



Калькулятор Житлових Коштів

Додаток № 1 до документу:

„Стандарт: Система управління житловим співтовариством”

опрацьовано на потреби проекту

“Активні мешканці — ефективні власники”

Люблін 2014



Проект дофінансований з коштів Міністерства Закордонних Справ РП в рамках Програми “Польська Допомога для Розвитку 2014”

та Програми Польсько-Американського Фонду Свободи “Study Tours to Poland”.

Калькулятор Житлових Коштів

Додаток № 1 до документу:

„Стандарт: Система управління житловим співтовариством”

опрацьовано на потреби проекту

“Активні мешканці — ефективні власники”

Люблін 2014



*Проект дофінансований з коштів Міністерства Закордонних Справ РП в рамках
Програми “Польська Допомога для Розвитку 2014”*

та Програми Польсько-Американського Фонду Свободи “Study Tours to Poland”.



***Публікація відображає виключно погляди автора і не може претендувати
на офіційну позицію Міністерства Закордонних Справ РП***

Підготували:

Марцін Стахира, Анна Беляк, Роберт Гостковські

Переклад:

Богдан Юрчук

© Фундація Менеджерських Ініціатив, 2014

Fundacja Inicjatyw Menedżerskich

ul. I Armii Wojska Polskiego 5/7, 20-078 Lublin, Polska

www.fim.org.pl

Зміст

1. Вступ	5
2. Коштова частина	7
3. Частина ефективності.....	15

1. Вступ

Калькулятор житлових коштів є допоміжним знаряддям, що служить управлінню житловими співтовариствами в Україні.

Калькулятор має формулу ефективностево-коштову, тобто крім інформації, пов'язаної з коштами даної послуги, охоплює також елемент оцінки ваги даної послуги, що здійснюється мешканцями.

Частина затрат калькулятора поділена на дві складові: індивідуальну (що адресується самим мешканцям) та загальна частина, пов'язана з аспектом функціонування співтовариства (адресується перш за все до осіб, які управляють ОСББ).

Додатком до калькулятора є інформатичний інструмент у вигляді файлу у форматі Excel, що містить формули, які полегшують обчислення коштів, пов'язаних з різноманітними аспектами управління Співтовариством. Дані формули у вигляді зразків також містяться у головній частині калькулятора у форматі Word.

Даний калькулятор є частиною системи управління житловим співтовариством, описаної в підручнику, що адресується до осіб, управляючих такими суб'єктами на території України.

Цей документ був створений в результаті збору матеріалів в ході навчальних візитів, консалтингу і тренінгів, здійснених експертами Фондації Менеджерських Ініціатив у Луцьку і в Любліні, протягом березня - травня 2014. Первісна версія калькулятора була піддана верифікації під час чергових зустрічей з представниками луцьких ОСББ в період серпень - жовтень 2014. Калькулятор опирається головним чином на досвіді ОСББ з території Волині, але з огляду на той факт, що діяльність ОСББ в Україні регульована законодавством, він може мати більш універсальний характер.

Головні цілі калькулятора:

- підтримка правлінь ОСББ в сфері управління коштами, в основному щодо коштів експлуатації та необхідних ремонтів
- поліпшення стану свідомості мешканців - членів ОСББ в сфері зв'язку між інвестиційно-ремонтними накладками спільноти, а індивідуальними коштами експлуатації приміщень

- зміцнення відчуття відповідальності квартирновласників за майно спільноти
- поєднання аналізу коштів з аналізом очікуваної ефективності з метою пріоритетизації завдань в сфері планованих інвестицій
- оцінка ефективності дій, що реалізуються.

Ті цілі реалізуються за посередництвом показників і таблиці, що відносяться, однаково до індивідуальних коштів, як і ОСББ

2. Коштова частина

Згідно із зауваженнями, викладеними у вступі, коштова частина даного калькулятора охоплює питання, пов'язані з фінансовим аспектом функціонування ОСББ

Прийняті в Україні (у Луцьку) рішення чітко розрізняють фінансування утримання квартир, що входять до складу будинку, де функціонує ОСББ (що є справою квартирновласників), від фінансування утримання цілого об'єкту, що лежить в компетенції ОСББ. Оскільки калькулятор повинен підтримувати управління спільнотами, також за посередництвом збільшення відчуття відповідальності мешканцями щодо спільного блага, автори калькулятора вирішили додати як частину пов'язану з індивідуальними розрахунками, так і загальну.

2.1. Індивідуальні кошти

Індивідуальні кошти охоплюють наступні категорії:

- Аванс за центральне опалення
- Утримання інсталяції центрального опалення
- Холодна вода і каналізація
- Вивіз сміття
- Газ
- Обов'язкові техогляди
- Електроенергія

Факультативно можуть в них знаходитися також такі позиції, як:

- Абонемент за водолічильники
- Вартість підігріву води згідно з індивідуальними показниками водолічильника
- загальна антена
- утримання домофона
- Податок від нерухомості

Структура цих коштів є на рахунках, які отримують мешканці ОСББ. Аналіз цих коштів на основі рахунків показує середню структуру індивідуальних коштів. Нижченаведена калькуляційна таблиця також знаходиться в файлі Excel як аркуш таблиця А:

Таблиця 1: Середньопроцентний розподіл індивідуальних коштів¹

№ п.п.	Кошти незалежні від ОСББ, розраховуються індивідуально	Символ	% загалу коштів
1.1.	Аванс за центральне опалення	АЦО%
1.2.	Утримання інсталяції центрального опалення	УЦО%
1.3.	Холодна вода і каналізація	ХВ%
1.4.	Вивіз сміття	ВС%
1.5	Газ	ГА%
1.6	Обовязкові техогляди	ОТ%
1.7.	Електроенергія	ЕЕ%
1.8.	Абонемент за водолічильник	АВ%
1.9.	Кошт підігріву теплої води згідно з показників власного лічильника	ГВ%
1.10.	Радіо- Теле сигнал	РТВ%
1.11.	Утримання домофону	ДО%
1.12.	Податок з нерухомості	ПН%
1.13.	Оплата у фонд ОСББ	ОФ%
Загалом:			100,00%

Маючи на увазі поліпшення якості житлових послуг, і одночасно прагнучи зниження експлуатаційних витрат, доцільним є заохочення мешканців до економії. Це може спричинити значну економію. У свою чергу кошти, заощаджені завдяки більш екологічній експлуатації, можуть (згідно з рішенням квартирновласників, висловленим на зборах ОСББ) призначитися на покращення стандартів житлового будівництва.

¹ На основі проаналізованих вибраних індивідуальних прикладів розрахунків членів ОСББ 2012-2014

Таблиця 2: Рекомендації у сфері збільшення експлуатаційної ефективності квартир з метою індивідуальної економії

№.	Рекомендації	Можливий зріст ефективності
1. Центральне опалення		
1.1.	Інсталяція термостатів на батареях	До 25%
1.2.	Регуляція температури на рівні 18-21°C	
1.3.	Ущільнення вікон	
1.4.	Незакривання батарей меблями чи заслонами	
2. ГАЗ		
2.1.	Готувати лише під кришкою	До 20%
2.2.	Діаметр каstrулі повинен бути на 2 см більший від діаметру плити	
2.3.	Піклування про чистоту каstrуль і кухонних плит.	
3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГІЯ		
3.1.	Закупівля енергоощадних пристроїв (класу А) : А — означає особливо низький рівень споживання електроенергії, С — свідить про порівняно високий рівень споживання, а G — споживання енергії дуже високе	До 30%
3.2.	У приміщеннях, де проводиться найбільше часу треба використати енергоощадні лампи. Мінімальний час, який повинен пройти від вимкнення такої лампочки до ввімкнення - 1-2 хв.	
3.3.	У приміщеннях які рідше використовуються рекомендуються звичайні лампочки	
3.4.	Варто відмовитись від загального освітлення, віддаючи перевагу локальному освітленню меншої потужності.	
3.5.	Побутові пристрої, що не використовуються 15 хв необхідно повністю вимкнути.	
3.6.	Необхідно регулювати потужність пирососа в залежності від матеріалу який чистим.	
3.7.	Холодильник треба встановити у холодному місці на кухні, здалля від батарей, газової плити і сонця. Між холодильником і стіною повинна бути кільканадцяти сантиметрова перерва для забезпечення обігу повітря.	
3.8.	Регулярне розморожування холодильника підвищить його справність	
3.9.	Регулярне усунування каменю з електрочайників	
3.10.	Прання в пральних машинах з максимально низькими температурами (40-50 °C), враховувати рекомендації виробника щодо містності машини (не перенавантажувати)	
4. Вода		
4.1.	Купання в душі спричиняє меншу витрату води, ніж у ванні	До 30%
4.2.	Піклування про щільні крани	
4.3.	Використання посудомийною машини економить до 70% води	

Використання цих рекомендацій користувачами може принести їм вимірні заощадження. Варто, щоб Правління ОСББ поширювало таку інформацію серед квартировласників.

Квартировласникам у свою чергу рекомендується контроль рівня енергоспоживання, газу і води за посередництвом аналізу індивідуальних коштів при використанні **таблиці А** (доданий файл у форматі Excel).

2.2. Кошти ОСББ

Облік коштів ОСББ, узятий в цьому підрозділі, ґрунтується на практиці, ОСББ Луцька.

Ті кошти можна поділити на 2 категорії:

- Звичайні кошти ОСББ: фінансовані з постійних, місячних платежів мешканців, що здійснюються разом з квартплатою
- Надзвичайні кошти ОСББ: отримувані на основі Рішень Зборів Власників, з призначенням на реалізацію цільових завдань, найчастіше інвестиційного характеру.

1.1.1. Звичайні кошти ОСББ

Розмір **звичайних коштів ОСББ** описує зразок:

$$ZKWr = St + Ko + Kr + Cz + Ok + Kw + Sm + Wz + In$$

Таблиця 3: Звичайні кошти ОСББ

№ п.п.	Види звичайних коштів протягом року:	Символ	Кошти в грн.
1	Прибирання прибудинкової території	St	- UAH
2	Поточне утримання об'єкту (фарбування тощо)	Ko	- UAH
3	Поточне утримання внутрібудинкових труб	Kr	- UAH
4	Прибирання сходових кліток	Cz	- UAH
5	Зовнішнє освітлення і сходових кліток	Ok	- UAH
6	Утримання ліфтів	Kw	- UAH
7	Вивіз сміття (опція)	Sm	- UAH
8	Зарплата управляючого (опція)	Wz	- UAH
9	Інше	In	- UAH
Загалом:			- UAH

Таблиця В (додаток у формі файлу Excel) дозволяє ОСББ обчислення і прогнозування величини коштів, пов'язаних з їх діяльністю.

Нижченаведена таблиця дозволяє планувати звичайні доходи в масштабі року та співставляти їх із фактичними платежами. Обчислювальна формула знаходиться в таблиці С додатку файлу Excel.

Величину **звичайних планових доходів ОСББ в масштабі року** визначає зразок:

$$ZPW_r = PowL \times Nm \times 12$$

Таблиця 4: Приходи і звичайні кошти протягом року

№	Вхідні дані	Символ	одиниця
1.1.	Загальна корисна площа всіх квартир в квадратних метрах	Пл.	m ²
1.2.	Ставка оплати для ОСББ з квадратного метра	Грн-м.	UAH / m ²
1.3.	К-сть місяців у році	мс	12
	Вихідні дані		
2.1.	Планові приходи з оплат до ОСББ (Пл. x грн-м x мс)	ПП	UAH
2.2.	Фактичні приходи з оплат до ОСББ	ФП	UAH
2.3.	Величина дефіциту (ПП - ФП)	ДЕФ	UAH

Вищенаведене співставлення містить також **таблиця С** в доданому файлі Excel.

1.1.2. Надзвичайні кошти ОСББ

З точки зору довготермінового управління спільною нерухомістю істотною буде можливість планування видатків на питання, що перевищують можливості звичайного правління.

Нижченаведена таблиця представляє калькуляційну модель для обраних, найчастіших ситуацій, у рамках надзвичайних коштів ОСББ. Вони мають характер видатків напр. на термомодернізацію, ремонти елементів конструкції, чи покрівлі, заміни вікон, двері, чи ліфтів і т.п.

Таблиця 5: Приклад переліку робіт, що вимагають інвестицій

№	Сфера роботи	Символ	Вартість
1	Виконання будівельно-енергетичного аудиту	AE	- UAH
2	Утеплення зовнішніх стін	DSZ	- UAH
3	Утеплення стін підвалу	DSP	- UAH
4	Утеплення перекриття і піддашся	DPD	- UAH
5	Заміна тепломереж всередині будинку	WIC	- UAH
6	Модернізація системи вентиляції	MW	- UAH
7	Заміна вікон і дверей	WO	- UAH
8	Заміна ліфтів	WW	- UAH
9	Модернізація вхідних козирків	MD	- UAH
10	Інші кошти	II	- UAH
Загальна вартість інвестиції в запропонованих варіантах		eKI	- UAH
Сума дофінансована з зовнішніх джерел		fZ	- UAH
Кошти обслуговування дофінансування з зовнішніх джерел		kZ	- UAH
Загальна вартість інвестиції		cKI	- UAH

Детальна калькуляційна модель, що є розвитком альтернативної моделі оцінки фінансової інвестиції разом з відповідними - у таблиці D в файлі Excel.

Уможливіює вона співставлення різних варіантів інвестиції з врахуванням таких змінних, як:

eKI - Загальна вартість інвестиції в запропонованих варіантах (AE+DSZ+DSP+DPD+WIC+MW+WO+WW+MD+II)

fZ - Квота можливого дофінансування інвестиції з зовнішніх джерел

kZ - Кошти фінансового обслуговування з зовнішніх джерел (напр. Кредит, позика - відсотки)

cKI - Повна вартість інвестиції (eKI - fZ + kZ)

В результаті обраховуються такі параметри:

iKI_m - Загальна вартість інвестиції у перерахунку на квадратний метр корисної площі, протягом місяця в період оплати = cKI / n x PowL

iKI_o - Загальна вартість інвестиції в перерахунку на члена ОСББ, протягом місяця в період оплати.

Приклад аналізу трьох варіантів (з різними ремонтно-модернізаційними роботами та різними рівнями дофінансування **fZ**) містить наступна таблиця:

Таблиця 6: Приклад аналізу варіантів інвестиції

№	Сфера робіт	Символ	Кошти тис грн	Варіант I	Варіант II	Варіант III
1	Виконання будівельно-енергетичного аудиту	AE	4 000,00 UAH	4 000,00 UAH	4 000,00 UAH	4 000,00 UAH
2	Утеплення зовнішніх стін	DSZ	12 000,00 UAH	12 000,00 UAH	12 000,00 UAH	12 000,00 UAH
3	Утеплення стін підвалу	DSP	11 000,00 UAH	11 000,00 UAH	11 000,00 UAH	11 000,00 UAH
4	Утеплення перекриття і піддашся	DPD	9 000,00 UAH	9 000,00 UAH	9 000,00 UAH	9 000,00 UAH
5	Заміна тепломереж всередині будинку	WIC	5 000,00 UAH	5 000,00 UAH	5 000,00 UAH	5 000,00 UAH
6	Модернізація системи вентиляції	MW	4 000,00 UAH	4 000,00 UAH	4 000,00 UAH	4 000,00 UAH
7	Заміна вікон і дверей	WO	4 000,00 UAH	4 000,00 UAH	4 000,00 UAH	x
8	Заміна ліфтів	WW	6 000,00 UAH	6 000,00 UAH	6 000,00 UAH	x
9	Модернізація вхідних козирків	MD	2 000,00 UAH	2 000,00 UAH	x	x
10	Інші роботи	II	1 000,00 UAH	1 000,00 UAH	x	x
Загальна вартість інвестиції у запропонованих варіантах		eKI		58 000,00 UAH	55 000,00 UAH	45 000,00 UAH
Сума дофінансування із зовнішніх джерел		fZ		34 000,00 UAH	32 000,00 UAH	22 000,00 UAH
Кошт обслуговування фінансування із зовнішніх джерел		kZ		5 000,00 UAH	4 000,00 UAH	1 000,00 UAH
Загальна вартість інвестиції		cKI		29 000,00 UAH	27 000,00 UAH	24 000,00 UAH

Вихідні дані					
Період сплати кредитних зобов'язань (у місяцях)	n	48			
Загальна корисна площа квартир — у квадратних метрах	PowL	4200			
Кількість членів ОСББ в будинку	LmL	124			
Вхідні дані			Кошти робіт вказано в тис грн.		
			Варіант I	Варіант II	Варіант III
Загальна вартість інвестиції в перерахунку на квадратний метр корисної площі, в обрахунку на місяць, в період сплати = $\frac{сKI}{n} \times \frac{PowL}{LmL}$	iKIm		0,14	0,13	0,12
Загальна вартість інвестиції в перерахунку на члена ОСББ в обрахунку на місяць в період сплати	iKIo		4,87	4,54	4,03

Увага: Детальна інструкція використання таблиці D калькулятора знаходиться у додатку в файлі Excel у аркуші **Пояснення до таблиці D**.

3. Частина ефективності

Діяльність ОСББ регулює законодавство, залишаючи невеликі компетенції правлінням ОСББ в сфері можливості самостійного ведення ремонтної політики. До прийняття таких рішень кожного разу необхідне проведення зборів власників.

Щоб удосконалити спосіб прийняття рішення зборами власників рекомендується використання описаної моделі оцінки коштів та ефективності.

Порядок оцінки коштів та ефективності:

1. Прийняття Зборами Власників рішення про технічно-енергетичний аудит будинків ОСББ.
2. Визначення пріоритетних сфер аудиту на основі “Формуляру пріоритетної оцінки”.
3. Вибір на конкурсній основі суб’єкта, який проведе аудит з визначенням терміну реалізації.
4. Представлення результатів аудиту разом з розрахунком коштів інвестиції в різних сферах.
5. Представлення Правлінням ОСББ пропозиції в сфері фінансування різних варіантів інвестиції.
6. Оцінка коштів та ефективності різних варіантів інвестиції мешканцями.
7. Вибір сфери інвестиції рішенням, прийнятим на Загальних Зборах.
8. Виконання інвестиції виконавцями, що були вибрані на конкурсній основі та прийом в експлуатацію .
9. Оцінка коштів та ефективності повинна проводитись циклічно кожні 12 місяців після закінчення інвестиції мешканцями у рамках Загальних Зборів (грунтуючись на „Формулярі оцінки коштів та ефективності”)

Інструментами в описаному процесі є таблиці пріоритетної оцінки та формуляр оцінки коштів та ефективності.

Таблиця 7: Формуляр пріоритетної оцінки

№	Сфера робіт	Символ	Індивідуальна оцінка (в межах 1-5)
1	Виконання будівельно-енергетичного аудиту	AE	
2	Утеплення зовнішніх стін	DSZ	
3	Утеплення стін підвалу	DSP	
4	Утеплення перекриття і піддашся	DPD	
5	Заміна тепломереж всередині будинку	WIC	
6	Модернізація системи вентиляції	MW	
7	Заміна вікон і дверей	WO	
8	Заміна ліфтів	WW	
9	Модернізація вхідних козирків	MD	
10	Інші заходи 1	I1	
11	Інші заходи 2	I2	
12	Інші заходи 3	I3	
Важливість дій на думку мешканців (від 1- до 5)			Бали
*	необхідно виконати якнайшвидше		5
*	бажано виконати		4
*	до реалізації в міру фінансових можливостей		3
*	до реалізації в подальшій черговості		2
*	не потрібне на цьому етапі		1

Вищенаведений формуляр заповнює кожен з мешканців членів ОСББ, приписуючи кожній з запропонованих сфер визначену згідно з масштабом вагу.

Правління ОСББ рахує голоси мешканців, складаючи на цій підставі рейтинг-лист пріоритетних завдань. Він буде підставою до проведення будівельно-енергетичного аудиту.

Формуляр знаходиться також в доданому файлі Excel як **таблиця Е (Формуляр пріоритетної оцінки)**.

Таблиця 8: Приклад переліку пріоритетних завдань

№	Сфера дій	Символ	Загальна кількість голосів, наданих мешканцями	Позиція в рейтингу
1	Виконання будівельно-енергетичного аудиту	AE	135	3
2	Утеплення зовнішніх стін	DSZ	145	1
3	Утеплення стін підвалу	DSP	142	2
4	Утеплення перекриття і піддашся	DPD	120	4
5	Заміна тепломереж всередині будинку	WIC	78	6
6	Модернізація системи вентиляції	MW	56	8
7	Заміна вікон і дверей	WO	112	5
8	Заміна ліфтів	WW	34	9
9	Модернізація вхідних козирків	MD	67	7
Важливість дій на думку мешканців (від 1- до 5)				Бали
*	необхідно виконати якнайшвидше			5
*	бажано виконати			4
*	до реалізації в міру фінансових можливостей			3
*	до реалізації в подальшій черговості			2
*	не потрібне на цьому етапі			1

Вищенаведений формуляр знаходиться також в доданому файлі Excel як аркуш **таблиця F (Список оцінки пріоритетних завдань)**.

Циклічно, кожні 12 місяців після закінчення інвестиції, варто здійснювати оцінку коштів та ефективності, яку здійснюють мешканці у рамках Загальних Зборів, а також Правління ОСББ (при можливій підтримці експертів). Здійснюється на основі нижчепредставлених таблиць 9 і 10.

Таблиця 9: Формуляр коштовно-ефективної оцінки мешканцями

Оцінка мешканців		
Оціни наступні твердження щодо впливу реалізованої інвестиції на якість свого проживання (вибери А, В чи С)		Бали
А	Інвестиція однозначно покращила якість мого проживання	5
В	Інвестиція певною мірою покращила якість мого проживання	3
С	Інвестиція не покращила якість мого проживання	1
Оціни наступні твердження щодо впливу реалізованої інвестиції на кошти Твого утримання, вибираючи одну з 3 відповідей (D, E або F)		
D	інвестиція однозначно знизила кошти експлуатації	5
E	інвестиція знизила кошти експлуатацію, але меншою мірою, ніж очікувалось	3
F	Інвестиція не обнизила коштів експлуатації	1

Вищенаведений формуляр також доданий до файлу Excel і названий **таблиця G (Формуляр оцінки коштів та ефективності мешканцями)**.

На його основі Правління здійснює розрахунок балів, які вказали мешканці.

Отже:

- Оцінка в межах 1,0 – 2,25 — означають незадовільну оцінку
- Оцінка в межах 2,26 – 3,25 — задовільна оцінка
- Оцінка в межах 3,26 – 4,25 — добра оцінка
- Оцінка в межах 4,26 – 5,00 — означає відмінну оцінку

Таблиця 10: Формуляр оцінки ефективності і коштів Правління ОСББ

Оцінка експертів / правління ОСББ			
*	Коефіцієнт енергетичної ефективності перед ремонтом	Wee1	
*	Коефіцієнт енергетичної ефективності після ремонту	Wee2	
*	Загальна вартість річної експлуатації перед ремонтом (протягом наступних 12 місяців)	eKR1	- UAH
*	Загальна вартість річної експлуатації після ремонту (протягом наступних 12 місяців)	eKR2	- UAH
*	Економія коштів експлуатації у порівнянні з періодом до ремонту $[(eKR1 - eKR2)/eKR1] \times 100\%$	WeK1	#DZIEL/0!

Вищевказаний формуляр також знаходиться у файлі Excel як аркуш **таблиця Н (Формуляр оцінки ефективності і коштів правління)**

Основний показник це **WeK1**, тобто Економія коштів експлуатації у порівнянні з періодом до ремонту. Це визначає взірць:

$$\mathbf{WeK1} = [(eKR1 - eKR2)/eKR1] \times 100\%$$

Вартість цього показника необхідно порівняти з вартістю, яку закладалось у будівельно-енергетичному аудиті для вибраного варіанту інвестиції. Таким самим чином треба поступити у випадку порівняння вартості коефіцієнтів енергетичної ефективності **Wee1** і **Wee2**. Відповідні заміри повинні провести експерти у цій сфері.

Додаток

Додаток №1 – *Калькуляційні таблиці* (файл Excel у форматі .xlsx)