об'єднання права на затвердження відповідних рішень щодо використання ремонтного фонду на поточний ремонт спільного майна без рішення загальних зборів.
3.4.	Залишок коштів	По закінченню звітного періоду (на 31 грудня), за наявності залишку незасвоєних коштів на поточному рахунку ОСББ, згідно річного звіту, кошти мають бути переведені в Ремонтний фонд об'єднання на наступний рік.

Коментарі

Внески ОСББ "ЛІСОВИК-ІР"

Розрахунок з округленням	грн/кв.м
Внески 1 поверх, житлові приміщення	10,65
Внески 2-10 поверхи, житлові приміщення	11,80
Внески по комерційним приміщенням	11,80
Внески за нежитлові приміщення, комори	10,30