



ОСББ "ПОСМІТНОГО 25А"

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ
«ПОСМІТНОГО 25А»

вул. Посмітного, 25а
м. Одеса, 65062, Україна
Телефон: +38 (095) 289 00 89
ел. пошта: etanaschuk@ukr.net
<http://25aposmitnogo.idom.ua>

ЄДРПОУ 40577350 п/р UA753287040000026008054343520 УГОЖНОМУ ГРУ ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК»

ФІНАНСОВИЙ ЗВІТ ПРАВЛІННЯ ОСББ «ПОСМІТНОГО 25А» за період 01.07.2018 – 31.07.2020 рр.

Заборгованість співвласників перед ОСББ за витратами	Борги на 31.07.2020		Заборгованість ОСББ перед постачальниками комунальних послуг та інші платежі	Борги на 31.07.2020
Відшкодування витрат на освітлення місць загального користування та ліфтів	3763,54		Освітлення місць загального користування та електроенергія ліфтів	Не має
Внесок на паркан	5676,00		Вивіз ТПВ (твердих побутових відходів або) сміття	7077,54
Капремонт даху ліфт 2х під'їздів	6553,21		Технічне обслуговування ліфтів	2400,00
Капремонт електрощитових	949,30		Заборгованості по податках	Не має
Капремонт каналізації	1876,45		Заборгованості по оплаті праці	Не має
Придбання інвентарю	923,67		Заборгованості по оплаті банківських послуг	Не має
Резервний фонд	224,91		Заборгованості по оплаті бухгалтерських послуг	Не має
Вивіз ТПВ (твердих побутових відходів або) сміття	5363,30		Заборгованість по оплаті за інформаційні послуги	1944,00
Внески на управління будинком (ВУБ)	48484,27		Заборгованість за виконані або розпочаті роботи	4500,00
Всього	73814,65		Всього	15921,54

ЗВІТ ЗА СТАТТЯМИ КОШТОРИСУ ВИТРАТ ТА ПЛАНОМ КАПІТАЛЬНОГО РЕМОНТУ НА 2018-2020 рр.

ПЕРІОД 01.07.2018 – 31.07.2020 рр.

Борг по внескам до Резервного фонду на 01.07.2018 р. – 865,24 грн. Борг по ВУБ на 01.07.2018 р. – 22804,10 грн.

Доходи	Розмір	План	Факт	Борг	
ВУБ – 1–2й поверхи	3 869,50				Внески на 2017–2018 рр.: 1й–2й поверхи – 2,20 грн. 3й–9й поверхи – 2,58 грн. Внески на 2018–2020 рр.: 1й–2й поверхи – 3,24 грн. 3й–9й поверхи – 3,64 грн.
ВУБ 3-9й поверх	10 823,37				
Всього доходи ВУБ	14 692,87	367 321,75	341 641,58	-48 484,27	Щомісяця ОСББ недоотримує суму, яка перебільшує запланований місячний бюджет практично у 1,5-2 рази!
Середньомісячний борг за 2ге півріччя 2018 р.				-25068,12	
Середньомісячний борг за 2019 р.				-38522,79	
Середньомісячний борг 1 півріччя 2020 р.				-46988,37	

№	Найменування витрат	Щоміс. плата, грн.	План	Факт	Сумма	Пояснення
1.	Звіт по доходах та витратах до Резервного фонду					
	<i>Внески до Резервного фонду</i>			398,40	-466,84	Розмір внеску до резервного фонду та виплати за ним було встановлено 28.06.2017 р. у розмірі останнього платежу на рахунки КП "ЖКС "Фонтанський" очікувана загальна сума надходжень до Резервного фонду складала 2946,47 грн. Борг на 31.07.2020 р. 466,84 грн.
2.	Звіт по доходах та витратах на управління будинком					
2.1.	Утримання прибудинкової території:		60 028,15	59 486,40	541,75	Економія у сумі 541, 75 грн.
2.1.1.	ФЗП двірника	1 850,00	46 250,00	46 250,00	0,00	План виконано
2.1.2.	ЦПХ двірника(березень 2019р.)		870,00	870,00	0,00	Покраска лавок та дитячої площадки, побілку дерев та бордюрів
2.1.3.	Податки та нарахування	407,00	10 366,40	10 366,40	0,00	
2.1.4.	Матеріали		2 541,75	2 000,00	541,75	Краска, мітли, граблі, венік, перчатки, піла, мішки для збирання листя восени 2018, 2019 рр., замки, дрібні матеріали: цвяхи, болти, саморізи, викрутка, 2 лопати для прибирання снігу, пісок, сіль тощо. В середньому на місяць заплановано 101,67 грн. фактично витрачалось 80 грн.
2.2.	Прибирання внутрішньобудинкових приміщень		56 712,50	56 880,14	-167,64	План виконано. Перебільшення витрат відносно запланованих на 167,64 грн.
2.2.1.	ФЗП прибиральниці	1 800,00	45 000,00	45 000,00	0,00	Зарплата прибиральниці до сплати 1449 грн. План виконано.
2.2.2.	Податки та нарахування		9 900,00	9 900,00	0,00	
2.2.3.	Матеріали		1 812,50	1 980,14	-167,64	Перчатки, дезинфікуючі засоби, ганчірки, совок, швабри, відра, засоби для чищення дзеркал. В середньому на місяць заплановано 72,50 грн., а витрачалось 79,2 грн. Перебільшення витрат зумовлене карантинними заходами
2.3.	Обслуговування внутрішньобудинкових тепломереж		19 062,50	19 062,50	0,00	План виконано.
2.3.1.	ФЗП теплотехніка	625,00	15 625,00	15 625,00	0,00	Зарплата теплотехніка до сплати 503,13 грн. План виконано.
2.3.4.	Податки та нарахування		3 437,50	3 437,50	0,00	
2.4.	Обслуговування внутрішньобудинкових мереж водопостачання		0,00	0,00	0,00	Витрати не передбачено Кошторисом
2.5.	Обслуговування		51 751,43	51 751,43	0,00	

№	Найменування витрат	Щоміс. плата, грн.	План	Факт	Сумма	Пояснення
	внутрішньобудинкових електромереж					
2.5.1.	ФЗП електрика	1 500,00	37 500,00	37 500,00	0,00	План виконано.
2.5.2.	Податки та нарахування		8 250,00	8 250,00	0,00	
2.5.3.	Матеріали для поточного ремонту		6 001,43	6 001,43		Придбання матеріалів для проведення електроживлення на автоматичні ворота, заміна автоматів у приміщенні загальнобудинкової електрощитової, придбання електричного кабелю, виконання аварійного ремонту поверхових електрощитових у 1му під'їзді на 1-4 поверхах
2.6.	Технічне обслуговування ліфтів		49 200,00	51 751,43	-3 919,85	Загальне перебільшення витрат викликано збільшенням витрат на технічне обслуговування постачальниками послуг, боргами співвласників, несвоєчасне сповіщення про необхідність технічного огляду ліфтів.
2.6.1.	Заплановано у Кошторисі	1 650,00	21 450,00			
2.6.2.	Технічне обслуговування ліфтів (ТОВ "Чорноморліфт) вартість робіт з 01.06.2019 р.	2 400,00	33 600,00	31 200,00	-2 400,00	Перехід на обслуговування ТОВ "Чорноморліфт" дозволив зекономити на витратах 100 грн. З червня 2019 р. плата за ліфти становила 2400 замість 2500 запропонованої ТОВ "ФІЛІЯ 'ОДЕСЛІФТСТАЛЬКАНАТ-СІЛУР'". Кошторисом витрат було передбачено витрати на ліфти у сумі 1650 грн. на місяць. Перебільшення фактичних витрат над запланованими становило 7350,00 грн. Станом на 31.07.2020 заборгованість перед постачальником послуг - 2400 грн.
2.6.3.	Технічне обслуговування ліфтів (ТОВ "Чорноморліфт)	1 519,85		1 519,85	-1 519,85	Технічний огляд ліфтів (проводиться 1 раз на 2 роки) Кошторисом не передбачений через несвоєчасне повідомлення Одесаліфт.
2.6.4.	Технічне обслуговування ліфтів (ТОВ "ФІЛІЯ 'ОДЕСЛІФТСТАЛЬКАНАТ-СІЛУР")	1 300,00	15 600,00	15 600,00		У січні 2019 р. ТОВ "Одесаліфт" в односторонньому порядку підняв тариф на обслуговування ліфтів з 1300 до 1500 грн. А з травня 2019 р. в односторонньому порядку планував збільшити оплату до 2500 грн. Боргів перед колишнім постачальником послуг не має.
2.7.	Бухгалтерське обслуговування		50 000,00	50 000,00		План виконано.
2.7.1.	Оплата за договором ФОП Воскресенська О.Є.	2 000,00	50 000,00	50 000,00		
2.8.	Адміністративне управління будинком		89 212,50	67 199,77	22 012,73	Економія для виплати відпускних за рахунок вакансії "Адміністратор-діловод"
2.8.1.	ФЗП Голови Правління	2 000,00	50 000,00	50 000,00	0,00	План виконано.

№	Найменування витрат	Щоміс. плата, грн.	План	Факт	Сумма	Пояснення
	Відпустка Голови Правління за 2017-2018 р.	1 600,00		1 877,04	-1 877,04	не передбачалися
	Відпустка Голови Правління за 2018-2019 р.	2 000,00		4 322,73	-4 322,73	не передбачалися
2.8.2.	Податки та нарахування		11 000,00	11 000,00	0,00	
2.8.3.	Адміністратор–діловод	1 128,50	28 212,50		28 212,50	Вакансія. Гроші на оплату вакансії не використовувалися.
2.9.	Оплата інформаційних послуг та електронної звітності		10 400,00	8 456,00	-1 944,00	Борг по оплаті за інформаційні послуги системи АйДом скаладе 1944 грн. через борги по оплаті ВУБ та непередбачуваних витрат на систему захищення електронних ключів на вимогу ДФС.
2.9.1.	Придбання послуг з ведення електронного обліку співвласників та сайту 25aposmitnogo.idom.ua	216,00	5 400,00	3 456,00	-1 944,00	Борг не сплачений.
2.9.2.	Придбання послуг з обслуговування спеціалізованого модулю бухгалтерського обліку	200,00	5 000,00	5 000,00	0,00	
2.9.3.	Придбання послуг з обслуговування системи електронної звітності МЕДОК			900,00	-900,00	Витрати не передбачені Кошторисом через відсутність у 2018 році ОБОВ'ЯЗКОВОЇ вимоги щодо подання звітності у захищеному режимі. Перебільшення витрат на суму 1339,00 грн. Оплата виконана. Боргів не має.
2.9.4.	Придбання ЕЦП: електронний цифровий підпис та електронна цифрова печатка			439,00	-439,00	
2.9.	Купівля електричної енергії ТОВ "ООЕК" (Південна РЕМ) для освітлення місць загального користування та електроенергія ля ліфтів		37 837,22	33 815,04	-4 022,18	З 01.07.2017 р. до 01.05.2019 р. Південна РЕМ відмовлялась підписувати договір, всі документи було своєчасно подано. За зазначений період будинок отримав послуг електропостачання за 13457 кВт на суму 22607,76 грн. Строк для погашення заборгованості – 3 місяці.
2.9.1.	Рахунок від південної РЕМ за травень 2019 р. за 13457 кВт		22 607,76	22 607,76	0,00	Заборгованість перед Південною РЕМ за період з 13.05.2019 до 18.07.2019 р. було погашено усі борги за весь період відсутності договору з 01.07.2017 до 01.04.2019 р.
2.9.2.	Розподілено для доплати серед співвласників		15 229,46			Сума, яка була розподілена серед співвласників за тарифом 5,26 грн. за кв.м для погашення заборгованості перед Південним РЕМ у термін 3 місяці
2.9.3.	<i>Всього мали отримати від співвласників за весь період споживання електроенергії до укладання договору з Південною РЕМ</i>			26 550,80		Виплата цієї суми на період термінового погашення заборгованості була неможлива!!! Борг по оплаті співвласниками ВУБ на 01.06.2019 р. становив 36867,84 грн.

№	Найменування витрат	Щоміс. плата,грн.	План	Факт	Сумма	Пояснення
	Планові надходження 2017–2018 рр.			25 467,20		За Кошторисом 2017–2018 рр. за 6 місяців 2017 та 5 місяців 2018 р.=11 місяців по 2315,20 грн. запланованих на місяць витрат на електроенергію
	Планові надходження 2018–2020 рр.			1 083,60		За Кошторисом за 2018–2020 рр. за 6 місяців 2018 р.та 4 місяців 2019 р. = 10 місяців по 108,36 грн. на місяць запланованих витрат на електроенергію
	Борги від співвласників з погашення заборгованості перед Південною РЕМ				-3 763,54	
2.10.	Дезінсекція		2 500,00	0,00	2 500,00	Дезінсекція не виконувалась через постійне залиття підвалів каналізаційними стоками. Економія склала 2500 грн.
2.11.	Обстеження вентканалів		2 500,00	0,00	2 500,00	Зміна правил проведення обстеження вентканалів.
2.12.	Вивезення твердих побутових відходів (ТПВ або сміття)		57 677,82	51 980,28	7 077,54	Підвищені в односторонньому порядку тарифи ТОВ "ТВ-Серрус" до 2359,18 грн. збільшило Кошторис з 34500,00 до 57677,82 грн.

Отримання боргів дозволить виконати роботи та розрахуватися по пп. 2.6.2., 2.9.1., 2.10 та 2.11 тощо

№	Найменування витрат	План	Факт	Сумма	Пояснення
3.	Доходи та витрати на Капітальний ремонт				
	<i>Внески до фонду капітального ремонту</i>	58 310,14	48 007,51	10 302,63	Борги співвласників
	<i>Внески на паркан</i>		6 584,73	5 434,07	Борги співвласників
3.1.	Ремонт покрівлі ліфтових шахт 2х під'їздів	33 113,20	26 559,99	6 553,21	Згідно Плану Капітального ремонту було закладено ремонт обох криш ліфтових. Через байкотування оплати робіт співвласниками деяких квартир, ремонт було виконано тільки у 1му під'їзді. Сплачено 26559,99 грн. Борг по сплаті за капітальний ремонт – 6553,21 грн.
3.1.1.	Ремонт покрівлі ліфтової 1го під'їзду "ТОВ "Ексте"	16 566,60	8 640,00	7 926,60	Економія на виконанні робіт порівняно з плановою сумою склала - 7 926,60 грн. План виконано частково.
3.2.	Ремонт мереж теплопостачання	7 400,00	16 153,01	-8 753,01	Перебільшення витрат через виконання незапланованих робіт за приписом КП "Теплопостачання м. Одеса". Перевищення склало 8753,01 грн.
3.2.1.	Придбання обладнання: АТ "Сантехкомплект":				
3.2.2.	Засувка 30с41нж Ду100,Засувка 30с41нж Ду 50, Манометр 100мм радіальний 03.10.2018		8 941,09		
3.2.3.	Кран Breeze фланцевий 11с42п укорочений Ду 100/80 04.10.2019 р.		1 861,92		
2.2.4.	ЦПХ теплотехніка(жовтень 2018)		1 600,00		Встановлення засувки у теплопункті (вхідна)
3.2.5.	ЦПХ теплотехніка(грудень 2018)		2 500,00		Встановлення засувки (вихідна на будинок, вхідні/вихідні на

№	Найменування витрат	План	Факт	Сумма	Пояснення
					2й під'їзд) + зварювальні роботи
3.2.6.	ЦПХ теплотехніка(жовтень 2019)		1 250,00		Встановлення засувки на 1й під'їзд
3.3.	Придбання інвентарю	5445,00	0,00	5 445,00	Економія 5445,00
3.4.	Сітка на паркан 25.09.2018 р.	1240,02	1 240,02	0,00	
3.5.	Ремонт каналізації та водопроводу	14376,00	8070,13	6 305,87	Економія на ремонті склала 6305,87 грн.
3.5.1.	Прочищення магістральної каналізації ПП "Югакватехстрой" (16.07.2019 р.)	5700,00	4 050,00	1 650,00	Аварійне прочищення під тиском ділянки магістральної каналізації між люком під платаном до люка за гаражем напроти через дорогу довжиною 40 м.
3.5.2.	Ремонт лівневої каналізації	8676,00		6 381,65	Закупівля матеріалів для ремонту лівневої каналізації у 2му під'їзді з 2 поверху до приміщення колишнього сміттєзбірника (двірницька) до стику з зовнішньою трубою лівневої системи водовідведення.
	<i>ФОП Корсаков Андрій Юрійович:</i>		2294,35		
	за матеріали 17.12.2018		1293,84		
	за матеріали 20.12.2018		1000,51		
3.5.3.	<i>Ремонт лежаків ФОП Чаплик Василь Федорович 20.05.2019.</i>		3707,1		Придбано та частково встановлено новий лежак у 1му під'їзді (4-3х, 2х та 1-кімнатні квартири). Виконання незапланованих робіт
3.5.4.	<i>Заміна магістральної засувки ОСББ "Фонтанська дорога 67" 17.04.2020р.</i>		1725,78		Повернення витрат за рах.-факт. № 41299 від 31 березня 2020 р. ТОВ "Сантехкомплект" за кран Breeze фланцевий 11с42п укорочений Ду 80/80. Придбання засувки на відведення водопостачання на будинок від магістральної труби, що проходить транзитом через підвал Виконання незапланованих робіт.
	<i>Оплата робіт</i>		4500	-4500	Борг за роботу по дообладнанню лежаків
Всього по Фонду Капітального ремонту економія та недоотримання				5 051,07	
	Послуги банку	3 926,14	3 926,14		Боргів не має
	Залишок на рахунках			5 685,86	