

Собрание по кап ремонту переносится. очная часть запланирована на 28.08.2024

Всем доброго дня!

Если есть время, присоединяйтесь, пообщаемся.

Посмотрите бланк по капремонту

1. Про замену коммуникаций:

Когда сказали 1 квартира с одним стояком 30 т р, с двумя – 60, не поверила. 14 700 млн плюс лежаки в цоколе и по тех.этажу.

Разложили по узлам, погонным метрам и штукам кранов и соединений, получилось 21 046 000 рублей:

Сгруппировали по тепловым узлам как этапы работ.

ТУ 1(1 и 2 под) = ТУ 3 (6 и 7 под) = 5 782 т.р., ТУ 2(3-4-5 под) = 9 482 т.р.

При планомерной работе возможно понижение суммы (дисконт до 30%)

По ТУ по этапам: 4 047 + 6 637 + 4 047 = 14 732 000 рублей.

Эту сумму берем в рассмотрение.

Но, при затягивании времени на договоренности в доступе к стоякам на стоимость работ будет влиять закупочная цена на материалы, в 2026 году будет дороже, чем сейчас, понятно.

Есть квартиры, где уже частично заменены трубы ГВС, ХВС, канализации сравнительно недавно. Понятно, по состоянию материала в них, объем работ уменьшится.

Найдутся те, кто категорически не пустит в квартиру из-за нежелания ломать/разбирать отделку и мебель. Эти собственники будут подписывать Акт недопуска в квартиру с ответственностью за последствия в случае порыва/разрыва узлов/кранов (если не будут подписывать сами, распишутся соседи, что работы в квартире не производились/ в допуске отказано).

Из опыта организации подрядчика, объемы работ составят 75-85% от общего запланированного. Тоже не поверила. Проверим по итогам работ.

$21\,046 \times 0,7$ (дисконт 30%) = 14 732

$14\,732 \times 0,85$ (не допуск и уже с замененными материалами квартиры) = **12 522 т.р.**

На этом остановимся.

2. Ремонт кровли дома - 1, 3, 6 под. - **3 730 000 руб**

Можно что-то отложить и не делать какую-то часть.

Ну, прольет тех этаж, расстелем полиэтилен на тех этаже, оплатим ремонт в пролитых квартирах. Возможно, сэкономим на какое-то время деньги.

Дальше лучше не будет, будет только дороже и больше повреждений при замерзании/оттаивании поврежденных мест и примыканий к парапетам и воронкам

3. Работы по ремонту фасада входных зон подъездов. - **8 500 000 рублей**

В том числе:

- пандусы/ подъезмы – разные по длине, по торцевым опорам; у второго подъезда ступени в стену точно не входят, перегородка в полкирпича ступени держать не может, но здесь прочный бетонный блок в основании, какого нет в 4 и в 5 подъездах; изменение наклона плиты пандуса нужно у всех 2-3-4-5 подъездов, дополнительная конструкция будет у каждого пандуса, разной длинны и в сторону, удобную для движения людей (в газонах растут деревья) вправо или влево; нужно попасть под плиты и под марши, нужно утеплить под ними ниши (а можно не утеплять, можно сэкономить, тогда в тамбуре будет иней как и в прежние оттепели)

- 7 520 000 рублей

- крыша/кровля над тамбурами – **4 небольших** (в двух подъездах последний дождь протек вовнутрь), но с переустройством парапета, стяжки кровли и высвобождением газовой трубы из рубероидного покрытия (именно с трубой ничего сделать нельзя, а лишь сохранить ее в толще утеплителя и воду с крыши направить в сторону лоджий, а не на площадку справа и слева под ноги входящим), **и 2 побольше**, но без трубы, с подъемом парапета и отводом потока воды с него в сторону, а не на голову и не под ноги входящим
- 980 000 руб

- косметика, фактура отделки колер покраски фасадов – в идеале она заложена, но непредсказуемость цен на материалы будем оценивать и рассматривать по остаточному принципу в 2026 году.

Кроме того:

- ограждения пандуса/лестничного марша – 4 больших, но не одинаковых, в зависимости от того, как устроится наклонный спуск и марш у подъезда, за год повышение цены на 17%, сколько это будет стоить завтра, не знаем, заложили еще 10%. Сумму на последний подъезд нужно оставить на конец периода работ.

- 900 000 руб

- входные двери - 2 по 100 т р на подъезд = 8 шт и 2 (1 и 7 под) в 1,5 раза дороже – можно поставить все одинаковые - проем на 105 см, без узких створок, - их заказывать при готовности пандуса/площадки/проемов – сумма на последние двери растягивается на весь период работ и будет выше, чем сегодня. При стоимости 100 т.р. сегодня закладываем 110, на два ближайших года повышения цены должно хватить.

- 1 180 000 рублей

- вторые двери – по 2 на 5 подъездов (в т.ч. на 6 , где их не ставили) – 10 шт по 50 т.р. Их можно и не ставить вовсе, жили без вторых дверей, жили с деревянными, можно обойтись. А можно именно их заказать первыми и уже в зиму холод в тамбурах не будет идти в подъезды.

- 500 000 рублей

Итого, нам необходимо средств (тыс.руб):

$12\,522 + 8\,500 + 3\,730 + 900 + 1\,180 + 500 = 27\,332$ т.р.

Что мы имеем?

- по отчету за 6 мес на спец.счет дома: **18 184 т.р.**

- за 6 мес до конца года: $23\,776 \text{ м}^2 \times 9,93 \times 6 \text{ мес} = 1\,417$, при задолженности (не оплате нашими жителями) 11% можно рассчитывать на **1 261 т.р.**

- за последние три года тариф повышают каждый год на 9%, вероятно, на 2025 год не будет меняться традиция повышения, т.е. условно, цена в 2025 году будет 10,80 руб/м², за год мы можем собрать: $23\,776 \text{ м}^2 \times 10,8 \times 12 \times 0,89 = 2\,742$ т.р.

- в 2026 году будет при условном повышении тарифа на те же 9%:

$10,80 \text{ руб/м}^2 \times 1,09 = 11,77 \text{ руб/м}^2.$

можем собрать: $23\,776 \text{ м}^2 \times 11,77 \times 12 \times 0,89 = 3\,000$ т.р.

- если сознательность наших жителей поднимется и они решат оплатить задолженность, или собираемость на статью капремонта вырастит до 95% есть шанс накопить еще **472 т.р. и долги за прошлые периоды 2 000 т.р.**

- на спец счете каждого дома заявлена статья накопления на не уменьшаемый остаток в 5 млн.руб – 11,37% годовых - 568,5 т.р. в год. На второй год 5 млн руб уже может и не быть, рассчитываем только на 1,5 года – **852,75 т.р.**

У нас есть шанс набрать:

$18\,184 + 1\,261 + 2\,742 + 3\,000 + 2\,472 + 852,75 = 28\,512$ т.р.

Нам на все хватает.

Не будет денег, прекратим работы.

Решать ВАМ.

Сколько времени нам нужно на собрание, на сбор бланков решений обратно?

В понедельник, 19 августа, обсуждаем дату начала собрания (за 10 дней нужно вывесить объявление о собрании),

начало - 28 августа

окончание – 11 сентября

5 дней на протокол, банк и жилищную инспекцию, которые будут проверять протокол и бланки голосования.

5 дней на оформление договоров.