

РІЧНИЙ ЗВІТ
ГОЛОВИ ПРАВЛІННЯ ОСББ «ПОСМІТНОГО «25А»
за період 01.07.2017 г. - 01.07.2018 г.

У зв'язку з припинення повноважень членів ревізійної комісії, обраних на Установчих зборах від 09.06.2016 р., звіт подається на розгляд усіх співвласників

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Ідентифікаційний код юридичної особи: 40577350

Місцезнаходження юридичної особи: 65062, ОДЕСЬКА ОБЛ., МІСТО ОДЕСА, ВУЛИЦЯ ПОСМІТНОГО, БУДИНОК 25, КОРПУС А

Дані про основний вид економічної діяльності: 81.10 Комплексне обслуговування об'єктів

Склад Правління з 09.06.2016 р. до 06.06.2018 р.

Голова Правління - Танащук К.О.

Члени Правління: Сотнікова А.С., Сухорадін О.П.

Склад Правління з 06.06.2018 р.

Голова Правління - Танащук К.О.

Члени Правління: Олійник О.Д., Сотнікова А.С., Старченко І.П., Сухорадін О.П.

ОСББ «Посмітного 25А»:

- створено на підставі рішення Установчих зборів співвласників багатоквартирного будинку 9 червня 2016 р.
- зареєстроване в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань 16 червня 2016 р.
- рішення Одеської міської ради про передачу будинків, що обліковуються на балансі комунальних підприємств житлово-комунального сервісу Одеської міської ради, в управління (на баланс) об'єднань співвласників багатоквартирних будинків №1108-VII від 21.09.2016 р.
- багатоквартирний будинок переданий в управління (на баланс) на підставі Акту приймання передачі від КП «ЖКС «Фонтанський» 30 червня 2017 р.

Дата початку господарської діяльності – 1 липня 2017 р.

Статус платника податку

З 01.07.2017 до 01.04.2018 р. ОСББ «Посмітного 25А» платник податку на прибуток

З 01.04.2018 р. ОСББ «Посмітного 25А» внесено в реєстр неприбуткових організацій

Результати проведення установчих та загальних зборів співвласників будинку

Витяги з протоколів зборів розміщено на сайті ОСББ «Посмітного 25А» у Розділі «Протоколи зборів» за посиланням - https://25aposmitnogo.idom.ua/view/documents_and_reporting#

Таблиця 1 - перелік Протоколів загальних зборів

Дата	Питання для голосування	Результати «За», %
09.06.2016	Протокол №1 1. Про створення ОСББ «Посмітного 25а» та Статуту 2. Про затвердження складу Правління: Танащук К.О., Сухорадін О.П., Сотнікова А.С. 3. Про затвердження складу Ревізійної комісії: Балахонова О.В., Давидович О.В., Каширських Т.Г.	80,68 80,68 80,68
14.07.2016	Протокол № 2	80,60

Дата	Питання для голосування	Результати «За», %
	Прийняти в управління ОСББ «Посмітного 25А» багатоквартирного будинку, що розташований за адресою: м. Одеса, вул. Посмітного, буд. 25 корп. А, поштовий індекс 65062	
08.09.2016	Протокол № 3 Про звернення до Одеської міської ради та згоду на отримання коштів, що передбачені Міською цільовою програмою із стимулювання створення та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у м. Одесі на 2016-2018 роки	81,50
28.06.2017	Протокол № 4 Про перерахування благодійного внеску до резервного фонду у червні 2017р. Про розробку Кошторису витрат на 2017 р. Затвердження Правил помешкання та використання спільного майна в ОСББ «Посмітного 25А» та Проекту благоустрою прибудинкової території	68,00 68,00 67,00
06.06.2018	Протокол № 5 Про затвердження звіту Голови Правління Про затвердження розмірів внесків на утримання та обслуговування будинку та прибудинкової території Про затвердження розмірів внесків на Капітальний ремонт та план реалізації Капітального ремонту Про обрання членів Правління Старченко Ігоря Вадимовича (кв.1) та Олійник Ольгу Дмитрівну (кв. 37) Доручити Голові Правління оформлення документів щодо землекористування прибудинковою територією Прийняти рішення про можливість голосування електронними засобами зв'язку, електронною поштою, смс-повідомленням Прийняти рішення про обрання форми управління будинком силами ОСББ	87,39 81,21 79,34 94,73 87,26 81,61 88,27

Проведення позапланових зборів співвласників протягом:

У грудні 2016 р. було проведено 2 зібрання співвласників щодо забезпечення теплопостачання та регулювання тепла. У зв'язку з початком опалювального сезону було підтверджено необхідність ручного регулювання теплопостачання що було доручено Василю М.М. (кв.64), проведено локальні роботи з пробивання стояків теплопостачання обох під'їздів.

У березні та червні 2017 р. було організовано проведення 4х «суботників» з метою комплексного прибирання прибудинкової території, в тому числі, організовано прибирання прибудинкової території у червні 2017 р. силами співвласників через відмову від обслуговування будинку КП «ЖКС «Фонтанський».

У жовтні 2017 р. проведено збори власників авто, визначено порядок розміщення авто на прибудинковій території без постійного закріплення паркомісць, узгоджено підвищення внеску для автовласників на встановлення паркану до 1200 грн. за 1 авто у зв'язку з прийняттям рішення про встановлення автоматичної системи управління воротами.

2. ЗВІТ ПРО РОБОТУ ПО ВИДАХ ДІЯЛЬНОСТІ

1. Проведення засідань зборів співвласників ОСББ «Посмітного 25А»

Протягом 2016 - 2018 рр. було підготовлено відповідну документацію та проведено 5 засідань збори співвласників ОСББ «Посмітного 25А», результати оформлено відповідними Протоколами, завірено печаткою та підписом Голови зборів.

Створено групу ОСББ «Посмітного 25А» у вайбері з метою інформування співвласників про основні події будинку.

Укладено договір з ТОВ «Айдом» придбання системи обліку співвласників та ведення сайту ОСББ «Посмітного 25А» за адресою - <https://25aposmitnogo.idom.ua>

Проводяться роботи з поступового наповнення ресурсу інформацією щодо діяльності ОСББ.

2. Участь у міській цільовій програмі допомоги Одеської міської ради новоствореним ОСББ

На виконання рішення загальних зборів від 08.09.2016 р. ОСББ «Посмітного 25А», після звернення до мерії, отримано допомогу Одеської міської ради. Комісією у складі: Танащук К.О., Васишин М.М., Немченко В.М., Старченко І.В. разом з представниками Департаменту міського господарства та мастерами дільниці № 9 КП «ЖКС «Фонтанський» було проведено огляд мереж водо- та теплопостачання будинку, на підставі чого було за умовами міської програми обрано для реконструкції мережу водопостачання гарячої води. На підставі акту обстеження Департаментом міського господарства після проведення тендеру було обрано компанію-підрядника, силами якої на підставі договору Підрядника з Департаментом міського господарства протягом грудня 2016 р. було виконано роботи по заміні системи. ОСББ «Посмітного 25А» кошти на реконструкцію на власні рахунки не отримувало та не витратило. Проведення робіт здійснювалось під наглядом Голови Правління та співвласника кв. № 1 Старченко І.В. Акт здачі-приймання виконаних робіт підписаний між Департаментом міського господарства та підрядником.

3. Договірна робота

Протягом червня-липня 2017 р. відповідно до нормативно-правових актів та законодавства України, сформованої бази даних обліку співвласників та зареєстрованих осіб було розроблено форму типового договору на надання послуг з утримання будинку та прибудинкової території. Заповнено та укладено 72 договори з співвласниками 72 квартир будинку. 5 квартир відмовились підписувати договори.

У зв'язку з передачею 1 липня 2017 р. будинку в управління (на баланс) ОСББ «Посмітного 25А» протягом 2х тижнів було узгоджено та укладено договори на надання комунальних послуг з ТОВ «ТВ-СЕРПУС» на вивіз твердих побутових відходів, ПАТ «Одесаліфт» на технічне обслуговування ліфтів, подано комплект документів на укладання договору з ПАТ «Одесаобленерго»: копії правоустановчих документів, наказ про призначення електрика, копії актів передачі будинку та акту про сплату за електроенергію на 01.07.2017р. на рахунки КП «ЖКС «Фонтанський».

Протягом 2017-2018 рр. було проведено роботи з виготовлення Акту розмежування електромереж, розрахунку максимальної потужності енергоспоживання будинком, проведено опломбування будинкової електрощитової. Договір на оплату послуг з електроспоживання ліфті та освітлення під'їздів знаходиться на узгодженні в ПАТ «Одесаобленерго».

Протягом липня 2017 р. укладено договір на відкриття поточного рахунку у ПАТ «Укрсиббанк», а також на приймання платежів у ПАТ «Приватбанк».

Оскільки ПАТ «Укрсиббанк» було в одноосібному порядку без попередження змінено умови договору з приймання платежів та збільшено плату за приймання платежів, у січні 2018 р. було укладено договір з ПАТ «Приватбанк», впроваджено ведення окремих рахунків для обліку внесків на утримання та обслуговування будинку, а також Капремонту.

4. Взаємодія з міськими органами влади та соціального захисту населення

Протягом вересня-жовтня 2017 р., а також у червні та липні 2018 р. підготовлені на подані до Департаменту соціального захисту населення всі необхідні документи для нарахування пільг та субсидій. Разом з фахівцями ДСЗН розроблено та узгоджено форму подання даних на субсидії, що дозволило скоротити час на оформлення та подання даних. Впроваджено централізоване подання даних по субсидіантам до ДСЗН.

Для 5 сімей малозабезпечених співвласників надано інформацією щодо можливості отримання додаткової матеріальної допомоги від Приморської районної адміністрації, проведено роз'яснювальну роботу щодо підготовки документів та процедури оформлення допомоги, надано 2 акти обстеження матеріально-побутових умов для сприяння отримання допомоги.

5. Робота з експлуатації внутрішньобудинкових та магістральних мереж

В липні 2017 р. здійснено модернізацію із заміною обладнання подачі тепла 2-х тепловпунктів на суму 1600 грн.: прочищено систему вприскування тепла, проведено встановлення спеціалізованого обладнання для збільшення обсягів подачі тепла.

З 6 січня 2018 р. по 23 лютого 2018 р. Здійснено перебудову магістрального каналізаційного сегменту від Посмітного 25А до будинку ЖБК «Економіка» (вул. Фонтанська дорога,67), що дозволило зупинити захаращення каналізаційної гілки будинку – безоплатно. Роботи проводилися під наглядом Голови правління та Старченко І.В. (кв.1.) протягом 25 робочих днів.

Старченко І.В. (кв. 1) разом з електриком Колмиком Г.П. проведено аварійний ремонт електрощитових у 1 під'їзді.

Протягом 2017-2018 рр. 7 разів Старченко І.В. здійснював прочищення каналізації.

Протягом листопада, грудня 2017 р. Старченко І.В. (кв.1), Думчак О.В. (кв.35) та Коршунович І.М. (кв. 36) було організовано застеклення вікон у 1му під'їзді на 1му, 8му та 9му поверхах.

В жовтні-листопаді 2017 р. Головою правління був організований демонтаж базової станції МТС, встановленої на даху 1 та 2 під'їздів у 2005 р.

Протягом 2016-2017 рр. силами співвласника Коршунович І.М. (кв.36) було відновлено покриття даху над кв. 36 та частково цегляну кладку.

Протягом минулих співвласниками 2го під'їзду було виконано роботи з покриття даху 2го під'їзду: особливо Стасюк І.В. (кв. 69) та Перепелиця О.С. (кв.71).

В жовтні 2017 р. року проведено перевірку вентканалів та підписано Акти з ПАТ «Одесагаз» на суму 1875 грн.

В липні 2018 р. Старченко І.В. (кв.1), Думчак О.В. (кв.35) було проведено роботи з зачищення покрівлі даху над 1 та 2 м. під'їздами.

В серпні 2017 р., травні 2018 р. та липні 2018 р. проведено підготовчі роботи з випробувань теплосистеми будинку та підключення до магістральної подачі тепла – 600 грн.

З листопада 2018 р. ОСББ «Посмітного 25А» бере участь у міському Проекті «Громадська безпека» у співпраці з Агенством Безпеки «ЦЕНТР» будинок поставлено під охорону громадського порядку.

6. Виконання робіт з благоустрою прибудинкової території

В період жовтень-травень 2016 р. Головою правління було проведено роботи з організації виготовлення проекту благоустрою прибудинкової території ОСББ «Посмітного 25А». Після консультацій з юристами та спеціалістами Департаменту муніципальної безпеки, Приморської районної адміністрації, КП «БТІ м. Одеса», а також на підставі дослідження нормативно-правової бази було розроблено план виконання робіт з благоустрою прибудинкової території для організації у подальшому робіт з отримання в управління/власність прибудинкової території ОСББ «Посмітного 25А».

Наприкінці 2016 р. обрано архітектора та протягом 1го півріччя 2017 р. розроблено Проект Благоустрою прибудинкової території ОСББ «Посмітного 25А». Вартість робіт склала 4500 грн.

Проект Благоустрою було узгоджено з: КП «ЖКС «Фонтанський», КП «Теплозабезпечення м. Одеса», Приморською Районою Адміністрацією, Департаментом муніципальної безпеки Одеської міської ради. Після додаткового узгодження: Головою правління було розроблено 5 варіантів проходження паркану, на спільному засіданні 1го заступника Голови Приморської РА, начальника юридичного відділу Приморської РА, Начальників відділів Приморської РА та КП «ЖКС «Фонтанський», депутата Облради Ахмерова О. Головою Правління було узгоджено додатковий варіант побудови паркану.

В червні 2018 р. отримано додатковий Дозвіл на виконання будівельних робіт з монтажу паркану по периметру прибудинкової території.

Через брак коштів та повільну оплату внесків на встановлення паркану, Зчі було переплановано схему та проект встановлення паркану, завдяки чому, не зважаючи на інфляцію та здороження комплектуючих вдалося не збільшувати вартість робіт.

Таблиця 2 – Планові Витрати та внески на паркан

Наименование	Кол-во	Цена ед., грн.	Всего, грн.	На 1 кв. с авто	На 1 кв. без авто
Секции 2,5 м	23,00	480,00	11 040,00	153,33	153,33
Столб 1,5 м	18,00	230,00	4 140,00	57,50	57,50
Столб 2 м	46,00	290,00	13 340,00	185,28	185,28
Столб 2,5	15,00	350,00	5 250,00	72,92	72,92
Анкерная опора (башмак)	28,00	200,00	5 600,00	77,78	77,78
Крепления для забора	184,00	12,00	2 208,00	30,67	30,67
Итого забор без сварки			41 578,00	577,47	577,47
Автоматика для ворот			11 899,00	424,96	0,00
Монтаж автоматики			1 500,00	53,57	0,00
Итого автоматика			13 399,00	478,54	0,00
Арматура для сварки гаражей	50,00	12,00	600,00	8,33	8,33
Электроды для сварки			700,00	9,72	9,72
Итого для сварки			1 300,00	18,06	18,06
Оплата услуг за дополнительное согласование			2 500,00	34,72	34,72
Аренда сварочного оборудования, сутки	1	200,00	200,00	2,78	2,78
Аренда отбойного молотка,сутки	1	450,00	450,00	6,25	6,25

Работы по монтажу забора, сварке калиток и ворот, чел.	2	2500,00	5 000,00	69,44	69,44
Цемент и песок для укрепления столбов	15	55,00	825,00	11,46	11,46
Итого дополнительные услуги			8 975,00	124,65	124,65
ИТОГО ЗАБОР			65 252,00	1198,72	720,18
После округления с учетом запаса				1200	750
Всего бюджет забора			65 252,00		65500

Даний план передбачав постачання комплектуючих по паркану від посередника. Посередник у грудні змінив вартість комплектуючих, згодом з ринку пішов та попередні домовленості не виконав. Ніякої оплати посереднику не здійснювалось.

Таблиця 3 – Фактичний кошторис на пракаан з перерозрахунком

Наименование	Кол-во	Цена ед., грн.	Всего было в декабре, грн.	Цена ед., грн.	Кол-во	Всего стало в апреле у нового поставщика, грн.
Секции 2,5 м	22,00	480,00	10 560,00	491,70	22,00	10817,40
Столб 1,5 м	12,00	230,00	2 760,00		0,00	0,00
Столб 2 м	40,00	290,00	11 600,00	186,70	60,00	11202,00
Столб 2,5	11,00	350,00	3 850,00	0,00	0,00	0,00
Анкерная опора (башмак)	28,00	200,00	5 600,00	150,00	28,00	4200,00
Крепления для забора	120,00	12,00	1 440,00	9,20	120,00	1104,00
Итого забор без сварки			35 810,00			27323,40
ПДВ						5464,68
Всего забор с доставкой						32788,08
Автоматика для ворот			11 899,00			12850,00
Монтаж автоматики			1 500,00			1500,00
Итого автоматика Италия вместо Беларуси			13 399,00			14350,00
Арматура для сварки гаражей	50,00	25,00	1 250,00			1250,00
Столбы для ворот и калиток + доставка				55,00	20,00	1350,00
Итого для сварки			1 250,00			1250,00
Аренда сварочного оборудования, сутки	10	200,00	2 000,00			2000,00
Аренда отбойного молотка, сутки	1	450,00	450,00			0,00
Работы по монтажу забора, сварке калиток и ворот, чел.	1	5000,00	5 000,00			5000,00
Цемент и песок для укрепления столбов	25	55,00	1 375,00			1375,00
Кабель и провод для атоматики						1007,42
Замки				450,00	3,00	1350,00
Заклепочный инструмент, заклепки				300,00	1,00	300,00
Грунтовка и краска				120,00	4,00	480,00
Итого дополнительные услуги			8 825,00			11512,42
Согласование						4000,00
ИТОГО ЗАБОР			59 284,00			63900,50

Всі необхідні комплектуючі паркану та автоматика для встановлення паркану придбані.

Роботи з встановлення паркану проводяться.

Основний обсяг робіт здійснюється Старченко І.В. (кв.1). суттєву допомогу у встановленні паркану здійснили мешканці кв.2, співвласники Фінагіна А.М.(кв.23), Татаєв Х. (кв.20), Димов О.В. (кв.29), Думчак О.В. (кв.35), Серов О.С. (кв.4).

Додатково досягнуто домовленість з власником контейнеру про допомогу у виконанні будівельних робіт, крім того, електроживлення автоматики на ворота буде здійснюватися власником контейнеру. Наразі виконуються роботи з прокладання кабелю електроживлення. Постачальником автоматичної системи на ворота буде виконано монтажні роботи після встановлення воріт, оплата робіт виконана. Постачальник автоматики згоден здійснювати постгарантійне обслуговування системи.

Дані про фінансування робіт співвласниками наведено у таблиці. Співвласниками кв.№1 та 3 внески не здійснювалися в рахунок виконання робіт з встановлення паркану.

Таблиця 4 – Внески співвласників на паркан

№ кв.	Начислено	Оплачено	Борг	Кількість авто, що зберігаються у дворі
2	750,00	750,00		0
4	750,00	750,00		0
5	1200,00	1200,00		1
6	1200,00	1200,00		0
7	1200,00	1200,00		0 пенсіонер
8	750,00	95,84	654,16	0
9	1650,00	1650,00		1
10	1200,00	1200,00		0
11	750,00	450,00	300,00	0 пенсіонер
12	1200,00	750,00	450,00	1
13	1650,00	1650,00		2
14	750,00		750,00	0
15	1200,00	1200,00		1
16	750,00		750,00	0
17	1200,00	1200,00		1
18	750,00		750,00	0 пенсіонер
19	750,00	750,00		0
20	1650,00	1650,00		3
21	1300,00	1300,00		0
22	750,00		750,00	1
23	750,00	750,00		0
24	750,00	750,00		0
25	1200,00	1200,00		гараж
26	1200,00	1200,00		гараж
27	750,00	450,00	300,00	0 пенсіонер
28	1200,00		1200,00	1
29	750,00	750,00		0
30	750,00		750,00	0 пенсіонер
31	750,00		750,00	0 пенсіонер
32	750,00	750,00		0
33				Пенсіонери, інваліди
34	750,00	20,00	730,00	0
35	750,00	750,00		0
36	1200,00	1200,00		1
37	1200,00	1200,00		гараж
38	1200,00	1200,00		1
39	750,00	750,00		1
40	1200,00	1200,00		1
41	750,00	650,00	100,00	0 пенсіонер
42	1200,00	1200,00		1
43	750,00	14,00	736,00	0
44	1200,00	1200,00		1
45	1200,00	1200,00		1
46	1200,00	1200,00		гараж
47	750,00	750,00		0
48	1200,00	1200,00 + додатковий внесок 100\$		Гараж
49	750,00	750,00		0
50	750,00		750,00	0
51	1200,00	1200,00		0
52	750,00	750,00		1
53	1200,00	1200,00		1
54	750,00	750,00		0

№ кв.	Начислено	Оплачено	Борг	Кількість авто, що зберігаються у дворі
55	1200,00	1200,00		1
56	750,00	750,00		гараж
57	1200,00	1200,00		1
58	1200,00	1200,00		гараж
59	750,00	750,00		0
60	1200,00	1200,00		1
61	750,00		750,00	0 пенсіонер
62	750,00	750,00		
63	750,00		750,00	
64				гараж
65	1200,00	1200,00		1
66	1200,00	1200,00		1
67	750,00	750,00		1
68	1200,00	1200,00		1
69	1200,00	1200,00		1
70	1200,00	1200,00		1
71	750,00	750,00		0
72	750,00		750,00	0
	67000,00	55129,84	11870,16	
Квартира у буд. 25 1й поверх		1200		
Гараж не з нашого буд.		1200		
Всього		57 529,84 +100\$		

Очікуємо на оплату.

7. Організація прибирання прибудинкової території та асфальтування

З липня 2017 р. згідно штатного розпису організовано роботу двірника з прибирання прибудинкової території. Нажаль, прийнятий на роботу двірник Батурін О., не зважаючи на хорошу роботу дозволяв прогули. Так у вересні та жовтні 2017 р. було зірвано роботу з прибирання на 3 тижні. У зв'язку з чим Батуріна О. було звільнено як такого, що протягом 14 днів не приступав до роботи. Новий двірник фактично виконував роботу Батуріна протягом жовтня, листопада та грудня місяця. За цей період йому було виплачено винагороду на підставі укладання трудової угоди. З січня 2018 р. двірника було зараховано до штату.

Робота у осінньо-зимовий період показала необхідність введення додаткових витрат з прибирання листя та снігу. Так на прибирання листя було витрачено більше 500 поліетиленових мішків 120 л. такі витрати виникли через відмову ТОВ «ТВ-СЕРПУС» вивозити листя.

Додатковою проблемою стало викидання негабарітного сміття у вигляді шаф, диванів, полиць тощо. Ці предмети не вивозяться підрядною організацією, потребують додаткової обробки (розпилювання, розбиття тощо), що вимагає як зусиль двірника так і спеціалізованих пристроїв – пила, сокира тощо.

В червні 2018 р. було організовано спилювання небезпечних гілок та вивезення мусору.

Через проведення будівельних робіт за адресою вул. Посмітного 27, а також розміщення сміттового контейнеру у нутрі двору, та за об'єктивних обставин асфальтове покриття прибудинкової території прийшло до жахливого стану. Додатковою проблемою стала руйнація покриття автомобілями, що розміщуються на центральній асфальтовій площадці.

За рахунок добровільних додаткових внесків було заасфальтовано 10 кв. м покриття біля 2го під'їзду та 20 кв. м біля 1го під'їзду з використанням технології укатування, крім того із застосуванням спеціалізованої техніки було заасфальтовано 28 кв. м асфальтового покриття

шляхом наплення на що витрачено 10 000 грн. Дані про співвласників, які фінансували роботи наведено у таблиці.

Таблиця 5 - Оплата за асфальтування прибудинкової території

№ кв.	Дата	Сума, грн.	Власники авто
1	16.06.2018	150,00	
2	14.05.2018	150,00	
3	15.05.2018	250,00	так
4	14.05.2018	150,00	
5	14.05.2018	149,25	
	16.06.2018	300,00	
6	14.05.2018	150,00	
7		Не сплатили	
8		Не сплатили	
9	15.05.2018	149,25	так
11		Не сплатили	
12	14.05.2018	150,00	так
13	14.05.2018	149,25	так
14		Не сплатили	
15		Не сплатили	так
16		Не сплатили	
17		Не сплатили	так
18		Не сплатили	
19		Не сплатили	
20	14.05.2018	150,00	так
21	14.05.2018	За кв. 10	так
	16.06.2018	також 850,00	
22		Не сплатили	так
23		Не сплатили	
24	14.05.2018	149,25	
25	14.05.2018	450,00	так
	16.06.2018		
26	14.05.2018	150,00	так
26	14.05.2018	150,00	
27		Не сплатили	
28	14.05.2018	150,00	так
29	14.05.2018	150,00	
30	16.05.2018	150,00	
31	14.05.2018	150,00	
32	14.05.2018	150,00	
33		Не сплатили	
34		Не сплатили	
35	14.05.2018	150,00	
36	14.05.2018	150,00	так
37	15.05.2018	494,02	так
	16.06.2018		
38	14.05.2018	99,25	так

№ кв.	Дата	Сума, грн.	Власники авто
38	14.05.2018	50,10	
39	16.06.2018	150,00	так
40	14.05.2018	150,00	так
41		Не сплатили	
42	14.05.2018	150,00	
43		Не сплатили	
44	14.05.2018	250,00	так
45		Не сплатили	так
46	14.05.2018	150,00	так
47	14.05.2018	100,00	
48	14.05.2018	300,00	так
49		Не сплатили	
50		Не сплатили	
51	14.05.2018	801,88	
	16.06.2018		
52		Не сплатили	так
53		Не сплатили	так
54		Не сплатили	
55	14.05.2018	149,25	так
56		150,00	
57	14.05.2018	200,00	так
58		150,00	так
59		Не сплатили	
60		150,00	так
61		Не сплатили	
62	14.05.2018	150,00	так
63		Не сплатили	
64	14.05.2018	150,00	
65		Не сплатили	
66	14.05.2018	250,00	так
	16.06.2018	200,00	
67	14.05.2018	149,25	так
68	14.05.2018	150,00	так
69	14.05.2018	150,00	так
	17.06.2018	300,00	
70	14.05.2018	149,25	
71	14.05.2018	150,00	
72		Не сплатили	
Всього, грн.		10 000,00	

Роботи з асфальтування буде продовжено.

8. Облік співвласників та зареєстрованих осіб

Протягом січня-липня 2017 р. проведено роботи по наповненню бази даних співвласників та зареєстрованих у будинку осіб. У липні 2017 р. отримано від КП «ЖКС «Фонтанський» картотеку обліку мешканців будинку ОСББ «Посмітного 25А» на підставі отриманих даних, а також шляхом оновлення інформації відповідно до стану справ на 1 липня 2017 р. сформовано електронну базу даних мешканців будинку у системі iDom.ua: внесено інформацію щодо паспортних даних, дат реєстрації місця проживання, правоустановчих документів, даних про осіб, що не досягли 16 річного віку, пільговиків та субсидіантів.

Частково оновлено дані щодо технічних паспортів квартир та уточнено загальну та корисну площу будинку. Робота не завершена та вимагає продовження у зв'язку з не представленням копій технічних паспортів всіма співвласниками будинку.

Сформовано базу даних осіб, що потребують допомоги місцевих органів влади. Підготовлено зразки Актів обстеження матеріально-побутових умов, Актів про не проживання для зменшення нарахувань по розмірам внесків відповідно до фактичних даних.

Ведеться видача довідок за формою Ф№3 для пред'явлення в місцеві органи влади, юридичні контори та нотаріат, оформлення спадщини, купівлі-продажу квартир тощо.

9. Роботи по зменшенню витрат співвласників на надання комунальних послуг.

В березні 2017 р. будинок ОСББ «Посмітного 25А» було включено до інвестиційного плану розвитку ПАТ «Одесагаз» для встановлення загальнобудинкового пристрою обліку газу. В період 2016-2017 рр. близько 300 ОСББ міста потрапили у подібну ситуацію, яка призводила до самовільного з боку ПАТ «Одесагаз» встановлення загальнобудинкового лічильника газу, як наслідок унеможливило поквартирний облік газу відповідно до фактично спожитого обсягу кожною квартирою.

Відомо багато прикладів, коли встановлення загальнобудинкового приладу унеможливило подальше встановлення квартирних пристроїв та позбавляло співвласників достовірного обліку фактично спожитого газу. З метою захисту інтересів співвласників у червні 2017 р. за ініціативи Голови правління ОСББ «Посмітного 25А» звернулося до ПАТ «Одесагаз» з пропозицією про встановлення індивідуальних пристроїв обліку газу. В результаті виконаних робіт 26-27 червня було організовано централізоване встановлення 28 квартирних лічильників газу, що дозволило зекономити співвласникам 1000 грн. на встановленні приладів та забезпечити зменшення витрат на оплату послуг газу у подальшому.

У лютому 2018 р. проведено роботи із ремонту освітлення у під'їздах. Усунено декілька самовільних підключень до мережі загального освітлення. Встановлено економічні LED лампи та прожектори, що дозволило практично у 10 разів зменшити електроспоживання по під'їздам.

10. Розробка кошторису витрат ОСББ «Посмітного 25А» на 2017 рр. та 2018 р.

На підставі консультацій із співвласниками, проведення аналізу та планування витрат на утримання та обслуговування будинку та прибудинкової території протягом травня-червня 2017 р. було розроблено Кошторис та Калькуляцію витрат ОСББ «Посмітного 25А» на 2017 р. відповідно до Постанови КМУ від 01.06.2011 р. № 869.

Сформовано штатний розпис та розраховано розмір внесків співвласників в залежності від площі квартири, кількості зареєстрованих осіб, користування ліфтом.

Протягом 3го кварталу в штатний розпис вносилися зміни без зміни загального обсягу фінансування роботи апарату управління.

Частково було збільшено заробітну плату двірнику за рахунок вакансії по посаді сантехніка та економії на витрат на бухгалтерське обслуговування.

Таблиця 6 - Розрахунок розміру внесків на 2017р.

Найменування статей витрат	за місяць	за 1 м ²
Загальна площа всіх житлових приміщень, кв. м	4 339,21	
Тариф на електроенергію, грн. / кВт*год	1,68	

Найменування статей витрат	за місяць	за 1 м ²
Освітлення місць загального користування, підвалів та енергопостачання ліфтів	1 915,20	0,44
Витрати на електроенергію ліфтів та місць загального освітлення (середньомісячний показник 1140 кВт/год)	1 915,20	0,44
Дератизація та дезінсекція	80,00	0,02
Технічне обслуговування внутрішньо-будинкових інженерних мереж	3 431,33	0,79
Електричних мереж (матеріали, запасні частини, комплектуючі)	2 314,67	0,53
Сантехнічних мереж (матеріали, запасні частини, комплектуючі)	1 116,67	0,26
Витрати на утримання та поліпшення прибудинкової території	2 114,67	0,49
Витрати на прибирання прибудинкової території	2 114,67	0,49
Технічне обслуговування ліфтів (3386,85 м. кв. площі квартир)	1 300,00	0,38
Адміністративні витрати	2 000,00	0,46
Бухгалтерське супроводження	1 500,00	0,35
Idom	350,00	0,08
Банківське обслуговування	150,00	0,03
Загалом витрати на утримання будинку та прибудинкової території для 3-9 поверхів, грн	10 841,20	2,58
Загалом витрати на утримання будинку та прибудинкової території для 1-2 поверхів, грн		2,20
Вивезення твердих побутових відходів, розрахована відповідно до кількості фактично проживаючих мешканців (120 осіб)	1380,00	11,50

У зв'язку зі збільшенням розмірів мінімальної заробітної плати, необхідністю введення додаткових послуг з утримання та обслуговування будинку та прибудинкової території, необхідністю врахування положень Закону України «Про житлово-комунальні послуги», а також на підставі аналізу розмірів та видів витрат за 2017 р., даних обстеження стану будинку протягом лютого-травня 2018 р. проведено роботи з розрахунку нової калькуляції витрат та плану капітального ремонту.

Аналіз стану внутрішньобудинкової інфраструктури виконувався силами Голови правління, Старченко І.В. (кв.1), Думчака О.В. (кв. 35), Коршунович І.М. (кв.36), Стасюк І. В. (кв.69) та Перепелиці О. С. (кв.71), інспектора КП «Теплопостачання м. Одеси», сантехніка, електрика ОСББ «Посмітного 25А».

Крім того, було проведено роботи з визначення потенційних постачальників послуг з виконання робіт. При проведенні аналізу враховувалися такі вихідні дані:

- організація повинна мати досвід роботи на ринку послуг не менше 3х років;
- виконання робіт має виконуватися виключно на підставі безготівкових розрахунків з підписанням акту виконаних робіт;
- наявність можливості забезпечення постгарантійного обслуговування.

На підставі чого, визначено, що роботи з прочищення каналізаційних мереж виконуватимуться спеціалізованою організацією «ЮГАКВАТЕХ», ремонт покрівлі ліфтових – ТОВ «ЕКСТЕ», ремонт теплопунктів – власними силами, ремонт внутрішньобудинкової електромережі – власними силами.

Таблиця 7 - Розрахунок розміру внесків на 2018р.

Найменування послуги	Сума на місяць, грн.	Сума за 1 кв.м.
Витрати з прибирання прибудинкової території	2362,00	0,54

Прибирання снігу	101,67	0,02
Витрати з прибирання сходових кліток	2268,50	0,52
Витрати з технічного обслуговування внутрішньобудинкових систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, централізованого опалення і зливової каналізації та з ліквідації аварій у внутрішньоквартирних мережах	912,50	0,21
Витрати на дезінсекцію	208,33	0,05
Вартість робіт з технічного обслуговування та поточного ремонту мереж електропостачання та електрообладнання, необхідних для електрозабезпечення технічних цілей будинку (освітлення місць загального користування, електропостачання ліфтів, підкачування води), систем протипожежної автоматики та димовидалення	1830,00	0,42
Витрати з освітлення місць загального користування і підвальних приміщень та підкачування води, ліфтових	108,36	0,02
Витрати з поливання дворів, клумб і газонів	83,74	0,02
Витрати з технічного обслуговування ліфтів	1650,00	0,38
Витрати з обслуговування димових та вентиляційних каналів	208,33	0,05
Всього, грн.	9525,10	2,24
Адміністративні (накладні) витрати		
ФОП адміністрації	3568,50	0,82
Оплата послуг бухгалтера	2000,00	0,46
Оплата інформаційних послуг (Idom, 1С)	450,00	0,10
Придбання матеріалів: бумага, заправка картриджу	50,00	0,01
Всього адміністративні витрати	6068,50	1,40
ВСЬОГО ВУОБ (СДПТ) для 3-9 поверхів	15593,60	3,64
ВСЬОГО ВУОБ (СДПТ) для 1-2 поверхів	13852,04	3,24
Витрати з вивезення побутових відходів (120 чол.)	1380,00	11,50

При плануванні витрат на 2018 р. було враховано, що за відсутності договору з ПАТ «Одесаобленерго» ОСББ «Посмітного 25А» не може здійснювати оплату за спожиту електроенергію ліфтових та під'їздів, тобто за 14 місяців ведення господарської діяльності виник борг по сплаті за електроспоживання. Витрати на покриття боргу було включено до розрахунку на 2018 р.

11. Організація бухгалтерського обліку

Організація бухгалтерського обліку здійснюється за договором на обслуговування з ФОП «Воскресеньська», що дозволяє зменшити витрати на управління роботою ОСББ «Посмітного 25А»

В липні-жовтні оплата бухгалтерських послуг не здійснювалась через відсутність бухгалтера. Для організації бухгалтерського обліку було придбано та встановлено спеціалізоване програмне забезпечення, що дозволяє вести облік доходів та витрат відповідно до особливостей функціонування ОСББ, вітчизняного законодавства та нормативно-правових документів.

У зв'язку з тим, що при плануванні фінансово-господарської діяльності на 2017 р. розглядалися питання отримання додаткового доходу ОСББ від паркування авто, гаражів та етажних кладових, а законодавство вимагало для цього відмовитися від статусу неприбуткової організації, ОСББ не реєструвало себе як неприбуткову організацію. Через особливості системи нарахування податку на прибуток, а також через остаточну відмову від отримання додаткового доходу ОСББ у листопаді-грудні 2017 р. тільки в першому кварталі 2018 р. ОСББ «Посмітного 25А» було отримано статус та відповідні дані внесено в реєстр неприбуткових організацій.

За 1 півріччя 2017 р. було сплачено податок на прибуток. Суму податку на прибуток можна було скорегувати до 0, проте неплатежі співвласників призвели до ситуації при якій дохід по

послугах нараховувався, а фактичних надходжень, і як, наслідок, можливих витрат на управління будинком не здійснювалося.

З метою своєчасного подання фінансової звітності ОСББ «Посмітного 25А» було придбано спеціалізований модуль подання звітів до фіскальних органів та електронні ключі.

12. Результати фінансово-господарської діяльності за період з 1 липня 2017 р.

Дані про борги по сплаті внесків за період повного року ведення фінансово-господарської діяльності представлено у таблиці 8.

Таблиця 8 – Стан доходів по видах надходжень від співвласників

Вид доходу	2017-2018		
	Всього нараховано	Всього сплачено	Всього борг на 01.07.2018
Внески на паркан	67 450,00	54 435,02	-13 014,98
Внески до резервного фонду	5 471,89	4 776,69	-695,20
ВУОБ (СДПТ)	133 406,95	104 914,95	-28 492,00
Вивезення ТБВ (смиття)	20 786,86	16 369,04	-4 417,82
Всього, грн.	227 115,70	180 495,70	-46 620,00

За весь період роботи ОСББ «Посмітного 25А» спостерігається стала тенденція до несвоєчасності або взагалі несплаті внесків.

Це призводить до ускладнення взаєморозрахунків з постачальниками послуг та виплаті заробітної плати. Затримка у виплаті заробітної плати в державі штрафується. Затримка у сплаті за договірним зобов'язаннями з 2019 р. буде обкладатися пенею.

Копії фінансових звітів за 2017 – 2018 рр. подано нижче. Оскільки звіти подаються в електронному вигляді, підписом і печаткою вони не скріплюються.

Всі звіти були подані до органів ДФС своєчасно, та в повному обсязі.

Скан-копії звітів також розміщено на сайті у Розділі Фінансова діяльність за посиланням - https://25aposmitnogo.idom.ua/view/documents_and_reporting

Розшифровка витрат по статтям витрат за період 01.07.2018 по 01.09.2018

Найменування витрат	2017							2018							
	липень	серпень	вересень	жовтень	листопад	грудень	січень	лютий	березень	квітень	травень	червень	Всього	липень	серпень
Податки та нарахування	1 079,00	1 079,00	1 568,50	2 170,27	946,00	1 879,75	1 610,00	1 826,00	1 826,00	1 826,00	1 826,00	1 826,00	19 462,52	2 932,88	3 226,63
Єдиний соціальний внесок (22%)	572,00	572,00	946,00	1 667,20	616,00	1 111,00	968,00	968,00	968,00	968,00	968,00	968,00	11 292,20	1 435,50	1 710,50
ПДФО (18%)	468,00	468,00	558,00	416,57	288,00	693,00	576,00	792,00	792,00	792,00	792,00	792,00	7 427,57	1 399,50	1 399,50
Військовий збір (1,5%)	39,00	39,00	64,50	86,50	42,00	75,75	66,00	66,00	66,00	66,00	66,00	66,00	742,75	97,88	116,63
Фонд заробітної плати, в т.ч.:	2 093,00	2 093,00	3 461,00	2 829,00	2 254,00	4 065,25	3 542,00	3 542,00	3 542,00	3 542,00	3 542,00	3 542,00	38 047,25	6 258,87	6 258,87
Голова Правління	1 288,00	1 288,00	1 288,00	1 288,00	1 288,00	1 288,00	1 288,00	1 288,00	1 288,00	1 288,00	1 288,00	1 288,00	15 456,00	1 610,00	1 610,00
Двірник	805,00	805,00	1 207,00	575,00		1 811,25	1 288,00	1 288,00	1 288,00	1 288,00	1 288,00	1 288,00	12 931,25	1 489,25	1 489,25
Прибиральниця														1 449,00	1 449,00
Електрик			966,00	966,00	966,00	966,00	966,00	966,00	966,00	966,00	966,00	966,00	9 660,00	1 207,50	1 207,50
Теплотехнік														503,12	503,12
Адміністратор - діловод															
Оплата бухгалтер. послуг					1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00	12 000,00	2 000,00	2 000,00
Вивезення ТПВ		400,00	2 360,00	1 380,00	1 380,00	1 380,00	1 380,00		2 760,00	1 380,00	1 380,00	1 380,00	15 180,00	1 380,00	1 380,00
Технічне обслугов. ліфтів			2 600,00	1 300,00	1 300,00	1 300,00	1 300,00		2 600,00	1 300,00	1 300,00	1 300,00	14 300,00	1 300,00	1 300,00
Дезинсекція				926,00								1 080,00	2 006,00		
Ведення електр. баз даних		432,00	0,00	432,00	0,00	432,00	1 010,00	0,00	432,00	5 000,00	432,00	216,00	8 386,00		
Паспортний стіл та співвласники		432,00		432,00		432,00	216,00		432,00		432,00	216,00	2 592,00		432,00
Спеціалізований модуль "Бухгалтерія"										5 000,00			5 000,00		
"М.Е.Дос IS"							502,00						502,00		
Ключі ЕЦП							292,00						292,00		
Прибирання прибудинкової території:			800,12					500,00					1 300,12	0,00	0,00
Інвентар: мітли, рукавиці, пакети			800,12										800,12		
прибирання снігу								500,00					500,00		
Обслуговування вентканалів			1 875,00										1 875,00		

Найменування витрат	2017							2018							
	липень	серпень	вересень	жовтень	листопад	грудень	січень	лютий	березень	квітень	травень	червень	Всього	липень	серпень
Освітлення місць загального користування								2 100,00					2 100,00		
освітлення під'їздів: лампи, прожектори								2 100,00					2 100,00		
освітлення ліфтів													0,00		
Поточний ремонт систем водозабезпечення			300,00	300,00	300,00		300,00	300,00	300,00			300,00	2 100,00		
водопостачання													0,00		
каналізація			300,00	300,00	300,00		300,00	300,00	300,00			300,00	2 100,00	150,00	
Поточний ремонт систем теплозабезпечення													0,00		
ремонт обладнання теплових пунктів		1 600,00											1 600,00		
заміна систем теплопостачання													0,00		
Іші витрати:	861,00	200,00	800,12	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 061,12		
реєстраційний внесок ЄДР	591,00												591,00		
виготовлення печатки	270,00												270,00		
послуги нотаріуса			400,00										400,00		
придбання канцтоварів, заправка картриджа		200,00	400,12					200,00					800,12		
Комісія банку	99,00	182,00	194,00	218,50	220,00	221,00	412,00	336,75	345,00	324,22	157,22	304,61	3 014,30		
Витрати за рахунок додаткових внесків										47 138,00	12 414,32	0,00	59 552,32		
придбання паркану										32 788,00			32 788,00		
придбання автоматики для воріт										14 350,00			14 350,00		
асфальтування											10 000,00		10 000,00		
Будівельні та монтажні матеріали для паркану											2 414,32		2 414,32		
Всього витрати	4132,00	4386,00	13958,74	9555,77	7900,00	10778,00	11054,00	8204,75	13305,00	62010,22	22551,54	11448,61	179284,63		