



ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ
БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ
«ПОСМІТНОГО 25А»

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

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

ПРОЕКТ

КОШТОРИС ВИТРАТ ОСББ «ПОСМІТНОГО 25А» на 2021 –2022 рр.

Кошторис доходів та витрат ОСББ «Посмітного 25А» розроблений на підставі: Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Закону України «Про здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Закону України «Про житлово-комунальні послуги», Постанови КМУ «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком», Статутом та ін.

Кошторис складається з 4 типів внесків:

	Тип внесків	Зміст
1.	Щомісячні внески на управління будинком	– внески на управління будинком, пов'язані з придбанням послуг для забезпечення поточної діяльності
2.	Щомісячні внески на оплату комунальних послуг	– внески на оплату послуг постачальників комунальних послуг з освітлення місць загального користування (МЗК), внесків на технічну експлуатацію ліфтів. При збільшенні вартості робіт з боку виконавця, сума може бути відкоригована по фактичній закупівельній вартості послуг на дату їх придбання
3.	Разові внески на придбання разових послуг у постачальників комунальних послуг	– внески на дезинсекцію та обстеження вентканалів. При збільшенні вартості робіт з боку виконавця, сума може бути відкоригована по фактичній закупівельній вартості послуг на дату їх придбання
4.	Разові внески до спефондів ОСББ	– разові платежі на управління будинком, разові внески до Фонду Капітального ремонту та Резервного фонду

Кошторис витрат складається з Калькуляції витрат по видах послуг, які придбаються ОСББ у юридичних на фізичних осіб.

Фонд Капітального ремонту формується на підставі звернень співвласників багатоквартирного будинку та результатів технічного огляду стану будинку, внутрішньобудинкових мереж.

Резервний фонд формується з метою формування фінансового резерву для покриття непередбачуваних витрат, збільшенням розмірів мінімальної заробітної плати, пов'язаних з аваріями, нарахування та оплатою відпускних співробітникам, підвищенням тарифів на певні види послуг, що входять до Кошторису витрат, покриття інфляції, виконання статутних повноважень та компетенцій органів управління ОСББ, які виникають у поточній діяльності та не можуть бути заздалегідь заплановані.

Встановлені розміри внесків не перевищують граничні розміри витрат домогосподарств, визначені державою.

При наявності заборгованості по сплаті внесків на управління будинком за 1 місяць вводиться поправковий коефіцієнт 1,2.

1.1. Розрахунок розмірів щомісячних внесків на послуги з управління будинком

Площа будинку, кв.м.	4 351,61
Площа квартир 1го поверху	485,40
Площа квартир 2-9 поверху	3 866,21

1. Щомісячні внески на управління будинком (ВУБ)	Сума на місяць, грн.	Сума за 1 кв.м.
Послуга з утримання прибудинкової території	4 209,09	0,96
Послуга з прибирання внутрішньобудинкових приміщень	3 251,33	0,75
Послуга з обслуговування внутрішньобудинкових тепломереж	750,00	0,17
Послуга з обслуговування внутрішньобудинкових мереж водопостачання та водовідведення	300,00	0,07
Послуга з обслуговування внутрішньобудинкових електромереж	2 515,00	0,58
Адміністративне управління будинком	7 470,00	1,72
Оплата послуг з інформаційного забезпечення та електронної звітності	807,67	0,19
Всього, грн. для 1го поверху	19 303,09	4,44

2. Щомісячні внески на оплату комунальних послуг	Сума на місяць, грн.	Сума за 1 кв.м.
Послуга з технічного обслуговування ліфтів (без врахування площі квартир 1го поверху 485,40)	3000,00	0,78
Придбання електроенергії для освітлення місць загального користування	1344,00	0,31
Послуги з поподження з твердими побутовими відходами		18,7

3. Разові внески на придбання разових послуг постачальників послуг	Вартість послуг, грн.	Сума, грн.
Послуги з дезинсекції за 1 кв.м.	3000,00	0,69
Послуги з обстеження вентиляційних каналів за квартиру	3 600,00	50,00
Всього	6 100,00	84,72

4. Разові внески до спецфондів ОСББ	Вартість послуг, грн.	Сума, грн.
Внесок до Фонду Капітального ремонту за 1 кв.м.:		
Кпітальний ремонт вузла обліку холодної води за 1 кв.м.	21020,00	4,83
Капітальний ремонт входів до 2х під'їздів за 1 кв.м.	29545,00	6,79
Внесок до Резервного фонду за 1 квартиру	36 000,00	500,00

Штатний розпис ОСББ "Посмітного 25А" на 2021–2022рр.

№ з/п	Найменування посади	% від мін. Зар. плати	Посад. оклад/Розмір винаг. на місяць, грн.	ЄСВ (22%), грн.	Фонд оплати праці на місяць, грн.	ПДФО (18%) на місяць, грн.	ВЗ (1,5%) на місяць, грн.	До сплати, грн.
Адміністративний персонал								
1.	Голова Правління	58,33	3 500,00	770,00	4 270,00	630,00	52,50	2 817,50
	Всього, грн.		3 500,00	770,00	4 270,00	630,00	52,50	2 817,50
Виробничий персонал								
3.	Електрик	41,67	2 500,00	550,00	3 050,00	450,00	37,50	2 012,50
4.	Двірник	50,00	3 000,00	660,00	3 660,00	540,00	45,00	2 415,00
5.	Прибиральниця	41,67	2 500,00	550,00	3 050,00	450,00	37,50	2 012,50
	Всього, грн.		8 000,00	1 760,00	9 760,00	1 440,00	120,00	6 440,00
Всього на місяць ФОП, грн.			11 500,00	2 530,00	14 030,00	2 070,00	172,50	9 257,50

РОЗШИФРОВКА ВИТРАТ ЗА ТИПАМИ ПОСЛУГ

ТИП 1 - ЩОМІСЯЧНІ ВНЕСКИ НА УПРАВЛІННЯ БУДИНКОМ

1.1. Послуга з утримання прибудинкової території – Прибирання асфальтового покриття у внутрішній частині будинку – 2 рази на тиждень. Прибирання листя – 2 рази на тиждень (вересень-грудень). 1 раз на тиждень: поливання 100 кв. м. прибудинкової території у літній період. Миття контейнеру для твердих побутових відходів – 1 раз на місяць. Прибирання снігу – 3 рази на тиждень. Посипання доріжок сумішами – 1 раз на день.

Найменування	Кільк., од	Сумма, грн.	На рік, грн.	На міс., грн.	На 1 кв.м., грн.
1.1. Витрати на оплату праці				3660,00	0,84
Фонд оплати праці двірника: зарплата та податки	1	3 660,00	43920,00	3660,00	0,84
1.2. Матеріали для прибудинкової території:			1400,00	116,67	0,02
мітли для прибирання, шт.	2,00	100,00	200,00	16,67	0,00
вапно для покраски дерев та бордюрів, уп.	4,00	50,00	200,00	16,67	0,00
совок для збирання сміття, шт.	1,00	50,00	50,00	4,17	0,00
мішки одноразові, уп. по 150 л.	10,00	85,00	850,00	70,83	0,02
рукавички робочі, пар.	4,00	25,00	100,00	8,33	0,00
1.3. Матеріали для прибирання та вивезення снігу			725,00	60,42	0,01
пісок, міш.	5,00	45,00	225,00	18,75	0,00
сіль, міш.	5,00	100,00	500,00	41,67	0,01
1.4. Витрати на поливання клумб та газонів			4464,00	372,00	0,09
площа території поливу 1 сотка (на 1 сотку 1 куб.м) протягом 3х місяців 1 раз на тиждень (12 тижнів)	48,00	31,00	4464,00	372,00	0,09
Витрати на утримання прибудинкової території				4209,09	0,96

1.2. Послуга з прибирання внутрішньобудинкових приміщень – вологе прибирання першого поверху в 2х під'їздах – 2 рази на тиждень. Сухе прибирання: збір крупного сміття в 2х під'їздах – 2 рази на тиждень. Вологе прибирання сходових клітин 9-ти поверхів в чотирьох під'їздах – 1 раз на місяць. Чищення підвалів – 1 раз на рік у літній період

Найменування	Кільк., од	Сумма, грн.	На рік, грн.	На місяць, грн.	На 1 кв.м., грн.
2.1. Витрати на оплату праці			36600,00	3050,00	0,70
Фонд оплати праці прибиральниці: зарплата та податки	1	3 050,00	36600,00	3050,00	0,70
2.2. Матеріали для прибирання під'їздів та ліфту			816,00	68,00	0,02
рідина для миття підлоги (уп. 3 л)	4,00	84,00	336,00	28,00	0,0064
швабри	1,00	120,00	120,00	10,00	0,0023
серветки для прибирання	8,00	15,00	120,00	10,00	0,0023
рукавички для прибирання, уп. (25 шт.)	4,00	60,00	240,00	20,00	0,0046
2.3. Витрати на прибирання підвалів			1600,00	133,33	0,03
замовлення контейнеру	1,00	1600,00	1600,00	133,33	0,03
Витрати на прибирання внутрішньобудинкових приміщень			39016,00	3251,33	0,75

1.3. Послуга з обслуговування внутрішньобудинкових тепломереж – підготовка до опалювального сезону: випробування тепломережі, усунення пошкоджень, заміна обладнання (травень – вересень). Перевірка стану запорної арматури, задвижок, монometrів – 1 раз на місяць. Балансування системи теплопостачання – 1 раз на день перші 3 тижні початку опалювального сезону, 1 раз на тиждень протягом опалювального сезону. Виконання аварійних ремонтів.

Найменування	На міс., грн.	На 1 кв.м., грн.
3.1. Витрати на технічний нагляд	500	0,11
на договірних засадах компаньєю по обслуговуванню	500,00	0,11
3.2. Матеріали для обслуговування тепломережі:	250,00	0,06
витратні матеріали для поточного ремонту	250,00	0,06
Витрати на обслуговування внутрішньобудинкових тепломереж	750,00	0,170

1.4. Послуга з обслуговування внутрішньобудинкових мереж водопостачання та водовідведення – Профілактичний огляд стану внутрішньобудинкової мережі холодного водопостачання та водовідведення – 1 раз на тиждень. Виконання аварійних ремонтів та прочищення каналізації – за необхідності.

Послуга з обслуговування внутрішньобудинкових мереж водопостачання та водовідведення	На міс., грн.	На 1 кв.м., грн.
4.1. Витрати на технічний нагляд – на договірних засадах у разі потреби	0	0
4.2. Матеріали для обслуговування мережі:	300,00	0,07
витратні матеріали для поточного ремонту	300,00	0,07
Всього, грн.	300,00	0,07

1.5. Послуга з обслуговування внутрішньобудинкових електромереж – Профілактичний огляд будинкової щитової, місць виходу електроживлення до під'їздних щитових 1го поверху – 1 раз на тиждень. Профілактичний огляд поверхових щитових – 1 раз на місяць. Нагляд за виконанням квартирних ремонтів електромережі – за необхідності. Поточний ремонт – за необхідності. Зняття показників споживання електроенергії – 1 раз на місяць.

Найменування	На міс., грн.	На 1 кв.м., грн.
1.1. Матеріали для обслуговування внутрішньобудинкових електромереж		
лампи освітлення місць загального користування, комплектуючі та матеріали для ремонту електромережі	75,00	0,02
1.2. Витрати на оплату праці електрика	3050,00	0,70
Всього Витрати на електромереж	3125,00	0,72

1.6. Адміністративне управління будинком – Планування роботи, підготовка та проведення засідань Правління. Ведення документообігу діяльності ОСББ. Ведення аналітичного фінансового обліку, планування кошторису витрат ОСББ та нагляд за його дотриманням. Ведення бази даних співвласників. Підготовка та супровід документообігу з співвласниками. Підготовка та супровід договорів з постачальниками комунальних послуг. Робота з прийому заявок співвласників та організація їх виконання. Участь у нарадах Приморської райадміністрації, мерії, постачальників комунальних послуг, листування з органами влади. Попередній добір постачальників для виконання разових послуг та робіт з проведення капітального, поточного ремонту. Розробка техніко-економічних обґрунтувань видів поточного та капітального ремонту. Роз'яснювальна робота з співвласниками щодо планів та проектів розвитку ОСББ, поточне консультування. Облік кадрів та охорона праці. Розробка проектів положень, рішень, порядків з організації управління ОСББ, договорів з постачальниками робіт та послуг. Організація усунення аварій.

Бухгалтерське обслуговування – Робота з документами – 2 години на день: Ведення бухгалтерського обліку, банківських операцій, консультування співвласників – 2 години на день. Підготовка та подання бухгалтерської звітності до фіскальних служб – щомісяця. Робота з органами соціального забезпечення щодо нарахування пільг та субсидій – 2 рази на місяць. Нарахування внесків за послуги та друк квитанцій на оплату послуг – щомісяця. Роз'яснювальна робота зі співвласниками, підготовка актів звіряння по оплаті внесків, щоденний контроль надходжень.

Найменування	На міс., грн.	На 1 кв.м., грн.
1.1. Матеріали адміністративного управління будинком	200,00	0,050
придбання паперу, обслуговування принтера, поштові витрати, заправка картриджу		
1.2. Витрати на винагороду Голові Правління та податки	4270,00	0,98
1.3. Придбання послуг з бухгалтерського обслуговування ФОП "Воскресенський"	3000,00	0,69
Всього Витрати на адміністративне управління	7470,00	1,72

1.7. Послуги з інформаційного забезпечення та електронної звітності – Підтримка працездатності модулів бухгалтерського обліку, податкового обліку, формування звітності, бази даних нарахувань та оплат – щоденно. Підтримка роботи, технічний супровід, консультування щодо роботи та застосування інформаційних систем – цілодобово. Обслуговування електронних ключів, подачі електронної звітності, захист інформації – цілодобово.

Оплата послуг з інформаційного забезпечення та електронної звітності	На міс., грн.	На 1 кв.м., грн.
7.1. Придбання послуг з ведення електронного обліку співвласників та сайту (3 грн.з квартири на міс.)	216,00	0,05
7.2. Придбання послуг з обслуговування спеціалізованого модулю бухгалтерського обліку та нарахувань	300,00	0,07
7.3. Придбання послуг з обслуговування системи електронної звітності МЕДОК	83,33	0,02
7.4. Придбання електронних цифрових ключів: електронний цифровий підпис та електронна цифрова печатка	41,67	0,010
7.5. Оплата послуг "Приват-24"	166,67	0,039
Всього, грн.	807,67	0,19

ТИП 2 - ЩОМІСЯЧНІ ВНЕСКИ НА ОПЛАТУ КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ

2.1. Технічне обслуговування ліфтів – Здійснення технічного обслуговування ліфтів – протягом робочого тижня. У вихідні дні виконання виключно аварійних робіт, а також робіт з вивільнення співвласників у разі застрягнення у кабіні ліфту. Профілактичний огляд – 1 раз на

місяць. Надання послуг з використання ліфтів у вантажопідйомному режимі – на вимогу співвласників.

Найменування	На міс., грн.	На 1 кв.м., грн.
1.1. Надання послуг з технічного обслуговування ліфтів за договором з ТОВ "Чорноморліфт"	3000,00	0,78
Всього Витрати на технічне обслуговування ліфтів	3000,00	0,78

2.2. Придбання електроенергії для освітлення місць загального користування – Цілодобово. Оплата послуг до 17 числа кожного місяця. Освітлення місць загального користування – щодня у вечірній та нічний час

Придбання електроенергії для освітлення місць загального користування	кВт /міс	Ціна 1 кВт, грн.	На місяць, грн.	На 1 кв.м., грн.
6.1. Освітлення сходових клітин	300	1,68	504,00	0,12
6.3. Електроенергія ліфтів	500	1,68	840,00	0,20
Всього, грн.	800		1344,00	0,32

2.3. Послуга поводження з твердими побутовими відходами (ТПВ) за тарифами постачальника послуг з урахуванням підвищення тарифу «Екоград» з 1 квітня 2021 р. до 18,70 грн. за 1 фактичного мешканця у квартирі.

ТИП 4 – РАЗОВІ ВНЕСКИ ДО СПЕЦФОНДІВ ОСББ

На 2021 рр. планується виконання Капітального ремонту: **ремонт входів до під'їздів будинку та облаштування загальнобудинкового вузла обліку холодної води.**

Ремонт входів до обох під'їздів	Кільк., од.	Ціна за од., грн.	Всього, грн.
Облаштування даху навісів, 2х6 кв.м.			10890,00
Плита OSB-3 СВІСС КРОНО 15x1250x2500 мм	6	300	1800,00
Брус, дошка, шт. по 3 м	25	25	1875,00
Бітумна черепиця	12	120,0	1440,00
Ізоляція (підкровельна плівка)	15	50,0	750,00
Саморізи, метизи, уп.	5	45	225,00
Вартість роботи	12	400	4800,00
Водосточна система:	1		2634,10
Труба водосточна (довжина 3 м)	2	209,7	419,40
Желоб (довжина 3м)	1	186,3	186,30
Заглушка желоба права Р	1	42,9	42,90
Заглушка желоба ліва L	1	42,9	42,90
Ливнеприймник проходной	1	128,7	128,70
Коліно 60°	1	77,1	77,10
Тримач жолоба металевий	7	58,8	411,60
Тримач труби металевий L-160	2	73,2	146,40
Двухраструбне коліно 60°	2	89,4	178,80
Вартість роботи		1000	1000,00
Штукатурка та покраска стін			6117,00
Відбиття плитки, підготовка поверхні (стіна з дверима до під'їзду та до двірницької) (3x2 кв.м в кожному)	12	20	240,00
Грунтовка СТ-17, л	3	40	120,00
Шпатлівка, міш.	5	85	425,00
Кварц-грунт, банк. 5 л	2	500	1000,00
Термо Bravo - 25кг. Гранітно-мармурова (декоративна камешкова штукатурка) (Байрамикс) https://prom.ua/p919633967-termo-bravo-25kg.html	2	966	1932,00
Вартість робіт	12	200	2400,00
Облаштування підлоги входів до під'їздів			3300,00
цемент, 25 кг	20	65	1300,00
песок, 25 кг	60	25	1500,00
Вартість роботи		500	500,00

Ремонт входів до обох під'їздів	Кільк., од.	Ціна за од., грн.	Всього, грн.
Всього на 2 під'їзди			22941,10
Непредвиденные расходы 10 %			2294,11
Капремонт 2х входів до під'їздів			25235,21
На 1 кв.м. площі квартири			5,89

Капітальний ремонт вузла обліку холодної води	Кільк. Од.	Всього, грн.
Водомір "Sensus" Ду 40 мм, клас точності "С", шт.	1,00	5 800,00
Штуцер 1 1/2" з накидною гайкою, к-т	1,00	1 360,00
Передавач імпульсів HRI 10 л/імп., шт.	1,00	2 360,00
Придбання обладнання та комплектуючих для облаштування засувки, шарового крану та монometrів	1,00	6 000,00
Роботи з капітального ремонту вузла обліку холодної води	1,00	5 500,00
Всього Капітальний ремонт вузла обліку		21 020,00
На 1 кв.м. площі квартири, грн.		4,91

**Графік виконання
Капітального ремонту ОСББ «Посмітного 25А» на 2020-2021 рр.**

№	Вид Капітального ремонту	Графік виконання	Примітки
1.	Виконання плану Капітального ремонту на 2018 – 2019 р.		
1.1.	Капремонт електрошитових	1 півріччя 2021 р.	Після розрахунку боржників за надані послуги
1.2.	Капремонт каналізації	1 півріччя 2021 р.	Після розрахунку боржників за надані послуги
2.	Виконання плану Капітального ремонту у 2020 – 2021 рр.		
2.1.	Капітальний ремонт загальнобудинкового вузла обліку постачання холодної води.	до 1 червня 2021 р.	Строки виконання робіт та вимоги до встановлення приладу обліку води обумовлені новими законами, Постановами КМУ та розпорядженнями органів влади та монополіста ТОВ «Інфокс»
2.2.	Виконання Капітального ремонту входів до під'їздів	до 1 листопада 2021 р.	Зміни в обсягах та строках виконання робіт можуть бути обумовлені затримкою у фінансуванні робіт з боку співвласників

3. ДОХОДИ

Доходи ОСББ «Посмітного 25А» у 2019 р. планується формувати за рахунок додаткових джерел на підставі встановлення розмірів оплат визначених у Порядку користування спільним майном ОСББ «ПОСМІТНОГО 25А» та його додатку Методика визначення розмірів внесків за користування нежитловими приміщеннями ОСББ «Посмітного 25А», добровільних та благодійних внесків співвласників, спонсорської та інших видів допомоги, Резервного фонду та плати від власників гаражів.