

Звіт про роботу правління за 2025 рік

Зміст

Вступ	2
Звіт про виконання кошторису	4
Звіт, стаття «01. Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем»	5
Звіт, стаття «02. Технічне обслуговування та ремонт ліфтів»	10
Звіт, стаття «03. Обслуговування систем диспетчеризації»	12
Звіт, стаття «04. Обслуговування димових та вентиляційних каналів»	15
Звіт, стаття «05. Технічне обслуговування протипожежної систем та димовидалення»	16
Звіт, стаття «06. Поточний ремонт»	18
Звіт, стаття «07. Прибирання прибудинкової території»	21
Звіт, стаття «08. Прибирання приміщень загального користування»	23
Звіт, стаття «09. Дератизація та дезінсекція»	25
Звіт, стаття «10. Правові послуги»	26
Звіт, стаття «11. Придбання електроенергії для освітлення МЗК, живлення ліфтів, іншого»	28
Звіт, стаття «12. Придбання холодної води»	29
Звіт, стаття «13. Вивезення твердих побутових відходів»	31
Звіт, стаття «14. Матеріальні витрати для прибирання, озеленення та ін.»	32
Звіт, стаття «15. Обслуговування ІТ-систем»	37
Звіт, стаття «16. Загальновиробничі витрати»	40
Звіт, стаття «17. Резервний фонд»	46
Звіт, стаття «18. Ремонтний фонд»	54
Звіт, стаття «21. Охоронні послуги»	55
Звіт, стаття «Модернізації теплообмінника»	57
Звіт, стаття «Створення АСКОВ (по обліку холодної води)»	61
Звіт, стаття «Повірка електрообладнання»	63
Звіт, стаття «Заміна труб холодної води»	64
Звіт, стаття «Енергосертифікат та проектування СЕС»	66
Звіт, стаття «Протипожежні заходи»	67
Ключові показники станом на 31.12.2025 р.	68

Звіт про участь в прийнятті рішень членами правління	71
Фінансовий звіт за 2025 рік, що поданий до державних органів	72
Плани на 2026 рік	74
ДОДАТКИ	75
Зведений звіт по заміні труб холодної води у 2025 р.	75

Вступ

Основна частина звіту - це розділ "Звіт про виконання кошторису".

Він наданий у вигляді загальної таблиці, де за статтями кошторису вказані:

- Кошторис - це річний план витрат, що передбачений кошторисом
- Витрати - це фактичні витрати, що були протягом року
- Залишок - це сума, що залишилась за статтею на 31.12.25 р.

За кожним числом в таблиці прив'язане посилання, за яким відкривається сторінка із детальною інформацією: як фінансувалась стаття та як витрачались гроши. Наприкінці кожної такої сторінки з деталізацією зроблені висновки щодо збільшення або зменшення суми статті.

Щодо виконання планів на цей рік, що були визначені у минулому звіті:

а) Щодо відносин із Водоканалом - ОСББ виконала всі технічні та юридичні умови для переходу на прямі договори, але останній крок ще не виконаний - це передача ділянки каналізації від УБД на баланс міської громади. Виконано на 90%.

б) Щодо СЕС. Голосуванням рішення про СЕС не було прийнято, але за цей рік був отриманий енергосертифікат будинку та зроблений попередній технічний звіт про творення СЕС. Виконано на 30%.

Правління взяло участь у міській програмі 75/25 щодо альтернативних джерел та реалізувало інвертор та АКБ для будинкових систем управління (протипожежні, СКД, відеоспостереження).

в) Шахти димовиведення були повністю обстежені, відрегульовані та в деяких містах замінені зламані механізми. Виконано на 100%.

г) Була проведена інвентаризація вогнегасників створені відповідні журнали обліку та проведена масова заправка та дрібний ремонт вогнегасників. Виконано на 100%.

д) Щодо поливних систем та клумб: виконаний ремонт поливної системи головної клумбі на проспекті, створена нова [поливна система на клумбі на Крамського](#). Також були висаджені нові рослини, заплановане регулярне чищення всіх клумб. Виконано на 100%.

е) проведена технічна [повідка трансформаторів](#) в електрошафах. Виконано на 100%.

ж) Щодо заходів енергозбереження. На початку року була завершена робота по [модернізації теплообмінників](#). Також на теплообмінники були [зроблені чохли](#). Щодо входних дверей: оскільки рішення на заміну прийнято не було, то провели підтримуючий ремонт на дверях 1 та [2 секцій](#).

з) Були розпочаті довгострокові роботи по заміні труб холодної води ([зведений звіт за 2025 рік](#))

Всі інши питання: гідроізоляція підземного рівня, відновлення паркану тощо були відкладені на наступний рік.

Звіт про виконання кошторису

Зведена таблиця по статтям кошторису та позакошторисним статтям.

№	Стаття	Кошторис	Витрати	Залишок на 31.12.25
1	Витрати:			
2	01. <u>Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем</u>	371200,00	422780,15	0,00
3	02. <u>Технічне обслуговування та ремонт ліфтів</u>	154000,00	164235,92	-235,92
4	03. <u>Обслуговування систем диспетчеризації</u>	73447,68	84109,76	-0,06
5	04. <u>Обслуговування димових та вентиляційних каналів</u>	12000,00	43570,00	2401,77
6	05. <u>Технічне обслуговування протипожежної систем та димовидалення</u>	48360,00	67648,60	-2929,16
7	06. <u>Поточний ремонт</u>	52000,00	49025,36	4069,87
8	07. <u>Прибирання прибудинкової території</u>	234248,00	265285,84	-7658,18
9	08. <u>Прибирання приміщень загального користування</u>	302756,80	295839,76	7572,88
10	09. <u>Дератизація та дезінсекція</u>	12412,80	8275,20	275,20
11	10. <u>Правові послуги</u>	122400,00	122400,00	0,00
12	11. <u>Придбання електроенергії для освітлення МЗК, живлення ліфтів, іншого</u>	541728,00	539242,30	124419,34
13	12. <u>Придбання холодної води</u>	21876,48	17956,94	1268,31
14	13. <u>Вивезення твердих побутових відходів</u>	151200,00	147840,00	14807,09
15	14. <u>Матеріальні витрати для прибирання, озеленення та ін.</u>	24000,00	29963,44	1487,56

16	15. <u>Обслуговування ІТ-систем</u>	117600,00	88072,70	39327,30
17	16. <u>Загальновиробничі витрати</u>	450647,60	435066,00	23260,21
18	17. <u>Резервний фонд</u>	135548,00	235387,76	-53762,41
19	18. <u>Ремонтний фонд</u>	110000,00	283728,97	-18184,82
20	21. <u>Охоронні послуги</u>	748438,80	748443,70	6,80
21	<u>Модернізації теплообмінника</u>	243401,21	260979,00	0,00
22	<u>Створення АСКОВ (по обліку холодної води)</u>	310720,59	310720,59	0,00
23	<u>Повірка електрообладнання</u>	89774,67	121905,00	0,00
24	<u>Заміна труб холодної води</u>	250000,00	289089,00	0,00
25	<u>Енергосертифікат та проектування СЕС</u>	135109,05	40000,00	95109,05
26	<u>Протипожежні заходи</u>	0,00	0,00	37,55

Далі наведені матеріали з розшифровкою руху коштів за кожною статтею у 2025 році.

Звіт, стаття «01. Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем»

Склад статті:

- а) за договором на послуги сантехніка, електрика суму 22 000,00 грн
- б) за договором на обслуговування ІТП суму 3 500,00 грн
- в) інші витрати: лампи, прокладки, прилади, ремонти обладнання тощо.

№	Найменування	Показник
1	Залишок на 01.01.2025 р	0,00
2	Нарахування, згідно кошторису на місяць:	
	з 01 по 04	29600,00
	з 05 по 12	31600,00

3	Нарахування, згідно кошторису за 2025 рік	371200,00
4	Дофінансування з резервного фонду	51580,15
5	Фактичні витрати за 2025 рік	422780,15
6	Залишок на 31.12.2025 р.	0,00
8	Розшифровка фактичних витрат	422780,15
9	Січень 2025	30985,74
10	Обслуговування систем зг. <u>договору</u>	22000,00
11	Обслуговування ІТП та насосів зг. <u>договору</u>	3500,00
12	адміністрування лічильників	2200,00
13	Світильник ЛЕД 38 Вт 3 шт для 26 поверха	1896,00
14	Лампа GU10 2 шт для холів	128,00
15	Світильник ЛЕД 60*60 40 Вт 2 шт (9 та 6 пов.)	1261,74
16	Лютий 2025	27700,00
17	Обслуговування систем зг. <u>договору</u>	22000,00
18	Обслуговування ІТП та насосів зг. <u>договору</u>	3500,00
19	адміністрування лічильників	2200,00
20	Березень 2025	29307,15
21	Обслуговування систем зг. <u>договору</u>	22000,00
22	Обслуговування ІТП та насосів зг. <u>договору</u>	3500,00
23	Запас хомутів	725,28
24	Кран 1/2 кульовий для заміни у санвузлі	251,00
25	Світильник 60*60 40 Вт на 3 пов.	630,87
26	адміністрування лічильників	2200,00
27	Квітень 2025	29901,85
28	Обслуговування систем зг. <u>договору</u>	22000,00
29	Обслуговування ІТП та насосів зг. <u>договору</u>	3500,00

30	Світильник 60*60 40 Вт на 4 пов.	630,87
31	Лампа 60 см - до підвалу	93,00
32	кабель 3*2,5 кгнв 23 м для підключення поштомату	1477,98
33	адміністрування лічильників	2200,00
34	Травень 2025	28596,00
35	Обслуговування систем зг. договору	22000,00
36	Обслуговування ІТП та насосів зг. договору	3500,00
37	Адміністрування лічильників	2200,00
38	Лампа 4,7Вт GU10 14 шт	896,00
39	Червень 2025	43923,05
40	Обслуговування систем зг. договору	22000,00
41	Обслуговування ІТП та насосів зг. договору	3500,00
42	Адміністрування лічильників	2200,00
43	Встановлення сумеречного датчика на 1 секцію для авторегулювання включення освітлення	2753,00
44	кран кульовий 3/4	267,00
45	Аварійний ремонт прориву стояку х.в. на ділянці 9-10 пов 1 сек (заміна секції труби)	10280,00
46	Світильник 60*60 4 шт (заміна на 16, 18, 21 пов)	2545,05
47	Лампа 150 см 2 шт (підвал)	378,00
48	Липень 2025	28543,52
49	Обслуговування систем зг. договору	22000,00
50	Обслуговування ІТП та насосів зг. договору	3500,00
51	Адміністрування лічильників	2200,00
52	Ленійка світлодіодна 60 см, 12 шт, заміна на поверхах	843,52
53	Серпень 2025	28545,88
54	Обслуговування систем зг. договору	22000,00

55	Обслуговування ІТП та насосів зг. договору	3500,00
56	Адміністрування лічильників	2200,00
57	лампа E-27 1 шт	63,00
58	лампа GU-10 8 шт	572,00
59	ленійка лед 60 см 3 шт	210,88
60	Вересень 2025	34688,01
61	Обслуговування систем зг. договору	22000,00
62	Обслуговування ІТП та насосів зг. договору	3500,00
63	Адміністрування лічильників	2200,00
64	Підготовка ІТП до опалювального сезону	3000,00
65	Світильник 60*60 на 17 пов - 1 шт.	636,26
66	Лінійка ЛЕД 60см - 40 шт	2811,75
67	Датчик руху ДР013 - 3 шт	540,00
68	Жовтень 2025	37568,06
69	Обслуговування систем зг. договору	22000,00
70	Обслуговування ІТП та насосів зг. договору	3500,00
71	Адміністрування лічильників	2200,00
72	Електроматеріали для монтажу у диспетчерської	4157,46
73	Світильник 60*60 на 15 пов.	636,26
74	Датчик руху (2 сек 2 пов)	180,00
75	провод ПВС5*6 30м для монтажу у насосной	4894,34
76	Листопад 2025	30047,08
77	Обслуговування систем зг. договору	22000,00
78	Обслуговування ІТП та насосів зг. договору	3500,00
79	Адміністрування лічильників	2200,00
80	підключення пральної машини (крани, тройник, шлан, манжета)	2081,00

81	Лампа/трубка LED 60 см 2 шт	186,00
82	ізолента	80,08
83	Грудень 2025	72973,81
84	Обслуговування систем зг. договору	22000,00
85	Обслуговування ІТП та насосів зг. договору	3500,00
86	Адміністрування лічильників	2200,00
87	Ремонт 2-х насосів 1-ї зони (комплект камера з втулкою; ущільнення валу; подшипники електродвигуна; сервіс)	21552,00
88	Кабель ВВГнг-LS-0,66 4х4** 80м та Кабель UTP 5 кат 80 м для підключення щита насосної дол альтернативного живлення	11193,81
89	монтаж/демонта/налагодження автоматичного балансувального клапана системи опалення	3900,00
90	Світильник Panel LED Ecostrum 40W SLIM 595x595 3 2 шт	1272,52
91	Електроматеріали для підключення до щита СКД бензогенератора 3х та 1х, насосної (шини, перемикачі тощо)	6947,48
92	провод та колодки - для ремонту подовжувачів	408,00

Висновки та рекомендації:

Таким чином, розмір статті залишаємо без змін.

Найменування	значення
Сума статті	31 600,00
Вартість на 1 кв .м	1,976

Облік технічної частини, ведеться на наступних сторінках вкб-сайту: "[Система водопостачання](#)", "[Система теплопостачання](#)", та "[Система електропостачання](#)".

Звіт, стаття «02. Технічне обслуговування та ремонт ліфтів»

Стаття складається з наступних витрат:

а) суми договору на обслуговування ліфтів з ТОВ "ВІРРА СВІТ" - 10 500,00 грн

б) суми на ремонти ліфтів, згідно наданих рахунків.

№	Найменування	Показник
1	Залишок на 01.01.2025 р	0,00
2	Нарахування, згідно кошторису на місяць: 01 - 04 05 - 12	12500,00 13000,00
3	Нарахування, згідно кошторису за 2025 рік	154000,00
4	Дофінансування з резервного фонду	10000,00
5	Фактичні витрати за 2025 рік	164235,92
6	Залишок на 31.12.2025 р.	-235,92
7	Розшифровка фактичних витрат	164235,92
8	Січень 2025	10500,00
9	ТОВ "ВІРРА СВІТ", технічне обслуговування ліфтів, згідно <u>договору</u>	10500,00
10	Лютий 2025	10500,00
11	ТОВ "ВІРРА СВІТ", технічне обслуговування ліфтів, згідно <u>договору</u>	10500,00
12	Березень 2025	13580,00
13	ТОВ "ВІРРА СВІТ", технічне обслуговування ліфтів, згідно <u>договору</u>	10500,00
14	Заміна електромагнітного пускача станції управління ліфтом EF5410	3080,00
15	Квітень 2025	10500,00
16	ТОВ "ВІРРА СВІТ", технічне обслуговування ліфтів, згідно <u>договору</u>	10500,00

17	Травень 2025	10500,00
18	ТОВ "ВІРРА СВІТ", технічне обслуговування ліфтів, згідно договору	10500,00
19	Червень 2025	38500,00
20	ТОВ "ВІРРА СВІТ", технічне обслуговування ліфтів, згідно договору	10500,00
21	Укорочування канатів ліфту EF5410	8000,00
22	Укорочування канатів ліфту EF5409	8000,00
23	Укорочування канатів ліфту EF5391	10000,00
24	Заміна роликів дверей діфту EF5395	2000,00
25	Липень 2025	10500,00
26	ТОВ "ВІРРА СВІТ", технічне обслуговування ліфтів, згідно договору	10500,00
27	Серпень 2025	17655,92
28	ТОВ "ВІРРА СВІТ", технічне обслуговування ліфтів, згідно договору	10500,00
29	канат СВ6 для пас.ліфту 2 секції	1855,92
30	заміна гальмівного канату	5300,00
31	Вересень 2025	10500,00
32	ТОВ "ВІРРА СВІТ", технічне обслуговування ліфтів, згідно договору	10500,00
33	Жовтень 2025	10500,00
34	ТОВ "ВІРРА СВІТ", технічне обслуговування ліфтів, згідно договору	10500,00
35	Листопад 2025	10500,00
36	ТОВ "ВІРРА СВІТ", технічне обслуговування ліфтів, згідно договору	10500,00
37	Грудень 2025	10500,00

	ТОВ "ВІРРА СВІТ", технічне обслуговування ліфтів, згідно <u>договору</u>	10500,00
--	---	----------

Висновки та рекомендації

Таким чином пропонується статтю не змінювати:

Найменування	значення
Сума статті	13 000,00
Вартість на 1 кв .м	0,813

Технічна частина ведеться на сторінці "Ліфтове господарство"

Звіт, стаття «03. Обслуговування систем диспетчеризації»

Стаття складається з наступних витрат:

- а) технічне обслуговування ОДС за договором на суму 2217,48 грн/міс.;
- б) технічне обслуговування АСКОВ за договором на суму 2800,00 грн/міс.;
- в) витрати на голосову диспетчеризацію на суму 2 100,00 грн/міс.;

№	Найменування	Показник
1	Залишок на 01.01.2025 р	3 318,96
2	Нарахування, згідно кошторису на місяць: 01 - 04 05 - 12	4126,98 7117,47
3	Нарахування, згідно кошторису за 2025 рік	73447,68
За	дофінансування з резервного фонду	7343,06
4	Фактичні витрати за 2025 рік	84109,76
5	Залишок на 31.12.2025 р.	-0,06
6	Розшифровка фактичних витрат	84109,76
7	Січень 2025	4317,48

8	Голосове обслуговування, згідно договору	2100,00
9	Технічне обслуговування ОДС, згідно договору	2217,48
10	Лютий 2025	4317,48
11	Голосове обслуговування, згідно договору	2100,00
12	Технічне обслуговування ОДС, згідно договору	2217,48
13	Березень 2025	4317,48
14	Голосове обслуговування, згідно договору	2100,00
15	Технічне обслуговування ОДС, згідно договору	2217,48
16	Квітень 2025	4317,48
17	Голосове обслуговування, згідно договору	2100,00
18	Технічне обслуговування ОДС, згідно договору	2217,48
19	Травень 2025	7117,48
20	Технічне обслуговування ОДС, згідно договору	2217,48
21	Голосове обслуговування, згідно договору	2100,00
22	Технічне обслуговування АСКОВ, згідно договору	2800,00
23	Червень 2025	17017,48
24	Технічне обслуговування ОДС, згідно договору	2217,48
25	Голосове обслуговування, згідно договору	2100,00
26	Технічне обслуговування АСКОВ, згідно договору	2800,00
27	Ремонт інженерного щита ПСО 4 шт.	4000,00
28	Пристрій переговорний ОДС (з монтажом) у серверну	2700,00
29	Датчик затоплення (з монтажом) у серверну	3200,00
30	Липень 2025	7117,48
31	Технічне обслуговування ОДС, згідно договору	2217,48
32	Голосове обслуговування, згідно договору	2100,00
33	Технічне обслуговування АСКОВ, згідно договору	2800,00

34	Серпень 2025	7117,48
35	Технічне обслуговування ОДС, згідно договору	2217,48
36	Голосове обслуговування, згідно договору	2100,00
37	Технічне обслуговування АСКОВ, згідно договору	2800,00
38	Вересень 2025	7117,48
39	Технічне обслуговування ОДС, згідно договору	2217,48
40	Голосове обслуговування, згідно договору	2100,00
41	Технічне обслуговування АСКОВ, згідно договору	2800,00
42	Жовтень 2025	7117,48
43	Технічне обслуговування ОДС, згідно договору	2217,48
44	Голосове обслуговування, згідно договору	2100,00
45	Технічне обслуговування АСКОВ, згідно договору	2800,00
46	Листопад 2025	7117,48
47	Технічне обслуговування ОДС, згідно договору	2217,48
48	Голосове обслуговування, згідно договору	2100,00
49	Технічне обслуговування АСКОВ, згідно договору	2800,00
50	Грудень 2025	7117,48
51	Технічне обслуговування ОДС, згідно договору	2217,48
52	Голосове обслуговування, згідно договору	2100,00
53	Технічне обслуговування АСКОВ, згідно договору	2800,00

Висновки та рекомендації:

Рекомендується статтю не змінювати:

Найменування	значення
Сума статті	7117,47
Вартість на 1 кв .м	0,45

Звіт, стаття «04. Обслуговування димових та вентиляційних каналів»

№	Найменування	Показник
1	Залишок на 01.01.2025 р	6 971,77
2	Нарахування на місяць	1 000,00
3	Нарахування, згідно кошторису за 2025 рік	12 000,00
4	Дофінансування з резервного фонду	27000,00
5	Фактичні витрати за 2025 рік	43570,00
6	Залишок на 31.12.2025 р.	2401,77
7	Розшифровка фактичних витрат	43570,00
8	Січень 2025	39300,00
9	проведення ревизії та відновлення ущільнення клапанів димовиведення та підпору повітря на поверхах 74 шт	33300,00
10	ремонт елементів вентиляторів підпору повітря 4 шт	6000,00
11	Червень 2025	3000,00
12	Ремонт вентиляції у холі 1 секції	3000,00
13	Серпень 2025	1270,00
14	створення витяжної вентиляції у підвалі (часткова оплата)	1270,00

Висновки та рекомендації:

З'ясувалось, що за цією статтею передбачені регламентні роботи по підтриманню працездатності каналів димовиведення. Але не ясно, яка буде загальна вартість всіх заходів, тому пропонується розмір статті залишити без змін.

Найменування	Значення
Сумма статті	1 000,00
Розмір внеску	0,0625

Звіт, стаття «05. Протипожежний захист»

Стаття складається з технічного обслуговування систем протипожежної автоматики та димовидалення ([договір з ТОВ "Едвайсор груп"](#)) та інших заходів протипожежної безпеки: вогнегасники, гідранти, протипожежні шафи, тестування та вимірювання тощо.

№	Найменування	Сума
1	Залишок на 01.01.2025 р	4 959,44
2	Нарахування, згідно кошторису на місяць:	4 030,00
3	Нарахування, згідно кошторису за 2025 рік	48360,00
3а	Фінансування з резервного фонду	11400,00
4	Фактичні витрати за 2025 рік	67648,60
5	Залишок на 31.12.2025 р.	- 2929,16
6	Розшифровка витрат	67648,60
7	Січень 2025	9530,00
8	обслуговування протипожежної автоматики	3530,00
9	Заміри опору ізоляції, ТОВ "Євромережа"	6000,00
10	Лютий 2025	3530,00
11	обслуговування протипожежної автоматики	3530,00
12	Березень 2025	4424,60
13	обслуговування протипожежної автоматики	3530,00
14	Заміна електромагніту короткочастотної дії клапану у венткамері	894,60
15	Квітень 2025	3530,00
16	обслуговування протипожежної автоматики	3530,00
17	Травень 2025	3452,00
18	обслуговування протипожежної автоматики	3452,00
19	Червень 2025	11660,00

20	обслуговування протипожежної автоматики	3452,00
21	Пожбудсервіс, сповіщувач димовий оптичний 10 шт	6780,00
22	Пожбудсервіс, сповіщувач ручний адресний 2 шт	1428,00
23	Липень 2025	3452,00
24	обслуговування протипожежної автоматики	3452,00
25	Серпень 2025	7158,00
26	обслуговування протипожежної автоматики	3452,00
27	заправка та ТО вогнегасників 16 шт	2206,00
28	розвантажувальні роботи (вогнегасники)	1500,00
29	Вересень 2025	3452,00
30	обслуговування протипожежної автоматики	3452,00
31	Жовтень 2025	3452,00
32	обслуговування протипожежної автоматики	3452,00
33	Листопад 2025	10556,00
34	обслуговування протипожежної автоматики	3452,00
35	заміна АКБ 5 шт	5070,00
36	заміна датчиків 3 шт	2034,00
37	Грудень 2025	3452,00
38	обслуговування протипожежної автоматики	3452,00

Висновки та рекомендації:

Діючим договором не передбачено обслуговування водяної частини протипожежної системи (труби, крани тощо), тому пропонується додати таке обслуговування а наступному кошторисі, що складає 2850,00 грн на місяць та відповідає 0,18 грн/кв.м та додати інші заходи, що передбачає заміну датчиків та інших елементів системи, що періодично виходять з ладу. Таким чином, змін за цією статтею не має.

Найменування	Старе значення	Нове значення
Сума статті	4030,00	7040,00
Вартість на 1 кв .м	0,252	0,44

Технічні заходи з цього року будуть вестись на сторінці: [Протипожежні заходи](#)

Звіт, стаття «06. Поточний ремонт»

За цією статтею виконуються поточні дрібні ремонти, оздоблення, слюсарні, фарбувальні роботи тощо.

№	Найменування	Показник
1	Залишок на 01.01.2025 р	1095,23
2	Нарахування, згідно кошторису на місяць 01 - 04 05 - 12	3000,00 5000,00
3	Нарахування, згідно кошторису за 2025 рік	52000,00
4	Дофінансування з резервного фонду	-
5	Компенсація пошкоджень співвласниками	-
6	Фактичні витрати за 2025 рік	49025,36
7	Залишок на 31.12.2025 р.	4069,87
8	Розшифровка фактичних витрат	49025,36
9	Лютий 2025	3534,47
10	Ремонт дверей ліфтового холу 1 сек.	2400,00
11	дрібний ремонт дверей та дотискувачів	888,00
12	витратні матеріали (кріпінж)	246,47
13	Березень 2025	700,00
14	Вивіз будівельного сміття після розширення проємів для люків	700,00

15	Квітень 2025	2050,00
16	розвантажувальні роботи	600,00
17	змащення хвіртки "Новус"	350,00
18	заміна армстронгу на 2, 13, 17 поверхах	1100,00
19	Травень 2025	3515,27
20	ремонт дотягувачей 2 шт	900,00
21	сверловочні роботи та монтаж порожка	1000,00
22	пліта підвісної стелі 7 шт	564,08
23	обовлення парку сверел	1051,19
24	Червень 2025	14441,69
25	ремонт дверей у діфтової хол 1 секції	5550,00
26	матеріали для ремонту дверей	1108,49
27	ремонт гранітної плитки	1500,00
28	ремонт ями біля в'їзду	6283,20
29	Липень 2025	4163,00
30	вивіз побутового сміття	1200,00
31	пістолет для піни	549,00
32	піна монтажна 750 мл 4 шт для встановлення люків 1 сек.	1240,00
33	грунтовка 5 л	336,00
34	пензелі, шпателі, лези, очисник	838,00
35	Серпень 2025	2750,00
36	розвантажувальні роботи (люки)	2250,00
37	молоток 500 г	210,00
38	молоток 800 г	290,00
39	Вересень 2025	570,00
40	заміри розмірів люків	570,00

41	Жовтень 2025	3100,00
42	Ремонт дверей до ліфтового холу (7 пов 1 сек)	1150,00
43	заміна армстронгу	800,00
44	слюсарні роботи	1150,00
45	Листопад 2025	900,00
46	слюсарні роботи	550,00
47	Відновлення дахових панелей	350,00
48	Грудень 2025	13300,93
49	ремонт вх. дверей 2-ї секції	5680,00
50	витратні матеріали для ремонту входних дверей 2-ї секції	444,02
51	матеріали для ремонту меблів у підвальному приміщенні: герметик, гачки, направляючі	624,67
52	витратні матеріали: рукавиці, стяжки, дюбелі, саморези	223,89
53	матеріали для подачі електрики до підвального приміщення: провід 17 м, гофра 10 м, хомути, розетки 2шт	2749,60
54	Плита "армстронг" 3 шт	241,75
55	рналаштування армстронгу	337,00
56	слюсарні роботи	3000,00

Висновки та рекомендації:

Пропонується розмір статті не змінювати.

Найменування	значення
Сума статті	5000,00
Вартість на 1 кв .м	0,313

Звіт, стаття «07. Утримання прибудинкової території»

На цей час ця стаття складається з суми договору на прибирання з ФОП Перестороніна та витрат на додаткові прибирання та уход за рослинами, тощо.

№	Найменування	Показник
1	Залишок на 01.01.2025 р	13379,66
2	Нарахування, згідно кошторису на місяць: 01 - 04 05 - 12	18928,80 19816,60
3	Нарахування, згідно кошторису за 2025 рік	234248,00
3а	Фінансування з резервного фонду	10000,00
4	Фактичні витрати за 2025 рік	265285,84
5	Залишок на 31.12.2025 р.	- 7658,18
6	Розшифровка фактичних витрат	265285,84
7	Січень 2025	19500,00
8	послуги двірника	15600,00
9	додаткове прибирання 1 поверху	3300,00
10	обробка території сіллю	600,00
11	Лютий 2025	23703,60
12	послуги двірника	15600,00
13	прибирання снігу	4440,00
14	обробка території сіллю	3663,00
15	Березень 2025	16747,24
16	послуги двірника	15600,00
17	обстеження дубу на пожежному виїзді	586,64
18	прибирання снігу та посипання сіллю	560,00
19	Квітень 2025	15600,00
20	послуги двірника	15600,00

21	Травень 2025	22270,60
22	послуги двірника	15600,60
23	прополка клум та чищення від сухою	6670,00
24	Червень 2025	58297,60
25	послуги двірника	15600,60
26	створення системи мікрополиву на клумбі на Крамського	28772,00
27	ремонт системи мікрополиву на клумбі на Берестейському	13925,00
28	Липень 2025	18750,60
29	послуги двірника	15600,60
30	прополка клумб	1150,00
31	посадка рослин	600,00
32	полив рослин	1400,00
33	Серпень 2025	17000,60
34	послуги двірника	15600,60
35	полив рослин	1400,00
36	Вересень 2025	17790,60
37	послуги двірника	15600,60
38	полив рослин	1400,00
39	підрізка кущів	790,00
40	Жовтень 2025	17300,60
41	послуги двірника	15600,60
42	подрезка та чищення кущів на габіонах	1700,00
43	Листопад 2025	15600,60
44	послуги двірника	15600,60
45	Грудень 2025	22722,60
46	послуги двірника	15600,60

47	Підрізка та чищення кущів	2870,00
48	Прибирання снігу	2690,00
49	Прибирання після аварії у паркінгу	1562,00

Висновки та рекомендації:

Таким чином, через невеликий дефіцит пропонується збільшити витрати:

Найменування	Старе значення	Нове значення
Сума статті	19816,60	21443,75
Вартість на 1 кв .м	1,24	1,34
Збільшення		+0,10

Звіт, стаття «08. Прибирання приміщень загального користування»

Прибирання МЗК здійснюється підрядником ФОП Перестороніна Д.І. по [договіру № 5/1 від 01.06.2024 р.](#) з урахуванням [додаткової угоди від 01.01.2025 р.](#)

№	Найменування	Показник
1	Залишок на 01.01.2025 р	155,84
2	Нарахування, згідно кошторису на місяць: 01 - 04 05 - 12	25074,24 25307,48
3	Нарахування, згідно кошторису за 2025 рік	302756,80
За	додаткове фінансування по прибиранню за рахунок мешканців	500,00
4	Фактичні витрати за 2025 рік	295839,76
5	Залишок на 31.12.2025 р.	7572,88
6	Розшифровка фактичних витрат	295839,76
7	Січень 2025	23557,48

8	послуга прибиральниці	23557,48
9	Лютий 2025	26887,48
10	послуга прибиральниці	23557,48
11	додаткове прибирання 1 поверху	3330,00
12	Березень 2025	25557,48
13	послуга прибиральниці	23557,48
14	мийка паркінгу після ремонтних робіт	335,00
15	додаткове прибирання 1 поверху	3330,00
16	Квітень 2025	25257,48
17	послуга прибиральниці	23557,48
18	додаткове прибирання 1 поверху	800,00
19	додаткове прибирання сміття та піску у МЗК	900,00
20	Травень 2025	23557,48
21	послуга прибиральниці	23557,48
22	Червень 2025	26917,48
23	послуга прибиральниці	23557,48
24	мийка вікон (1 сек)	3360,00
25	Липень 2025	23557,48
26	послуга прибиральниці	23557,48
27	Серпень 2025	23557,48
28	послуга прибиральниці	23557,48
29	Вересень 2025	24347,48
30	послуга прибиральниці	23557,48
31	додаткове прибирання після сантехнічних робіт	790,00
32	Жовтень 2025	24177,48
33	послуга прибиральниці	23557,48

34	додаткове прибирання після ремонтних робіт	620,00
35	Листопад 2025	23557,48
36	послуга прибиральниці	23557,48
37	Грудень 2025	24907,48
38	послуга прибиральниці	23557,48
39	додаткове прибирання 1-го поверху	1350,00

Висновки та рекомендації:

На цей час пропозицій щодо змін умов договорів не надходило. Але є пропозиція на зимовий період у холах на першому поверсі розташувати брудозахисні килимки, які брати в оренду на умовах їх заміни на чисті 1 раз на тиждень. Вартість такої послуги у перерахунку на рік складає 2033,00 грн на місяць, що відповідає 0,13 грн/кв.м. Таким чином:

Найменування	Старе значення	Нове значення
Сума статті	25 307,48	27340,48
Вартість на 1 кв .м	1,583	1,71
Зміна		+ 0,13

Звіт, стаття «09. Дератизація та дезінсекція»

За цією статтею закріплений договір на деротизацію та дезисекцію, на суму 3103,20 грн на квартал або 1034,40 грн на місяць.

№	Найменування	Показник
1	Залишок на 01.01.2025 р	4137,60
2	Нарахування, згідно кошторису на місяць:	1034,40
3	Нарахування, згідно кошторису за 2025 рік	12412,80
4	Фактичні витрати за 2025 рік	8275,20
5	З'економлені гроші на резервний фонд	8000,00

6	Залишок на 31.12.2025 р.	275,20
7	Розшифровка фактичних витрат	8275,20
8	Березень 2025	2068,80
9	Червень 2025	2068,80
10	Вересень 2052	2068,80
11	Грудень 2025	2068,80

Висновки та рекомендації:

Таким чином, стаття не змінюється

Сума статті	1 034,40
Вартість на 1 кв .м	0,065

Звіт, стаття «10. Правові послуги»

Протягом року здійснювалося поточне юридичне обслуговування: консультування по поточним питанням, вичитування листів, договорів тощо, поточна робота з боржниками.

Проведена на користь ОСББ апеляційна справа щодо правомочності тимчасового договору на постачання холодної води. Проводились процедури усунення зауважень щодо заключення прямих договорів.

Створені нові умови розрахунків по тимчасовому договору із Київводоканалом, через це було досудово врегульовано питання про скасування боргу на суму 62 тис грн.

Проведена будівельна експертиза з метою підготовки позову стосовно рейдерського захоплення МЗК, підготовка позову - в процесі.

В процесі знаходиться справа про невизнання боргу, що нав'язує ДТЕК ([вимога](#) та [протокол](#)) на суму 639765,30 грн.

№	Найменування	Показник
1	Залишок на 01.01.2025 р	0
2	Нарахування, згідно кошторису на місяць	10200,00

3	Нарахування, згідно кошторису за 2025 рік	122400,00
4	Фактичні витрати за 2025 рік	122400,00
5	Залишок на 31.12.2025 р.	0
6	Розшифровка фактичних витрат	
7	Січень 2025	10 200,00
8	Лютий 2025	10 200,00
9	Березень 2025	10 200,00
10	Квітень 2025	10 200,00
11	Травень 2025	10 200,00
12	Червень 2025	10 200,00
13	Липень 2025	10 200,00
14	Серпень 2025	10 200,00
15	Вересень 2025	10 200,00
16	Жовтень 2025	10 200,00
17	Листопад 2025	10 200,00
18	Грудень 2025	10 200,00

Висновки та рекомендації

Сума по договору по правовим послугам не змінюється, тому розмір статті пропонується залишити без змін.

Звіт, стаття «11. Придбання електроенергії для освітлення МЗК,
живлення ліфтів, іншого»

№	Найменування	Сума	КВт*год
1	Залишок на 01.01.2025 р	177878,59	
2	Нарахування, згідно кошторису на місяць: 01 - 04	47520,00	10175
	05 - 12	43956,00	
3	Нарахування, згідно кошторису за 2025 рік	541728,00	
3а	надмірно нараховано по надлишковим метрам	919,34	
4	Надходження від паркінгу	50556,04	
5	Фактичні витрати за 2025 рік	539242,30	124821,6
5а	Направлено до резервного фонду	75300,00	
5б	Направлено до статті "Повірка електрообладнання"	32130,33	
6	Залишок на 31.12.2025 р.	124419,34	
	Розшифровка витрат	Сума	КВт*год
7	Всього	539242,30	124821,6
8	Січень 2025	52505,28	12154
9	Лютий 2025	47247,84	10937
10	Березень 2025	52328,16	12113
11	Квітень 2025	50885,28	11779
12	Травень 2025	43558,56	10083
13	Червень 2025	40020,48	9264
14	Липень 2025	37735,20	8732
15	Серпень 2025	35981,28	8329
16	Вересень 2025	35799,84	8287

17	Жовтень 2025	35354,88	8184
18	Листопад 2025	39212,64	9077
19	згідно акту звіряння за 2024 рік	28009,18	6483,61
20	Грудень 2025	40603,68	9 399

Висновки та рекомендації:

Спираючись на данні показників будинкових лічильників, орієнтовне споживання пропонується запланувати рівним 11000 КВт на місяць, але частка е/е буде віднесена до внеску паркінгу. Таким чином, статтю без змін:

Найменування	значення
Сума статті, грн	43956,00
Планове споживання, КВт	10175
Вартість на 1 кв .м	2,75

Звіт, стаття «12. Придбання холодної води»

№	Найменування	будинки	квартири	офіси
1	Залишок на 01.01.2025 р	-2736,30		
2	Нарахування, згідно кошторису 60 л на міс.	1823,04		
3	Нарахування, згідно кошторису за 2025 рік	21876,48		
3а	Надходження від паркінгу	85,07		
5	Фактичні витрати за 2025 рік	17956,94		
6	Залишок на 31.12.2025 р.	1268,31		
7	Розшифровка будинки/паркінг	17956,94		
8	Січень 2025	516,53	43996,03	

9	куб.м	17	1448	
10	Лютий 2025	364,61	46852,12	
11	куб.м	12	1542	
12	Березень 2025	364,61	18838,08	
13	куб.м	12	620	
14	Квітень 2025	425,38	43661,80	
15	куб.м	14	1437	
16	Травень 2025	364,61	36916,56	
17	куб.м	12	1215	
18	Червень 2025	303,84	32024,74	
19	куб.м	10	1054	
20	Липень 2025	2309,18	46852,13	
21	куб.м	76	1542	
22	Серпень 2025	3828,38	37888,85	
23	куб.м	126	1247	
24	Вересень 2025	5043,74	37828,08	1899,24
25	куб.м	166	1245	38
26	Жовтень 2025	3372,62	35640,43	1549,38
27	куб.м	111	1173	31
28	Листопад 2025	334,22	38162,30	1599,36
29	куб.м	11	1256	32
30	Грудень 2025	729,22	41141,39	1599,36
31	куб.м	24	1354	32

Висновки та рекомендації:

Згідно кошторису передбачено щомісячні витрати розміром 60 куб.м. Поки йде статистичне вимірювання, пропонується залишити статтю без змін.

Звіт, стаття «13. Вивезення твердих побутових відходів»

Ця стаття складається з витрат на вивезення твердих побутових відходів згідно договору (додаток до договору).

№	Найменування	Показник
1	Залишок на 01.01.2025 р	11447,09
2	Нарахування, згідно кошторису на місяць: 75 конт * 168,00 грн/конт	12600,00
3	Нарахування, згідно кошторису за 2025 рік	151200,00
4	Фактичні витрати за 2025 рік	147840,00
5	Залишок на 31.12.2025 р.	14807,09
6	Розшифровка фактичних витрат	147840,00
7	Січень 2025 - 72 конт	12096,00
8	Лютий 2025 - 63 конт	10584,00
9	Березень 2025 - 72 конт	12096,00
10	Квітень 2025 - 71 конт	11928,00
11	Травень 2025 - 73 конт	12264,00
12	Червень 2025 - 80 конт	13440,00
13	Липень 2025 - 72 конт	12096,00
14	Серпень 2025 - 67 конт	11256,00
15	Вересень 2025 - 70 конт	11760,00
16	Жовтень 2025 - 83 конт	13944,00
17	Листопад 2025 - 72 конт	12096,00
18	Грудень 2025 - 85 конт	14280,00

Висновки та рекомендації:

Пропонується план по вивезенню контейнерів збільшити на 1 контейнер на місяць. Таким чином:

Найменування	Старе значення	Нове значення
Сума статті по будинку	12 600,00	12768,00
Вартість на 1 кв .м	0,79	0,80

Звіт, стаття «14. Матеріальні витрати для прибирання, озеленення та ін.»

Стаття передбачає закупівлю матеріалів для господарських, садових потреб тощо.

№	Найменування	Показник
1	Залишок на 01.01.2025 р	0
2	Нарахування, згідно кошторису на місяць	2000,00
3	Нарахування, згідно кошторису за 2025 рік	24000,00
4	Дофінансування з резервного фонду	7451,00
5	Фактичні витрати за 2025 рік	29963,44
6	Залишок на 31.12.2025 р.	1487,56
7	Розшифровка витрат	29963,44
8	Січень 2025	2616,67
9	Рукавиці латексні 2 пари	156,42
10	Засіб миючий Мистер Пропер 3 л	357,00
11	Засіб для чищення Сан-клин 750 г	220,41
12	Серветки з мікрофібри 5 шт	69,55
13	пакети 200 л 10 шт	169,92
14	Засіб SIR для нержавейки	132,80
15	Пакети 60 л 50 шт	110,57
16	Засіб для промислового чищення 5 л	1400,00
17	Лютий 2025	3833,37

18	Сіль технічна 6 міш	2917,51
19	Засіб SIR для нержавейки	132,80
20	Кондиціонер "Сілан" 1,4 л	140,80
21	Засіб для унітазу	111,72
22	Засіб миючий Мистер Пропер 1 л	117,00
23	Рукавиці латексні 2 пари	156,42
24	Серветки з мікрофібри 5 шт	69,55
25	Засіб для чищення клею	77,00
26	Пакети 60 л 50 шт	110,57
27	Березень 2025	4272,67
28	Сіль технічна 4 міш	1945,01
29	Пакети 240 л 10 шт	122,46
30	Пакети 120 л 10 шт	128,26
31	Засіб миючий Фрош 5 л	413,60
32	Мило господарське 5 л	201,14
33	Кондиціонер "Сілан" 1,4 л 2 шт	281,60
34	Мішок поліпропілен 11 шт	176,00
35	Засіб для унітазу 2 шт	223,44
36	Рукавиці латексні 1 пара	80,59
37	Пакети 120 л 25 шт	139,20
38	Пакети 60 л 50 шт	110,57
39	Засіб миючий Мистер Пропер 1 л	123,33
40	Засіб для миття скла 0,5 л	88,67
41	Засіб для чищення Сан-клин 750 г	238,80
42	Квітень 2025	740,85
43	Пакети 60 л 50 шт	225,11

44	Мило	84,93
45	Рукавиці латексні 1 пара	80,59
46	Засіб для миття скла 0,5 л	88,67
47	Пакети 240 л 10 шт	122,46
48	Серветки з мікрофібри 10 шт	139,10
49	Травень 2025	1220,92
50	серветки мікрофібра 7 шт	97,54
51	рукавиці латексні 4 шт	322,35
52	засіб Мистер Прорер 1л	123,34
53	мішок пропілен 2 шт	32,00
54	мішки 60 л	110,57
55	засіб для унітазу	120,00
56	засіб для чищення 0,5 кг	53,87
57	засіб для чищення СанКлин 750мл	238,80
58	мішки 240 л 10 шт	122,45
59	Червень 2025	6553,64
60	Коса (міні)	300,00
61	конектори до шлангів 11 шт	1259,00
62	ніпель ПЕ 16 мм 3 шт	10,50
63	розбризгувач 9 шт	2691,00
64	трійник ПЕ 3 шт	477,00
65	шланг 1/4 11 мм	759,00
66	пакети 240 л	169,27
67	губки	27,22
68	рукавиці латекс 2 пари	160,60
69	засіб миючий Пропер 1 л	123,33

70	кондиціонер Сілан	153,99
71	мило	91,60
72	мішки 60 л	166,98
73	засіб для унітазу	120,00
74	серветки 3 шт	44,15
75	Липень 2025	2236,28
76	Засіб для миття скла	88,67
77	рукавиці латекс 4 пари	321,19
78	пакети 240 л	169,27
79	губки	27,22
80	МОП бововна 60 см 3 шт	730,08
81	серветки 6 шт	88,31
82	засіб Сан Клин після ремонту 2 шт	477,61
83	мило рідке госп. 5 л	201,13
84	засіб на натірання Sir	132,80
85	Серпень 2025	1621,46
86	венік сорго на палке	228,00
87	фартух	540,00
88	мило	83,04
89	засіб для чищення 0,5 кг	26,93
90	мішки 60 л	83,49
91	совок + щітка	660,00
92	Вересень 2025	2393,43
93	Засіб миючий Mr Пропер 1,5 л	167,97
94	Засіб для унітазу 2 шт	200,20
95	Кондиціонер "Сілан" 1,4л	153,99

96	Рукавички латексні 2 пари	151,50
97	Сервертки 10 шт	145,37
98	Засіб миючий Фрош 5 л	413,60
99	Засіб Сан Клин 0,75л	238,80
100	Губки	25,00
101	Засіб миючий Білизна 5л	312,00
102	Труба ПЕ16 з емітерами (для ремонту полівної системи влітку)	585,00
103	Жовтень 2025	1776,87
104	МОП 2 шт	389,28
105	рукавички латекс 2 пари	151,50
106	серветки 4 шт	58,15
107	пакети 120л	139,20
108	мило рідке 5 л	201,14
109	кондиціонер "Сілан"	154,00
110	засіб Сан-клін 750 г	238,80
111	засіб для миття підлоги "Білизна керамик" 5 л	312,00
112	засіб SIR	132.80
113	Листопад 2025	501,42
114	ведро 14л	141,00
115	МОП 15*60 см для швабри	145,92
116	засіб для унітазу 2 шт	214,50
117	Грудень 2025	2195,86
118	конус дорожній	294,00
119	Рукавички латексні 3 пари	237,37
120	Засіб д/миття скла 0,5л	88,50

121	Серветка з мікрофібри, 2 пак	125,61
122	Кондиціонер "Сілан" 1,4 л 2 шт	307,98
123	Мило господарське рідке 5 л	189,19
124	Засіб миючий для стін та підлоги Mr.Proper Лимон 1 л	136,96
125	Засіб для миття та очищення ванних кімнат "Білизна керамік" проф. 5 л	330,00
126	Сіль технічна 40-45 кг	486,25

Висновки та рекомендації: пропонується залишити розмір статті без змін.

Найменування	Значення
Сума статті	2 000,00
Вартість на 1 кв.м. приміщення	0,125

Звіт, стаття «15. Обслуговування ІТ-систем»

За цією статтею діє оговір із [ФОП Ус](#) на обслуговування, згідно викликам (поставленим завданням). Завдання ставив та контролював відповідний за напрямок член правління.

№	Найменування	Показник
1	Залишок на 01.01.2025 р	9 800,00
2	Нарахування, згідно кошторису на місяць	9 800,00
3	Нарахування, згідно кошторису за 2025 рік	117600,00
4	Дофінансування з резервного фонду	-
5	Фактичні витрати за 2025 рік	88072,70
6	Залишок на 31.12.2025 р.	39327,30
7	Розшифровка будинок/паркінг	88072,70
8	Лютий 2025	10660,00

9	Ремонт відеокамер 3 шт	3000,00
10	Налаштування тамонтаж відеокамер 3 шт	750,00
11	Монтаж дотискувача	3600,00
12	Дотискач OTS210 з штангою на двері ліфтового холу 1 сек.	3310,00
13	Березень 2025	2075,00
14	Обслуговування визивної панелі та пов'язаних домофонів	2075,00
15	Квітень 2025	14834,47
16	Чищення та профілактика системних блоків комп'ютерів 5 шт	4250,00
17	Заміна материнської плати комп'ютера "ОДС"	500,00
18	Материнська плата комп'ютера "ОДС" ASUS B150M-C	1300,00
19	Ремонт дотискувача 1 сек	320,00
20	ТО шлагбаумів 2 шт	2400,00
21	Заміна пружини на шлагбаумі "Крамського"	3150,87
22	Акумулятор FEP-1218 свінцево-кислотний	2913,60
23	Травень 2025	8958,80
24	Зчитувач U-Prox SL mini V2 2 шт	5020,80
25	монтаж та налаштування зчитувачів (з віддаленим відкриванням на шлагбауми) 2 шт	3258,00
26	кабель HDMI-HDMI 3м - 2 шт	680,00
27	Червень 2025	7245,00
28	магнітний замок YM-280 (BLED)	2058,00
29	монтаж замка на хвіртку "Новус"	2442,00
30	АКБ RPT-600AP SCHUKO для ОДС та "пожарки"	2745,00
31	Вересень 2025	7365,00
32	Встановлення та налаштування віртуального sip-сервера	5410,00

33	Домен на рік для sip-налаштувань	830,00
34	Організація альтернативних КП щодо СКД	1125,00
35	Жовтень 2025	27684,03
36	Зчитувач U-PROX SL mini	5016,00
37	Заміна зчитувачів	1500,00
38	Ремонт кнопки виходу хвіртки "Новус"	1200,00
39	адміністрування відеосистеми	600,00
40	наведення ладу у серверній кімнаті, організація підключень, організатори	11000,00
41	хостінг для сервера домофонії	3968,03
42	ТО шлагдаумів	3600,00
43	Ремонт шлагдауму "Перемоги"	800,00
44	Грудень 2025	9250,00
45	Ремонт шлагдаумів 2х	3200,40
46	Демонтаж імпульсного блоку живлення з вбудованим контролером безперебійного живлення та контролю стану АКБ , з послідовним монтажем імпульсного блоку живлення Faraday Electronics 55W UPS Smart ASCH ALU під акумулятор 9-12А/г в алюмінієвому корпусі з вбудованим контролером безперебійного живлення та контролем стану АКБ	1500,00
47	Адміністрування та підтримка технічного стану СКУД, Систем Відеонагляду (діагностика несправності комп'ютера що відповідає за моніторинг протипожежної безпеки, диспетчеризації ліфтових кабін, встановлення, підключення та демонтаж аналізатора мережі Smart MAIC D103-22 в приміщенні насосної та електрощитової 1 поверху для отримання та подальшого аналізу даних щодо споживання електричної енергії насосами та ліфтовим обладнанням)	2100,00
48	Додавання літєвих акумуляторних батарей до існуючої системи резервування живлення в приміщенні серверної.	2000,00

	Оновлення програмного забезпечення літєвих акумуляторних батарей.	
49	Ремонт кнопки	225,00
50	Ремонт магниту на сходах	225,00

Висновки та рекомендації:

Пропонується залишити сумму витрат цієї статті без змін.

Найменування	Значення
Сума статті	9 800,00
Вартість на 1 кв.м. приміщення	0,613

Звіт, стаття «16. Загальновиробничі витрати»

Стаття передбачає оплату праці менеджера будинку та бухгалтера, а також інші витрати: канцтовари, хостінг, зв'язок, доставки, поштові, банківські послуги.

№	Найменування	Показник
1	Залишок на 01.01.2025 р	7653,61
2	Нарахування, згідно кошторису на місяць: 01 - 04 05 - 12	36979,20 37841,34
3	Нарахування, згідно кошторису за 2025 рік	450647,60
4	Повернення комісії	25,00
5	Фактичні витрати за 2025 рік	435066,00
7	Залишок на 31.12.2025 р.	23260,21
8	Розшифровка фактичних витрат	435066,00
9	Січень 2025	35401,64
10	Послуги майстра будинку	20201,60

11	Оплата праці бухгалтера	8342,88
12	Податки з заробітної плати	5296,87
13	Укртелеком зв'язок	290,70
14	поповнення лайф	304,00
16	канцтовари	466,70
18	поштові витрати	145,00
19	Банківські послуги	353,89
20	Лютий 2025	35688,20
21	Послуги майстра будинку	20201,60
22	Оплата праці бухгалтера	8342,88
23	Податки з заробітної плати	5296,87
24	Банківські послуги	333,75
25	доставки	273,59
26	Укртелеком	270,10
27	поповнення лайф	304,00
28	поштові витрати	260,00
30	канцтовари	405,41
31	Березень 2025	36098,71
32	Послуги майстра будинку	20201,60
33	Оплата праці бухгалтера	8342,88
34	Податки з заробітної плати	5296,87
35	поштові витрати	97,00
36	поповнення лайф	304,00
37	Укртелеком	312,13
38	доставки	864,66
39	канцтовари	359,57

40	Банківські послуги	320,00
41	Квітень 2025	35437,66
42	Послуги майстра будинку	20201,60
43	Оплата праці бухгалтера	8342,88
44	Податки з заробітної плати	5296,87
45	поштові витрати	107,50
46	Укртелеком	260,70
47	поповнення лайф	354,00
48	доставки	370,62
49	канцтовари	178,49
50	Банківські послуги	325,00
51	Травень 2025	36001,10
52	Послуги майстра будинку з податком	20201,60
53	Оплата праці бухгалтера	9000,00
54	Податки з заробітної плати	5259,74
55	лайф, поповнення	354,00
56	Укртелеком, поповнення	270,73
57	доставки	287,10
58	канцтовари	172,92
59	поштові витрати	145,00
60	Банківські послуги	310,00
61	Червень 2025	36140,28
62	Послуги майстра будинку з податком	20201,60
63	Оплата праці бухгалтера	9000,00
64	Податки з заробітної плати	5259,74
65	Укртелеком, поповнення	278,27

66	лайф, поповнення	354,00
67	доставки	480,24
68	поштові витрати	184,00
69	канцтовари	52,43
70	Банківські послуги	330,00
71	Липень 2025	35779,69
72	Послуги майстра будинку	20201,60
73	Оплата праці бухгалтера	9000,00
74	Податки з заробітної плати	5259,74
75	Укртелеком, поповнення	262,25
76	лайф, поповнення	354,00
77	відшкодування палива	234,90
78	канцтовари	172,20
79	Банківські послуги	295,00
80	Серпень 2025	36432,92
81	Послуги майстра будинку	20201,60
82	Оплата праці бухгалтера	9000,00
83	Податки з заробітної плати	5259,74
84	Укртелеком	267,83
85	лайф	354,00
86	канцтовари	271,45
87	відшкодування палива	78,30
88	пошта	331,00
89	лайф	354,00
90	Банківські послуги	315,00
91	Вересень 2025	35792,08

92	Послуги майстра будинку	20201,60
93	Оплата праці бухгалтера	9000,00
94	Податки з заробітної плати	5259,74
95	доставки	93,12
96	Укртелеком	274,01
97	Лайф	354,00
98	поштові витрати	109,00
99	кантовари	200,61
100	Банківські послуги	300,00
101	Жовтень 2025	39155,05
102	Послуги майстра будинку	20201,60
103	Оплата праці бухгалтера	9000,00
104	Податки з заробітної плати	5259,74
105	Укртелеком	264,98
106	пакет лайф 099-5499723	354,00
107	поштові витрати	120,00
108	доставки	60,00
109	заправка картриджей	664,00
110	хостінг для сайта	1800,00
111	оновлення ПО, моніторинг безпеки	900,00
112	канцтовари	215,73
113	Банківські послуги	315,00
114	Листопад 2025	35634,63
115	Послуги майстра будинку	20201,60
116	Оплата праці бухгалтера	9000,00
117	Податки з заробітної плати	5259,74

118	пакет лайф 0995499723	354,00
119	Укртелеком	298,64
120	поштові витрати	80,00
121	Доставки	151,38
122	Канцтовари	9,27
123	Банківські послуги	280,00
124	Грудень 2025	37504,04
125	Послуги майстра будинку	20201,60
126	Оплата праці бухгалтера	9000,00
127	Податки з заробітної плати	5259,74
128	пакет лайф 0995499723	354,00
129	Укртелеком	259,66
130	поштові витрати	146,50
131	канцтовари	362,71
132	доставки	1629,83
133	Банківські послуги	290,00

Висновки та рекомендації:

У зв'язку із подорожченням послуг та збільшенням податків пропонується наступний набір витрат, що закріплений за цією статтею:

№	Найменування	На місяць /старе	На місяць /нове	На 1 кв.м
		37 787,34	38 077,49	2,38
1	Мастер дома з урахуванням податків	20 201,60	20277,75	
2	Бухгалтер	9000,00	9000,00	
3	Податки на зп бухгалтера	5 259,74	5 259,74	

4	доставки, пошта	880,00	880,00	
4	Інши загальні витрати	2 446,00	2660,00	
4.1	Канцтовари	500,00	500,00	
4.2	Зв'язок	550,00	650,00	
4.3	Хостінг та домен	150,00	200,00	
4.4	Програмне обслуговування	600,00	680,00	
4.5	Банківські послуги	420,00	400,00	
4.6	Інше	226,00	230,00	

Таким чином, збільшення на 0,015 грн/кв.м.

Найменування	Старе значення	Нове значення
Сума статті	37 787,34	38 077,49
Вартість на 1 кв .м	2,363	2,38
Збільшення		+0,015

Звіт, стаття «17. Резервний фонд»

№	Найменування	Показник
1	Залишок на 01.01.2025 р	5774,83
2	Нарахування, згідно кошторису на місяць: 01 - 04; 05 - 12	14849,00 9519,00
3	Нарахування, згідно кошторису за 2025 рік	135548,00
4	Надмірне нарахування	5713,16
5	Доходи від оренди та сервітутів	98216,13
6	Списання кредиторської заборгованості	2,82

7	Компенсація судових витрат	8001,46
8	Економія за статтями, що списана до резервного фонду: в т/ч:	124377,00
	09. Дератизація та дезінсекція	8000,00
	11. Придбання електроенергії для освітлення місць загального користування, живлення ліфтів, іншого	75300,00
	361. Резервний фонд паркінгу (за АКБ)	41077,00
9	Всього надходжень	371858,57
10	Фактичні витрати за 2025 рік	235387,76
11	Фінансування статей: в т/ч:	196008,05
	- "01. Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем"	51580,15
	- "02. Технічне обслуговування та ремонт ліфтів"	10000,00
	- "03. Обслуговування систем диспетчеризації"	7343,06
	- "04. Обслуговування димових та вентиляційних каналів"	27000,00
	- "05. Протипожежний захист"	11400,00
	- "07. Прибирання та утримання прибудинкової території"	10000,00
	- "14. Матеріальні витрати для прибирання, озеленення та ін."	7451,00
	- "Цільові фонди: заміна стояка холодної води"	38905,91
	- "Цільові фонди: створення АСКОВЕ"	14747,14
	- "Цільові фонди: модернізація теплообмінника в ІТП"	17580,79
12	Всього витрати:	431395,81
13	Залишок на 31.12.2025 р.	-53762,41
14	Розшифровка фактичних витрат	235387,76
	Лютий 2025	45715,05
	Лічильник Ду40 APATOR загальний	10723,05
	Термочохли для двох теплообмінників в ІТП	31562,50
	дофінансування договору по охороні за лютий 2025	629,50

договір на ТО АСКОВ за лютий 2025	2800,00
Березень 2025	3429,50
дофінансування договору по охороні за березень 2025	629,50
договір на ТО АСКОВ за березень 2025	2800,00
Квітень 2025	5048,80
Водосточна труба, комплект для 2 секції	1627,00
дофінансування договору по охороні за квітень 2025	621,80
договір на ТО АСКОВ за квітень 2025	2800,00
Травень 2025	1599,00
Плитка індукційна настільна Ardesto ICS-D118	1599,00
Червень 2025	5100,00
вивіз побутового сміття (букви, труби тощо)	5100,00
Серпень 2025	28450,00
Створення витяжної вентиляції у підвальних приміщеннях	28450,00
Вересень 2025	7379,08
поповнення аптечки	249,20
налагодження військового обліку, зг. Постанови КМУ	7129,88
Листопад 2025	3456,80
бензин 40 л	2256,80
обслуговування бензинових генераторів	1200,00
Грудень 2025	135209,53
Бензин А-95, 110 л	6278,53
Обслуговування генератора	1200,00
Прокладання кабелю від серверної до насосної, 80 м	4500,00
АКБ DEYE SE-G5.1 Pro-B 5.1KWH	41077,00
АКБ DEYE SE-G5.1 Pro-B 5.1KWH	41077,00

	АКБ DEYE SE-G5.1 Pro-B 5.1KWH	41077,00
--	-------------------------------	----------

Розшифровка доходів від оренди та сервітутів

	Розшифровка доходів від оренди	98216,13
	Січень 2024	6375,00
	Сим нет	900,00
	ТОВ "ПАВУТИНА ІНТЕРНЕТ"	375,00
	ТОВ "Новобокс"	300,00
	ПрАТ "Київстар"	800,00
	ТОВ "Світ Аутдор Медіа"	2000,00
	Епіцентр	1000,00
	ТОВ "БІЛІНК"	500,00
	ТОВ "ЛАНЕТ ТЕЛЕКОМ"	500,00
	Лютий 2024	6375,00
	Сим нет	900,00
	Епіцентр	1000,00
	ТОВ "ПАВУТИНА ІНТЕРНЕТ"	375,00
	ТОВ "Новобокс"	300,00
	ПрАТ "Київстар"	800,00
	ТОВ "Світ Аутдор Медіа"	2000,00
	ТОВ "БІЛІНК"	500,00
	ТОВ "ЛАНЕТ ТЕЛЕКОМ"	500,00
	Березень 2024	8291,13
	Сим нет	900,00
	Епіцентр	1000,00

	ТОВ "ПАВУТИНА ІНТЕРНЕТ"	375,00
	ПрАТ "Київстар"	800,00
	ТОВ "Новобокс"	300,00
	ТОВ "Світ Аудор Медіа"	2000,00
	ТОВ "БІЛІНК"	500,00
	ТОВ "ЛАНЕТ ТЕЛЕКОМ"	500,00
	Розетка	1916,13
	Квітень 2024	8575,00
	Сим нет	900,00
	Епіцентр	1000,00
	ТОВ "ПАВУТИНА ІНТЕРНЕТ"	375,00
	ПрАТ "Київстар"	800,00
	ТОВ "Новобокс"	300,00
	ТОВ "Світ Аудор Медіа"	2000,00
	ТОВ "БІЛІНК"	500,00
	ТОВ "ЛАНЕТ ТЕЛЕКОМ"	500,00
	Розетка	2200,00
	Травень 2024	8575,00
	Сим нет	900,00
	Епіцентр	1000,00
	ТОВ "ПАВУТИНА ІНТЕРНЕТ"	375,00
	ПрАТ "Київстар"	800,00
	ТОВ "Новобокс"	300,00
	ТОВ "Світ Аудор Медіа"	2000,00

	ТОВ "БІЛІНК"	500,00
	ТОВ "ЛАНЕТ ТЕЛЕКОМ"	500,00
	Розетка	2200,00
	Червень 2024	8575,00
	Сим нет	900,00
	ТОВ "ПАВУТИНА ІНТЕРНЕТ"	375,00
	ПрАТ "Київстар"	800,00
	ТОВ "Новобокс"	300,00
	ТОВ "Світ Аутдор Медіа"	2000,00
	ТОВ "ЛАНЕТ ТЕЛЕКОМ"	500,00
	ТОВ "БІЛІНК"	500,00
	Епіцентр	1000,00
	Розетка	2200,00
	Липень 2024	8575,00
	Сим нет	900,00
	ТОВ "ПАВУТИНА ІНТЕРНЕТ"	375,00
	ПрАТ "Київстар"	800,00
	ТОВ "Новобокс"	300,00
	ТОВ "Світ Аутдор Медіа"	2000,00
	ТОВ "БІЛІНК"	500,00
	ТОВ "ЛАНЕТ ТЕЛЕКОМ"	500,00
	Епіцентр	1000,00
	Розетка	2200,00
	Серпень 2024	8575,00
	Сим нет	900,00

	ТОВ "ПАВУТИНА ІНТЕРНЕТ"	375,00
	ПрАТ "Київстар"	800,00
	ТОВ "Новобокс"	300,00
	ТОВ "Світ Аутдор Медіа"	2000,00
	ТОВ "БІЛІНК"	500,00
	ТОВ "ЛАНЕТ ТЕЛЕКОМ"	500,00
	Епіцентр	1000,00
	Розетка	2200,00
	Вересень 2024	8575,00
	Сим нет	900,00
	Епіцентр	1000,00
	ТОВ "ПАВУТИНА ІНТЕРНЕТ"	375,00
	ПрАТ "Київстар"	800,00
	ТОВ "Новобокс"	300,00
	ТОВ "Світ Аутдор Медіа"	2000,00
	ТОВ "БІЛІНК"	500,00
	ТОВ "ЛАНЕТ ТЕЛЕКОМ"	500,00
	Розетка	2200,00
	Жовтень 2024	8575,00
	Сим нет	900,00
	Епіцентр	1000,00
	ТОВ "ПАВУТИНА ІНТЕРНЕТ"	375,00
	ПрАТ "Київстар"	800,00
	ТОВ "Новобокс"	300,00

	ТОВ "Світ Аудтор Медіа"	2000,00
	ТОВ "БІЛІНК"	500,00
	ТОВ "ЛАНЕТ ТЕЛЕКОМ"	500,00
	Розетка	2200,00
	Листопад 2024	8575,00
	ТОВ "СТАР ГРУП"	900,00
	Епіцентр	1000,00
	ТОВ "ПАВУТИНА ІНТЕРНЕТ"	375,00
	ПрАТ "Київстар"	800,00
	ТОВ "Новобокс"	300,00
	ТОВ "Світ Аудтор Медіа"	2000,00
	ТОВ "БІЛІНК"	500,00
	ТОВ "ЛАНЕТ ТЕЛЕКОМ"	500,00
	Розетка	2200,00
	Грудень 2024	8575,00
	ТОВ "СТАР ГРУП"	900,00
	Епіцентр	1000,00
	ТОВ "ПАВУТИНА ІНТЕРНЕТ"	375,00
	ПрАТ "Київстар"	800,00
	ТОВ "Новобокс"	300,00
	ТОВ "Світ Аудтор Медіа"	2000,00
	ТОВ "БІЛІНК"	500,00
	ТОВ "ЛАНЕТ ТЕЛЕКОМ"	500,00
	Розетка	2200,00

Висновки та рекомендації:

Таким чином, в процесі перерозподілу витрат між статтями вирішено зменшити розмір статті.

Найменування	Старе значення	Нове значення
Сумма статті	15 860,00	15520,00
Вартість 1 кв.м	0,992	0,97
Зміна		-0,02

Звіт, стаття «18. Ремонтний фонд»

№	Найменування	Показник
1	Залишок на 01.01.2025 р	155 544,15
2	Нарахування, згідно кошторису на місяць: 01 - 04 05 - 12	9 500,00 9 000,00
3	Нарахування, згідно кошторису за 2025 рік	110 000,00
4	Фактичні витрати	283 728,97
5	Залишок на 31.12.2025 р.	-18 184,82
6	Розшифровка фактичних витрат	283728,97
7	Липень 2025	44 510,00
8	Прорізання стіни шахти холодної води 1 сек. 13-24 пов	33 710,00
9	встановлення нових люків шахта холодної води 1 сек. 2 - 9 пов.	10 800,00
10	Серпень 2025	31 999,97
11	замовлення люків для шахт Х.В. для 13-24 поверхів (12 шт)	31 999,97
12	Вересень 2025	157 406,00

13	заміна стояка Х.В. у 1 секції на 10-16 поверхах обох зон постачання, <u>згідно договору</u>	152 006,00
14	встановлення люків на 4 поверхах (з 10-16 поверхів)	5 400,00
15	Жовтень 2025	18 000,00
16	встановлення люків 14-24 поверхи	18 000,00
17	Листопад 2025	31 813,00
18	Заміна ділянки стояку Х.В. <u>між 9-11 поверхами 2-ї секції</u>	31 813,00

Висновки та рекомендації:

Пропонується залишити цю статтю без змін.

Найменування	значення
Сума статті	9000,00
Вартість на 1 кв .м	0,56

Звіт, стаття «21. Охоронні послуги»

Витрати на охоронні послуги здійснювались за договором із ФОП Ісаєв О.В., а 01 лютого 2025 року за додатковою угодою на суму 69700 грн. Частка витрат будинку за договором 62 579,50 грн.

№	Найменування	Показник
1	Залишок на 01.01.2025 р	4,90
2	Нарахування, згідно кошторису на місяць: 01 - 04 05 - 12	61950,70 62579,50
3	Нарахування, згідно кошторису за 2025 рік	748438,80
4	Перевищене нарахування	6,80
5	Фактичні витрати за 2025 рік	748443,70
7	Залишок на 31.12.2025 р.	6,80

8	Розшифровка витрат	748443,70
9	Січень 2025	61950,00
10	Лютий 2025	61950,00
11	Березень 2025	61950,00
12	Квітень 2025	61957,70
13	Травень 2025	62579,50
14	Червень 2025	62579,50
15	Липень 2025	62579,50
16	Серпень 2025	62579,50
17	Вересень 2025	62579,50
18	Жовтень 2025	62579,50
19	Листопад 2025	62579,50
20	Грудень 2025	62579,50

Висновки та рекомендації

Станом на кінець 2025 року умови договору по охороні не змінювались, але через збільшення податків сума витрат збільшиться.

Охорона:	старе значення	нове значення
- з приміщень	255,43	256,54
- з машиномісць	151,50	152,08

Звіт, стаття «Модернізації теплообмінника»

Загальними зборами, що проводились у березні-квітні 2024 року ([протокол № 6](#), питання 10) було прийнято рішення провести модернізацію теплообмінників в ІТП з метою підвищення коефіцієнту теплопередачі. Для цього необхідно додати необхідну кількість додаткових ребер до корпусу теплообмінників, [згідно розрахунків](#). Для реалізації цих заходів була узгоджена загальна сума 243 218,40 грн.

Для виконання завдання був заключений [договір](#) з ТОВ "ЕНЕРГО ТЕПЛО ІНІЖІНІРІНГ" для проведення робіт по другій зоні. Після реалізації другої зони та отримання позитивних статистичних даних, що говорить про поліпшення показників є можливість переходити до робіт по першій зоні.

Таким чином, станом на 30.10.24 р. теплообмінник другої зони був модернізований.

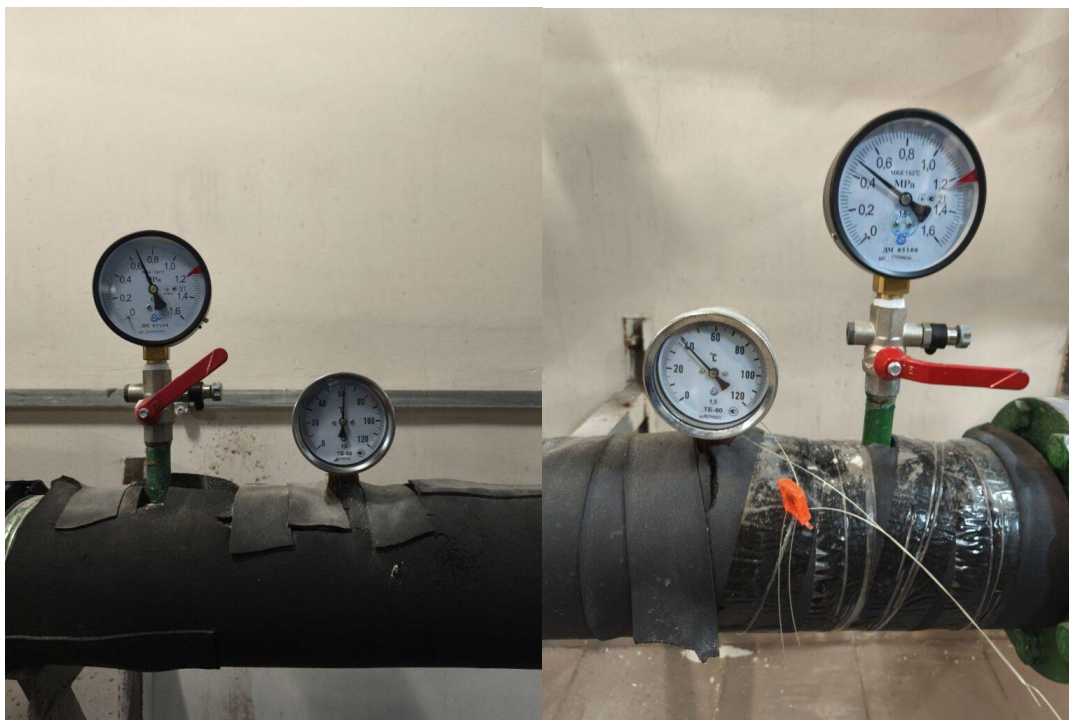


З початком опалювального сезону розпочались заміри показників ІТП, щоб отримати висноки ефективності проведених робіт.

В січні 2025 року були проведені роботи по модернізації теплообмінника 1-ї зони, [згідно договору з ТОВ "ЕНЕРГО ТЕПЛО ІНІЖІНІРІНГ"](#).



В результаті проведених робіт полішені показники внутрішньої теплової мережи, збільшений коефіцієнт теплопередачі у обох теплообмінниках. Температура теплоносія у внутрішньому контурі системи, де тепло подається до квартир, стала більше.



Таблиця руху коштів за позакошторисною статтею "Модернізація теплообмінника".

Період	Примітки	Надходження	Видатки	Залишок
Липень 2024	нарахування частки внеску на модернізацію теплообмінника (8,39 грн/кв.м)	134261,16		134261,16
Жовтень 2024	модернізація теплообмінника 2-ї зони		156189,00	-21927,84
Січень 2025	нарахування частки внеску на модернізацію теплообмінника (6,82 грн/кв.м)	109137,05		87209,21
Січень 2025	модернізація теплообмінника 1-ї зони		104790,00	-17580,79
	Підсумки	243401,21	260979,00	-17580,79

Непередбачувальна сума витрат, що виникла у зв'язку із збільшенням цін та дорівнює 17 580,79 грн зкомпенсована з резервного.

Для зменшення тепловтрат також було рекомендовано виготовити для теплообмінників теплозахисні кожухи.

Звіт, стаття «Створення АСКОВ (по обліку холодної води)»

Загальними зборами, що проводились у серпні-вересні 2024 року ([протокол № 7](#), питання 6) було прийнято рішення на вимогу ПрАТ "Київводоканал" створити систему автоматичного обліку показників лічильників холодної води (АСКОВ). Для реалізації цих заходів була узгоджена загальна сума 310 488,00 грн та визначений виконавець [ПП "СПС-А"](#).

Виконання завдання розпочалось у жовтні 2024 року. Перший крок - це збір коштів, для чого був затверджений цільовий разовий внесок на створення АСКОВ, який був доданий до рахунку на утримання будинку у жовтні 2024 року.

У грудні 2024 року був отриманий [припис від Київводоканалу](#) про необхідність створення системи диспетчеризації. Для виконання припису був заключений [договір з виконавцем](#) та розпочати роботи.

Протягом грудня 2024 року при виконанні робіт з'ясувалось, що до КВК забудовником був поданий проект, в цьому проекті відсутні точки обліку: кв 183А, кв 184А, кв 185А, пов.26; тому потрібно внести зміни до проекту та провести повноцінний монтаж цих точок. Також з'ясувалось, що існуюча модель загальнобудинкового лічильника холодної води не відповідає вимогам для роботи з АСКОВ, тому потребує заміни. **Все це є додатковими витратами.** Вищенаведені проблеми будуть вирішуватись протягом січня 2025 року.

Протягом січня 2025 року був замінений загальнобудинковий лічильник на новий та опломбований. Для цього лічильника допрацьована АСКОВ.

Станом на 31.01.2025 р. система АСКОВ створена, вона автоматично фіксує показники лічильників, що передбачені проектом та переносить їх на [веб-портал фіксації показників](#) для подальшої їх передачі до розрахункового департаменту Київводоканалу.

Таблиця руху коштів за позакошторисною статтею "Створення АСКОВ".

Період	Примітки	Надходження	Видатки	Залишок
Жовтень 2024	Внесок на с творення АСКОВЕ	310720,59		310720,59
Грудень 2024 - Січень 2025	Виконання робіт по відновленню системи диспетчеризації обліку ХВ		310488,00	232,59

Період	Примітки	Надходження	Видатки	Залишок
Лютий 2025	Невикористаний залишок коштів зараховується до резервного фонду		232,59	
	Підсумки	310720,59	310720,59	0

Попередження (на лютий 2025 р.):

У зв'язку з тим, що у будинку були проведені несанціоновані модернізації: розділені квартири 183, 184, 185 на дві та на технічному поверсі збудоване офісне приміщення; - створені нові підключення до споживання холодної води. Згідно закону України "Про питну воду" та [Закону України "Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання"](#) споживання води не може здійснюватись без договору, а індивідуальний договір не можливо заключити без опломбування лічильника та підключення його до АСКОВ. Таким чином, необхідно внести зміни до проекту загальнобудинкової системи обліку води з метою додати до системи обліку чотири нових точки обліку води.

У лютому-березні 2025 року були опрацьовані попередження та для їх виконання заключені договори [на проектування \(зміни до проекту\) АСКОВ](#) та на [монтаж додаткової частини АСКОВ](#).

Компенсація витрат була розподілена між новими чотирма точками обліку холодної води наступним чином:

- з нової квартири: 9813,51 грн;
- поверх 26: 14979,76 грн.

Суму компенсації були додані у березневі рахунки на утримання будинку власникам квартир 183-А, 184-А, 185/1, а за поверх 26 витрати були профінансовані з резервного фонду.

Звіт, стаття «Повірка електрообладнання»

Загальними зборами, що проводились у березні-квітні 2024 року ([протокол № 6](#), пункт 11) було прийнято рішення провести повірку електрообладнання, що регламентується оператором ОСР (ДТЕК) - це трансформатори току на загальнобудинкових лічильниках. На проведення цих заходів було проголосовано 89700,00 грн, що відповідає внеску "Компенсація повірки електрообладнання" розміром 5,61 грн/кв.м приміщень будинку.

Для виконання цього завдання у липні 2025 року у рахунки на утримання будинку був доданий внесок на повірку електрообладнання.

У вересні 2025 року був заключений [договір на повірку трансформаторів струму](#) з ТОВ "Транстехнобуд" та протягом місяця проведені роботи ([звіт про повірку](#), що включає 61 свідоцтво про повірку трансформаторів току у розподільчих електрошафах).

Таблиця руху коштів за позакошторисною статтею "Повірка електрообладнання".

Період	Примітки	Надходження	Видатки	Залишок
Липень 2025	Внесок на повірку електрообладнання, згідно рішення загальних зборів (протокол № 6 від 28.04.24 р.)	89774,67		89774,67
Жовтень 2025	Повірка трансформаторів струму за договором з ТОВ "Транстехнобуд" (звіт про повірку)		121905,00	-32130,33
Жовтень 2025	Дофінансування різниці за рахунок статті «11. Придбання електроенергії для освітлення місць загального користування, живлення ліфтів, іншого».	32130,33		0
	Підсумки	121905,00	121905,00	0

Звіт, стаття «Заміна труб холодної води»

Загальними зборами, що проводились у квітні 2024 року ([протокол № 6](#), пункт 15) було прийнято рішення про заміну стояку холодної води на загальну суму 250000,00 грн. При вивченні питання було з'ясовано, що стояки, що необхідно замінити закриті стіною, яку треба частково демонтувати та організувати доступ до шахти, в якій прокладені труби, а після завершення робіт на місці демонтованих ділянок стіни розмістити дверці.

Перший етап. Виконання завдання розпочалось у лютому 2025 року.

Була прийнята комерційна пропозиція від ТМ "Аварійка 24" на заміну ділянок стояків обох зон з підземного рівня до другого поверху із заміною "гребінок" до підключень до квартирних лічильників. Вартість матеріалів та робіт по заміні стояків складає 48060,00 грн ([згідно договору](#)). Роботи проводились 11 березня 2025 року.

Матеріали по договору мають [сертифікат відповідності](#).

Додаткові роботи:

- демонтаж [ділянок стін на поверххах 2-12](#) для доступу до шахт, де прокладені вертикальні труби.
- придбані нові люки для поверхів 2-12

У квітні та травні 2025 р. був продовжений збір цільового внеску, також був заключений [договір на виконання монтажу стояків на поверххах 3 - 9](#).

27 та 28 травня 2025 року були виконані роботи по заміні стояків першої секції першої та другої зони у шахті, що розташована ближче до другої секції.

Розрахунки та підсумки за статтю "Заміна стояку холодної води" наведена у таблиці.

Таблиця руху коштів за позакошторисною статтю "Заміна стояку холодної води".

Період	Примітки	Надходження	Видатки	Залишок
Березень 2025	Внесок на заміну стояку холодної води	80012,50		80012,50
Березень 2025	Прорізання стін для доступу до шахти, де прокладені вертикальні		36300,00	43712,50

Період	Примітки	Надходження	Видатки	Залишок
	труби на поверхах 3-12 (ФОП Варвинський О.Г.)			
Березень 2025	Заміна стояка холодної води 1-ї та 2-ї зони на ділянці: підвал - 2 поверх (ФОП ВІТУШИНСЬКИЙ О.Ю.)		48060,00	-4347,50
Квітень 2025	Придбання 11 нових люків для шахти (ТОВ "МІСЬКБУДМЕТАЛ")		32000,00	-36347,50
Квітень 2025	Внесок на заміну стояку холодної води	80012,50		43665,00
Травень 2025	Закупівля матеріалів для ділянки 3-9 поверхи		53629,00	-9964,00
Травень 2025	Внесок на заміну стояку холодної води	90158,09		80011,00
Травень 2025	Виконання монтажних робіт для ділянки 3-9 поверхи		119100,00	-38905,91
Червень 2025	Дофінансування з резервного фонду	38905,91		0,00
	Підсумки	250183,09	289089,00	0,00

Для повного виконання завдання ще необхідно закрити отвори шахти новими люками, що вже придбані.

Звіт, стаття «Енергосертифікат та проектування СЕС»

Загальними зборами, що проводились у серпні-вересні 2024 року ([протокол № 7](#), пункт 2.1) було прийнято рішення провести заходи щодо проектування системи альтернативного електроживлення з можливістю участі у програмах державної компенсації. Вказані заходи були орієнтовно оцінені у суму 135 000,00 грн. Виконання завдання розпочалось у грудні 2024 року.

Перший крок - це замовлення сертифікату енергетичної ефективності будинку станом на початок проведення модернізацій, для чого був [заклучений договір](#) та отриманий [енергосертифікат](#), що був зареєстрований на [Порталі Єдиної Державної електронної системи у сфері будівництва](#).

Другий крок: підготовка технічного завдання для проектування, звіт "Реконструкція систем електропостачання із застосуванням відновлюваних чи альтернативних джерел енергії житлового будинку" та техніко-економічне обґрунтування проекту. Для цього був [заклучений договір](#) та виготовлений [технічний звіт](#). Роботи по першому та другому крокам у грудні 2024 року не були завершені та їх виконання переноситься на січень 2025 року.

Третій крок: проектування СЕС.

Станом на квітень 2025 року: оскільки рішення про створення СЕС вже повторно загальними зборами **прийнято не було**, буде запропоновано цей внесок (залишок 95109,05 грн) передати на інші цілі, наприклад, на заміну труб холодної води або інші.

Таблиця руху коштів за позакошторисною статтею "Енергосертифікат та проектування СЕС".

Період	Примітки	Надходження	Видатки	Залишок
Грудень 2024	Внесок на проектування СЕС	135109,05		135109,05
Січень 2025	Отримання енергосертифікату		25000,00	110109,05
Січень 2025	Передпроектні роботи " Звіт "Реконструкція систем електропостачання із застосуванням відновлюваних чи		15000,00	95109,05

Період	Примітки	Надходження	Видатки	Залишок
	<i>альтернативних джерел енергії житлового будинку"</i>			
	Підсумки	135109,05	40000,00	95109,05

Звіт, стаття «Протипожежні заходи»

Загальними зборами, що проводились у травні-червні 2021 року ([протокол № 4](#), питання 7.2) було прийнято рішення провести закупівлю вогнегасників для розміщення їх на поверхах будинку. Для реалізації цих заходів була узгоджена загальна сума 81 514,00 грн. В минулі роки за цією статтею були проведені заходи на суму 15645,00 грн. Ця стаття повністю не виконана.

Ключові показники станом на 31.12.2025 р.

Грошей на рахунках: 396711,52 грн

Дебіторська заборгованість за утримання будинку: 233339,04 грн

Кредиторська заборгованість підрядникам: 208 672,88 грн та не визнана кредиторська заборгованість 639765,30 грн.

Динамика заборгованості за утримання будинку

Місяць	Сумма	В т/ч паркінг
1	336 829,03	
2	418 526,29	17 949,50
3	414 039,25	17 649,50
4	430 031,83	18 945,50
5	499 938,52	24 450,50
6	480 254,96	25 600,50
7	341 672,04	30 640,50
8	347 024,22	29 785,50
9	320 662,11	17 838,00
10	313 470,53	17 238,00
11	259838,68	6188,00
12	261948,35	9643,00
1	233339,04	11688,00



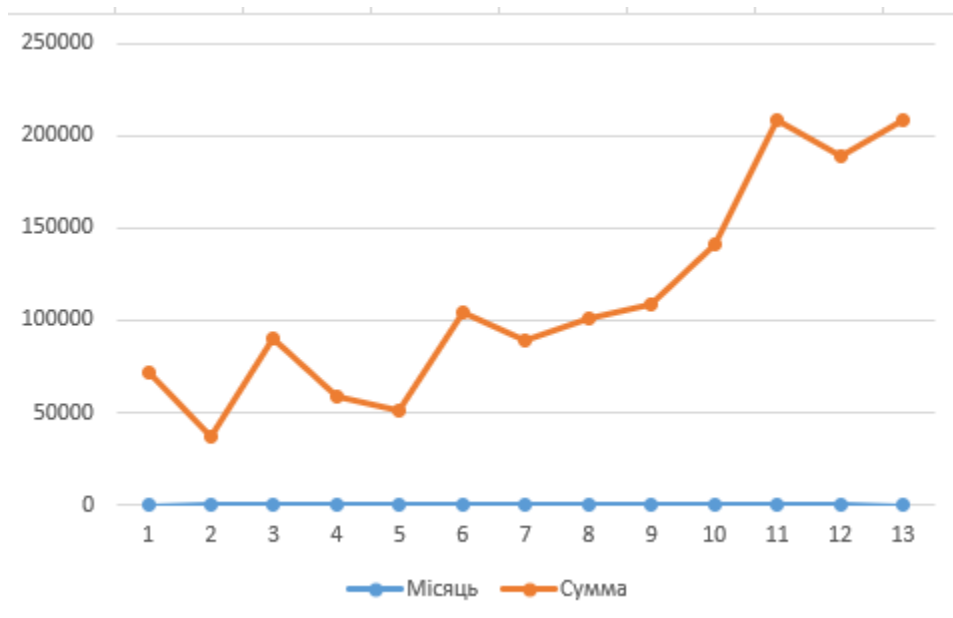
Динаміка руху коштів

Місяць	Надходження	Видатки	Залишок початк.
1	426 334,92	486 047,54	599 703,07
2	402 381,24	371 131,41	539 990,45
3	463 623,38	444 639,40	571 240,28
4	378 538,59	349 707,15	590 224,26
5	440 091,89	510 278,51	619 055,70
6	450 716,36	465 497,58	548 869,08
7	414 033,03	383 814,86	534 087,86
8	394 556,95	443 314,41	564 306,03
9	371 455,72	474 217,88	515 548,57
10	417 131,86	412 247,87	412 786,41
11	363 874,71	478 859,53	417 670,40
12	518807,77	424781,83	302 685,58
1			396711,52



Динаміка заборгованості перед підрядниками та постачальниками

Місяць	Залишок
1	71 777,25
2	37 163,02
3	90 237,47
4	58 535,17
5	50 566,14
6	104 577,02
7	88 717,45
8	100 741,66
9	108 371,87
10	141 421,27
11	207 959,20
12	188 931,31
1	208 672,88



Звіт про участь в прийнятті рішень членами правління

Таблиця відображає відсоток участі складу правління у прийнятті всіх рішень, що виносяться на обговорення та затвердження. Новий склад правління показав ефективну роботу в команді та консолідацію при вирішенні складних питань під час військового стану.

№	ПІБ (напрямок роботи)	% участі
1	<u>Горбенко Святослав Ігорович</u>	99,1
2	<u>Корінь Віталій Олександрович</u>	100
3	<u>Опалинський Анатолій Ігорович</u>	100
4	<u>Піхно Дмитро Олександрович</u>	99,5

Фінансовий звіт за 2025 рік, що поданий до державних органів

S0110014

Додаток 1
до Національного положення (стандарту)
бухгалтерського обліку 25 "Спрощена фінансова
звітність"
(пункт 4 розділу I)

Фінансова звітність малого підприємства

Підприємство	Дата (рік, місяць, число) за ЄДРПОУ	Коди		
		2025	12	31
Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку ""ЖК ВЕРХОВИНА""		43580256		
Територія Святошинський район м.Київ	за КАТОТТГ ¹	UA80000000000875983		
Організаційно-правова форма господарювання Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку	за КОПФГ	855		
Вид економічної діяльності Комплексне обслуговування об'єктів	за КВЕД	81.10		
Середня кількість працівників, осіб 1				
Одиниця виміру: тис. грн. з одним десятковим знаком				
Адреса, телефон 03115, м. Київ, просп Берестейський, буд. 109А		+380935211550		

I. Баланс на 31.12.2025 р.

Актив		Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1		2	3	4
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи		1000	-	-
Первісна вартість		1001	-	-
Накопичена амортизація		1002	(-)	(-)
Незавершені капітальні інвестиції		1005	5.0	5.0
Основні засоби:		1010	-	6.6
первісна вартість		1011	774.8	913.4
знос		1012	(774.8)	(906.8)
Довгострокові біологічні активи		1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції		1030	-	-
Інші необоротні активи		1090	-	-
Усього за розділом I		1095	5.0	11.6
II. Оборотні активи				
Запаси:		1100	93.3	92.9
у тому числі готова продукція		1103	-	-
Поточні біологічні активи		1110	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги		1125	338.1	233.3
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом		1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток		1136	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість		1155	-	-
Поточні фінансові інвестиції		1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти		1165	601.9	396.7
Витрати майбутніх періодів		1170	-	-
Інші оборотні активи		1190	-	82.9
Усього за розділом II		1195	1033.3	805.8
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття		1200	-	-
Баланс		1300	1038.3	817.4

Пасив	Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	925.3	360.7
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Усього за розділом I	1495	925.3	360.7
II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення	1595	-	-
III. Поточні зобов'язання			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	103.4	188.4
розрахунками з бюджетом	1620	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	9.6	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	-	268.3
Усього за розділом III	1695	113.0	456.7
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
Баланс	1900	1038.3	817.4

2. Звіт про фінансові результати

за 2025 р.

Форма № 2-м Код за ДКУД 1801007

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	5107.8	4857.5
Інші операційні доходи	2120	8.0	156.0
Інші доходи	2240	-	-
Разом доходи (2000 + 2120 + 2240)	2280	5115.8	5013.5
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(5680.4)	(4458.5)
Інші операційні витрати	2180	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(-)	(-)
Разом витрати (2050 + 2180 + 2270)	2285	(5680.4)	(4458.5)
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	-564.6	555.0
Податок на прибуток	2300	(-)	(-)
Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300)	2350	-564.6	555.0

Керівник

(підпис)

Опалінський Анатолій Ігорович

(ініціали, прізвище)

Плани на 2026 рік

1. Передача ділянки каналізації від забудовника на баланс міської громади.
2. Проектування та створення системи альтернативного живлення, якщо загальні збори дадуть добро.
3. Будуть продовжені заходи щодо утеплення окремих ділянок теплових комунікацій.
4. Продовжимо заміну труб холодної води.
5. На веб-сайті будинку є плани реалізувати особистий кабінет мешканця (перший етап: відображення звіту по взаєморозрахункам)
6. Вивчити питання гідроізоляції підземного рівню будинку від ґрунтових вод та при необхідності зробити гідроізоляцію північно-східної частини фасаду
7. Частково реалізувати відновлення паркану (обробка іржи, фарбування)

ДОДАТКИ

Зведений звіт по заміні труб холодної води у 2025 р.

Спираючись на підсумки по витратам на заміну труб холодної води, що були протягом 2025 року за цільовою статтею "Заміна труб холодної води" та за статтею "Ремонтний фонд" підготовлена зведена таблиця витрат.

Період	Операції	Стаття "Заміна труб Х.В."	Стаття "Резервний фонд"	Стаття "Ремонтний фонд"
03.2025	<u>Прорізання стін для доступа до шахти</u> , де прокладені вертикальні труби на поверхах 3-12 (ФОП Варвинський О.Г.)	36300,00		
03.2025	<u>Заміна стояка холодної води 1-ї та 2-ї зони на ділянці: підвал - 2 поверх</u> (ФОП ВІТУШИНСЬКИЙ О.Ю.)	48060,00		
04.2025	Придбання 11 нових люків для шахти (ТОВ "МІСЬКБУДМЕТАЛ")	32000,00		
05.2025	<u>Заміна ділянки між 3 та 9 поверхами по <u>договору</u></u>	133823,09	38905,91	
07.2025	Встановлення нових люків на шахту з 2 по 9 поверхи			10800,00
07.2025	Прорізання отворів шахти з 12 по 24 поверхи			33710,00

Період	Операції	Стаття "Заміна труб Х.В."	Стаття "Резервний фонд"	Стаття "Ремонтний фонд"
08.2025	Закупівля нових люків для поверхів 13 - 24 від ТОВ "МІСЬКБУДМЕТАЛ"			31999,97
08.2025	Заміна вертикальних ділянок труб 1 та 2 зон подачі холодної води у 1 секції на поверхах 10 - 16			152006,00
09.2025	Встановлення нових люків на шахту з 10 по 13 поверхи			5400,00
10.2025	<u>Встановлення нових люків</u> на шахту з 14 по 25 поверхи, шпаклювання			18000,00
11.2025	Заміна ділянки стояку Х.В. <u>між 9-11 поверхами 2-ї секції</u>			31813,00
	Підсумки: 572817,17 грн	250183,09	38905,91	283728,97