



Аудит безпеки та доступності багатоквартирного будинку: **ЗМІНІТЬ СВІЙ ДІМ НА КРАЩЕ**

Практичний посібник для співвласників, менеджерів та управителів багатоквартирних будинків

У партнерстві з:



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra



WORLD BANK GROUP

IFC International Finance Corporation

Посібник підготовлено й видано у рамках проекту «Енергоефективність у житловому секторі України», що впроваджується Міжнародною фінансовою корпорацією (ІФС, Група Світового банку) за фінансової підтримки Швейцарської Конфедерації.

Висновки, тлумачення та підсумки, викладені в цьому посібнику, жодним чином не відтворюють поглядів ІФС, Групи Світового банку чи Швейцарської Конфедерації. Це видання є інформаційним та не замінює консультації радника з відповідного профілю. На ІФС, Групу Світового банку чи Швейцарську Конфедерацію не може бути покладена жодна відповідальність за будь-які збитки, втрати, заподіяну шкоду, боргові зобов'язання та/або будь-які інші можливі наслідки, що виникли через опублікування або використання інформації, вміщеної в цьому посібнику.

Виключно користувач несе відповідальність та ризики, пов'язані з його використанням.

Зміст посібника захищено авторським правом. Уся інформація та матеріали, використані для підготовки цього посібника, є власністю ІФС.

Викладена в посібнику інформація призначена для загального користування.

Посібник розповсюджується за умови, що він не буде продаватися, передаватися в платне користування або використовуватися будь-яким іншим чином з метою отримання прибутку без попередньої письмової згоди ІФС.

Відтворення, копіювання й поширення довідника та/або його частин у будь-якій формі дозволене з обов'язковим посиланням на цей посібник.

З питаннями щодо змісту посібника, а також задля отримання дозволу на відтворення його частин або замовлення додаткових копій, будь ласка, звертайтеся за адресою:

Проект «Енергоефективність у житловому секторі України»

Офіс представництва ІФС в Україні,
Дніпровський узвіз, 1, 3-й поверх,
м. Київ, 01010, Україна
тел.: +38 (044) 490 64 00 (внут. 7914)



Зміст

Аудит безпеки та доступності багатоквартирного будинку: змініть свій дім на краще	2
Методологія проведення аудиту безпеки та доступності	2
Анкета для аудиту безпеки та доступності будинку і прибудинкової території	4
Висновки за результатами аудиту безпеки та доступності території будинку та прибудинкової території	12

Аудит безпеки та доступності багатоквартирного будинку: змініть свій дім на краще

Будь-кому хотілося б жити в безпечному будинку, пристосованому до його чи її потреб, комфортному та надійному. Однак якщо пильно придивитися до більшості українських багатоквартирників, особливо так званого “старого фонду”, одразу стає зрозуміло, скільки всього ще варто змінити, щоб вони відповідали нашим потребам. Поліпшити ситуацію можуть спільними зусиллями співвласники, правління ОСББ та небайдужий управитель будинку.


Для того, щоб виявити та виправити усі джерела існуючих та потенційних проблем, ви можете провести аудит безпеки і доступності місць загального користування і прибудинкової території багатоквартирного будинку.

Навіщо це робити? Перша причина - щоб повністю убезпечити мешканців і мешканок від злочинних нападів, загрози травмування та інших неприємностей у дворі та під'їзді. Друга - щоб зробити будинок і прибудинкову територію максимально комфортною та доступною для всіх категорій мешканців, включно з людьми з інвалідністю, людьми похилого віку, дітьми різних вікових категорій та їхніми батьками.

Методологія проведення аудиту безпеки та доступності

Ініціювати аудит безпеки та доступності в будинку може голова або члени правління ОСББ, управитель, або ж кожен співвласник чи мешканець будинку. Для того, щоб ефективно провести аудит, варто підібрати групу мешканців будинку таким чином, щоб були представлені різні категорії: жінки, чоловіки, батьки дошкільнят і підлітків, молодь, люди похилого віку, люди з інвалідністю та ін. Окрім того, до цієї групи варто долучити голову правління ОСББ та/або управителя, а також - при потребі й бажанні - представників громадських організацій, сусідніх будинків та влади. Для чого це потрібно? При аудиті має бути врахована думка кожної категорії мешканців, потреби яких можуть суттєво відрізнятися.

Такий ретельний добір робиться для того, щоб кожен міг висловити зауваження чи побажання - що в будинку та на прибудинковій території несе небезпеку саме для нього чи неї, або членів їхніх родин. Також бажано врахувати добір у групу аудиторів таким чином, щоб вони представляли різні під'їзди в будинку.



Таким чином, отримана оцінка вже впроваджених у будинку змін, а також план змін на майбутнє мають пройти всебічну перевірку самими мешканцями.

Аудит проводиться за ретельно розробленою анкетною, представленою нижче. Примірник анкети надається кожному учаснику та учасниці аудиту, і вони мають можливість власноруч її заповнити під час огляду будинку. Зокрема, треба проінспектувати входи до будинку - для кожного під'їзду окремо, освітлення, доступність та безпеку ліфту, сходів та сходових клітин, підвал, горище, дах та особливості прибудинкової території, в тому числі дитячі майданчики, місця для паркування, рослинність тощо.

Зазвичай аудит безпеки і доступності триває 30-40 хвилин, залежно від розмірів будинку та прибудинкової території. Рекомендується проводити аудит у темну пору доби, щоб виявити всі можливі проблеми з освітленням і завадами для вільного пересування.

Після огляду будинку та заповнення анкет учасники аудиту мають зібратися разом, щоб обговорити результати і дійти спільної думки щодо того, які аспекти будинку та прибудинкової території потенційно можуть бути джерелом небезпеки або перешкодою для доступності для різних категорій співвласників/мешканців будинку, а також скласти план дій щодо їх усунення.

Для повної реалізації заходів за результатами аудиту складають план, що відповідає спеціальній формі. В цьому плані необхідно вказати, які саме заходи для підвищення безпеки та доступності мають бути впроваджені. Серед них будуть такі, які можна виконати в рамках поточного кошторису, такі, на які потрібно виділити додаткові кошти, а також такі, до виконання яких потрібно буде залучити органи місцевої влади, відповідальні технічні служби або інші зацікавлені сторони.

Методологію такого аудиту безпеки та доступності розроблено в рамках проекту “Енергоєфективність в житловому секторі України”, IFC, група Світового банку, що діє за фінансової підтримки Швейцарської конфедерації. Основою став посібник “Безпечно для жінки - безпечно для всіх” ГО “Інформаційно-консультативний жіночий центр”. Завдяки аудиту безпеки та доступності співвласники будь-якого багатоквартирного будинку можуть скласти дієвий план його поліпшення, який цілком реально втілити за досить короткий період. Кілька годин, інвестованих у дослідження своєї багатоповерхівки, приведуть до змін, які значно підвищать як безпеку в дворі та під'їздах будинку, так і комфорт кожного мешканця. Не залишайтеся осторонь важливих питань, які безпосередньо стосуються вас та ваших близьких!

Анкета для аудиту безпеки та доступності будинку і прибудинкової території

Адреса: _____

Дата проведення: _____

Склад учасників аудиту: _____

Коротка характеристика будинку:

Рік будівництва	
Кількість поверхів	
Кількість під'їздів	
Наявність ліфту	
Інші особливості	

№	Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
I. Вхід до будинку (для кожного під'їзду окремо)			
1.	Чи добре освітлений вхід до під'їзду?		
2.	Чи наявні вказівники номеру під'їзду з номерами квартир? Чи достатньо вони освітлені?		
3.	Чи є безпечними сходи та підхід до під'їзду, чи не мають вони пошкоджень, вибоїн?		
4.	Чи не є сходи та підхід до під'їзду слизькими під час дощу, снігу? Чи обладнані вони відповідним захистом?		
5.	Чи є позначка завершення переходу зі сходів на тротуар (лінія яскравим кольором)?		

№	Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
6.	Чи мають доступ до під'їзду люди на візках, а також особи зі спеціальними потребами руху? Люди з дитячими візочками? Чи обладнані сходи пандусом з перилами?		
7.	Чи встановлені прилади автоматичного зачинення дверей під'їзду (кодовий замок, домофон) і/або чи є конс'єрж?		
8.	Чи є відеоспостереження на вході до будинку?		
9.	Ваші спостереження ¹ :		
II. Місця загального користування в будинку			
Вказівники та інформація у під'їздах			
10.	Чи встановлена інформаційна дошка у під'їзді?		
11.	Чи розміщено контактні телефони екстрених служб допомоги, аварійної служби, контакти ОСББ/управителя тощо?		
12.	Чи розміщено важливу інформацію, що стосується повсякденного життя будинку? (графіки подачі води/тепла, актуальні оголошення тощо)		
13.	Чи легко зрозуміти вказівники поверхів? Чи зможе їх розгледіти особа з проблемами зору?		
14.	Ваші спостереження:		
Освітлення під'їзду			
15.	Чи достатньо освітлений вхід до приміщення (холу) під'їзду?		
16.	Чи достатній рівень освітлення інформаційної дошки?		
17.	Чи освітлено доступ до ліфту?		
18.	Чи освітлено ліфт?		

¹ Вкажіть тут ті аспекти, що не висвітлені у анкеті, але важливі для вашого будинку

№	Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
19.	Чи освітлені всі сходи?		
20.	Чи освітлені всі майданчики на поверхах?		
21.	Чи освітлені всі вказівники номерів поверхів та номери квартир?		
22.	Чи освітлено доступ до підвалу?		
23.	Чи освітлено доступ до горища?		
24.	Чи є місця, в яких освітлення занадто яскраве чи занадто тьмяне?		
25.	Чи добре прилади освітлення покривають територію, на яку вони розраховані?		
26.	Чи є потреба в додатковому освітленні окремих місць у денний період?		
27.	Ваші спостереження:		
Доступність та безпека ліфту, сходів і сходових клітин			
28.	Чи є доступ на сходах і до ліфту для людей на інвалідних візках та для осіб зі спеціальними потребами руху?		
29.	Чи є доступ на сходах і до ліфту людям з дитячими візочками?		
30.	Чи сходи і підлога в під'їзді безпечні, коли мокрі (зокрема, в дощовий період, після миття)?		
31.	Чи обладнані сходи перилами та чи є вони справними й безпечними?		
32.	Чи є окремі місця в будинку, де можна почуватись некомфортно?		
Чи почує хтось, якщо ви проситимете допомоги в надзвичайній ситуації або під час нападу?			
33.	Чи встановлене відеоспостереження у під'їзді, зокрема на сходових клітинах, сходах, у ліфті?		
34.	Чи наявні в ліфті символи, які дають достатню інформацію про номери поверхів?		

№	Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
35.	Чи зображені номери поверхів так, щоб їх могли зрозуміти люди з проблемами зору (шрифтом Брайля, випуклі цифри тощо)?		
36.	Чи працює кнопка виклику аварійної служби?		
37.	Чи наявна в ліфті зрозуміла інформація про правила користування ним, зокрема для дітей?		
38.	Ваші спостереження:		
Підвал			
39.	Чи можуть сторонні люди потрапити в підвальні приміщення?		
40.	Чи відсутні ознаки поганого технічного стану та дотримання санітарних норм підвалу, які можуть бути небезпечними для життя та здоров'я людей?		
41.	Ваші спостереження:		
Горище, дах			
42.	Чи є вхід/входи на горище та на дах надійно убезпеченими від сторонніх людей? (в тому числі дітей та підлітків)		
43.	Чи відсутні ознаки поганого технічного стану та дотримання санітарних норм горища та даху, які можуть бути небезпечними для життя та здоров'я людей?		
44.	Ваші спостереження:		
III. Прибудинкова територія			
Вказівники на будинку			
45.	Чи можливо легко знайти шлях до будинку по вказівниках вулиці та номеру, якби ви були не знайомі з цим місцем?		
46.	Чи достатньо освітлені ці вказівники? Чи можна їх розгледіти з відстані 25 метрів?		
47.	Ваші спостереження:		

№	Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
Загальна безпека та доступність прибудинкової території			
48.	Чи є можливість вільного проїзду пожежних машин, машин швидкої допомоги та інших служб екстреної допомоги до будинку?		
49.	Чи можна зрізати кути на розі вулиці по дорозі до будинку? Чи безпечно йти цими шляхами, чи є там доріжки та освітлення?		
50.	<p>Чи можна безпосередньо потрапити з вулиці до будинку?</p> <p>Якщо є арка, інше подвір'я будинку тощо, чи достатньо вони безпечні та освітлені?</p> <p>Якщо є сходи, чи обладнані вони перилами? Чи їх стан достатньо безпечний? Чи є пандус? Чи достатньо вони освітлені?</p>		
51.	Чи відсутні перешкоди для пересування для людей з проблемами пересування (на візку, на милицях тощо), а також у взутті на підборах? (вибоїни, вибита бруківка тощо)		
52.	Чи є індикатори, що позначають сходи, високий бордюру тощо для людей з вадами зору?		
53.	<p>Чи відсутні графіті на стінах?</p> <p>Чи відсутні ознаки вандалізму, расистські, сексистські та інші принизливі гасла, зображення, значки?</p>		
54.	Чи відсутні інші фактори, які можна віднести до небезпечних для пішоходів при пересуванні прибудинковою територією?		
55.	Ваші спостереження:		

№	Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
Поле видимості перед будинком та ізоляція			
56.	Чи є відчуття безпеки на прибудинковій території? Чи можете ви чітко бачити те, що попереду вас, коли прямуєте до будинку або з будинку? Чи не закривається поле огляду гострими кутами, рекламними щитами, стінами, кущами, тощо?		
57.	Чи відсутні на прибудинковій території місця, де може сховатися зловмисник?		
58.	Чи безпечними є підходи до сміттєвих баків?		
59.	Наскільки добре освітлені тротуари та пішохідна зона?		
60.	Чи є камери спостереження (в тому числі на інших будинках та закладах), на яких фіксується те, що відбувається на прибудинковій території?		
61.	Ваші спостереження:		
Дитячі майданчики			
62.	Чи відсутні очевидні несправності ігрового обладнання на дитячому майданчику? Чи достатньо стійка конструкція? Чи відсутні ознаки гниття деревини, корозії металічних частин? Чи не потребує щось термінового ремонту або демонтажу?		
63.	Чи відсутні потенційно небезпечні сторонні предмети (скло, пляшки, банки, поліетиленові пакети тощо)?		
64.	Чи є інформаційні таблички, які вказують дорослим та дітям, як правильно користуватися ігровим приладдям, аби уникнути небезпеки та травмування, а також контактна інформація служби експлуатації майданчика, служб екстреної допомоги тощо?		

№	Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
65.	<p>Чи проводився функціональний огляд обладнання протягом останнього кварталу?</p> <p>Чи проводився основний щорічний огляд на відповідність технічного стану вимогам безпеки?</p>		
66.	Ваші спостереження:		
Паркування			
67.	Чи відсутні стихійні паркування, які перешкоджають проїзду служб екстреної допомоги?		
68.	<p>Чи відсутні стихійні паркування, які перешкоджають проходу пішоходів, проїзду людей на візках або людей з дитячими візочками, які суттєво обмежують видимість, створюючи цим небезпеку?</p> <p>Чи вжито запобіжних заходів для обмеження такого паркування (загороджувальні стовпчики тощо)?</p>		
69.	<p>Чи добре освітлені облаштовані місця для паркування або в'їзд у гаражі?</p> <p>Чи безпечний та освітлений прохід до них?</p> <p>Чи убезпечені освітленням припарковані на них авто від можливих протиправних дій?</p>		
70.	Чи убезпечені від сторонніх людей місця паркування та гаражі?		
71.	Чи достатньо близько від місць паркування можуть опинитися люди, якщо виникне потреба попросити про допомогу, виходячи з машини?		
72.	Ваші спостереження:		

№	Критерій безпеки	Так/Ні (+ / -)	Виявлені проблеми/ Рекомендації щодо змін
Дерева та рослинність			
73.	Чи відсутні аварійні дерева чи дерева, що потребують обрізки?		
74.	Чи відсутні на прибудинковій території рослини, які можуть бути небезпечними для людей, що страждають на поширені алергічні реакції (такі як амброзія, тополі тощо)?		
75.	Ваші спостереження:		
Тварини та птахи			
76.	Чи відсутні в цій місцевості небезпечні безпритульні тварини? Чи вжиті заходи для уникнення небезпеки, яку вони несуть?		
77.	Чи облаштоване місце для виходу домашніх тварин та організоване прибирання за ними їхніми господарями?		
78.	Чи відсутні в цій місцевості тварини, господарі яких не дотримуються правил утримання та які можуть нести потенційну небезпеку?		
79.	Чи впроваджене правило дотримання дистанції від будинку при годуванні мешканцями диких птахів, які потенційно можуть переносити інфекції (голуби та ін.)?		
80.	Ваші спостереження:		

Висновки за результатами аудиту безпеки та доступності території будинку та прибудинкової території за адресою _____

Ключові заходи, які були вжиті правлінням ОСББ/ менеджером будинку для досягнення безпеки та доступності:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

Ключові аспекти будинку та прибудинкової території, які потенційно можуть бути джерелом небезпеки або перешкодою для доступності для різних категорій співвласників/мешканців будинку з ОСББ:

№	Проблема	Актуальна для			
		Жінок	Чоловіків	Хлопчиків, дівчат (дошкільного, шкільного віку, підлітків)	Осіб похилого віку, осіб з інвалідністю
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					

Ключові заходи безпеки та доступності, які необхідно взяти найближчим часом та план їх впровадження:

№	Захід безпеки та доступності	Коротка характеристика	Джерело виконання			Відповідальний/а/і
			Буде виконаний у рамках поточного кошторису	На виконання потрібне затвердження додаткового кошторису	Для виконання потрібне звернення до...	
1.						
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						
7.						
8.						
9.						
10.						



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra



WORLD BANK GROUP

IFC | International
Finance Corporation