

Звіт Правління ОСББ «Голосіївська фортеця» за 2025 рік

Підготовлено до
Загальних зборів на
06 червня 2026 року



Основні фокуси робіт у 2025 році

Фокус: стійкість будинку

Фокус: аварійне реагування

Фокус: підготовка до зими

Фокус: фінансова дисципліна

Будинок проходив рік із регулярними аварійними викликами, амортизаційним зношенням мереж, потребою у роботі генератора та старінням СКД, але критичні системи підтримувались у працездатному стані.

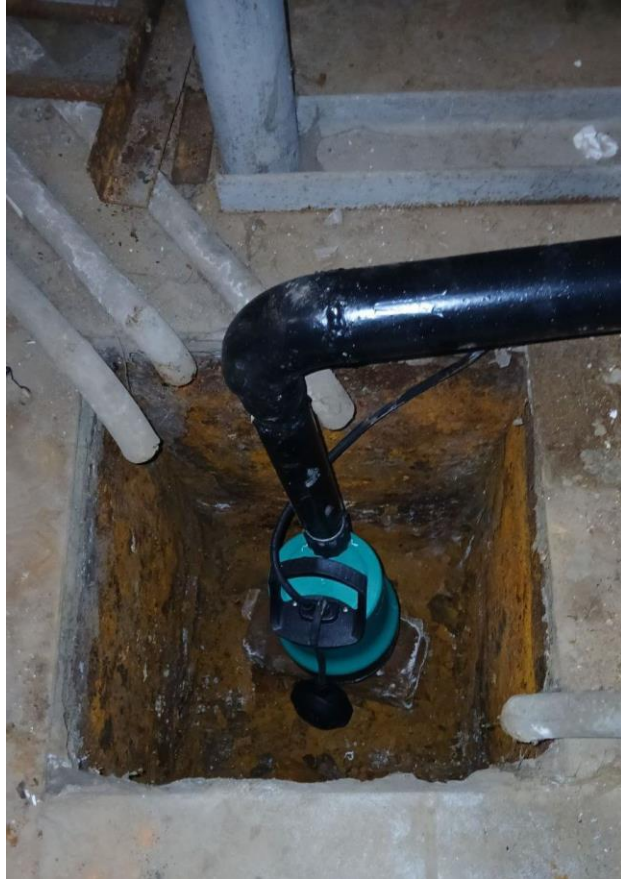
Таймлайн

Напрямок	січ–лют	бер	кві	трав	чер	лип–сер	вер	жовт	лис	гру
Інженерні мережі	..	...	..	..	...	...	...	•	..	...
Ліфти	..	...	..	..	•	..	•	•	..	..
Електрика / генератор	..	•	•	..	..	...	•	..	...	...
Пожежна безпека	•	..	..	•	•	•	..	..	..	•
Фасад / входи	..	..	..	...	...	..	...	...	..	•
Територія / благоустрій	..	...	...	...	...	..	..	..	..	..
Адміністрування	..	•	..	...	..	•	•	..	..	•

Найбільше навантаження року: інженерні мережі, благоустрій, електроживлення та підготовка до опалювального сезону. Осінь–зима додала фокус на генератор, освітлення та СКД.

Інженерні мережі

Найбільший обсяг робіт року — підтримання працездатності зношених трубопроводів, ІТП та каналізації.



Системний ефект

Роботи зменшили ризик масштабних аварій, дали можливість локалізувати відключення по секціях та підготувати будинок до опалювального сезону 2025–2026.



5

радіаторів
замінено
протягом року



21+

кранів / засувок
оновлено в ІТП та
підвалах



10

свищів на ГВП
заварено в ІТП
1–4 секцій



1

акт готовності до
опалювального
сезону отримано



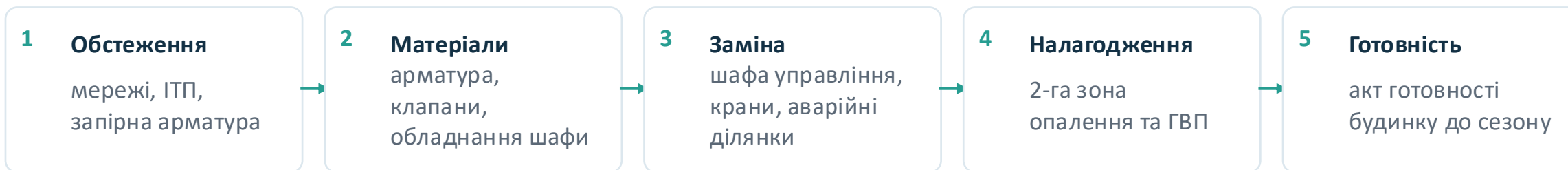
- заміна аварійних ділянок каналізаційних лежаків у підвалах 2 та 3 секцій;
- гідродинамічне промивання каналізації після забиття наповнювачем для тварин;
- профілактичне промивання каналізаційних лежаків у всіх секціях;
- заміна радіаторів, ремонт ділянок ГВП, ХВП, зварювальні роботи;
- систематичне обстеження магістральних трубопроводів та аварійних ділянок.

ІТП та опалення: підготовка до зими

Влітку й восени виконувалися роботи, які мешканці часто не бачать, але саме вони визначають стабільність тепла та ГВП.

КРИТИЧНА ІНФРАСТРУКТУРА

Ланцюжок робіт



Що це означає для співвласників

- можливість відключати окремі секції/зони під час аварій, а не весь будинок;
- менший ризик проривів на магістральних трубопроводах;
- оперативніше реагування на збої опалення й гарячої води;
- більш прогнозована підготовка до сезону, а не “пожежне гасіння” в холодний період.

Висновок: ІТП і трубопроводи — пріоритет №1 для планових капітальних робіт 2026 року. Кожна заміна арматури зменшує ризик аварійного відключення цілої секції.

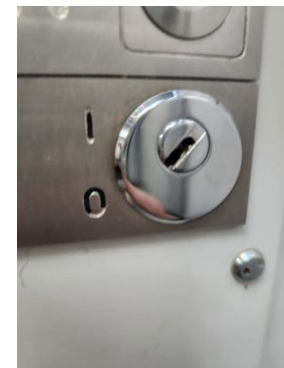
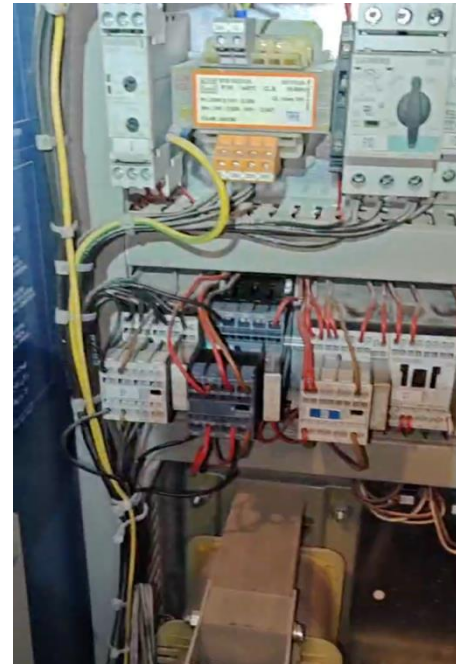
Ліфтове господарство

Підтримання ліфтів вимагало регулярного ТО та аварійних замін у всіх секціях.

БЕЗПЕРЕРВНІСТЬ РУХУ

Основні типи робіт

- замінювали контактори, замки блокування / затримки дверей, контакти дверей шахти;
- ремонтували механізми дверей та регулювали двері кабін;
- замінили канати у вантажному ліфті 4 секції;
- ремонтували табло, підсвітку, освітлення в кабінах;
- прибрали сміття у приямках ліфтів у всіх секціях;
- провели обов'язковий технічний огляд ліфтів та електровимірювання.



Ліфти — одна з найбільш чутливих систем для мешканців. У 2025 році роботи були здебільшого аварійно-підтримуючими: система потребує постійного резерву на швидкі заміни вузлів.

Енергозабезпечення, освітлення та генератор

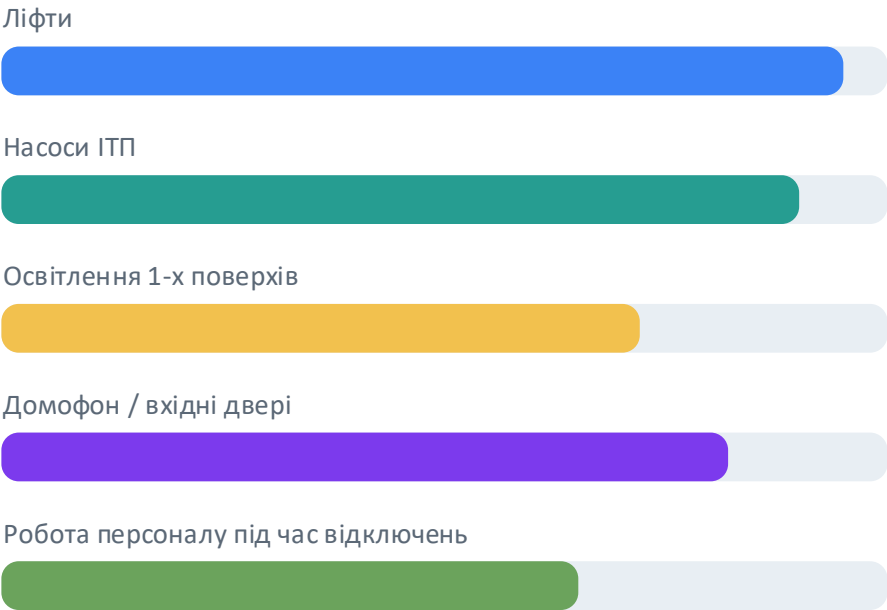
У 2025 році акцент змістився від звичайного обслуговування електрики до резервного живлення критичних систем.

ЕНЕРГОСТІЙКІСТЬ

Що було зроблено

- встановлено обладнання диспетчеризації “Промінь” для керування ліфтами та освітленням під час відключень;
- встановлювали й замінювали світильники, датчики руху, розеточні групи, дроти та контактори;
- облаштовано електрооблік для орендованих приміщень;
- придбано батарейні ліхтарі-світильники для періодів без електропостачання;
- заживлено частину освітлення, домофонної системи та СКД від генератора.

Критичні системи, які підтримувалися



Висновок: генератор у 2025 році — не “комфортна опція”, а інструмент базової працездатності будинку під час відключень світла.

Протипожежна безпека та доступ спецслужб

Окремий блок робіт стосувався сигналізації, димовидалення, пожежних ліфтів, гідрантів та вогнегасників.

БЕЗПЕКА

Протипожежні системи

- щомісячне технічне обслуговування пожежної сигналізації та димовидалення;
- ремонт пожежної станції в 1 секції після виходу з ладу;
- встановлення нових датчиків та сповіщувачів на 1 поверсі 4 секції;
- заміна замків / ручок для доступу до пожежних ліфтів та технічних зон.

Доступ і маркування

- встановлено знак пожежного гідранту на стіні 1 секції;
- поновлено маркування “ПГ” на кришці колодязя та асфальті;
- сигнальними стовпчиками обмежено стихійне паркування біля проходів і під’їздів;
- забезпечувався проїзд спецтехніки до комплексу.



Ризик

Система потребує постійного ТО

Ефект

Швидший доступ для обстежень

Пріоритет

не відкладати ТО

Фасад, стіни, вхідні групи та місця загального користування

Багато робіт були “видимими” для мешканців: двері, плитка, стіни, хол, перила, відливи, доводчики.

КОМФОРТ І ЗБЕРЕЖЕННЯ МАЙНА

Двері та замки

- ремонт дерев'яних дверей на балкони та сходи у 1–4 секціях
- заміна ручок, доводчиків, кнопок, замків
- ремонт вхідних дверей та дверей технічних приміщень

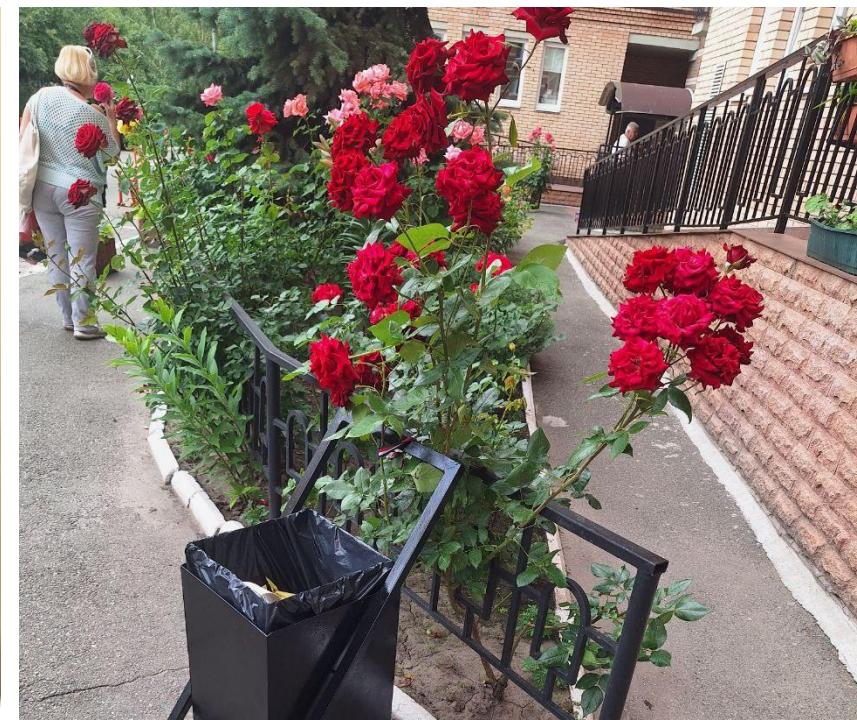
Стіни / плитка / хол

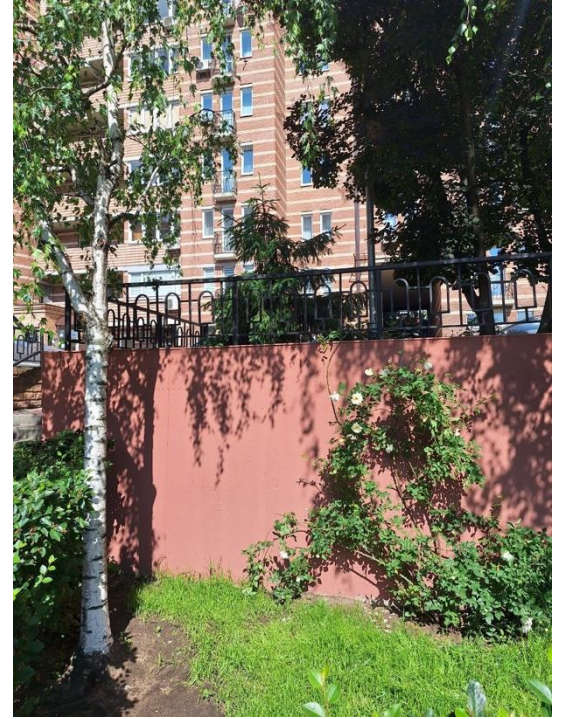
- штукатурка тріщин і аварійних ділянок
- фарбування ліфтових холів, тамбурів, стін
- ремонт 1 поверху 4 секції

Зовнішні елементи

- відливи, система відведення дощової води
- підпірна стіна біля ТП та дитмайданчика
- скло, перила, накриття над прямком

Висновок: такі роботи одночасно дають комфорт, енергоефективність, збереження конструкцій і менше аварійних викликів у майбутньому.





Прибудинкова територія, дитячі майданчики та благоустрій

Упродовж року підтримувалась територія, зелені насадження, проїзди, паркувальні обмежувачі та майданчики.

ЗОВНІШНІЙ ПРОСТІР

4 блоки робіт



Прибирання

сміття, сніг, лід, листя, суха трава



Зелені насадження

обрізка, обробка, ґрунт, газони, квіти



Дитячі майданчики

покриття, пісок, ігрові елементи, гойдалки



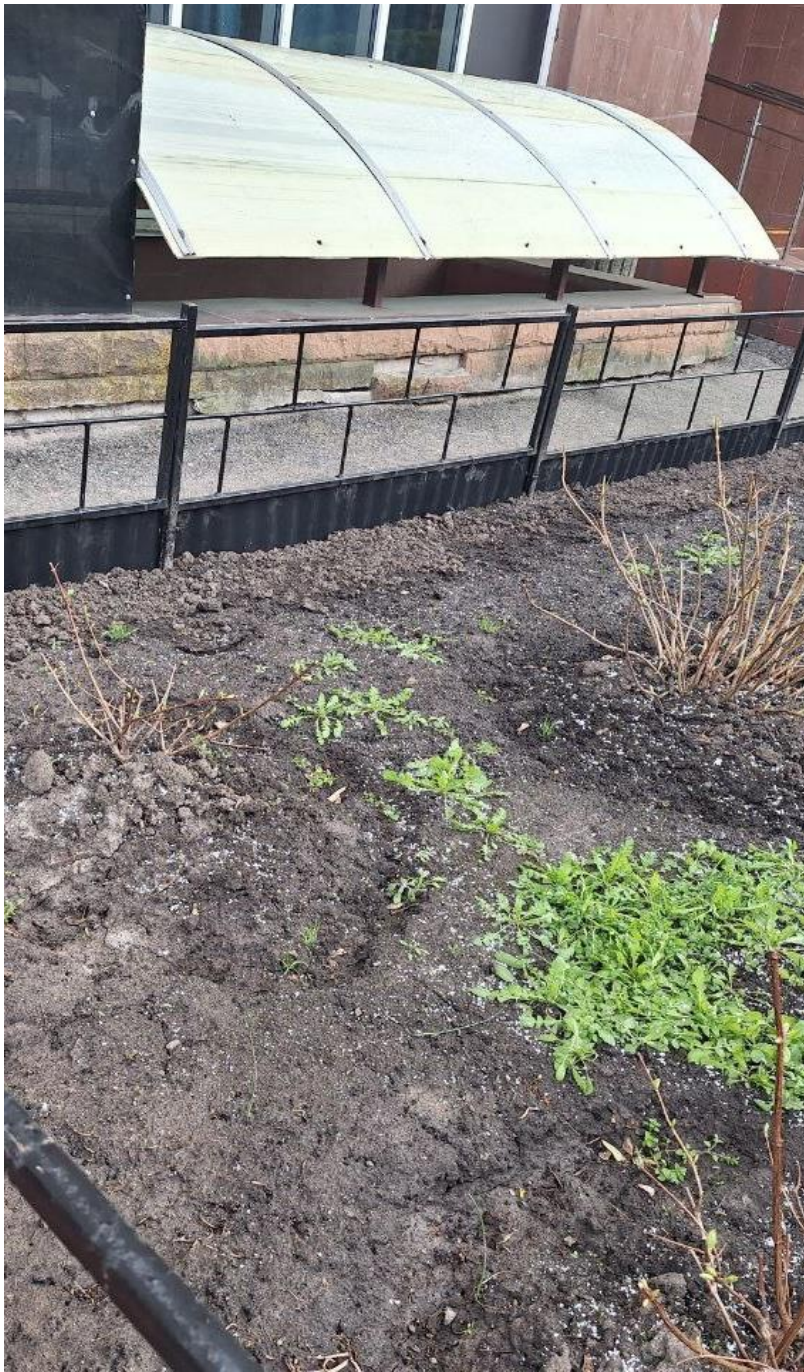
Проїзди та паркування

сфери, стовпчики, бар'єри, ями, люки

Помітні результати

- 10 тонн ґрунту для клумб та ділянок біля 1 секції й дитмайданчика;
- нові / відремонтовані обмежувальні стовпчики, сфери та бар'єри для безпеки проїзду;
- додаткові контейнери для паперу / картону та ремонт контейнерів для побутового сміття.





Адміністративна робота, боржники та зовнішні комунікації

Частина роботи Правління не видима у дворі чи підвалі, але саме вона забезпечує ресурси й юридичну стійкість ОСББ.

УПРАВЛІННЯ

Робота з боржниками

- акти звіряння, досудові попередження, дзвінки та особисті зустрічі;
- договори реструктуризації та досудове врегулювання;
- підготовка й подання документів до суду на боржників;
- частина боржників після подання документів погасила заборгованість повністю або частково.

Державні органи та договори

- листування з КМДА, РДА, Департаментом земельних ресурсів щодо землі;
- комунікація з Київтеплоенерго, Київводоканалом, ДТЕК, Київзеленбудом, органами Райдержадміністрації;
- додаткові угоди з провайдерами, орендарями та власниками нежитлових приміщень;
- супровід повірки загальнобудинкових лічильників тепла.

 **10**

квартир-боржників —
документи подано до суду

 **4**

майже повністю погасили борг
після судової підготовки

 **2**

додатково частково погасили
заборгованість

 **1418**

виконано заявок мешканців

Фінансова дисципліна — це не “формальність”. Кожна гривня заборгованості зменшує можливість вчасно ремонтувати інженерні системи, ліфти та критичну інфраструктуру.



Вжиті заходи з супроводження справ у суді по найбільших боржниках:

- Роєнко – кв. 86 (подано позов, продовжується розгляд справи у суді);
- Лісіна – кв. 360 (справу виграно, боржником сплачено практично всю суму боргу, по іншій частині боргу звертаємося до виконавця);
- Злагодух – кв. 88 (справу виграно, передано до виконавця, боржником сплачено практично всю суму боргу);
- Лунейко – кв. 164 (подано позов, продовжується розгляд справи у суді, боржником частково сплачено суму боргу);
- Ілюшенко – н.п. 520а (справу виграно, боржником сплачено всю суму боргу);
- Довгопол – н.п. 525А (справу виграно, боржником частково сплачено суму боргу, по іншій частині боргу звертаємося до виконавця);
- Кисіль – кв. 389 (справу виграно, боржником сплачено всю суму боргу);
- Михайлов – кв. 419 (справу виграно, передано до виконавця, боржником сплачено практично всю суму боргу, по іншій частині боргу звертаємося до виконавця);
- Корнієнко – кв. 228 (справу виграно, продовжується робота для подання до виконавця);
- Новікова – кв. 30 (справу виграно, продовжується робота для подання до виконавця);
- Шевцова – кв. 426 (справу виграно, боржником сплачено всю суму боргу)
- Зубкови - кв. 27 (справу виграно, передано до виконавця, боржником сплачено практично всю суму боргу);
- Решетняк - кв. 50 (справу виграно, передано до виконавця, боржником частково сплачено суму боргу);
- Івко - кв. 395 (справу виграно, передано до виконавця);
- Саминіна - кв. 157 (справу виграно, передано до виконавця, боржником сплачено практично всю суму боргу);
- Казаченко - кв. 5 (справу виграно, передано до виконавця);
- Яременко - кв. 38-39 (справу виграно, передано до виконавця, боржником сплачено практично всю суму боргу).

Боржники

Ініціативи на рік

