

Матеріал для Загальних Зборів 02.02.2020 р.

Концепція кошторису :

1. Статті витрат не є фактичною витратою, а резервування коштів по відповідній витраті.
2. Залишок коштів, які не використано в поточному році залишається на наступний рік/кошторис та/або в Додаткові фонди для сталого розвитку стану будинку та ліквідування аварій (Ремонтний фонд та Резервний фонд) оскільки ОСББ на відміну від будь-якого ТОВ (в т. ч. ТОВ «ККК») є неприбутковою та неплатником ПДВ.
3. Згідно законодавства обов'язкова наявність Ремонтного фонду (витрати на капітальний ремонт) та Резервного фонду (ліквідація наслідків аварій).
4. Кошторис формується без проекту, паспорту будинку, паспортів обладнання та іншої документації у зв'язку відмовою надати належні документи ТОВ «ККК» та ПРАТ «Енергополь-Україна» (Правління зверталось 4 рази із адвокатськими запитами в тому числі). Представники майбутніх обслуговуючих компаній не мали належного доступу до інженерних систем будинку для проведення відповідного обстеження.
5. Постачальники будуть визначатися після проведення конкурсів, а наймання персоналу після проведення співбесід за місяць до переходу до самозабезпечення.
6. На даний момент більшість постачальників відмовляються надавати комерційні пропозиції/договори, так як відсутня дата переходу на самозабезпечення нашого ОСББ та відсутній доступ до документації та інженерних мереж.
7. На надані вартості послуг враховано можливе подорожчання в зв'язку з інфляцією та у зв'язку з тим, що кошторис розраховано за півроку до початку роботи та на цілий рік.
8. Внесок у розмірі 7,83 грн на 1 м² визначений як необхідний для нормального функціонування будинку. У вказаному внеску витрати на електроенергію (МЗК, ліфти, насоси, освітлення) складають 1,9939 грн на 1 м² (126600 грн./на місяць). Ця цифра обумовлена відсутністю доступу до інформації про суму фактичних витрат на електроенергію та прийнято рішення взяти розмір цієї статтю з затвердженого в КМДА тарифу. По оперативній інформації в управляючих компаніях міста Києва витрати на оплату електроенергії складають від 0,9 до 1,5 грн на 1м².
9. Відповідно кошти 0,55 грн/м² розподіляються на Ремонтний фонд та Резервний фонд.

Пояснення до статей витрат Загального фонду (Утримання спільного майна) Кошторису на 2020 рік

Роз'яснення щомісячних витрат

1. Витрати на обслуговування будинку і прибудинкової території

1.1. Комплексне прибирання (у т.ч. витратні матеріали та обладнання)

1.1.1. Зарплата двох різноробочих/двірників (по 10000 грн «на руки»)

Кількість працівників – 2

Зарплата після оподаткування - 10 000 грн

Відрахування – 5 155,28 грн

Затрати на одного працівника – 15 155,28 грн

Всього затрати на місяць, грн – 30310,56 грн

Всього затрати із урахуванням відпускних на місяць і округленням:

$30310,56 * 13 / 12 \approx \underline{32\,900,00 \text{ грн}}$

1.1.2. Витратні матеріали та накопичення обладнання (віники, відра, ганчірки, лопати, спец форма і .т.д.):

2000,00 грн

1.1.3. Прибирання місць загального користування

Отримано комерційну пропозицію від компанії ProClean на суму 46030,00 грн на місяць з урахуванням витратних матеріалів та миючих засобів.

З урахуванням надбавки 10% (можливе подорожання послуг через інфляцію) і округленням:

$46030,00 \text{ грн} * 1,1 \approx \underline{50700,00 \text{ грн}}$

Альтернатива- наймання трьох прибиральниць:

Кількість працівників – 3

Зарплата після оподаткування - 10 000 грн

Відрахування – 5 155,28 грн

Затрати на одного працівника – 15 155,28 грн

Всього затрати на місяць, грн – 45 465,84 грн

Всього затрати із урахуванням відпускних на місяць і округленням:

$45\,465,84 * 13 / 12 \approx \underline{49\,300,00 \text{ грн}}$

Всього по статті 1.1:

$32\,900,00 \text{ грн} + 2000,00 \text{ грн} + 50700,00 \text{ грн} = 85\,600 \text{ грн}$

1.2. Обслуговування внутрішньобудинкових мереж (аварійна служба, диспетч.)

1.2.1. Технічне щомісячне та цілодобове аварійне обслуговування внутрішньобудинкових мереж (електро, водо постачання та каналізація) без витрат на поточний ремонт. Визначена на основі аналізу запропонованої вартості послуг наступних компаній

Назва компанії	Вартість послуг	Примітка
ТОВ «АСК» (Аварійно сервісна компанія)	20 000 грн	Договір на ФОП Обслуговують ЖК: ЖБК «Авіатор13», ЖБК «АЕЛІТ», ОСББ «Либідь Плюс»
ТОВ "КІБК" Укрмонтажсервіс	20 000 грн	Позитивні відгуки від ОСББ "Автозаводська 29-А"
Обслуговуюча компанія «Аварійка 24»	57 120 грн	Позитивні відгуки від консультанта по створенню та роботі ОСББ та від ОСББ «Зої Гайдай 7»

Прийнято суму з урахуванням надбавки 10% (можливе подорожання послуг через інфляцію) і округленням: $20000,00 \text{ грн} * 1,1 \approx \underline{22000,00 \text{ грн}}$

1.2.2. Зарплата чотирьом диспетчерам (цілодобова робота, по 5000 грн «на руки»)

Кількість працівників – 4

Зарплата після оподаткування на одного працівника - 5 000 грн

Відрахування на одного працівника - 2 577,64 грн

Затрати на одного працівника – 7 577,64 грн

Всього затрати на місяць, грн – 30310,56 грн

Всього затрати із урахуванням відпускних на місяць і округленням:

$30310,56 * 13 / 12 \approx \underline{32 900,00 \text{ грн}}$

1.2.3. Витрати на диспетчеризацію (мобільний телефон, журнали, канцтовари) у розмірі 400,00 грн

Всього по статті 1.2:

$22000,00 \text{ грн} + 32 900,00 \text{ грн} + 400,00 \text{ грн} = \underline{55 300 \text{ грн}}$

1.3. Технічне обслуговування ліфтів та систем диспетчеризації ліфтів

1.3.1. Технічне щомісячне та цілодобове аварійне обслуговування ліфтів та системи диспетчеризації ліфтів без затрат на поточний ремонт.

Визначена на основі аналізу запропонованої вартості послуг наступних компаній

Назва компанії	Вартість послуг	Примітка
Ліфтсервіс		Відмовилися
Майстерліфт	29 950 грн	Обслуговує будинок
Укрліфтсервіс		Відмовилися
ПрАТ «ОТІС»	71 539 грн	
Укрліфт		Відмовилися
Техноліф		Відмовилися

Прийнято суму з урахуванням надбавки 10% (можливе подорожання послуг через інфляцію) і округленням: $29950,00 \text{ грн} * 1,1 \approx \underline{33000,00 \text{ грн}}$

Всього по статті 1.3:

33000 грн

1.4. Обслуговування протипожежної сигналізації

1.4.1. Технічне обслуговування систем протипожежної автоматики та димовидалення без затрат на поточний ремонт.

Отримано комерційну пропозицію на суму 18000,00 грн на місяць. Всі відмовилися надавати комерційні пропозиції без наявних документів.

Сума з урахуванням надбавки 10% (можливе подорожання послуг через інфляцію) і округленням:

$18000,00 \text{ грн} * 1,1 \approx \underline{19800,00 \text{ грн}}$

Всього по статті 1.4:

19800 грн

1.5. Вивезення ТПВ (твердих побутових відходів)

Тариф на вивезення одного контейнера в Києві складає - 130 грн.

Кількість контейнерів для нашого будинку складає – 8 шт.

Тариф на вивезення 1м³ 126,12грн. в 1 контейнер=1,1м³:

$126,12 \text{ грн} * 1,1 \text{ м}^3 * 31 \text{ днів} * 8 \text{ контейнерів} = \underline{34400,00 \text{ грн}}$

Всього по статті 1.5:

34400 грн

1.6. Комунальні витрати на МЗК та прибуд.територію

1.6.1. Витрати на електроенергію – взято з затвердженого в КМДА тарифу ТОВ «Київська комунальна компанія» як суму витрат електроенергії на роботу ліфтів, освітлення та підкачування води.

Сума з округленням:

126600 грн

1.6.2. Витрати на водопостачання – взято з затвердженого в КМДА тарифу ТОВ «Київська комунальна компанія» витрати з поливання дворів, клумб та (або) газонів

Сума з округленням:

2200 грн

Всього по статті 1.6:

128800 грн

1.7. Обслуговування димовентканалів

Накопичення суми для річної ревізії вентиляційних каналів

Всього по статті 1.7:

500 грн

1.8. Дератизація/дезінсекція

Взято із статей затрат з затвердженого в КМДА тарифу ТОВ «Київська комунальна компанія» як суму витрат дератизацію та дезінсекцію.

Сума з округленням:

900 грн

Всього по статті 1.8:

900 грн

1.9. Вивезення снігу, опалих листів та т.і.

Взято із затвердженого в КМДА тарифу ТОВ «Київська комунальна компанія» прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проїзду, протиожеледними сумішами.

Сума з округленням:

5700 грн

Всього по статті 1.9:

5700 грн

1.10. Послуги керуючого справами

Найманий працівник, який здійснює управління будинком, координує найманий персонал та слідкує за виконанням договірних зобов'язань постачальників послуг, звітує правлінню. В посадові обов'язки входить загальний контроль матеріально-технічного стану будинку та прилеглих територій, поточний контроль виконання організаціями своїх функцій, організація та контроль виконання графіків обслуговування мереж будинку, організація та контроль виконання графіків обслуговування внутрішньобудинкових мереж (надалі ВБМ), ліфтів, пошук та підбір персоналу в разі необхідності та інше.

Зарплата після оподаткування - 20 000 грн

Відрахування – 10 310,56 грн

Всього затрати на місяць, грн – 30 310,56 грн

Всього затрати із урахуванням відпускних на місяць і округленням:

$30310,56 * 13 / 12 \approx$ 32 900,00 грн

Як альтернатива – для зменшення податкового навантаження заключення договору із фізичною-особою підприємцем (3-я група єдиного податку).

Всього по статті 1.10:

32 900 грн

1.11. Господарські витрати (матеріали та інвентар)

Накопичення по мірі можливості господарського інвентаря – робочого інструменту (викрутки, ключі, газонокосарка, електроінструменту, ручного інструменту, і т.ін.) та витратних матеріалів.

Всього по статті 1.5:

2000 грн

2. Поточний ремонт

Враховують витрати на матеріали та роботи для забезпечення ремонтних робіт систем будинку.

2.1. Поточний ремонт ліфтів

Рекомендована сума витрат обслуговуючою компанією на поточний ремонт ліфтів 82 800 грн на рік.

Всього по статті 2.1:

6900 грн

2.2. Поточний ремонт ВБМ

Рекомендована сума витрат на поточний ремонт внутрішньо будинкових мереж, в тому числі заварювання теплових комунікацій, ремонту каналізації, відновлення теплоізоляції, заміна ламп.

Всього по статті 2.2:

12500 грн

2.3. Поточний ремонт систем диспетчеризації

Наявна система диспетчеризації ліфтів одна для двох будинків. Для необхідності відновлення роботи диспетчеризації ліфтів, рекомендована сума складає 30 000 грн (комп'ютер, модем, програмне забезпечення).

Всього по статті 2.3:

2500 грн

2.4. Поточний ремонт протипожежної автоматики та димовидалення (ППА та ДВ)

Рекомендована сума витрат обслуговуючою компанією на поточний ремонт (заміна дефектних датчиків, акумуляторів) складає 3000 грн на місяць.

Всього по статті 2.4:

3000 грн

2.5. Поточний ремонт конструктивних та внутрішніх елементів та благоустрою

Ремонт внутрішнього та зовнішнього оздоблення (ремонт плитки, дверей, вікон, пружин та ін.) Кошти використовуються по мірі накопичення.

Всього по статті 2.5:

10000 грн

2.6. Інший поточний ремонт

Витрати пов'язанні із придбанням доводчиків, замків, ущільнювачів дверей, фарбування дверей та щітків і т.д. Кошти використовуються по мірі накопичення.

Всього по статті 2.6:

2189 грн

3. Адміністративні витрати

3.1. Фонд заробітної плати (разом з податками)

3.1.1. Заробітна плата Голові правління.

Зарплата після оподаткування - 8 000 грн

Відрахування – 4 124,12 грн

Всього затрати на місяць, грн – 12 124,12 грн

Всього затрати із урахуванням відпускних на місяць і округленням:

$12\,124,12 * 13 / 12 \approx \underline{13\,100,00 \text{ грн}}$

3.1.2. Заробітна плата заступнику Голови правління.

Зарплата після оподаткування - 6 000 грн

Відрахування – 3 093,17 грн

Всього затрати на місяць, грн – 9 093,17 грн

Всього затрати із урахуванням відпускних на місяць і округленням:

$9\,093,17 * 13 / 12 \approx \underline{9\,900,00 \text{ грн}}$

Всього по статті 3.1:

23 000 грн

3.2. Підготовка та проведення Загальних зборів (пошт. витрати, друк, ін.)

Резервуються кошти для проведення двох Загальних зборів із затратами на одні збори:

Замовлення відео фіксації зборів – 4 000 грн

Поштові послуги – 9 000 грн

Канцелярські витрати та замовлення друку – 2 900 грн

Оренда приміщення – 1000 грн

Консультаційні послуги по підготовці, юридичному оформленні та проведенню Загальних зборів – 3500грн

Всього по статті 3.2:

$2 \text{ зборів} * (4000,00 \text{ грн} + 9000,00 \text{ грн} + 2900,00 \text{ грн} + 1000,00 \text{ грн} + 3500,00 \text{ грн}) / 12 \text{ місяців} = 3400 \text{ грн}$

3.3. Оплата бухгалтерського супроводу (в т.ч. програмне забезпечення, ЕЦП)

Витрати пов'язанні із бухгалтерським супроводом.

Всього по статті 3.3:

14000 грн

3.4. Оплата юридичного супроводу (в т.ч. судові збори, послуги адвокатів)

Витрати для організації юридичного супроводу по оцінці договорів, складання позовів до боржників.

Оплата судових зборів. Не штатна посада.

Обов'язкове укладання договорів для можливого повернення вартості послуг через судові процеси.

Всього по статті 3.4:

13200 грн

3.5. Адміністративні витрати (послуги банку, абонентський відділ, канц. товари, нотаріус, ін.)

Обов'язкові витрати:

Оплата послуг банку (витрати із відкриттям рахунків та обслуговування рахунку)

Канцелярія

Програмне забезпечення та обслуговування абонентського відділу (кабінет власника)

Можливі витрати:

Витрати на послуги нотаріусу

По мірі накопичення коштів:

Офісна техніка

Всього по статті 3.5:

7400 грн

Пояснення до статей витрат на охоронні заходи

Роз'яснення щомісячних витрат

1. Послуги охорони/консьерж служби

1.1.1. Послуги охоронної фірми. Комерційні пропозиції отримані у 2019 році. Можливо збільшення через зростання рівня зарплати та індексацію зарплати.

Назва компанії	Вартість послуг	Примітка
ТОПГАРД	426 900 грн	8 постів + старший зміни
Оберіг-безпека	216 000 грн.	8 постів
Ягуар	216 000 грн.	8 постів
ТОР-Безпека	216 000 грн.	8 постів

Прийнято суму з урахуванням інфляції та можливості збільшення на 5% (можливе подорожання послуг через інфляцію) і округленням: 216000,00 грн * 1,05 ≈ 226800,00 грн

1.1.2. Накопичення по мірі можливості та встановлення обладнання шлагбаумів, системи зчитування номерних знаків, камер та систем відеоспостереження, система контролю доступу тощо.

14 100 грн

1.2. Тривожна кнопка. Встановлення та обслуговування (підключення до пультової охорони)

2 860 грн.

243760