

В Правление ТСЖ «Динамовская 2»
От ООО «УК «АЛЬБИОН»

Пояснительная записка к отчету за 2021 год, 6 месяцев 2021 года.

За 6 месяцев 2021 года управляющая компания Альбион выполняла комплекс работ по управлению многоквартирными домами без увеличения штата и состава сотрудников. Выполнены работы по текущему ремонту многоквартирных домов как с использованием подрядных организаций, так и силами собственных сотрудников.

Получены уведомительные письма от компании ПЕТРО-ВАСТ по повышению на 5% стоимости вывоза ТБО, от охранного предприятия ОРТ ОХРАНА В (ранее -ООО Аргус К, формально заменена организация в связи с применением упрощенной системы налогообложения)– также просьба поднять тариф на 5%, Повысилась стоимость фильтрующего элемента для систем очистки воды, о чем получено письмо от компании ООО «Аква-Сервис» - на 10%. Поднялась стоимость расходных материалов не менее чем на 10%; стоимость фреона поднялась в летний период более чем в два раза.

Значительная доля понесенных в этот период затрат по текущему ремонту связана с работами в котельных домов по результатам проведенного технического аудита. Срочность вызвана проведением Ростехнадзором в июле 2021 года выездных проверок котельных. Проверка фактически проведена с 30.07.2021 по 09.08.2021 года.

Помимо ремонтных работ на установленном в котельных оборудовании, были установлены дополнительные системы удаленного контроля работы оборудования котельных (стоимость составила 25 000 рублей), которые направлены на обеспечение получения информации об остановке или ненадлежащей работе оборудования подрядной организацией – ООО «ЭТС», а также ответственными сотрудниками управляющей организации. Необходимость выполненных мероприятий была подтверждена также дополнительно привлеченным техническим специалистом в сфере газоиспользующего оборудования.

Проведен значительный объем восстановительных работ по системам пожарной сигнализации и пожаротушения в котельных.

Был выявлен дополнительный значительный объем работ, связанный с необходимостью приведения подводящего газопровода (трубопровод – окраска 50 000 рублей) в надлежащее состояние, переработки и приведения эксплуатационной документации (в т.ч. корректировка лицензии) в соответствии с требованиями законодательства (45 000 рублей на аутсорсинг).

Работы по котельной и ИТП будут продолжены во второй половине 2021 года. Также будут продолжены работы по наладке работы систем тёплого пола после начала отопительного сезона 2021-2022.

Помимо разовых затрат, это повлекло увеличение ежемесячных расходов на обслуживание (обслуживание пожарной сигнализации - 5000 рублей в месяц, обслуживание АПС котельных – 5000 руб. в мес. дополнительно), что необходимо отразить в тарифах. Комплекс работ запланирован, и работы будут продолжены во второй половине 2021 года.

В 2021 году имел место некоторый перерасход на оборудование домофона (35 000 руб.), что связано с высокой стоимостью такого оборудования и износом систем в силу значительных сроков эксплуатации.

Была выявлена необходимость выполнения дополнительных работ в подвале дома для недопущения подтопления за счет грунтовых и ливневых вод (стоимость работ с материалами составит порядка 90 000 рублей). Работы будут выполнены в счет текущего ремонта дома. Также потребуются ремонт внутренней отделки парадных дома. Ориентировочная стоимость работ составит 290 000 рублей. Работы будут выполнены в счет текущего ремонта дома.

Таким образом, выявленные за первое полугодие 2021 года необходимые работы по текущему ремонту, в том числе выявленные в период проверки Ростехнадзором по всем домам замечания, будут устраняться в течение второй половины 2021 года, а также в 2022 году.

В связи с окончанием срока полномочий Правления ТСЖ «Динамовская 2», с учетом выхода двух членов правления ТСЖ, требуются перевыборы Правления ТСЖ «Динамовская 2». Эти вопросы включены в повестку собрания.

За 2020-2021 год выявлена необходимость значительного объема работ по фасаду дома (начальная стоимость оцененных работ по консервации аварийных участков составит 200 000 рублей без учета материалов; расчет восстановительных работ требует более детального обследования, расчетная стоимость предполагается предварительно в 648 000 рублей). Был проработан вопрос привлечения денежных средств из Фонда капитального ремонта города, однако результат отрицательный. Из полученного ответа Фонда следует, что денежные средства они выделить не смогут в обозримом будущем, и работы необходимо будет выполнять за счет средств текущего ремонта, собранных управляющей компанией.

В связи с этим предлагается перевести денежные средства Фонда капитального ремонта на специальный счет управляющей компании для организации работ по капитальному ремонту за счет дополнительно собранных денежных средств.

Комплекс вопросов по переводу денежных средств, накопленных по статье Капитальный ремонт на счету Регионального оператора по многоквартирному дому, на специальный счет дома, также включен в повестку. В случае положительного решения и наличия достаточного кворума накопленные денежные средства будут перечислены на специальный счет УК, а расходование их будет возможным непосредственно при принятии решения общим собранием собственников дома без согласования с ФКР Санкт-Петербурга.

Также собственниками была обозначена задача расчета и готовности к выполнению работ по модернизации систем кондиционирования дома. Собственникам предложена замена 10-15% наружных блоков кондиционирования, с учетом установки сдвоенных комплектов систем (стоимость предлагаемого к вводу оборудования – два блока одного типа, два другого типа - составит порядка 6 700 000 рублей, плюс работы по монтажу и демонтажу, а также расходные материалы ориентировочно 200 000 рублей), что необходимо будет отразить в тарифах в случае принятия положительного решения. Целевой взнос предлагается в размере 500 рублей с 1 кв.м. Необходимость связана с износом существующих систем, снятием с производства деталей и элементов, значительными сроками поставки комплектующих (3-5 недель с даты оплаты заказа) и направлена на создание базы запасных деталей и элементов на установленное в доме оборудование.

Вопрос по модернизации детской площадки требует с Вашей стороны оценки такой необходимости. На текущий момент состояние детской площадки дома ухудшается, она практически не используется по назначению. Текущий ремонт существенно не влияет на ее использование. Необходимо определиться – требуется ли что-либо предпринять с площадкой – модернизировать ее в спортивную, либо иным образом изменить назначение и состав оборудования, либо такой необходимости нет и достаточно поддерживать площадку в работоспособном состоянии.

В случае принятия собранием положительного решения по изменению площадки, управляющей компанией будет проведен дополнительный опрос среди жильцов дома для определения направления изменений с учетом мнения большинства жильцов дома.

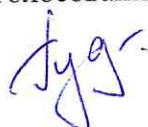
Поскольку прилегающая к дому территория находится в собственности города, УК нужны дополнительные полномочия для обращения в Администрацию с вопросами о согласовании изменения элементов благоустройства в виде Детской площадки.

В настоящее время в доме возникают протечки с открытых балконов внутрь нижерасположенных квартир. В каждом таком случае возникает необходимость проработки технических решений, определения ответственных для проведения ремонта гидроизоляционного слоя балконов. При этом в большинстве случаев работы по устройству стяжки на балконах производились собственниками квартир после приемки квартиры у застройщика, - поэтому решение вопроса занимает значительное время. Предлагаем поручить УК разработать комплексное решение по данному вопросу, о чем проголосовать на собрании.

В связи с поступлением заявок от собственников по организации Электрозаправочных Станций в доме, просим также проголосовать за предоставление полномочий УК в части проработки данного вопроса.

Просим принять участие в голосовании и выразить свое мнение в бюллетенях.

С Уважением,



Гудимов В.И.