

ЗВІТ
Правління ОСББ «Урлів Град»
(з період 1 серпня 2021 року по 31 грудня 2023 року)

Основною метою діяльності правління протягом більшої частини звітного періоду було забезпечення належного функціонування життєдіяльності будинку в умовах збройної агресії росії проти України.

Основними пріоритетами діяльності до початку війни були такі:

1. *Завершення ремонтів ліфтових холів, розпочатих у 2020 році;*
2. *Удосконалення системи опалення будинку та здійснення заходів зі зменшення тепловтрат будинку в осінньо-зимовий період;*
3. *Забезпечення освітлення місць загального користування, зокрема сходових клітин та холодних переходів, які на момент приходу правління не освітлювалися (холодні переходи) або освітлювалися частково (сходові клітини через 1,2 поверхи);*
4. *Проведення заходів, спрямованих на зменшення випадків аварійних ситуацій по системах ЦО, ГВП та ХВП;*
5. *Вчасне реагування на заявки мешканців, зокрема на аварійні ситуації в будинку, з'ясування причин їх виникнення та упередження у майбутньому;*
6. *Визначення причин та способів вирішення проблем із вентиляцією в квартирах будинку;*
7. *Удосконалення управління найнятим персоналом шляхом переведення працівників на строкові трудові договори;*
8. *Покращення умов роботи персоналу ОСББ;*
9. *Забезпечення прибирання прилеглої території та МЗК будинку у зв'язку із завершенням угоди з діючою на момент обрання правління (у 2021 році) обслуговуючою компанією.*

Початок повномасштабної збройної агресії росії проти України 23 лютого 2022 року став значним викликом не тільки для кожного мешканця будинку, а й для правління ОСББ. Збройна агресія і пов'язані з нею наслідки кардинально вплинули на пріоритети діяльності і основні кроки, які здійснювалися з метою забезпечення життєдіяльності будинку з моменту початку війни.

Хотілося б зупинитися на деяких основних проблемах, викликаних війною та кроках, які були здійснені з метою зменшення її негативного впливу на будинок.

I. Вплив збройної агресії росії проти України.

1. Протягом 4 місяців - з 25 лютого по 30 червня 2022 року діяльність ОСББ повністю забезпечувалася штатними працівниками, оскільки обслуговування будинку обслуговуючими компаніями було призупинено. Роботи із заміни світильників, обслуговування внутрішньобудинкових мереж ХВП, ГВП та опалення, а також окремі сантехнічні роботи здійснювалися штатним інженером будинку, який є співвласником ОСББ. Прибирання будинку та прилеглої території здійснювалося двірниками, та наявними консьєржами, які з початку війни залишилися на робочих місцях.
2. З початком війни на своїх робочих місцях залишилися Голова правління ОСББ та інженер з обслуговування будинку. Двірники, які до цього часу працювали в штаті обслуговуючої компанії, були оперативно залучені у штат ОСББ.
3. З персоналом, який не мав можливості виходити на роботу були призупинені трудові відносини, що дозволило виплачувати зарплату наявному персоналу. Також були призупинені угоди на обслуговування з підрядними обслуговуючими організаціями і, відповідно, зупинені нарахування.
4. Був припинений ремонт ліфтових холів у зв'язку з неможливістю його виконувати та призовом до ЗСУ ФОП, якого було обрано для здійснення відповідних робіт.
5. На початок березня 2022 року склалася критична ситуація з нарахуваннями за утримання будинку та прилеглої території, оскільки основна частина мешканців виїхала за межі Києва та країни і не внесла відповідні внески вчасно. З метою забезпечення виплат зарплат персоналу

ОСББ були здійснені заходи щодо оперативного внесення орендних платежів юридичними особами.

Повноцінне обслуговування будинку підрядними організаціями було відновлено лише з липня 2022 року. З клінінговою компанією угоду поновлено не було. Двірники та прибиральниці працювали у штаті ОСББ до вересня 2024 року.

II. Вплив масових відключень електроенергії протягом 2022/2023 років

У зв'язку із значною залежністю нашого будинку від постачань електроенергії, відключення електропостачання серйозно вплинули на життєдіяльність будинку.

1. Ремонт ліфтових холів, який було відновлено наприкінці літа 2022 року було майже зупинено.
2. Оперативне підключення насосів на ЦО, ГВП та ХВП, у проміжках між відключеннями електроенергії, стало можливим завдяки оперативній реакції інженера з обслуговування будинку, який фактично у цілодобовому режимі здійснював відповідні заходи в насосній та ІТП будинку.
3. З метою зменшення випадків застрягання мешканців у ліфтах та їх виведення з ладу, було запроваджено завчасне вимкнення ліфтів відповідно до графіків відключень. Цей вимушений крок не завжди знаходив розуміння у співвласників. Водночас, це повністю себе виправдало, оскільки ліфтова обслуговуюча компанія не завжди мала можливість вчасно приїхати на аварійний виклик, оскільки ситуація носила масовий характер у всіх будинках. На випадок раптової зупинки, у вантажних ліфтах встановили стільці
4. Ініціатива мешканців щодо закупки і встановлення електрогенератора не знайшла підтримки серед співвласників. Було зібрано близько 70 тис грн, які були зібрані 10% від усіх співвласників ОСББ. Наразі половину зібраних коштів за відповідними заявами зараховано у рахунок сплати на утримання будинку та прилеглої території.
5. Війна негативно вплинула на надходження внесків до ОСББ. Заборгованість із сплати внеску на утримання будинку та прилеглої території, яка до війни складала близько 200-230 тис грн, станом на сьогодні складає близько 600 тис. грн.

З метою підвищення рівня сплат внесків, у першій половині 2023 року ОСББ були надіслані листи вимоги щодо сплати усім боржникам від 3000 грн. На початку 2024 року підготовлено перші позови до суду на боржників.

Поточні ремонтні роботи у будинку які було виконано правлінням протягом звітного періоду.

Прилегла територія та будинок:

1. Здійснено ремонт цоколю (боковин) вхідної групи у 4-му під'їзді з боку внутрішнього двору та у 2-му під'їзді з боку зовнішнього двору (з боку 40 будинку).
2. Повністю оновлено лавки (замінено на нові та пофарбовано дерев'яні бруси на лавках):
 - біля 5 під'їзду з боку озера (6 лавок),
 - біля 5 секції у внутрішньому дворі (4 лавки),
 - на дитячих майданчиках у внутрішньому дворі (2 лавки).
 - частково оновлено та пофарбовано лавки біля під'їздів, а також на дитячому майданчику з боку 40 будинку.



3. За участі мешканців оформлено ландшафтну композицію на куті між 3-ю та 4-ю секціями внутрішнього двору (росини: ялинка карликова, сосна карликова, ялівець горизонт, кипарисовик, лаванда вузьколиста, флокс, туя шаров, троянда ґрунтопок, барбарис). Уздовж доріжки біля під'їздів внутрішнього двору всаджувалися декоративні квіти.



4. Оновлено сходи, підлогу дитячої гірки та пісочницю на дитячому майданчику з боку 40 будинку. Пофарбовано паркани навколо дитячих майданчиків та окремі елементи дитячих майданчиків, включно із будиночком у вн. дворі. Завозився пісок на дитячі майданчики та ґрунт для клумб.
5. Пофарбовано пандуси у всіх (п'яти) секціях з боку внутрішнього та зовнішнього двору, а також двері ІТП 1 та підвалів у 1-5 секціях.



6. Здійснювалося точкове переклеювання плитки на підлозі у ліфтових та квартирних холах, а також на сходах при вході у під'їзди.
7. Відремонтовано (зварювання) полотна трьох вхідних металевих дверей на 5 та 2 секціях.
8. На даху усунуто дефекти місць кріплення зонтів до витяжних каналів: у вузлах з'єднання встановлено додаткові шайби, частково замінено їх кріплення (з метою упередження їх зривання поривами вітру) та демонтовано дефлектори сміттєпроводів та заглушено їх отвори (з метою зменшення тепловтрат будинку взимку).
9. Організовано безкоштовне встановлення контейнеру КП «Київкомунсервіс» для використаних батарейок, енергозберігаючих ламп та термометрів. Відповідний контейнер встановлено біля смітника у внутрішньому дворі (вивіз використаних ламп та батарейок безкоштовний). Також встановлений додатковий (другий) контейнер під скlobій.
10. Встановлено 4 гнучких стовпчики у внутрішньому дворі будинку у т. ч. одного з них для обмеження паркування та забезпечення розвороту біля 3-4 секцій будинку. Три з них зламано. У 2024 році встановлено на заміну металевий стовпчик своїми силами біля 3 секції. І такий же самий буде встановлено біля смітника.
11. З метою утеплення та виносу мостів холоду здійснено облаштування утеплювачем проїомів під балконами у трьох квартирах на перших поверхах третьої та п'ятої секцій з боку внутрішнього двору (за рахунок мешканців).
12. Вибірково встановлено ущільнювачі на двері на холодних переходах. Загерметизовано кабель канали у всіх підвалах для усунення протягів та зменшення тепловтрат будинку.
13. Замінено двигун на шлагбаумі у зв'язку з виходом з ладу існуючого.
14. **Ліфти:**
 - заміна тросів на вантажному ліфті 5 секції;
 - заміна пускателів на вантажному ліфті 3 секції.
 - заміна підшипників на ліфтах.



старий канат

Ремонт ліфтових холів: у червні 2023 року завершено ремонти ліфтових холів. На тривалість їх проведення негативно вплинули запровадження локдауну (у зв'язку з COVID 19) у 2020 році та збройна російська агресія проти України, яка розпочалася 23 лютого 2022 року.

Протягом звітної періоду для потреб ОСББ було закуплено:

- Сервер, на якому розміщується база 1С з віддаленим доступом;
- Новий ПК та джерело безперервного живлення у диспетчера (на цьому ПК встановлено систему диспетчеризації будинку, зокрема запускаються ліфти).
- 4 нових смітники, які встановлено з боку 40 будинку біля 1-4 секцій;
- 4 резинових килимки (соти) та 5 доріжок з резиновою стороною на вхідні групи секцій з боку озера для використання у осінньо-зимовий період;
- 6 термологерів для вимірювання температури і вологості у приміщеннях з можливістю складання добових графіків змін;
- 1 пірометр для вимірювання температури поверхонь і повітря;
- 1 ендоскоп для підключення камери мобільного телефону для визначення місць протікання труб у важкодоступних місцях у випадку затоплення;
- 1 стремянка STORM;
- 1 кусторіз на АКМ «Дніпро М»;
- 1 перфоратор на АКМ «Дніпро М»;
- 2 АКМ «Дніпро М»
- 1 Сміттєвий бак на колесах;
- мікрохвильовка та 2 електрочайники для потреб працівників.

Покращення для працівників ОСББ:

- оновлено меблі у диспетчерській у 4-му під'їзді (стіл, шухляди та крісло).
- облаштовано доступ мережі ІНТЕРНЕТ у робочому приміщенні різнороба та сантехніка у підвалі 3 під'їзду для забезпечення зв'язку з працівниками;
- оновлено проводку у робочому приміщенні різнороба та сантехніка у підвалі 3 під'їзду;
- Різноробу закуплено спецодяг у зв'язку із зношенням старого;
- закуплено мікрохвильовку і електричні чайники для потреб працівників та встановлено додатковий (безкоштовний) холодильник у першому під'їзді.



Внутрішні електромережі.

1. Забезпечено та відновлено освітлення усіх поверхів на сходових клітинах у всіх секціях будинку, а також освітлення холодних переходів (загальних балконів). З цією метою встановлено 100 енергозберігаючих (діодних) ламп між поверхами, здійснено ремонт та відновлення роботи світильників де вони були відсутні або пошкоджені. Встановлено 115 енергозберігаючих (діодних) ламп на балконах з найменшою можливою потужністю 3-4 Вт. З початком війни освітлення холодних переходів вимкнено.
2. Відновлено роботу заградвогнів на даху будинку над другою секцією (до цього заградвогні працювали тільки на даху на 5 секції). З початком війни заградвогні вимкнено.
3. Встановлено 3 рубильники електромереж в електрощитовій 1, 2 та 3 секцій у зв'язку із виходом з ладу існуючих.

Внутрішні водопровідні мережі (ЦО, ГВП, ХВП):

1. Встановлено два розширювальні баки на систему опалення в ІТП 1 та ІТП 2, що мінімізувало заповітряність системи опалення, внаслідок постійних коливань тиску у системі, вирівняло температуру між поверхами та стабілізувало систему опалення будинку. Після встановлення розширювальних баків різниця температур між подачею та зворотною зменшилася з 10 до 5 градусів, що позитивно вплинуло на рівномірність розподілення тепла між поверхами.
2. Здійснено заміну труби зворотнього напрямку ГВП 1-ої зони у 3 секції;
3. Замінено лежак 1-ої зони ГВП, а також запірної арматури по системі ГВП у підвальному приміщенні 5-ої секції.
4. Замінено лежак ГВП зворотнього трубопроводу першої зони у підвальному приміщенні 2 секції.
5. Встановлено два нових колектори пожежних насосів у насосній.
6. Здійснено ремонт теплообмінника 1 зони ГВП в ІТП 1.
7. Здійснено термоізоляцію теплообмінника і частково запірної арматури в ІТП 1 з метою зменшення тепловтрат.
8. У всіх п'яти секціях на 12 поверхах проведено заміну запірної арматури (5 штук) та 10 кранів водопроводу двох зон і зворотки 2 зон.
9. Здійснено ремонт двох насосів першої та другої зони ХВП у насосній.
10. Проведено перевірку теплотічильника в ІТП 1.



Як приклад заміна кранів у підвалі п'ятої секції

Система вентиляції будинку

Інженером винайдено шляхи вирішення системної проблеми з вентиляцією в окремих квартирах, власники яких неодноразово скаржилися на проблеми з її відсутністю або недостатністю, але не мали вирішення протягом декількох років. Завдяки цьому вирішено проблему відсутності вентиляції у трьох квартирах.

Протипожежні заходи

Проведено протипожежний аудит будинку шляхом запрошення перевірки ДСНС та актуалізації недоліків протипожежного захисту будинку. Отримано відповідний припис, який наразі виконується.

- У 2022 році здійснено регулярний технічний огляд наявних 28 вогнегасників та закуплено 7 нових вогнегасників. Здійснено облік зазначених вогнегасників;
- У 2022 році проведено перевірку роботи протипожежних шлангів;
- проведено аудит роботи протипожежної сигналізації. Здійснюються точкові роботи з ремонту або заміні сповіщувачів на окремих поверхах, а також заміни плат пожежних шафах першої і четвертої секцій.
- Під час пожежі у квартирі на першому поверсі 5-ої секції протипожежна сигналізація спрацювала належним чином. Гасіння відбувалося будинковою системою.

Кадрові питання:

Введено в дію новий штатний розпис ОСББ і здійснено переведення штатних працівників ОСББ на строкові трудові договори, що має дозволити співвласникам у разі необхідності оптимізувати роботу ОСББ та більш оперативно реагувати на зміни.

Нормотворча діяльність

1. Рішенням Правління № 6/21 від 15.09.2021 року затверджено порядок надання у тимчасове користування нежитлових приміщень (колясочних) в ОСББ «Урлів Град».
2. Розроблено (але ще не затверджено) порядок надання у тимчасове користування технічних приміщень на перших поверхах будинку ОСББ «Урлів Град».