



Чи готове Ваше ОСББ до співпраці з Фондом енергоефективності та залучення банківського фінансування?

Чек-лист для самоперевірки

Цей чек-лист допоможе вам визначити, яких заходів необхідно вжити, щоб привести в порядок внутрішню документацію ОСББ, посилити його кредитоспроможність та підготуватися до енергоаудиту для співпраці з Фондом енергоефективності

України та залучення банківського фінансування на впровадження енергоефективних заходів. Досить часто на усунення зауважень банку до поданих документів йдуть тижні та навіть місяці. Тому чим раніше ОСББ приступить до виконання цих вимог, тим більше шансів без затримок отримати фінансування.

Мета: привести в порядок внутрішню документацію ОСББ

Вимоги	Чому?	Крок ОСББ	Виконано
Статут ОСББ відповідає вимогам чинного законодавства.	Інакше в ньому можуть бути відсутні або невірно сформульовані важливі пункти, які дають можливість прийняти рішення про термореновацію будинку.	Отже, якщо Статут ОСББ є застарілим, необхідно внести в нього зміни в порядку, що передбачений законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та зареєструвати їх у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань». На сьогодні, чинною є редакція Типового статуту ОСББ, затверджена Наказом Мінрегіону «Про внесення змін до Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 03.04.2017 р. № 67.	<input type="checkbox"/>
ОСББ має неприбутковий статус, тобто є рішення про включення ОСББ до Реєстру неприбуткових установ та організацій.	Інакше кошти, що ОСББ отримує від Фонду Енергоефективності, можуть бути оподаткованими.	Рішення про включення ОСББ до Реєстру неприбуткових установ та організацій приймається органами Державної фіскальної служби України. Порядок ведення Реєстру неприбуткових установ та організацій, включення неприбуткових підприємств, установ та організацій до Реєстру та виключення з Реєстру, затверджено постановою Кабінету Міністрів України, від 13 липня 2016 року № 440.	<input type="checkbox"/>
Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців та громадських формувань наявна.	Ця виписка є ключовим документом, необхідним для укладання будь-якого договору. В минулому цю роль виконував документ «Свідоцтво про державну реєстрацію», який вже не є дійсним.	Отримати її можна в порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань».	<input type="checkbox"/>
Документи про обрання/призначення голови правління ОСББ наявні.	Голова правління ОСББ – це особа, уповноважена підписувати договори від імені ОСББ, отже, документи, що підтверджують її обрання, є необхідними.	Порядок обрання голови правління ОСББ міститься у Статуті ОСББ. Рішення про обрання голови правління ОСББ фіксуються у вигляді протоколу. Якщо голова правління ОСББ оформлений як працівник ОСББ, то необхідний також наказ про його призначення на цю посаду.	<input type="checkbox"/>
Усі договори зі всіма постачальниками послуг, за які платить ОСББ (обслуговування ліфтів, вивіз сміття та інше) чинні та наявні.	Ці документи потрібні банку для аналізу господарської діяльності ОСББ і підтвердження розрахунків витрат та надходжень.	Варто переконатися, що всі договори наявні і є чинними, або переукласти їх за потреби.	<input type="checkbox"/>
Усі договори з компаніями, які сплачують гроші ОСББ (оренда даху, підвалів, сервітут тощо) чинні та наявні.	Банк приймає до розгляду лише ті доходи, які проходять офіційно через поточні рахунки ОСББ. Жодні готівкові розрахунки та розрахунки, що не підтверджені офіційними договорами, банк не бере до уваги.	Варто переконатися, що всі договори наявні і є чинними, або переукласти їх за потреби.	<input type="checkbox"/>

Мета: посилити свою кредитоспроможність

Вимоги	Чому?	Крок ОСББ	Виконано
Заборгованість перед ресурсопостачальними й іншими організаціями відсутня	Наявність заборгованості перед ресурсопостачальними організаціями не тільки показує, що ОСББ має певні фінансові проблеми. Також є загроза того, що ця організація може через суд накласти арешт на рахунки ОСББ, через що воно не зможе обслуговувати кредит.	Якщо ресурсопостачальна організація помилково приписала борг, і він тягнеться протягом багатьох років, таку заборгованість можна списати або шляхом переговорів, або через суд. В останньому випадку необхідно мати рішення суду на користь ОСББ із цього питання. Якщо ж заборгованість дійсно існує, то з цієї ситуації є лише два виходи: або сплатити заборгованість, або підписати угоду про реструктуризацію з поступовим закриттям її за певний період часу.	<input type="checkbox"/>
Додаткові можливості для збільшення надходжень використані	Багато ОСББ, особливо нових, не отримують додаткової плати за оренду сервітутів, нежитлових приміщень, дахів, підвалів.	Варто проаналізувати, які є додаткові можливості для збільшення надходжень ОСББ, та використати їх для збільшення доходної частини бюджету ОСББ.	<input type="checkbox"/>
Можливості для зменшення витрат використані	Доволі часто договори на обслуговування ліфтів, вивіз сміття, прибирання прибудинкової території, тощо, були укладені ОСББ з компаніями, які обслуговували будинки ще за часів ЖЕКу, і тариф відтоді не переглядався.	ОСББ варто переглянути свої договори з цими компаніями, а також проаналізувати, чи існують на ринку інші компанії, які можуть надати ці послуги дешевше і якісніше.	<input type="checkbox"/>
Заборгованість мешканців перед ОСББ мінімізована	Значні суми простроченої заборгованості та суттєвий відсоток неплатників вважаються банком загрозою для вчасного повернення кредиту ОСББ, адже внески співвласників – основне джерело доходної частини бюджету ОСББ.	Необхідно провести досудову та судову роботу з боржниками, щоб максимально скоротити заборгованість та мати можливість показати банку позитивну динаміку.	<input type="checkbox"/>
Власні кошти як засіб зменшення необхідної суми кредиту або додаткової гарантії сплати за кредитом накопичені	Проекти з впровадження енергоефективних заходів є досить вартісними. ОСББ має можливість залучити банківське фінансування, але наявність власних коштів суттєво полегшить цей процес.	Отже, чим раніше ОСББ почне накопичувати на термореновацію кошти (як шляхом економії так і шляхом формування ремонтних фондів), тим вірогідніший доступ до банківського фінансування та тим дешевше йому обійдеться його обслуговування.	<input type="checkbox"/>

Мета: підготуватися до проведення енергоаудиту

Вимоги	Чому?	Крок ОСББ	Виконано
Потенційний енергоаудитор обраний.	Відповідно до Закону України «Про енергетичну ефективність будівель», сертифікацію енергетичної ефективності та обстеження інженерних систем будівель має право здійснювати виключно атестований енергоаудитор та атестований фахівець з обстеження інженерних систем.	Базу даних атестованих енергоаудиторів можна завантажити на сайті Держенергоефективності за посиланням: http://sae.gov.ua/uk/content/energy-auditors-attestation	<input type="checkbox"/>
Базові вихідні дані про будинок для енергоаудитора підготовлені.	Ці дані необхідні для здійснення технічних і економічних розрахунків на початку виконання енергоаудиту.	ОСББ має підготувати загальну інформацію про будинок, включаючи: <ul style="list-style-type: none">загальна і опалювальна площа;загальний і опалювальний об'єм будівлі;висота поверху;кількість мешканців і квартир	<input type="checkbox"/>
Документація, що необхідна для проведення сертифікації на будинки, наявна.	Порядок незалежного моніторингу енергетичних сертифікатів (Наказ Мінрегіону від 18.10.2018 № 276) передбачає пакет документів, необхідний для проведення сертифікації енергетичної ефективності будівлі. Підготовка цього пакету може зайняти досить тривалий час.	Отже для пришвидшення та спрощення процесу проведення енергоаудиту та сертифікації енергетичної ефективності будівель, ОСББ має заздалегідь підготувати/встановити наявність та привести в порядок наступні документи: <ul style="list-style-type: none">Поверхові плани;Схеми тепlopостачання;Схеми електропостачання;Технічний паспорт;Договір на тепlopостачання;Проектна документація на будинок	<input type="checkbox"/>
Дані по енергоспоживанню будинку за останні три роки зібрані.	Для проведення якісного енергоаудиту, енергоаудитор має зібрати та проаналізувати велику кількість даних, в тому числі по енерго- та водоспоживанню будинку.	ОСББ рекомендується отримати інформацію про щомісячне споживання будинком за останні три роки кількості: <ul style="list-style-type: none">теплової енергії (Гкал);електричної енергії (кВт/год);холодної води (куб.м);гарячої води (куб.м.);водовідведення (куб.м);газу (куб.м.). Якщо такої інформації немає у наявній документації ОСББ, її можна отримати у підприємств-надавачів відповідних комунальних послуг.	<input type="checkbox"/>
ОСББ володіє інформацією про діючі тарифи у своєму населеному пункті.	З метою встановлення реального стану енергоспоживання будівлі, енергетичних характеристик інженерного обладнання, структури енерговтрат упродовж періоду опалення і охолодження, енергоаудитор має володіти інформацією про діючі тарифи на комунальні послуги у відповідному населеному пункті.	Інформацію про розмір тарифів на теплову енергію, електричну енергію, холодну, гарячу воду і газ ОСББ має право отримати у підприємств-надавачів відповідної комунальної послуги.	<input type="checkbox"/>