



**Слаховська Інна Михайлівна**  
Директор підприємства

**ЗВІТ РОБОТИ**  
**Комунального підприємства**  
**«Агенція муніципальної нерухомості»**  
**Вінницької міської ради**  
**за 2024 рік**



Вінниця



## Мета підприємства

відповідно до рішення ВМР від 29.11.2024 №2615

1. Ефективне управління об'єктами нерухомого майна шляхом утримання на балансі нежитлових приміщень, окремо стоячих будівель та споруд, які на праві комунальної власності належать Вінницькій міській територіальній громаді.

2. Представлення інтересів Вінницької міської територіальної громади як власника квартир (квартир державного житлового фонду щодо яких відсутні ордера та/або договори найму) та/або нежитлових приміщень багатоквартирних будинків на установчих/загальних зборах об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.





# СТРУКТУРА ПІДПРИЄМСТВА





# ОСНОВНІ ПІДСУМКИ РОБОТИ ВІДДІЛУ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ ЗА 2024 РІК

## Виконано :

1. Здійснено заходи щодо усунення недоліків інвентаризації, проведеної в 2023 році.
2. Проведено річну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, які перебувають на балансі КП «АМН» ВМР, та підготовлено доповідну записку за її результатами.

## Замовлено :

1. Незалежну оцінку 19 об'єктів нерухомого майна.
2. Обстеження нежитлових будівель з виготовленням технічних паспортів 10 об'єктів.
3. Послугу зі складанням технічних звітів на 5 нежитлових будівель.
4. Інформаційні листи за матеріалами інвентаризаційної справи 5 об'єктів.
5. Звіти з технічного обстеження господарських будівель та гаража 2 об'єктів.
6. Послугу по виготовленню довідки щодо належності об'єкту за однією адресою.
7. Послугу з виготовлення інформаційного листа щодо ідеальної частки об'єкта з проведенням розрахунку.
8. Технічні умови нестандартного приєднання до електричних мереж електроустановок нежитлового приміщення.
9. Проектно-кошторисну документацію на капітальні та поточні ремонти об'єктів.
10. Розробку 2 проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у постійне користування.
11. Витяги з державних реєстрів на 3 об'єкти.



## Виконано :

1. Прийнято на баланс КП «АМН» ВМР 5 об'єктів нерухомого майна комунальної власності, знято з балансу - 15.
2. Вихід на вищезазначені об'єкти із складанням актів обстеження та підготовки матеріалів.

## Виконано :

1. Здійснено 136 виходів, у тому числі комісійних обстежень, на об'єкти нерухомого майна, які використовуються в якості укриттів та приміщень для тимчасового перебування населення під час дії сигналу «Повітряна тривога».
2. Здійснено поточні та 2 капітальні ремонти об'єктів нерухомого майна, їх мереж електропостачання, систем тепlopостачання, водopостачання та водовідведення, каналізації та вентиляції; даху.
3. Прийнято участь у робочій групі для моніторингу наявності безбар'єрного простору об'єктів нерухомого майна, в тому числі тих, які передані в оренду.
4. Проведено розпломбування, демонтаж, заміну, монтаж та опломбування 4 лічильників обліку теплової енергії, холодної води, електроенергії.
5. Роботи на елементах заземлюючих пристроїв, вимірювання та випробування електричного освітлення.
6. Демонтовано 3 будівлі об'єкту.
7. Здійснено прибирання 4 об'єктів.





## **Здійснення комплексу заходів із проектування та проведення капітального ремонту об'єкту нерухомого майна для розміщення Управління Державної міграційної служби України у Вінницькій області за адресою: м. Вінниця, просп. Коцюбинського, 78**

### **Виконано:**

1. Розроблено проектно-кошторисну документацію на капітальний ремонт об'єкту.
2. Виконано ПП «Будівельник-А» капітальний ремонт об'єкту.
3. Здійснено ТОВ «Інженерно-будівельне бюро» технічний нагляд за виконанням будівельних робіт.
4. Здійснено ТОВ «Буд-Солюшн» авторський нагляд за будівництвом.
5. Замовлено та виготовлено технічні умови нестандартного приєднання об'єкту до електричних мереж системи розподілу з проектуванням лінійної частини приєднання нежитлового приміщення (два приєднання).
6. Виготовлено проектну документацію приєднання нежитлового приміщення (два приєднання електропостачання).
7. Розроблено проектну документацію на електропостачання нежитлових приміщень об'єкту.
8. Виконано КП «Вінницяоблводоканал» роботи з технічного супроводу по будівництву мереж водопроводу та каналізації, а саме: технічний прийом мереж водопроводу та каналізації; виготовлення акту балансового розмежування.
9. Виготовлено КП «Вінницяоблводоканал» технічних умов на проектування мереж водопостачання та водовідведення об'єкту.
10. Розроблено документацію на проектування мереж водопостачання та водовідведення об'єкту.
11. Виконано роботи з розпломбування, демонтажу, заміни, монтажу, пломбування лічильників обліку холодної води.
12. Здійснено заходи щодо введення в експлуатацію нежитлового приміщення після завершення капітального ремонту об'єкту.
13. Розроблено кошторисну документацію та встановлено металеві віконні ґрати на об'єкті.
14. Проведено незалежну оцінку об'єкту з виконанням звіту.
15. Виготовлено технічний паспорт на об'єкт.
16. Виготовлено інформаційного листа за матеріалами інвентаризаційної справи по об'єкту.





# ОСНОВНІ ПІДСУМКИ ДІЯЛЬНОСТІ ВІДДІЛУ ПО РОБОТІ З ОСББ ЗА 2024 РІК

## Виконано :

1. Взято участь у 31 зборах ОСББ, а саме:
  - 22 загальних зборах ОСББ;
  - 9 установчих зборах ОСББ.
2. Представлено інтереси власника об'єктів нерухомого майна комунальної власності ВМТГ на установчих та загальних зборах ОСББ.

## Виконано :

1. Підготовку та збір інформації щодо житлових та нежитлових приміщень комунальної форми власності ВМТГ з метою голосування на зборах ОСББ. Здійснено роботу з технічною документацією та з відповідними документами, що підтверджують право комунальної власності, балансового обліку тощо.
2. Підписано від імені ВМТГ 160 документів, що підтверджують результати голосування на установчих / загальних зборах ОСББ.



## Виконано :

Укладено 9 договорів КП «АМН» ВМР як балансоутримувача об'єктів нерухомого майна комунальної власності ВМТГ з ОСББ «Про сплату платежів та внесків на управління та експлуатацію будинком» відповідно до рішення виконавчого комітету ВМР від 08.08.2019 №2016.

## Виконано :

1. Взято участь у 2 вебінарах і 6 прямих етерах щодо впровадження сучасного сервісу управління ОСББ «ДАХ» через веб-кабінет та мобільний застосунок для всіх учасників ОСББ.
2. Комунікація з департаментом житлового господарства міської ради, відділом по розвитку ОСББ міської ради та ГО «Ресурсний центр підтримки ОСББ міста Вінниця».





# Адміністрування Автоматизованої системи обліку та моніторингу об'єктів нерухомого майна комунальної власності ВМТГ (АСОКМ)

*згідно рішення виконавчого комітету ВМР від 12.12.2019 №3149*

## **Виконано:**

1. Наповнення бази АСОКМ об'єктами нерухомого майна комунальної власності ВМТГ. Станом на 31.12.2024 система налічує понад 4700 карток об'єктів.
2. У рамках пункту 6.2. Регламенту функціонування АСОКМ, затвердженого рішенням виконавчого комітету ВМР від 12.12.2019 № 3149, проведено повну перевірку реєстру користувачів АСОКМ, які мають обліковий запис з відповідним рівнем доступу. Усім балансоутримувачам надіслано листи з вимогою надати актуальні відомості про закріплених відповідальних осіб для роботи в АСОКМ. За результатами перевірки оновлено облікові дані усіх користувачів.
3. Забезпечено тісну співпрацю з фахівцями департаменту інформаційних технологій міської ради для ефективного адміністрування, обслуговування та безперервного вдосконалення АСОКМ, включаючи оптимізацію інтерфейсу, покращення квалітету, підвищення стабільності та безпеки. Надано аргументовані пропозиції щодо підвищення рівня захисту системи та проініційовано встановлення департаментом інформаційних технологій міської ради захищеного сертифікату <https> для доменного імені вебресурсу АСОКМ, який надає додатковий рівень безпеки передачі даних.
4. Адміністраторами АСОКМ проведено аналіз роботи функціональної частини розділу створення та редагування карток об'єктів, за результатами якого встановлено необхідність покращення валідації форми створення та редагування карток об'єктів. Відповідно, з метою покращення валідації та уникнення непорозумінь при помилковому створенні користувачами карток об'єктів без заповнення обов'язкових полів здійснено редагування правил валідації відповідної форми.
5. Проведено аудит паспортів об'єктів нерухомого майна АСОКМ, в яких не заповнені окремі поля з відповідною інформацією. Надіслано листи до окремих департаментів міської ради з відповідними списками паспортів об'єктів для опрацювання та актуалізації даних відповідальними особами балансоутримувачів.
6. У відповідності до Порядку адміністрування АСОКМ постійна координація роботи користувачів системи згідно Регламенту, налаштування віддаленого підключення користувачів, формування та ведення реєстру користувачів з наданням їм відповідних прав доступу, систематичне створення резервних копій відповідних даних, на підставі відповідних документів видалення окремих об'єктів із системи, за необхідності коригування довідників.
7. Щоквартальне листування з балансоутримувачами щодо необхідності своєчасного оновлення даних по об'єктах нерухомого майна в базі даних АСОКМ та підтримання інформації в актуальному стані.
8. Систематичне коригування балансових даних, завантаження фото та технічних документів, що підтверджують майнові права.





# ОСНОВНІ ПІДСУМКИ РОБОТИ ЗА 2024 РІК

## Виконано:

1. Виставлено 1764 актів виконаних робіт та послуг.
2. Фактично нараховано орендної плати - 15079338,31 грн.
3. Отримано/надійшло орендної плати у розмірі - 15419437,35 грн.
4. Пені та неналежне виконання умов договорів оренди - 367,76 грн.
5. Перераховано до міського бюджету - 668955,39 грн.

## Виконано:

1. У рамках програми «Муніципальний Університет ВМР» проходження директором навчання «Комунікаційна майстерня Влада-Ветерани» на теми: «Розуміння та підтримка: як спілкуватися з ветеранами, які повернулися з війни» та «Люди з інвалідністю: як реагувати на сліди травм».
2. Взято участь у 3 інфо-сесіях щодо нових вимог до забезпечення укриттів у територіальних громадах.
4. Прийнято участь в чергових онлайн-зустрічах підприємців із представниками місцевої влади на платформі «Діалог влади та бізнесу».
5. Пройдено курси «Зрозуміло про конфлікт інтересів» та «Знай, хто твій контрагент» з отриманням сертифікатів.
6. Пройдено онлайн-навчання «Робота із відкритими даними у комунальних підприємствах та закладах ВМР».
7. У рамках програми «Муніципальний університет ВМР» прийнято участь у практичному занятті з підготовки презентацій.



## Виконано:

1. Проведено роботу із заключенням договорів у сфері закупівель та їх публікація в електронній системі Prozorro (159 договорів на загальну суму 9072783 грн).
2. Здійснено юридичний супровід, замовлено послугу з підготовки 4 проектів рішень виконавчого комітету ВМР про присвоєння адрес об'єктам нерухомого майна.
3. Опрацьовано 1865 листів та звернень.

## Виконано:

1. Встановлено 4 дверей на вході до приміщень для безперебійної роботи автоматизованої системи відкриття дверей під час дії сигналу «Повітряна тривога».
2. Встановлено автоматизовані системи відкриття дверей у 3 приміщеннях, які використовуються для тимчасового перебування населення під час дії сигналу «Повітряна тривога».
3. Виготовлено інформаційну табличку з подальшим прилаштуванням її біля найпростішого укриття.



# ВИЗНАЧЕННЯ ПРОБЛЕМНИХ ПИТАНЬ ПІДРОЗДІЛУ ТА НАДАННЯ ПРОПОЗИЦІЙ ЩОДО ЇХ ВИРІШЕННЯ



Проблемне питання 2024 року	Причина виникнення	Пропозиції по усуненню
<p>Виконання Плану, затвердженого доповідною запискою від 24.01.2025 №6/вн, щодо усунення виявлених недоліків під час проведення інвентаризації, проведеної в 2024 році, відповідно до наказів КП «АМН» ВМР від 23.10.2024 №38, від 23.10.2024 №37 та доповідної записки від 17.01.2025 №3/вн.</p>		
<p>Використання без заключення договорів оренди об'єктів нерухомого майна комунальної власності ВМТГ, які перебувають на балансі КП «АМН» ВМР</p>	<p>Самовільне зайняття нежитлових приміщень</p>	<p>Здійснення заходів щодо врегулювання правовідносин користування об'єктів нерухомого майна комунальної власності ВМТГ: вихід на об'єкти зі складання актів обстежень, фото-, відеофіксація; телефонні дзвінки зі складанням актів телефонних розмов; листи потенційним орендарям; внутрішні доповідні записки; доповідні записки та листи, в тому числі ДКМ ВМР, ДППЯ ВМР.</p>



# ВИЗНАЧЕННЯ ПРОБЛЕМНИХ ПИТАНЬ ПІДРОЗДІЛУ ТА НАДАННЯ ПРОПОЗИЦІЙ ЩОДО ЇХ ВИРІШЕННЯ

Проблемне питання 2024 року	Причина виникнення	Пропозиції по усуненню
Відсутність доступу до об'єктів нерухомого майна комунальної власності ВМТГ, які перебувають на балансі КП «АМН» ВМР	Перешкоджання користування майном, яке належить ВМТГ	Здійснення заходів щодо забезпечення доступу до об'єктів нерухомого майна комунальної власності ВМТГ: вихід на об'єкти зі складання актів щодо встановлення фактів недопуску до приміщення, накази; комісійні обстеження; фото-, відеофіксація; телефонні дзвінки зі складанням актів телефонних розмов; внутрішні доповідні записки; доповідні записки та листи. Збір та передача пакету матеріалів до ДКМ ВМР та ДППЯ ВМР для врегулювання предмету спору.



# ВИЗНАЧЕННЯ ПРОБЛЕМНИХ ПИТАНЬ ПІДРОЗДІЛУ ТА НАДАННЯ ПРОПОЗИЦІЙ ЩОДО ЇХ ВИРІШЕННЯ

Проблемне питання 2024 року	Причина виникнення	Пропозиції по усуненню
Заборгованість за орендну плату	Воєнний стан в Україні. Інші непередбачувані обставини.	Робота з боржниками по орендній платі: телефонні сповіщення, листи-повідомлення. Передача інформації про заборгованість до ДКМ ВМР (щомісячні, щоквартальні звіти), до ДППЯ ВМР.



# ВИЗНАЧЕННЯ ПРОБЛЕМНИХ ПИТАНЬ ПІДРОЗДІЛУ ТА НАДАННЯ ПРОПОЗИЦІЙ ЩОДО ЇХ ВИРІШЕННЯ

Проблемне питання 2024 року	Причина виникнення	Пропозиції по усуненню
Усунення недоліків роботи Автоматизованої системи обліку та моніторингу об'єктів нерухомого майна комунальної власності ВМТГ (АСОКМ).		
Відсутність певної інформації в окремих картках об'єктів у АСОКМ	При створенні карток балансоутримувачі вказують не повну інформацію. Валідація форми картки об'єктів не обмежує відправку форми з незаповненими окремими полями.	Проведення структуризації та опитування балансоутримувачів щодо приналежності карток. Здійснення заходів щодо покращення функціональності АСОКМ.



КП «Агенція муніципальної нерухомості» ВМР  
здійснює роботу в межах чинного законодавства  
України та відповідно до колективного договору,  
зареєстрованого від 16.12.2024 № 239,  
та Статуту, затвердженого рішенням ВМР  
від 29.11.2024 № 2615.

