

Уважаемые собственники!

Просим Вас принять активное участие в общем собрании собственников МКД по адресу: Санкт-Петербург, Морской пр., д. 33!

Требуется решить следующие вопросы:

1. Выполнение ремонта фасада с использованием средств капитального ремонта и бюджетных субсидий.

Что сделано:

Получены подтверждения из профильных контролирующих расходы органов власти (Письмо Жилищного комитета Санкт-Петербурга № ОБ-3246-23-0-1 от 17 мая 2023 года) о возможности выполнения работ по капитальному ремонту фасада многоквартирного дома (далее МКД) в более ранние сроки без обязательного внесения изменений в региональную программу капитального ремонта, на основании экспертного заключения и решения общего собрания собственников, хотя и при условии выполнения значительного ряда ограничений.

Была привлечена специализированная экспертная организация, проведена экспертиза фасада, которая в заключении установила возможность выполнения именно капитального ремонта фасада здания с учетом его состояния на текущую дату.

Экспертное заключение дает основания вынести на общее собрание вопрос проведения работ по разработке проекта капитального ремонта фасада и составлению проектно-сметной документации за счет средств, накопленных на цели капитального ремонта дома.

Что надо сделать:

Для решения вопроса по ремонту фасада за счет средств, накопленных на спец. счете дома, требуется утвердить блок вопросов по согласованию расходования накопленных средств, изложен в уведомлении о собрании.

Работы предполагают два этапа –составление проекта и сметы капитального ремонта; выполнение строительно-монтажных работ. Необходимо уполномочить управляющую компанию на проведение конкурса по обоим этапам, определить предельную стоимость таких работ, уполномочить собственников квартир и помещений дома на осуществление мер по контролю в выборе подрядчика, в приемке работ.

По предварительным расчетам, минимальная стоимость разработки проекта капитального ремонта фасада дома, общей площадью 8087,34 кв.м. составляет 680 т.р.

Предлагаем Вам проголосовать за принятие предельной стоимости разработки проекта капитального ремонта фасада дома и возложить на управляющую компанию ООО «УК «АЛЬБИОН» полномочия выбрать подрядчика и организовать выполнение работ по составлению проектно-сметной документации в пределах указанной стоимости, а также предоставить полномочия выбранным собранием собственникам осуществлять контроль за этой деятельностью.

В дальнейшем указанная проектно-сметная документация станет основанием для выполнения непосредственно работ по капитальному ремонту фасада дома за счет средств специального фонда капитального ремонта дома.

Кроме того, для реализации попытки привлечь частичное бюджетное финансирование для выполнения таких работ по дому, также надо собранием уполномочить управляющую компанию на обращение в органы государственной власти за получением субсидии и утвердить дополнительные полномочия нескольким собственникам квартир дома.

Указанные решения должны позволить выполнить комплексный ремонт фасада

2. Модернизация и ремонт автоматики Индивидуального теплового пункта (ИТП) дома.

Что сделано:

Проведена дефектовка, комплекс мер по подробной диагностике системы автоматики, работы по восстановлению положительного результата не дали.

На данный момент автоматика фирмы “Shneider Electric” частично вышла из строя, а комплектующие сняты с производства и не могут быть заменены по объективным причинам. Автоматика является узкоспециализированной и не сильно распространенной, в России не

производится. Уже более полутора лет указанные запчасти не поставляются в РФ, и перспективы возобновления поставок отсутствуют.

Установленная в ИТП автоматика является комплексной, сложно программируется, завязана на единый блок управления и не может быть заменена на аналоги из-за несовместимости с оборудованием других производителей. При выходе из строя отдельных элементов и цепей, при сбоях в алгоритмах встает весь пост управления.

Что надо сделать:

Предлагается изготовить новый шкаф управления, изменить компоновку шкафа управления автоматикой и предусмотреть модульную систему, которая будет состоять из относительно автономных блоков отдельно на вентиляцию, на отопление радиаторное, на отопление теплых полов, на ГВС.

Работа ИТП в автоматическом режиме позволит применять погодное регулирование в целях отопления, приведет к определенной экономии, снимет большую часть проблем и неудобств в работе системы отопления и теплых полов в квартирах, упростит регулирование системы отопления в весенне-осенний переходный период, минимизирует влияние человеческого фактора, а Управляющая компания сможет выполнить повторную наладку расходов по подъездам, эффективную настройку системы.

Ввиду невозможности использования средств капитального ремонта дома на эти цели, предлагается утвердить дополнительный целевой взнос на замену автоматики ИТП дома.

3. Просим принять План текущего ремонта дома на 2024 год и Тарифы.

За период с 01.11.2021 года по 30.09.2023 года существенно выросли затраты по всем статьям расходов.

По итогам собрания также были еще раз проверены предложенные тарифы на услуги по техническому обслуживанию и эксплуатации общего имущества МКД.

Просим Вас рассмотреть возможность проголосовать за предложенные тарифы в новой редакции (ранее тарифы поднимали с ноября 2021 года), для обеспечения всех необходимых работ в 2023-2024 годах, с учетом инфляции за прошедшие два года, увеличения стоимости комплектующих, материалов, оборудования.

Отчет за 6 месяцев 2023 года показывает, что на дату собрания рост затрат по сравнению с ноябрем 2021 года (ранее принятые тарифы) уже составил 9%. При этом необходимо рассчитывать смету на 2024 год, для чего к имеющемуся росту затрат было запланировано увеличение еще на 3%. Таким образом, на голосование вынесено предложение принять поднятие тарифа на 12%, для обеспечения выполнения необходимых объемов работ по обслуживанию общего имущества дома.

Каждый из тарифов в части повышения рассчитан на основе полученных от субподрядных организаций писем, просьб и обоснований.

Переработан план работ по текущему ремонту, который учитывает пожелания различных собственников, высказанные в рамках ранее проведенного общего собрания собственников.

4. Модернизация системы Домофона дома.

Предлагается повысить качество системы домофонии дома, перевести на цифровой формат, сделать возможным подключение сигнала домофона на смартфоны и иные цифровые устройства. Для этого рассчитан вариант замены базового оборудования на входе в дом, на центральном посту охраны, а также вызывные панели на входе в парадные.

Предлагается принять на собрании возможность модернизации по парадным системы контроля доступа (домофоны), выполнить основную работу по модернизации системы на основном посту охраны дома, а также поручить управляющей компании по парадным проводить соответствующие работы, осуществлять сбор средств и согласование с собственниками каждой парадной индивидуально.

С Уважением, Генеральный директор ООО «УК «АЛЬБИОН» _____ Виктор Гудимов