

Уважаемые жители!

ООО «Ависта» осуществляет управление домами №17 и №18 по ул. Снежная с сентября 2023 по настоящее время, фактически 1 год и 4 месяца.

В рамках отчетной деятельности, за прошедший год управления выделить несколько акцентных вещей, что сделано, чем решения были мотивированы и планы по дальнейшей деятельности.

1. Что сделано.

Максимально полно о проводимых на МКД работах стараюсь публиковать на сайте **uk-avista.ru**, предлагаю каждому ознакомиться для понимания выполненных работ, обращаю внимание, что ежедневная, рутинная работа по уборке, аварийным выездам на сайте отсутствует.

Кровля:

- С февраля 2024г. в полный рост встала проблема течи кровли, считаю и если «кровельный пирог» не вызывает вопросов (промерзания отсутствуют), то очевидно, на кровле были дыры, суммарно с 2 МКД было заделано более 40 дефектов. Разумеется работы эти выполнены были не за 1 раз, а застройщику системно, начиная с февраля 2024г. писались претензии.

- Вентиляция. Сама система вентиляции была проверена и является полностью исправной. Но выходы из кровли в т.ч. кирпичная кладка, а так же мастика герметизирующая вент. канал полностью переделаны. Выполнено дополнительное утепление вентканалов.

- Выполнена герметизация плит парапетов, смонтированы отливы по периметру здания, выполнена герметизация отливов, железных углов, примыканий балконов.

- Выполнено утепление фановых труб.

- Заменены двери в котельных.

Фасады:

- В Мае 2024, после обрушения плит ЦСП стало очевидно, что принятое при строительстве решение нежизнеспособно. Не смотря на попытку восстановления ЦСП в тех инженерных решениях с каким дом был сдан в эксплуатацию (мы данного решения не разделяли), застройщик был склонён к переделке 4 этажей и входных групп с использованием металл листов и решение было реализовано.

- Частично переделаны входные зоны, установлено напольное покрытие, переделаны парапеты, выполнена дополнительная герметизация. Вместе с тем часть претензий остается в силе.

Территория:

Для дома №18 по ул. Снежная реализована отсыпка грунта, посев газона для террас. Концептуально на данном доме каждый собственник может полноценно пользоваться террасами. Для дома №17 по ул. Снежная, на момент подготовки сопроводительного письма изготовлены ступени (для спуска на террасы), ожидается их монтаж (часть ступеней смонтирована).

Детская площадка, была направлена претензия и относительно детской площадки – заменена горка, заменены щиты мдф, обустроена песочница.

ИТП:

Тепловой пункт был сдан в эксплуатацию в разобранном состоянии, основные усилия осени 2023 были направлены на его монтаж, контроль монтажа, пусконаладку, программирование, пусконаладку котельной. (частично фотографии размещены на сайте).

Заменена насосная станция.

Была выполнена пусконаладка котельной.

Была выполнена полная ревизия сбросников воздуха, труб, промывки и пр.

В настоящий момент все элементы функционируют.

Канализация:

Осенью 2024 выявились проблемы с сетями канализации – Излом трубы от дома №18 по ул. Снежная и КНС.

Не смотря на то что формально все эти дефекты находятся вне границ ответственности УК, они напрямую влияли на жизнь жителей. (Подробности ситуации изложены на сайте). По состоянию на 24.01.2025г. все системы функционируют.

2. Что предстоит сделать:

- В 2024 не реализован гарантийный ремонт фасада дома №18 по ул. Снежная, претензия написана, отправлена. (Размещена на сайте). Из устных переговоров, застройщик планирует выполнить их в 2025г после того, как весь масштаб проблем будет более ясен.

- Не реализована претензия по детской площадке (размещена на сайте). Часть дефектов устранена, часть нет, в т.ч. имеются претензии по песочнице, и шарниру одного из тренажеров.

- Претензия еще не написана, но требуется добиться благоустройства территории после раскопок по ремонту канализации, устно есть понимание, что ремонт будет реализован после наступления благоприятных условий.

- Технологическая безопасность, фактически и ИТП и Котельная смонтированы, запущены и функционируют. Полагаю правильным решением по мере возможности модернизировать их. Устанавливать источники бесперебойного питания, стабилизаторы, иметь дизель-генераторные установки, менять редукторы давления.

Стабилизаторы напряжения установлены куплены и установлены, планирую разработать установку автоматической дизельной станции, поддерживающей работу хотя бы контура котельной, с целью избежания перемерзания дома.

- Благоустройство. В настоящий момент имеется достаточное количество предложений по благоустройству, такие как: - высадить ростовые ели за песочницей, заменить погибшие сосны, установить гирлянды в входных тамбурах (украсить к НГ), заменить погибшие кустарники и виноград, закупить белого песка для детей, закупить щепы и благоустроить внешний контур детской площадки и территорию вокруг кустов у МКД №17, заменить железные урны на каменные, установить велопарковки и т.д., - как обычно все упирается в деньги.

- Не удалось выполнить разметку парковочных мест – виду отсутствия денежных средств.

- Судебная работа, в отчет 2024г. не попали расходы на гос. пошлину и юридические услуги, т.к. они были в январе 2025, но из-за колоссальных долгов были вынуждены обратиться в суды. С каждым собственником были устные попытки урегулировать сложившуюся ситуацию.

О тарифе:

В основе каждого тарифа на МКД лежит 2 составляющих:

- Площадь жилых помещений МКД.
- инженерное оборудование МКД.

Применительно к ЖК Садовые Кварталы дом инженерно сложный, наличие котельной, теплообменного оборудования ГВС, теплообменное оборудование отопления, циркуляционные насосы ГВС, циркуляционные насосы отопления, программируемый шкаф управления ИТП, модули управления счетчиками, преобразователи давления газа, насосная, шкаф управления насосной и пр.

Площадь жилых помещений в ЖК Садовые Кварталы составляет 2401 кв.м.

Действующий тариф 55р. с 1 кв.м.

При проведении общего собрания (при сдаче дома в эксплуатацию) в повестку было внесено 2 вопроса, об индексации тарифа с 01.01.2024 и с 01.01.2025г.

Индексация тарифа с 01.01.2024 тарифа не осуществлялась, не смотря на то, что в решении стояло «ЗА», не применение увеличения было обусловлено необходимостью наработки статистики «по году», понимания фактической стоимости обслуживания дома с учетом всей его специфики и работы инженерных систем. Из отчета разценного на сайте компании можете ознакомиться со всеми затратами и пр.

С 01.01.2025г. тариф на содержание общего имущества будет проиндексирован на 7%, в среднем это меньше чем за остальные услуги в сфере ЖКХ, согласно статьи на сайте НГС общий рост коммунальных платежей в Новосибирске может составить 13,5%. При этом холодная вода, газоснабжение и водоотведение могут подорожать на 11,9%, горячая вода — на 12,1%, электроэнергия и отопление — на 12,6%, вывоз ТКО — на 5,7%.

В настоящий момент в рамках обслуживания ЖК задействованы:

1. Дворник, приезжающий ежедневно на территорию ЖК и осуществляющий уборку с предоставлением фотоотчета и при необходимости выполняющий мелкий ремонт.
2. Газовая служба, к сожалению, газовая служба является монопольной, заключение договора обязательна, использование котельных без них невозможно.
3. Аварийная служба, выполняет работы на инженерном общедомовом имуществе, подготавливает дома к отопительному периоду и зачастую подменяет газовую службу, (монополисты не спешат работать), обслуживает тепловой пункт, предоставляет услуги диспетчеризации (обязательно).
4. Бухгалтер – выполняет работу с расчетами ЖКУ, Передачи показаний, расчета отопления, взаимодействия с контрагентами, подготовка справок жителям, сдача отчетности, работа в биллинговой системе и пр.
5. Техничка – поддержание чистоты в подъездах.
6. Директор – организационная работа, взаимодействие с застройщиком, договорная и досудебная работа, взаимодействие с жителями и пр.

Отчет о затратах размещен на сайте компании.

Обращаю Ваше внимание, что считаю архиважным сохранить тех сотрудников, которые сейчас обслуживают объект, объект достаточно удаленный и «не денежный» и это может быть проблемой при поиске новых сотрудников.

Например: изначально в 2023г была принципиальная идея заключить договор с клинингом, еще по состоянию на сентябрь 2023г тарифы были выше чем в действующем перечне работ и услуг на 2025г, но даже согласившись на цену договора в 98 000, на тот момент, клининг не смог найти дворника на данный объект и решение по найму клининга не было реализовано.

По состоянию на январь 2025 проблема кадров, зарплат и инфляции усугубилась еще сильнее.

По всем возникшим вопросам прошу писать или в Ватсап по телефону 89137950455 или на электронную почту sadovie-kvartaly@mail.ru или задать их лично каждую субботу с 9 до 11.

Вся информация продублирована на сайте uk-avista.ru, на этом же сайте можете ознакомиться с полной и достоверную информацию по Вашим домам и выполняемым работам.

С уважением,

Директор ООО «Ависта»

Макаров А.С.