

Пояснительная записка к отчету за 2022 год.

За 2022 года Управляющая компания Альбион выполняла комплекс работ по управлению и обслуживанию многоквартирного дома без увеличения штата и состава сотрудников. Выполнены работы по текущему ремонту многоквартирного дома как с использованием подрядных организаций, так и силами собственных сотрудников.

Выполнены работы по ремонту напольных покрытий паркингов, которые были предусмотрены в счет собранного целевого финансирования.

В рамках плана работ в 2022 году (по начислению 535 900 руб в год на весь дом) Управляющей компанией были выполнены работы по ремонту внутренней отделки дома, ремонтные работы в котельной по замене вышедшего из строя циркуляционного насоса на системе ГВС в котельной дома, замена вышедших из строя кранов и арматуры в котельной и ИТП дома, замена пульта управления котла, сварочные работы на системах ГВС, ремонтные работы в паркинге, ремонт окон на лестницах дома, мелкий ремонт водоотводящей системы дома, ремонт системы канализации.

В весенний период 2022 года был проведен комплексный осмотр инженерных систем многоквартирного дома, обследование фасада дома, а также прилегающей территории. По результатам осмотров был выявлен значительный объем работ, требующих выполнения и не включенных в план работ на 2022 год.

Указанный объем был доложен правлению ТСЖ с рекомендациями принять меры по выполнению работ.

В частности, дополнительный объем касался:

1) **Работы в котельной** – вышел из строя один из двух бойлеров косвенного нагрева дома, отвечающий за подогрев горячей воды в доме.

Сделано: был заменен в аварийном порядке вышедший из строя бойлер.

Ввиду истечения сроков эксплуатации, гарантийных сроков на оба бойлера, снятия с производства модели, которая была установлена, было предложено заменить и второй бойлер, поскольку он также достиг предельных сроков эксплуатации (более 15 лет) и мог выйти из строя в зимний период, что могло создать риски остановки системы ГВС в морозы.

2) Был отремонтирован **резервный водомерный ввод воды в дом**.

При производстве работ по ремонту системы противопожарной сигнализации и противопожарного водоснабжения была выявлена неработоспособность второго резервного ввода воды в дом. Ввод в дом находится в границах как ГУП Водоканал, так и в границах ООО УК АЛЬБИОН.

Водоканал совместно с УК Альбион разобрали брусчатку над местом прохождения водопроводных вводов, ввод был разобран и заново собран, дефектные участки были заменены на новые.

При обратной засыпке были дополнительно осмотрены наружные стены фасада в районе нижнего паркинга на предмет установления причин протечек в паркинге. Трещин не обнаружено.

3) Была обследована **гранитная отмостка и отделка фасада дома**.

В ходе проведения работ в паркинге по ремонту напольного покрытия были дополнительно обследованы стены нижнего паркинга и выявлены места протечки в паркинг через трещины в стенах снаружи фасада.

Была обследована гранитная отмостка пандуса рядом с водомерным узлом, гранитная отмостка вокруг дома, выявлены места, где швы растрескались, где стяжка под гранитной отмосткой пришла в негодность и гранитные плиты не были закреплены.

Было рекомендовано снять гранитную отмостку в местах, где она не держится, провести расшивку швов, повторную затирку швов, провести комплексный ремонт отмостки в районе пандуса рядом с водомерным вводом в дом, а также входной группы.

4) Был обследован **фасад дома**, покрытие парапетов дома, балконы дома, на предмет наличия трещин, повреждений, мест затеканий.

Выявленный объем работ был разделен на аварийный и неаварийный (эстетический). Было рекомендовано выполнить ремонт аварийных мест, которые могут впоследствии без принятия мер, могут повлечь значительное разрушение фасада и кратное увеличение стоимости работ. Неаварийные работы рекомендовано отложить на 2023 год.

- 5) Был дополнительно обследовано **ИТП дома**, отвечающее за работу системы отопления.

Автоматика ИТП была во внеочередном порядке обследована, в том числе с привлечением компании ООО Энергоформ (проектировали и монтировали ИТП и котельную дома, обслуживают смонтированное оборудование).

Из-за отсутствия оборудования автоматики в продаже, снятия с производства ответственных узлов и контроллеров, все ранее выполненные ремонтные работы оказались неспособны обеспечить работу автоматики ИТП в автоматическом режиме.

Был проведен тендер, подробно исследован вопрос ремонта, замены отдельных узлов, комплексного ремонта шкафа управления ИТП.

По итогу было рекомендовано Правлению ТСЖ выполнить перепроектирование и комплексную замену шкафа управления ИТП и автоматики силами эксплуатирующей организации, с выводом элементов визуализации на контрольный пост охраны.

- б) Ремонт входной двери в Водомерный узел дома был вызван тем, что одна из противопожарных дверей, ведущих в водомерный узел, после осмотра была признана неремонтнопригодной.

По результатам осмотра была вызвана специализированная организация, которая одну дверь отдефектовала и признала аварийной, требующей замены. Правлению ТСЖ было рекомендовано

С учетом усложнения проведения собрания с учетом отпуском многих собственников в летний период, а также сложностями в сборе необходимого кворума для проведения собрания, Правление ТСЖ Кемская 14 осуществило дополнительный взнос целевых денежных средств авансом в счет необходимости выполнения работ в отношении общего имущества многоквартирного дома по вышеуказанным направлениям. Это позволило выполнить значительно больший объем внеплановых работ по текущему ремонту, чем это было предусмотрено первоначальным планом работ.

Указанные работы были организованы и выполнены практически в объеме, который был рекомендован Правлению ТСЖ. Ряд работ по фасаду дома был отложен на 2023 год.

Сформированы следующие параметры целевых взносов:

1. Целевой взнос на ремонт аварийных мест фасада рассчитан в сумме **826 482** рублей исходя из следующего: $(378150+197390+74210) = 649 750$ прямые затраты на подрядчика, кроме того налоги, минимальная норма прибыли, с учетом просрочки, неплатежей жильцами (26%).

Размер взноса рассчитан **278 руб. за 1 кв.м. квартиры и нежилого помещения (паркинга)** многоквартирного дома

2. Целевой взнос на **модернизации шкафа управления ИТП** (индивидуального теплового пункта) рассчитан в сумме **1 106 784 рублей** исходя из следующего: 878 400 - прямые затраты на подрядчика, кроме того налоги, минимальная норма прибыли, с учетом просрочки, неплатежей жильцами (26%).

Размер взноса рассчитан **376 руб за 1 кв.м квартиры** многоквартирного дома.

3. Целевой взнос на ремонт бойлеров косвенного нагрева рассчитан в сумме **393 120** рублей исходя из следующего: 312 000 прямые затраты на оборудование, кроме того налоги, минимальная норма прибыли, с учетом просрочки, неплатежей жильцами (26%).

Размер взноса рассчитан **134 руб. за 1 кв.м. квартиры** многоквартирного дома.

4. Целевой взнос на ремонт **гранитной отмостки многоквартирного дома, а также входной группы в дом** (в том числе в связи с появлением протечек в паркинге дома через фасад), рассчитан в сумме **389 907 рублей** исходя из следующего: 309 450 рублей прямые затраты на работы и материалы, кроме того налоги, минимальная норма прибыли, с учетом просрочки, неплатежей жильцами (26%).

Размер взноса рассчитан **133 руб. за 1 кв.м. квартиры** многоквартирного дома.

5. Целевой взнос на **ремонта системы противопожарных задвижек и автоматики многоквартирного дома**, рассчитан в сумме **170 592 рублей** исходя из следующего: 135 390 рублей прямые затраты на работы и материалы, кроме того налоги, минимальная норма прибыли, с учетом просрочки, неплатежей жильцами (26%).

Размер взноса рассчитан **58 руб. за 1 кв.м. квартиры** многоквартирного дома.

6. Целевой взнос для возмещения стоимости ремонта **системы загазованности и дымоудаления паркинга**, рассчитан в сумме **191 394 рублей** исходя из следующего: 151 900 рублей прямые затраты на работы и материалы, кроме того налоги, минимальная норма прибыли, с учетом просрочки, неплатежей жильцами (26%).

Размер взноса рассчитан **198 руб. за 1 кв.м. паркингов** многоквартирного дома.

В отношении запланированных на 2023 год работ, предлагается утвердить:

1. целевой взнос на модернизацию системы видеонаблюдения МКД путем замены имеющихся уже установленных камер видеонаблюдения и видеорегистраторов на более современные с частичной перекладкой изношенных участков кабельных линий (половина установленных на данный момент камер имеют чёрно-белое изображение, без подсветки, что ухудшает качество обзора периметра) ориентировочной стоимостью 381 100 руб. – **тариф 8,04 руб./кв. м.**, распределяется на **всех собственников** квартир и помещений МКД сроком на 12 месяцев, в случае утверждения, тариф действует с 01.05.2023 года .

2. целевой сбор на 2023 год в размере **890 400 р** / площадь всего дома (3951,1 м.кв.) = **226 руб** за 1 кв.м. квартиры, нежилого помещения многоквартирного дома для **ремонта фасада** дома в размере **890 400 рублей**. Целевой взнос распределяется на **всех собственников** квартир и нежилых помещений МКД сроком на 12 месяцев, в случае утверждения, тариф действует с 01.05.2023 года.

3. целевой сбор на 2023 год в размере 1 200 000 руб/ площадь всего дома в размере **404 руб. за 1 кв.м. квартиры**, нежилого помещения многоквартирного дома на организацию монтажа обновленной детской площадки в 2023 году, ориентировочной стоимостью в 1 200 000 рублей. Целевой взнос распределяется на **всех собственников квартир** МКД сроком на 12 месяцев, в случае утверждения, тариф действует с 01.05.2023 года

Необходимо в 2023 году выносить на общее собрание собственников дополнительные затраты по текущему ремонту, определить необходимость создания резервных фондов по дому.

В доме имеется один собственник – по кв. № 9, задолженность по которому значительно осложняет выполнение работ управляющей компанией ввиду высокого размера задолженности (более 1 млн руб. с учетом задолженности по целевым взносам). С должником ведется постоянная работы, проводятся личные встречи, обещает погасить задолженность до конца 2022 года

С Уважением,



Гудимов В.И.