



Согласно изменениям от 11.07.2017. Правил Кабинета министров № 408 “Правила расчета платы за управление и обслуживание жилого дома”, ООО “Ogres Namsaimnieks” на 15.10.2019 подготовило планируемую смету расходов на содержание и обслуживание жилых домов на 2020 год и обобщения необходимых для жилого дома ремонтных работ, всего 162 многоквартирных жилых дома. Из этих 162 жилых домов - 24 - так называемые “дома старого фонда”, год постройки которых с 1860 по 1973 год. Большая часть квартир в этих домах не приватизирована и в них в основном предусмотрено проведение проверок электропроводки, которые согласно правил Кабинета министров № 238, пункта 56 “Правила пожарной безопасности” от 19.04.2016, проводятся один раз в 10 лет. Средняя плата за обслуживание для этих жилых домов предлагается в размере 0,6319 EUR/м² без НДС.

К “социальным домам” причисляются здания на ул. Индрану 9, 14, 17 и 24 в Огре, а также многоквартирные жилые дома на проспекте Малкалнес 30, 34 и 38 в Огре. Для этих жилых домов также планируется проводить проверки электропроводки, однако создание накоплений или выполнение других запланированных ремонтных работ не предусмотрено. Для жилых домов, находящихся в ведении ООО “Ogres Namsaimnieks” , предлагаются следующие плани-руемые работы:

- 1) техническая экспертиза конструкций здания на основании констатированных во время визуального осмотра трещин и отверстий в несущих конструкциях - 21 жилой дом. Прогнозируемые затраты на 1 экспертизу 2500,00 – 3000,00 EUR без НДС (преимущественно для жилых домов на проспекте Аусекля и ул. Тинужу в Огре);
- 2) разработка карты под-тверждения для восстановления балконов, лоджийных защитных щитов – для 17 жилых домов (преимущественно дома на ул. Акменю, ул. Лапу, пр. Зилокалну 22 и 24);
- 3) разработка строи-тельного проекта для замены и утепления кровельного покрытия - 2 жилых дома (ул. Акменю 50Б и проспект Аусекля 8);
- 4) другие проектные работы - утепление цоколя и устройство дренажной системы фундамента здания, проекты благоустройства территории для замены твердого покрытия, перемещение мест размещения мусорных контейнеров и др. - 4 жилых дома;

* общая сумма всех проекти-ровочных и технических экспертиз (с 1 - 4 пункт) 10110,00 EUR без НДС.

- 5) проверки электропроводки - 129 жилых домов (прогнозируемые затраты на 1

проверку в зависимости от размера здания в пределах от 280,00 до 2100,00 EUR без НДС), общая прогнозируемая сумма работ - 81287,68 ЕВРО без НДС;

6) работы по ремонту кон-струкций (ремонт фасада меж-панельных швов, замена деревянных наружных дверей на металлические, замена деревянных окон подвала на ПВХ, перекладка вентиляционных дымоходов над крышей) - 17 жилых домов, общая прогнозируемая сумма работ 83674,70 EUR без НДС;

7) работы по замене инженерных коммуникаций зданий - 19 жилых домов, общая прогнозируемая сумма работ - 88040,03 EUR без НДС;

8) работы по благоустройству территории (в основном ремонт дворового твердого покрытия по полной технологии) - 21 жилой дом (преимущественно для жилых домов на пр. Гривас, ул. Ригас, ул. Сколас), общая прогнозируемая сумма работ 58040,88 EUR без НДС;

9) ремонтные работы лифтов - 4 жилых дома (на пр. Аусекля 7А, 10, ул. Тинужу 9 и 18), сумма работ на один лифт 7000,00 EUR без НДС, общая сумма работ 28000,00 EUR без НДС.

На 2020 год включены также работы, перенесенные с 2019 года, где большую часть составляют работы по замене инженерных сетей жилых домов. В третий раз при объявлении закупки было получено 3 предло-жения претендентов, победителем стало ООО "AJZ serviss". В настоящее время идет процесс заключения договора на общую сумму договора 113610,20 EUR без НДС.

Работы в многоквартирных жилых домах на Берзу аллее 6 и пр.Малкалнес 20 будут проведены в этом году, поэтому их перенос на 2020 год не предусмотрен.

В 39 жилых домах пред-усмотрено создание накоплений, согласно Правил Кабинета министров № 907 "Правила об обследовании, техническом обслуживании, текущем ремонте и минимальных требованиях к энергоэффективности жилого дома" от 28.09.2010, где в приложении 2 указывается средняя продолжи-тельность службы конструктивных элементов, отделки и инженерных устройств. По сути, эти правила определяют, что конструкции жилых домов и инженерные системы со временем необходимо заменять. Для этих 39 жилых домов, для которых предусмотрено создание накоплений, не предлагается выполнять конкретные работы (кроме проверки электропроводки).

Причины такого решения следующие:1) для части жилых домов во время визуального осмотра установлены работы, которая должны быть выполнены в ближайшее время. ООО "Ogres Namsaimnieks" будет организовывать собрания собст-венников квартир с участием ответственных специалистов ООО «Ogres Namsaimnieks», чтобы в принятии решения о проведении работ, выполняемых в ближайшее время, было выслушано и мнение собственников квартир жилых домов. После принятия решения будут разработаны контрольные сметы соот-ветствующих работ.

Своевременно создавая накопления, работы можно будет проводить в более быстрый срок, если у жилого дома будут необходимые финансовые средства;

2) для отдельных жилых домов должны производиться работы по сравнительно большой сумме. Например, для жилого дома на пр Упес 20, требуется замена крыши из асбестоцементных листов с прогнози-руемыми затратами 29000,00 EUR без НДС. Жилой дом построен в 1954 году и в нем 8 просторных квартир с общей площадью 400,30 кв.м. С учетом замены крыши и распределении платежа на 3 года за выполнение этой работы

собственникам квартир нужно было бы платить 2,01 EUR/м², не считая платы за обслуживание за обязательные работы по управлению. Учитывая платежеспособность собственников квартир, работы не были включены в план выполняемых работ, однако планируется создать накопление, в результате которого предложенная плата за обслуживание для этого дома составит 0,8174 EUR/м² без НДС;

3) имеются отдельные жилые дома, которые участвуют в процессе повышения энергоэффективности зданий - разработана проектная документация, для того чтобы жилой дом утеплить и заменить отопительную систему. Надеюсь на то, что жилой дом будет утеплен, нецелесообразно предлагать, например, ремонт швов фасада или замену элементов системы отопления, так как эти работы можно будет осуществить, привлекая софинансирование.

Накопление должно быть сделано для улучшения финансовой ситуации жилого дома при оценке условий кредита.

В связи со сравнительно высокой платой за обслуживание для 7 жилых домов не планируется создавать накопления и не предлагаются ремонты и другие работы (кроме проверок электропроводки). Причины преимущественно связаны с тем, что для этого жилого дома произведены дорогостоящие работы, за которые собственники квартир жилого дома еще продолжают платить.

Средняя плата за обслуживание для жилых домов, обслуживаемых ООО "Ogres Namsaimnieks" в 2020 году предполагается в размере 0,6554 EUR/м² (без НДС).

По информации "Ogres Namsaimnieks"