

Практичний досвіт управління багатоквартирним будинком (ОСББ і АОСББ)

Стефанія Климко – голова АОСББ «Оберіг»



Про Асоціацію ОСББ «Оберіг»

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

Асоціація спрямовує свою діяльність на представництво і захист інтересів членів 5-ти об'єднань співвласників багатоквартирних будинків - «Стрийська 87», «Стрийська 89», «Стрийська 87-а», «Стрийська 91», «Стрийська 93». Загальна кількість квартир у цих будинках - 427, в яких проживає близько одна тисяча сто дев'яносто два мешканця. Загальна кількість площі, що знаходиться на обслуговуванні в Асоціації 22 067,9 кв. м. З перших днів Асоціація бере активну участь у вирішенні питань, які стосуються життєдіяльності ОСББ м. Львова.

Про управління

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

Працівники і спеціалісти АОСББ:

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

Схема управління

1. АОСББ «Оберіг» укладає з власниками договір на управління та утримання мешканців домогосподарства та прибудинкової території.
2. Внески на утримання домогосподарства власників надходять на 5 розрахункових рахунків кожного ОСББ, яке входить в Асоціацію.
3. Асоціація розпоряджається коштами, які надходять від ОСББ-членів Асоціації, згідно рішень зборів співвласників.
4. Асоціація починала свою діяльність за штатним розкладом. З 2013 року укладено договори з фізичними особами-підприємцями на прибирання прибудинкової території, бухгалтерське обслуговування, ремонт і технічний нагляд за будинками тощо.

Схема управління

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

Заходи щодо активізації суспільства

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



Про проектах в АОСББ

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

Були проведені роботи:

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

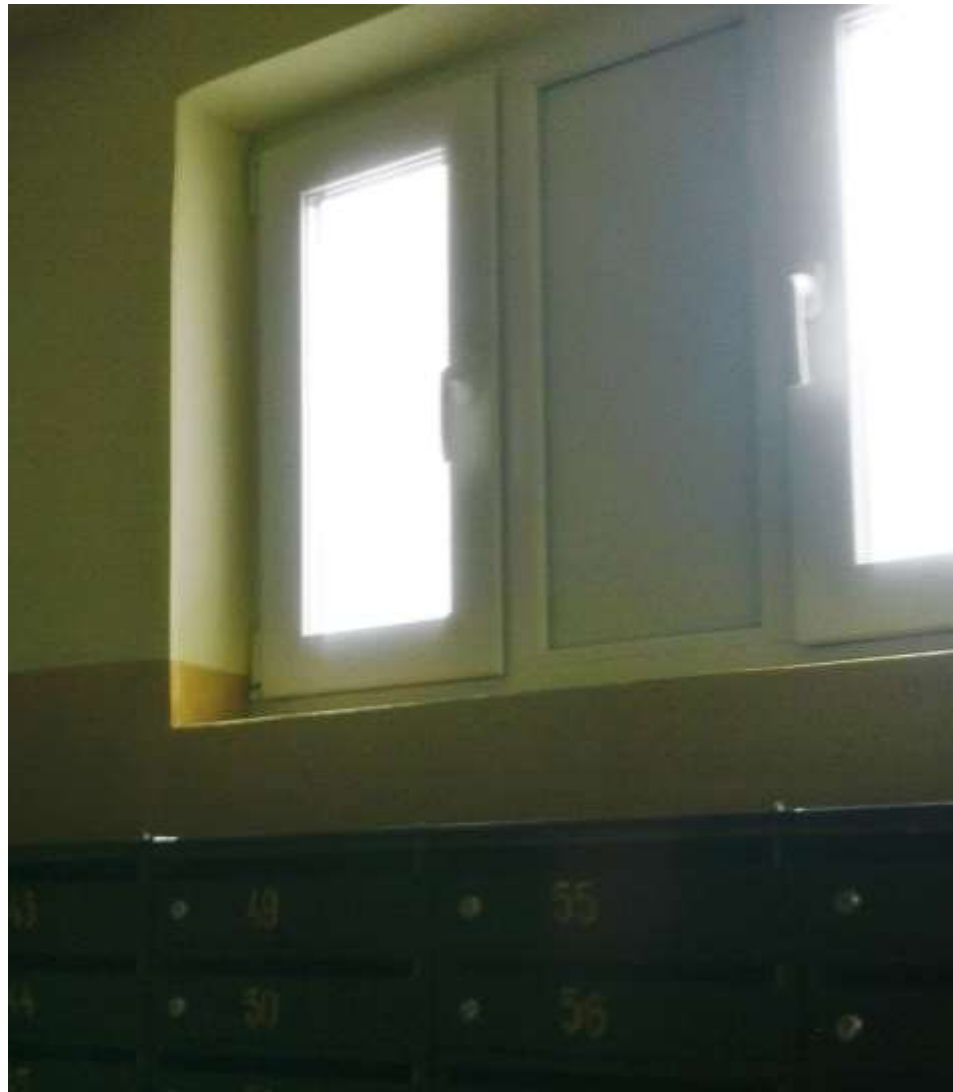
Про проектах в АОСББ



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

Про проектах в АОСББ

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



Про проектах в АОСББ



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

Про проектах в АОСББ



10. Замінено
поштові скриньки;

Про проектах в АОСББ

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

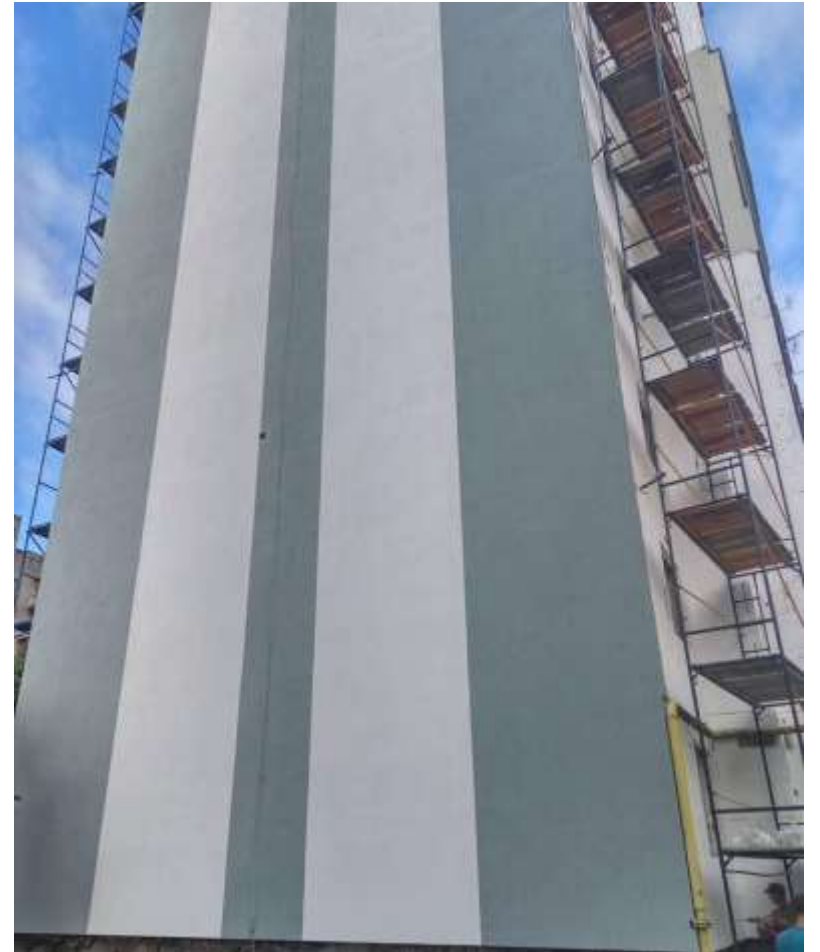


Розрахунки економії

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

Про плани на майбутнє управління

Будинки ОСББ, які входять до складу асоціація ОСББ «Оберіг» своєю метою вважають брати участь у програмах по енергозбереженні і почали утеплювати будинки.



Дякую за увагу!