

**Собственникам квартир и помещений
МКД по адресу: Морской пр., д.33, лит. А**

Пояснительная записка к материалам общего собрания собственников.

Уважаемые собственники!

За 2022 год выполнен основной объем запланированных работ. Наибольшая доля затрат связана с работами на инженерных системах дома, в том числе продолжением работ в котельной дома и сетях газопотребления для обеспечения безаварийной работы, систем ГВС и отопления, фасадными работами, работами в системах вентиляции и кондиционирования, модернизации систем видеонаблюдения, внутридомового освещения, замену входных дверей в парадных домов. Продолжается активная работа по автоматизации процессов мониторинга за состоянием инженерных систем дома. Устанавливается поэтапно дополнительное оборудование для минимизации отрицательных последствий от любых аварийных ситуаций на оборудовании дома.

В 2023 году планируется организовать работу в рамках выполнения текущей работы по обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в плановом порядке, работы по внеплановому ремонту и замене оборудования, - в рамках бюджета текущего ремонта по тарифам дома, а также путем выполнения необходимых работ в рамках индивидуального целевого финансирования дома – по направлениям, где размер затрат существенно превышает возможности бюджета на 2023 год.

ИТП Дома. В 2023 году автоматика оборудования Индивидуального теплового пункта дома функционирует ненадлежащим образом. Выполняемые работы по частичной замене и ремонту отдельных блоков не приводят к необходимому результату. Оборудование переходит в ручной режим управления и требует ежедневного контроля за системами.

Ввиду снятия с производства установленных в ИТП дома электронных компонентов систем автоматизации марки «Schneider Electric», требуется комплексная замена шкафа управления на более современный аналог. Согласно нескольких коммерческих предложений, стоимость работ оценивается в сумме от 1,5 млн. руб. до 2,5 млн.руб. в зависимости от типа устанавливаемых систем (без учета возможных выявленных дефектов по имеющемуся оборудованию).

На собрании предложено организовать целевой сбор для выполнения комплекса работ. Указанная сумма должна покрыть стоимость проектирования, монтажа нового шкафа управления автоматизацией, а также дополнительных работ в связи с ремонтом и заменой выявленных в ходе работ элементов.

Фасад. В 2022 году был выполнен частичный локальный аварийный ремонт фасадов домов силами альпинистов, а также с использованием автovышки.

В 2023 году объем выполняемых работ по фасаду требует значительного увеличения, для чего будет предложено на общем собрании собственников целевые сборы на ремонт фасада. Высокая стоимость связана со структурой Фасадной облицовки домов, наличием декоративных элементов, восстановление которых является затратным.

В апреле 2023 года при помывке фасадного остекления планируется повторная дефектовка фасада для корректировки карты работ.

Использование денежных средств из фонда капитального ремонта дома пока является невозможным, поскольку требует предварительного внесения изменений в программу капитального ремонта города через администрацию района и ГЖИ Санкт-Петербурга, что занимает значительное время и требует большого количества мероприятий и обоснований. В перспективе 2023– 2024 года использование средств по данному направлению не представляется возможным по объективным причинам.

Вентиляция и кондиционирование.

В отношении систем вентиляции требуется существенный объем работ для частичной замены запорно-регулирующей арматуры, а также трубопроводов. Необходимость работ связана со значительным (15-летний) сроком службы стального трубопровода, кранов. А

значительная итоговая стоимость обусловлена большими диаметрами, большим количеством такого оборудования в доме и сложностью выполнения работ, вызванной круглосуточным характером функционирования систем.

Организованный в ходе предыдущего общего собрания в 2021 году целевой сбор значительно сократил сроки выполнения ряда необходимых работ на системе кондиционирования, позволил осуществить закупку оборудования для обеспечения бесперебойной его работы.

К сожалению, утвержденный общим собранием целевой взнос на модернизацию систем вентиляции и кондиционирования оплачен не всеми собственниками, хотя и использован в объеме собранных средств на закупку новых наружных блоков систем кондиционирования.

Просим собственников, еще не оплативших целевой взнос, внести денежные средства на эти цели, чтобы у нас была возможность выполнения всего запланированного объема работ. Вносимые денежные средства по-прежнему планируется целевым образом использовать по мере поступления именно на цели поэтапной модернизации систем вентиляции и кондиционирования.

В **водомерном узле** дома требуется проведение ремонтно-сварочных работ в рамках текущего ремонта, где стальной трубопровод больших диаметров также существенно корродировал и требует планово-предупредительного ремонта. Работы запланированы на летний период.

В отношении **лифтов**, комплект запасных частей в части электронных плат управления частично сформирован, и в дальнейшем будет расширяться для недопущения остановки лифтов в ремонт. Несмотря на высокую стоимость оборудования, данные мероприятия требуются увеличивать в объеме ввиду ухода поставщиков оригинальных комплектующих для лифтового оборудования и существенного (двух-, трех- кратного) увеличения сроков поставки комплектующих.

В **котельной и ИТП** дома продолжается постепенная замена автоматики и основного оборудование (расширительные баки, автоматика, насосные группы) из-за истечения сроков эксплуатации (более 10 лет). Производится замена по мере выхода из строя в аварийном порядке, что запланировать не представляется возможным.

Также растет необходимость выполнения работ по **благоустройству** на прилегающей территории в отношении мощения.

В 2023 году запланирован отдельный объем работ в местах протечки **кровли** на Динамовской 2. В весенне-летний период будет более детально оценено состояние кровельного пирога. Кроме того, состояние парапетов на кровле требует их ремонта в силу возраста и конструкции парапетов.

Вынуждены предложить поднятие тарифов по дому в 2023 году, в связи с ростом затратной части. При этом будет предлагаться поднятие тарифов в размере, соответствующем росту основных затрат по тарифу.

Наибольшему росту подвергся **тариф на обслуживание систем очистки воды дома** в связи с ростом стоимости фильтрующего элемента, а также **тариф на обслуживание установок вентиляции и кондиционирования**, в связи с ростом стоимости фреона, фильтров и иных расходных материалов более чем на 50%. Замена материалов на аналоги прорабатывается, но пока новые аналоги не применяются из-за отсутствия значительного опыта использования.

Готовы ответить на все Ваши вопросы на очной части собрания, которая состоится 10 апреля с 18.30 в офисе УК. Также Вы можете направить свои вопросы и уточнения по электронной почте ukalbion@inbox.ru с пометкой «Вопросы по общему собранию, Динамовская 2».

Подписанные бюллетени просим предоставить в срок до 30.04.2023 года.

С Уважением,

Генеральный директор ООО «УК «АЛЬБИОН»

В.И. Гудимов.