



ООО «КЛИНИНГОВЫЙ ЦЕНТР»

ИНН 7842110198 / КПП 784201001 ОГРН 1167847249459

Юр. адрес: 194292, г. Санкт-Петербург, 2-й Верхний пер., д. 13А, оф. 69

Уважаемые собственники!

Управляющая компания и Совет дома просят Вас ознакомиться с пояснениями к списку вопросов, участвующих в повестке очередного собрания собственников, которое состоится в очной форме 16.09.2020 г. с 17:00 до 19:00

Сроки заочной формы: с 16.09.2020 г. по 16.11.2020 г.

Дополнительные вопросы, которые Вы бы хотели вынести на голосование общего собрания, принимаются в течение недели на эл. почту: cliningcenter@mercury.biz либо председателю совета дома Зеренкову Леониду Анатольевичу в группу WhatsApp.

Решение о включении дополнительных вопросов в повестку голосования принимает Совет дома.

Список вопросов по ОСС ЖК «Две Эпохи»:

1. Выбор секретаря, председателя и счетной комиссии.

Предлагаемые кандидатуры:

Секретарь – Шевчук А. Н.,

Председатель – Атрощенко Е. А.,

Счетная комиссия – Зеренков Л. А., Мишин А. В., Калашников Д. Г., Ипанова О.А.

2. Утверждение отчета управляющей компании по результатам хозяйственной деятельности за 2019 год.

С отчетом можно ознакомиться по ссылке <http://www.cleaning-center.biz/node/14>, а также в группе собственников ВКонтакте в разделе «Документы» <https://goo.su/1u4x> и на информационных стендах ЖК «Две Эпохи».

Совет дома проверил отчет и рекомендует его утвердить.

3. Утверждение сметы доходов и расходов на 2020 год (новые тарифы).

С проектом сметы доходов и расходов можно ознакомиться по ссылке <http://www.cleaning-center.biz/node/14>, а также в группе собственников ВКонтакте в разделе «Документы» <https://goo.su/1u4x> и на информационных стендах ЖК.

В результате двухлетней работы, связанной с управлением многоквартирным жилым домом, с учетом всех пожеланий жильцов, Управляющей компанией были подобраны подрядные организации работающие с максимальной эффективностью и с минимально-разумными расценками, а также сформировано штатное расписание, необходимое для качественного обслуживания ЖК. По результатам этой работы стало ясно, что есть необходимость в увеличении тарифов на обслуживание МКД для сохранения того уровня обслуживания, который имеется сейчас, а именно:

1) По статье «Содержание многоквартирного дома» увеличение составит **5 руб за 1м²**, по причине индексирования фонда оплаты труда и, как следствие, увеличения зарплатных налогов и взносов в фонды.

2) Для оптимизации затрат и минимизации коммунальных платежей (уменьшение/повышение тарифа) по статье «Содержание многоквартирного дома», УК предлагает сократить из штатного расписания позиции администратора, помощника управляющего и диспетчеров (обязанности диспетчера и частично администратора возложить на службу охраны; обязанности

помощника управляющего и частично администратора на управляющего ЖК), что позволит сэкономить на фонде заработной платы и зарплатных налогах **4 021 776 руб в год**.

По мнению Управляющей компании после проведенных сокращений количество персонала, работающего на жилом комплексе, будет оптимальным.

3) По статье "Охрана" увеличение составит **4,37 руб за 1м2**. Увеличение связано с нормализацией работы персонала, обеспечивающего контроль доступа на территорию жилого комплекса. По многочисленным просьбам собственников ЖК «Две Эпохи», Управляющая компания расторгла договор с предыдущей охранной компанией и приняла в штат сотрудников контроля доступ с более высоким окладом для достижения более высокого качества обслуживания.

4) По статье "Резервный фонд" - это новый тариф, который составит **1 руб за 1м2**. Данная статья вводится по причине того, что в течение года возникает множество непредвиденных расходов, связанных с текущим ремонтом общего имущества, таких как: разбитые стеклянные козырьки, сломанные роллеты паркинга, сломанные въездные ворота, расколотые гранитные плиты фасада здания и т.д., а собираемых денежных средств по статье «Текущий ремонт общего имущества дома» на эти непредвиденные работы не хватает.

Также незначительно повышаются и другие статьи управления МКД, что связано не только с повышением тарифов, относящихся к Управляющей компании, но и с общегородскими тарифами, например, по статьям: «Вывоз и утилизация ТБО», «Текущий ремонт общего имущества».

Управляющая компания предлагает проголосовать за утверждение сметы на 2020-21гг., так как в случае непринятия предлагаемой сметы необходимо будет сократить количество часов работы персонала, что приведет к ухудшению качества обслуживания ЖК. Например, линейный персонал будет присутствовать на объекте по графику:

Сантехник – пн. 9.00-13.00, чт.14.00-18.00;

Электрик – вт.14.00-18.00, пт.9.00-13.00;

Плотник – вт.9.00-13.00, чт.14.00-18.00;

Уборщица - 1 чел.- 4 подъезда в день (вместо 2-х уборщиц – 9 подъездов в день);

Дворник - 1 чел. (без уборщика паркинга).

А также придется вернуться к прежней охранной организации или ее аналогу, качество работы которой не удовлетворяло большинство жителей.

УК стремится сохранить и обеспечить высокое качество обслуживания Жилого комплекса «Две Эпохи». На протяжении двух лет УК осуществляло свою деятельность без увеличения тарифов, постаравшись сделать первоначальный тариф максимально комфортным для жителей, понимая, что у собственников квартир будут большие затраты связанные с ремонтом квартир.

Необходимо учесть, что текущий тариф на обслуживание дома силами УК «Клининговый центр» составляет **45,50 руб за 1м2**, и не повышался в течение двух лет, тогда как тарифы города индексировались уже несколько раз. Начиная с января 2020 года тарифа в размере 45,50 руб за 1м2 на содержание жилого дома, при существующем объеме оказания услуг, не хватает. У Управляющей компании начинает скапливаться задолженность.

После утверждения сметы на 2020-21г.г. тариф на управление МКД будет составлять 58,70 руб за 1м2 (сравнение тарифов показано в Смете на 2020-21гг.). Хочется отметить, что новый тариф на обслуживание дома будет значительно ниже тарифов в других ЖК бизнес-класса. Для примера, текущий тариф компании ЮИТ - 76,2 руб. за 1м2 (тариф за 2019 год), ЖК “Академ-Парк” - 81,7 руб. за 1м2, ЖК «5 звезд» - 73,55 руб. за 1м2.

Совет дома, изучив новые тарифы и документацию УК, пришел к выводу, что тарифы достаточные для обслуживания ЖК «Две Эпохи».

4. Утверждение сметы и дополнительного разового сбора с собственников на установку спортивного комплекса для взрослых за корпусом В2 (турник, брусья, скамья для пресса).

С коммерческими предложениями и схемой размещения можно ознакомиться по ссылке <http://www.cleaning-center.biz/node/14>, а также в группе собственников ВКонтакте в разделе «Документы» <https://goo.su/1u4x>

По желанию собственников, УК предлагает несколько вариантов коммерческих предложений на установку спортивного комплекса:

Вариант 1. Дополнительный разовый сбор составит **13,86 руб. за 1 м2** с жилой площади согласно КП от ООО «Новые Технологии» общей стоимостью **336 657,53 руб.**

Вариант 2. Дополнительный разовый сбор составит **14,33 руб. за 1 м2** с жилой площади согласно КП от ООО «Новые Технологии» общей стоимостью **347 867,30 руб.**

Вариант 3. Дополнительный разовый сбор составит **16,31 руб. за 1 м2** с жилой площади согласно КП от АО «КСИЛ» стоимостью **260 950 руб.** и ООО «Винпур» (резиновое покрытие) стоимостью **135 000 руб.** Общая стоимость **395 950 руб.**

5. Утверждение сметы и дополнительного разового сбора с собственников на строительство велопарковки за корпусом В2 (между насосной и забором).

С коммерческими предложениями и схемой размещения можно ознакомиться по ссылке <http://www.cleaning-center.biz/node/14>, а также в группе собственников ВКонтакте в разделе «Документы» <https://goo.su/1u4x>

По желанию собственников, УК предлагает несколько вариантов коммерческих предложений от компаний на установку велопарковки:

Вариант 1. Дополнительный разовый сбор составит **5,26 руб. за 1 м2** с жилой площади согласно КП от ИП «Солодов Е.А.» общей стоимостью **127 755 руб.**

Вариант 2. Дополнительный разовый сбор составит **6,47 руб. за 1 м2** с жилой площади согласно КП от ООО «Евровазон» общей стоимостью **157 000 руб.**

6. Согласование установки наружных блоков кондиционирования на кровле всех мансардных квартир (№ 203, 204, 233, 234, 256, 257, 286, 287, 316, 317).

Совет дома рекомендует принять положительное решение по данному вопросу, поскольку это было предусмотрено проектом застройщика и никак не повлияет на работу инженерных систем ЖК.

7. Согласование перепланировки мансардных квартир (№ 203, 204, 233, 234, 256, 257, 286, 287, 316, 317) в части устройства камина и установки дымохода на кровле многоквартирного жилого дома, корпусов А1-А5.

Совет дома рекомендует принять положительное решение по данному вопросу, поскольку это было предусмотрено проектом застройщика и никак не повлияет на работу инженерных систем ЖК.

8. Утвердить правила доступа на территорию жилого комплекса.

Ознакомиться с правилами доступа на территорию ЖК можно по ссылке <http://www.cleaning-center.biz/node/14>, а также в группе собственников ВКонтакте в разделе «Документы» <https://goo.su/1u4x>

Совет дома рекомендует принять положительное решение по данному вопросу, в связи с неоднократными жалобами жильцов дома.

9. Утверждение сбора собственников на празднование Нового Года, поздравление детей, приглашения аниматоров.

Стоимость:

Аниматоры + ди-джей: **30 000 руб.**

Подарки детям: **100 000 руб.**

Общая стоимость: **130 000 руб. в год**

Ежемесячный сбор составит **45 копеек за 1 м2** с жилой площади

10. Утверждение дополнительного тарифа на установку двух диспенсеров, и ежемесячную закупку мешков для сбора предметов жизнедеятельности домашних питомцев.

Стоимость:

2 диспенсера = **5 400 руб.**

На 3 месяца необходимо 2500 мешков = **4 500 руб.**

Ежемесячный сбор составит **8 копеек за 1 м2** с жилой площади

11. Внесение изменений в проект системы видеонаблюдения.

Для повышения безопасности нахождения внутри ЖК и на прилегающей территории, УК предлагает установить дополнительное видеонаблюдение, что увеличит количество контрольных зон и позволит, при необходимости выявить нарушителей. Необходима прокладка кабеля до камеры видеонаблюдения и установки дополнительной уличной камеры на корпусе А1 с увеличенным углом обзора на 120 градусов.

Необходимо утверждение дополнительного разового сбора из расчета **2,10 руб. за 1 м2 с жилой площади, коммерческих помещений, кладовых и паркинга.** Общая стоимость **61 211 руб.**

12. Утверждение дополнительного тарифа на помывку квартирнного и балконного остекления со стороны улицы 2 раза в год (май, сентябрь) промышленными альпинистами из расчета

Общая стоимость **562 555 руб.**, ежемесячный сбор составит **1,93 руб. за 1 м2** с жилой площади.

Это возможность содержать окна в чистоте круглый год, минимизировать физические и материальные затраты, а также и избежать возникновения опасных ситуаций во время очищения остекления квартиры.

13. Утверждение дополнительного разового сбора на закупку, доставку и посадку зелёной живой изгороди в количестве 30 шт. (туя - высота 1,5 м)

Живая изгородь планируется вдоль забора за корпусом В3. Общая стоимость **452 278 руб.** Разовый сбор составит **18,62 руб. за 1 м2** с жилой площади.

Посадка живой изгороди связана с желанием жителей корпуса В3 отгородить визуальную территорию ЖК от соседнего комплекса и его парковки во дворе.

14. Утверждение дополнительного разового сбора на:

- изготовление и монтаж калиток на пожарные эвакуационные выходы из паркинга в корпусах В1, В2, В3, В4;
- установки на ступени противоскользящих накладок;
- установка поручней (никелированных или алюминиевых) на этой же лестнице по всей ее длине.

Общая стоимость **217 638 руб.**, разовый сбор составит **8,96 руб. за 1 м2** с жилой площади.

Данные мероприятия необходимы для предотвращения случайного падения детей с эвакуационной лестницы и возможного их травмирования.