

Практичний досвіт управління багатоквартирним будинком (ОСББ і АОСББ)

Стефанія Климко – голова АОСББ «Оберіг»



Про Асоціацію ОСББ «Оберіг»

Асоціація об'єднань співвласників багатоквартирних будинків «Оберіг», була створена в лютому 2009 року у м. Львові.

Асоціація спрямовує свою діяльність на представництво і захист інтересів членів 5-ти об'єднань співвласників багатоквартирних будинків - «Стрийська 87», «Стрийська 89», «Стрийська 87-а», «Стрийська 91», «Стрийська 93».

Загальна кількість квартир у цих будинках - 427, в яких проживає 1192 особи.

Загальна площа будинків Асоціації 22 067,9 кв. м.

З перших днів Асоціація бере активну участь у вирішенні питань, які стосуються життєдіяльності ОСББ м. Львова.

Про управління

В Асоціації відкритий офіс. Обладнаний інтернет мережею і налагоджено інтернет зв'язок.

Працівники і спеціалісти АОСББ:

1. Голова асоціації;
2. Паспортист, який надає довідкову інформацію і приймає заявки на усунення аварійних пошкоджень внутрішньобудинкових мереж;
3. Бухгалтер, веде бухгалтерський облік платежів за утримання будинку та прибудинкової території (за розрахунками, нарахуваннях і боргами населення);
4. Спеціалісти, які надають послуги з обслуговування будинків, та всі залучені фахівці є фізичними особами-підприємцями, які надають послуги ОСББ і АОСББ «Оберіг».

Схема управління

1. Внески від власників квартир надходять на розрахункові рахунки кожного з п'яти ОСББ, яке входить в Асоціацію.
 3. Асоціація розпоряджається коштами, які надходять від ОСББ-членів Асоціації, згідно рішень загальних зборів.
 4. Асоціація починала свою діяльність за штатним розкладом.
- З 2013 року укладено договори з фізичними особами-підприємцями на прибирання прибудинкової території, бухгалтерське обслуговування, ремонт і технічний нагляд за будинками тощо.

Схема управління

З метою **оптимізації управлінських процесів**, швидкого проходження інформації по управлінським щаблям Асоціації та швидкого прийняття рішення та його реалізації, ОСББ делегували управлінські функції Асоціації (протоколи зборів кожного ОСББ) і надали керівнику Асоціації здійснювати діяльність від імені ОСББ (нотаріально завірена довіреність). Ця схема має ряд істотних переваг. Ця необхідність виникла з самої соціально-економічної ситуації людей, що проживають в будинках - низька громадська активність; незнання ні законодавчої, ні технічної бази для керування та обслуговування загального і неподільного майна, висока зайнятість працездатного населення. Концентрація на собі керівником Асоціації владних повноважень дає можливість швидко реагувати на нестабільні обставини - вирішувати питання з поривами, неполадками, аварійними ситуаціями, де доводиться звертатися за допомогою до посадових осіб, писати офіційні листи. З іншого боку розуміння того, що контроль за витрачанням коштів ведуть 1192 власників квартир 5 ОСББ, додає логічності у прийнятті рішень і управління не тільки економічними показниками ефективності, а й врахуванням соціальної складової.

Заходи щодо активізації суспільства

- 1. Особисті зустрічі** з активними і авторитетними власниками. Опис проблеми, рішення, прохання в пораді та допомозі. При зустрічах і бесідах з іншими власниками спиратися на думку і позицію авторитетних і шанованих.
- 2. Збори власників.** Обов'язково розносяться повідомлення-запрошення в кожную квартиру і повідомляється в особистих зустрічах жителям про те, що відбудуться збори. Порядок денний визначається на засіданні правління
- 3. Інформаційні дошки.** У кожного під'їзду облаштована дошка з написом «Інформація». Періодично керівництво Асоціації вивішує різну інформацію, що стосується функціонування АОСББ (Оголошення про чергові збори, рішення правління, запрошення на проведення «суботників», інформація про фінансово господарську діяльність Асоціації та ОСББ за квартал, півроку, рік).
- 4. Співфінансування.** Власники вкладають власні кошти в роботи і краще бережуть майно, ставляться до нього з відповідальністю.



Реалізовані АОСББ проекти

Асоціація бере участь у різних програмах і конкурсах, як на державному, так і на місцевому рівні.

Були проведені роботи:

1. Проведена укладання плитки на сходових площадках;
2. Встановлені броньовані двері в під'їздах, горищах і технічних поверхах (по 6 шт.);
3. Домофони;

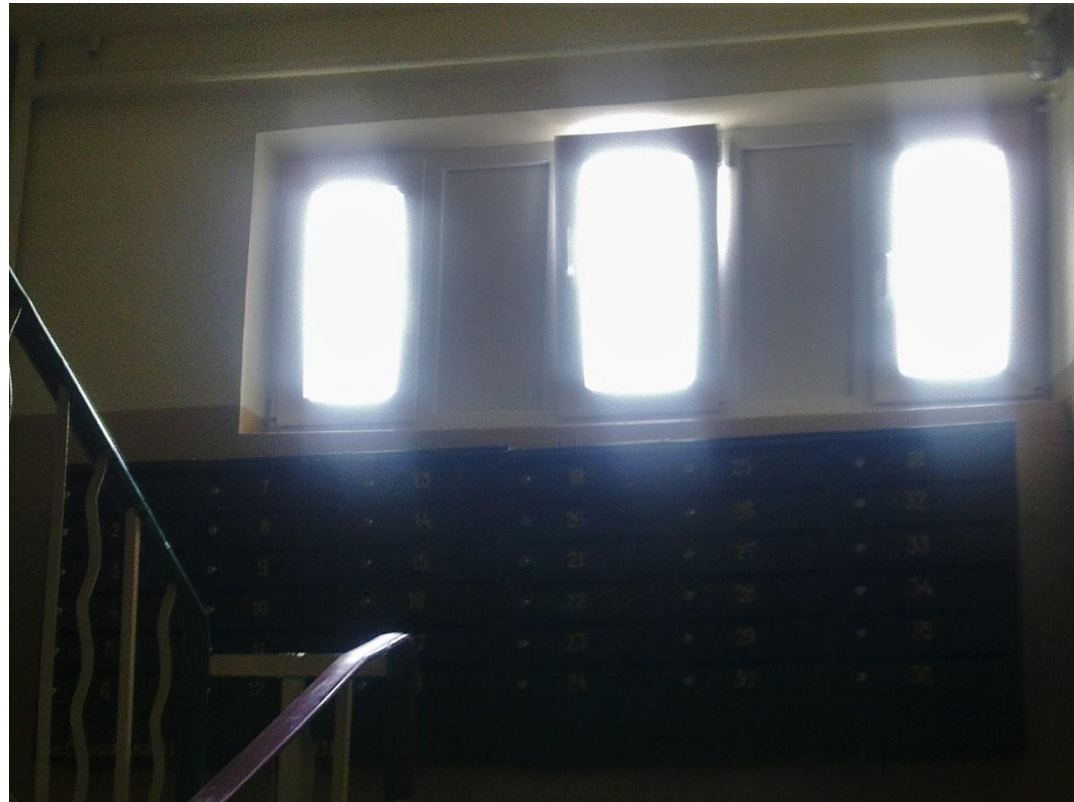
Реалізовані АОСББ проекти



4. Замінена електропроводка, встановлені датчики руху і світлодіодні лампочки в під'їздах, що дало економічний ефект електроенергії 38%;

Реалізовані АОСББ проекти

5. Проведена заміна вікон на сходових площадках на двохкамерні енергоощадні, що дало економічний ефект 10%;





Реалізовані АОСББ проекти

6. Побудовано 2 дитячі майданчик;
7. Обладнано дитячий футбольний майданчик зі штучним покриттям;
8. Реконструйовані електромережі і щитові в під'їздах і підвалах будинків;
9. Була проведена повна заміна і термоізоляція запірної арматури на холодне і гаряче водопостачання, опалення, каналізацію;

Реалізовані АОСББ проекти

10. Замінено
поштові скриньки;



Реалізовані АОСББ проекти

11. Були побудовані майданчики для розміщення контейнерів на сміття;
12. Всі будинки обладнані ІТП, що дає можливість застосовувати економний режим при опаленні квартир.



Розрахунки економії

1. Теплоізоляція труб – 7-8% економії
2. Заміна вікон – 8-9% економії
3. Датчики руху і світлодіодні лампи – 30-38% економії
4. Погодне регулювання – 8-10% економії

м. Львів ОСББ «Стрійська, 91»

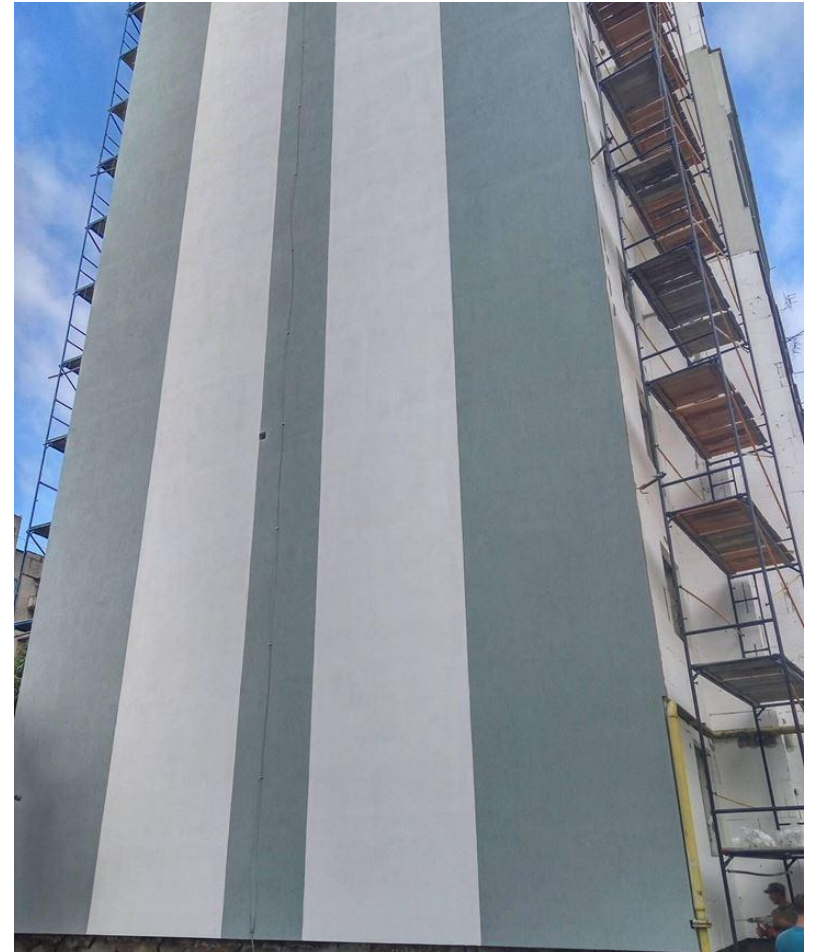
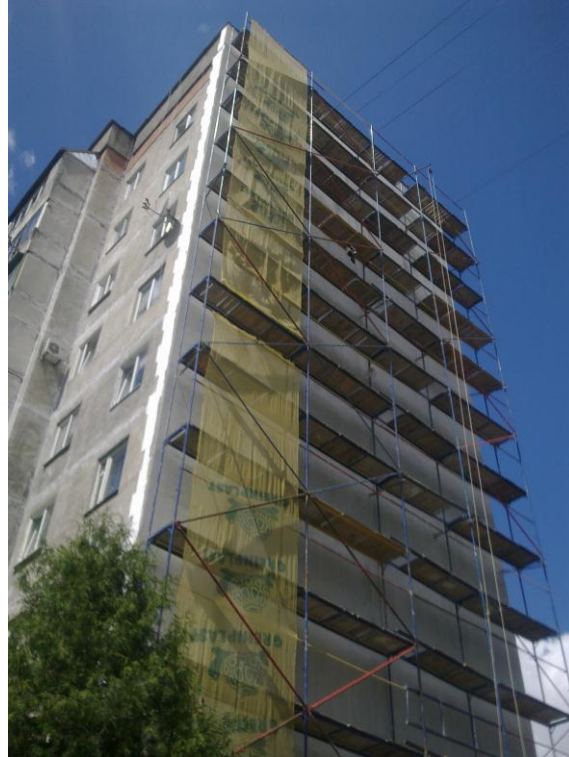
Площа фасаду 2 500 кв.м

Площа квартир 3572 кв.м

- Вартість утеплення (матеріали та роботи) **1 080 000** грн.
 - відшкодування державний бюджет 328 000 грн.
 - відшкодування з місцевого бюджету 324 000 грн.
 - власники квартир 428 000 грн.
- Кредит на 60 місяців
- Розмір внеску до ремонтного фонду (з врахуванням відсотків)
 - без відшкодування 6,0 грн
 - після відшкодування 3,5 грн

Про плани на майбутнє управління

Будинки ОСББ, які входять до складу асоціація ОСББ «Оберіг» своєю метою вважають продовжувати брати участь у програмах по енергозбереженню.



Дякую за увагу!