

Пояснительная записка ООО «УК «АЛЬБИОН» к отчету за 9 месяцев 2021 года.

За 9 месяцев 2021 года Управляющая компания Альбион выполняла комплекс работ по управлению многоквартирным домом без увеличения штата и состава сотрудников. Выполнены работы по текущему ремонту как с использованием подрядных организаций, так и силами собственных сотрудников.

Значительная доля понесенных в этот период затрат по текущему ремонту связана с работами в котельной дома по результатам проведенного технического аудита. Срочность вызвана проведением Ростехнадзором в июле 2021 года выездной проверки котельной и сетей газопотребления. Проверка фактически проведена с 30.07.2021 по 09.08.2021 года.

Помимо ремонтных работ на установленном в котельных оборудовании, были установлены дополнительная система удаленного контроля работы оборудования котельной (стоимость составила 25 000 рублей), которая направлена на обеспечение максимально оперативного получения обслуживающей организацией – ООО «Энергоформ Тепловые Системы», а также ответственными сотрудниками управляющей организации информации об остановке или ненадлежащей работе оборудования. Необходимость выполненных мероприятий была подтверждена также дополнительно привлеченным техническим специалистом в сфере газоиспользующего оборудования.

Проведены восстановительные работы по системам пожарной сигнализации и пожаротушения в котельной. Эти работы завершены, оборудование работает в штатном режиме.

Был выявлен и в 2021 году проведен дополнительный значительный объем работ, связанный с необходимостью приведения подводящего газопровода (трубопровод – окраска наружного газопровода (36 000 рублей), ремонт шкафа газораспределительного (40 000 рублей)) в надлежащее состояние, переработки и приведения эксплуатационной документации (в т.ч. корректировка лицензии) в соответствие с требованиями законодательства (35 000 рублей на аутсорсинг).

Помимо разовых затрат, это повлекло увеличение ежемесячных расходов на обслуживание (обслуживание пожарной сигнализации - 3000 рублей в месяц, обслуживание АПС котельных – 3000 руб. в мес. дополнительно), что необходимо отразить в тарифах. Комплекс работ запланирован и работы будут продолжены во второй половине 2021 года.

Выявлена необходимость выполнения дополнительных работ в подвале дома для недопущения подтопления за счет грунтовых и ливневых вод. Также предлагается выполнить работы во входных группах в паркинг, в части восстановления покрытия. В случае принятия положительного решения, стоимость работ предварительно оценивается в 700 рублей за 1 кв.м., плюс стоимость материалов.

Будет выполнено в счет тарифа текущий ремонт.

В 2021-2022 году запланированы работы по диагностированию шкафа управления в ИТП дома. Также запланирована работа по диагностике работы тепловычислителей в котельной. Выявлена необходимость работ по фасаду дома. Часть работ выполняется за счет средств, собираемых по статье «текущий ремонт», часть работ потребует дополнительных вложений. Размеры затрат будут определены по итогам диагностики.

Целевые расходы. Резервный фонд.

Вам предлагается рассмотреть возможность установления дополнительного тарифа – Взнос в резервный фонд дома, ежемесячно, и предоставить право управляющей компании проводить работы, выходящие по стоимости за пределы объема текущего ремонта дома за счет средств Резервного фонда, с последующим выставлением отчета по фактическим затратам, а также в случае недостаточности денежных средств в резервном фонде выставлять в квитанциях отдельной строкой Дополнительные взносы в резервный фонд с указанием целевого назначения, - для более быстрого решения поставленных задач.

Требуется сформировать резервный фонд для выполнения текущего ремонта оборудования дома по задачам, которые превышают сумму начислений по статье «Текущий ремонт», а именно:

1. **Требуется комплексные работы в отношении систем пожарной сигнализации и пожаротушения дома**, выявлена течь противопожарной задвижки дома, а также нарушение согласованности выполнения программы (не работает надлежащим образом в автоматическом режиме). Стоимость одной автоматической задвижки согласно ответу Поставщика - ориентировочно 90 000 - 100 000 рублей за 1 шт. (всего установлено 2 штуки - на каждом вводе по одной). Имеется необходимость выполнить комплексную диагностику всей системы, испытания работы в автоматическом режиме, а также ревизию и дефектовку по итогам испытаний системы пожарной сигнализации, противопожарной (вводной) задвижки. Общая стоимость работ с учетом стоимости задвижки оценивается в 250 000 рублей. При этом фактическая стоимость работ и оборудования будет определена по итогам диагностики и испытания систем после устранения течи задвижки.

2. В отношении **системы диспетчеризации, загазованности дома, включая управление вентиляцией, восстановление дистанционного управления датчиков загазованности паркингов**, необходимо выполнить комплексную диагностику системы, испытания, а также ревизию и дефектовку по итогам испытаний (не работает надлежащим образом в автоматическом режиме, данные с датчиков некорректные, программа не выполняется или выполняется с ошибками, вентиляция некорректно отражается и не управляется с пульта управления в диспетчерской дома, работает в ручном режиме). Согласно коммерческого предложения ООО «СК «Систем Про», стоимость работ предварительно оценивается в **379 000 рублей**. При этом фактическая стоимость работ и оборудования будет определена по итогам диагностики и испытания систем.

3. **Напольному покрытию паркингов** требуется комплексный ремонт, как минимум в объеме въездных групп и проездов. Стоимость работ по нанесению покрытия предварительно оценивается в размере: 1000 руб. - за 1 кв.м. работ, 600 руб. за 1 кв.м. – стоимость материала.

Площадь предлагаемой к ремонту **нижнего** паркинга, в составе спуска, въездной группы и проезда между парковочными местами составляет 280 кв.м. Стоимость ремонта с использованием полимерного покрытия оценивается в **450 000 рублей**.

Площадь предлагаемого к ремонту **верхнего** паркинга, в составе въездной группы и проезда между парковочными местами составляет 300 кв.м. Стоимость ремонта с использованием полимерного покрытия оценивается в **480 000 рублей**.

Предлагается принять решение по вопросу разделения верхнего и нижнего паркинга в доме на парковочные места. Для проработки и оценки стоимости вопроса требуется принятие решения собранием и предоставление дополнительных полномочий УК для обращения в уполномоченные органы и организации.

Просим принять участие в собрании и выразить свое мнение в бюллетенях для голосования.

С Уважением,

Гудимов В.И.