



14 ноября руководство «Ogres Namsaimnieks» пригласило на встречу уполномоченных и контактных лиц собственников квартир многоквартирных жилых домов города Огре, чтобы обсудить вопросы о запланированных на конкретные жилые дома в 2020 году приоритетных работах. В начале общего собрания руководитель Департамента хозяйственного использования зданий «Ogres Namsaimnieks» Мартиньш Кайва ознакомил присутствующих с результатами визуального обследования в этом году домов. М. Кайва отмечает, что выбор конкретных работ выполняемых в каждом доме, проводится на основании акта обследования. Как уже сообщалось, обследование многоквартирных жилых домов осуществлено согласно правилам КМ от 28 сентября 2010 года № 907 «Правила обследования, технического обслуживания, текущих ремонтов и минимальных требований к энергоэффективности жилого дома».

Для 36 жилых домов в целом предлагаются 18 видов работ, включая 70 различных работ, контрольная сумма которых, если общество собственников квартир согласится на все упомянутые работы, составит 323 494,72 евро без НДС.

Одинаково важны как дымоходы, так и трубопроводы

М. Кайва отмечает, что на ул. Звайгжню 3 в Огре, который не входит в число упомянутых 36 домов, в рамках аварийных работ планируется провести ремонт вентиляционной

трубы, которая стала опасной, установив на трубу и так называемый жестяной чехол, чтобы не было повреждена поверхность трубы.

Также для жилого дома на ул. Целтниеку 4 в Огре, необходима перекладка шести вентиляционных труб (приблизительные расходы – 7258,81 евро), по меньшей мере пять перекладок вентиляционных труб (приблизительные расходы – 5183,68 евро) на проспекте Малкалнес 19 в Огре, а на проспекте Малкалнес 9 в Огре – изготовление и монтаж вентиляционных труб.

Нередко бывает так, что жильцы звонят и говорят, что не хватает температуры воды или давления, но проблема часто в том, что трубы горячей воды засорены. В отопительных трубах вода обрабатывается, смягчается, поэтому известковый налет не образуется, а в трубах горячей воды вода не может быть обработана, так как она используется для питья. В связи с этим замена стояков горячей воды и рециркуляции является очень актуальной проблемой. Поэтому для 11 многоквартирных жилых домов в Огре «Ogres Namsaimnieks» предлагает замену стояков горячей воды и рециркуляционных труб (в домах на аллее Берзу 1, на проспекте Малкалнес, 6, 9 и 35, на проспекте Межа 6, ул. Ригас, 8, ул. Ригас, 3, ул. Тинужу 3а, 5 и 11). Общая сумма работ составляет 85 334,13 евро

"Замена стояков очень важна и по причине риска образования легионелловых бактерий, из-за плохой циркуляции», – пояснил Мартиньш Кайва.

Используют современные изоляционные материалы В свою очередь, для восьми жилых домов предлагается замена стояков холодной воды до запорных вентиля стояков, а также изолирование. Упомянутые работы планируется проводить на проспекте Малкалнес 15 и 33, на ул. Парка 1А и 1В, ул. Сколас 1А, ул. Тинужу, 10 и на проспекте Упес 20 в Огре. В шести жилых домах планируется также замена запорных вентиля отопительной системы – на ул. Целтниеку 2 и 4, ул. Лока, 6, на проспекте Малкалнес 33, ул. Ригас 18 и ул. Туркалнес, 1, Огре, а на проспекте Межа 11 и улице Приежу 1 предлагается замена труб горячей воды и рециркуляции или замена запорных вентиля стояков холодной воды до, а также восстановление изоляции в местах замены.

Следующий вид работ – это замена изоляции в системы отопления, предлагаемое на ул. Целтниеку 2 и 4, ул. Тинужу 7 и 15, а также ул. Туркалнес 1, предлагая современную изоляцию, которую легко снять и снова положить, что нельзя сказать о стеклянной вате, использованной ранее при изоляции.

Население должно обеспечивать доступ к стоякам

В свою очередь, в доме на проспекте Малкалне 12 предлагается замена всех стояков – горячей, холодной воды, рециркуляции и труб канализации – так как упомянутые системы находятся в плохом состоянии. "Согласно контрольной смете, расходы составляют 34 153,45 евро. «Ogres Namsaimnieks» своими силами не выполняет такие работы, и ежегодно проводится закупка. Следует считаться с тем, что собственники квартир в случаях выполнения таких работ должны обеспечить доступ к стоякам. Хотя эти стояки часто скрыты в шахтах, но они могут прорваться, потому что трубы стали хрупкими. Эти работы планируется проводить и на ул. Тинужу 13 в Огре, где владельцы квартир уже накопили на это деньги», – рассказывает Мартиньш Кайва.

Необходимы также различные виды работ по проектированию

В списке выполняемых работ также имеются различные виды работ по проектированию.

Так, например, для жилого дома на ул. Парка 8 в Огре, необходимо проектирование межоконных щитов, так как теплоизоляционный материал на защитных щитах оседает, создавая большие теплопотери. В свою очередь для жилого дома на ул. Целтниеку 2, предлагаются проектные работы для замены кровельного покрытия. М. Кайва отмечает, что в будущем придется менять и саму крышу, но это невозможно сделать без проекта, поскольку эта работа влияет на внешний вид фасада и несущие конструкции.

Для жилого дома на проспекте Малкалнес 11 необходима разработка карты подтверждения для замены стеклянных оконных блоков на пластиковые окна, которые были бы не только более привлекательными, но и дали бы больше света и позволили бы сэкономить тепло. Работы по проектированию различного вида должны проводиться также на ул. Сколас 16, ул. Тинужу 5 и 13, а также на проспекте Упес 20.

Для нескольких домов – на ул. Лока 6, на проспекте Малкалнес 33, на проспекте Межа 6, на ул. Парка 1В и на ул. Приежу 1 – предлагается также замена окон и наружных дверей. «Жители не всегда способны понять, почему входную деревянную дверь нужно заменить на металлическую, но металлическая дверь в тепловом сопротивлении намного выше и не деформируется под воздействием влажности воздуха.

Также предусмотрен ремонт входных узлов, который больше необходим с эстетической точки зрения. Есть также жилые дома (на проспекте Малкалнес 4 и 11, на ул. Сколас 10, на ул. Тинужу 16), где планируется отремонтировать не только входной узел, но и козырек над ним, чтобы влажность не попала во внутренние помещения», – отмечает М. Кайва, добавив, что работы по восстановлению электропроводки в этом году не предлагались, а в следующем году придется уделить этому серьезное внимание. Также в следующем году будут проведены электротехнические измерения с термокамерой, которые нужно делать раз в 10 лет.

«Для двух жилых домов на проспекте Малкалнес, 15 и 19, Огре, предлагаем работы по восстановлению электропроводки (одна из них нуждается в серьезном ремонте – замене электрических стояков), а на ул. Ригас 10 необходимо восстановление системы освещения подвала, а на проспекте Малкалнес 6 смену подвальных светильников» – пояснил специалист.

Расходы на ремонт швов можно уточнить только в ходе работ

В доме на проспекте Малкалнес 35 потребуется укладка брусчатки для входных узлов. В двух домах - на проспекте Межа 11 и на ул. Тинужу 10 необходим ремонт поврежденных швов фасада. Указанная в контрольной смете необходимая для выполнения этих работ сумма для обеих домов равна 3938,09 евро, так как оба дома построены по одной серии проектов. "При обследовании швов был принят этот объем, его метраж, в котором должен быть произведен ремонт. Расходы можно будет уточнить только в том случае, когда эти работы будут организованы, так как трудно точно определить, где швы полностью испорчены, где не так сильно. Возможно, поэтому нелегко найти предпринимателей, которые хотят выполнить эти работы", – говорит М. Кайва.

Планируются и другие работы. Например, на ул. Ригас 18 планируется заменить так называемый лентер – эластичное покрытие для металлического перила. "Как будто мелочь, но безусловно, прикасаться к этому покрытию намного приятнее, чем к металлу. На ул. Парка 1А предлагается восстановление лифтов в двух лестничных клетках, которые вместе обошлись бы в сумму около 23 031,24 евро. В этом жилом доме лифта с 90-х годов не существует, остались только лифтовые шахты. В свою очередь, на ул.

Сколас 16 предлагается замена труб в стояках и сточных труб, а на ул. Тинужу 11 и 15 – ремонт внутренней отделки лестничного помещения.

Приглашают собственников квартир активно участвовать в опросах

«Возможно, население нередко имеет другое представление о выполняемых в жилом доме работах. Специалисты «Ogres Namsaimnieks» могут оценить ситуацию более профессионально и объективно. Обследования, в результате которых «Ogres Namsaimnieks» подготовило упомянутые предложения о запланированных в 2020 году приоритетных работах, проводили специалисты четырех различных областей, предоставляя оценку уборке территорий, конструктивным элементам домов, внутренним инженерным сетям зданий и внутреннему электроснабжению зданий», – говорит член правления «Ogres Namsaimnieks» Каспарс Гринбергс.

«Главная проблема, с которой мы сталкиваемся – собственникам квартир кажется, что на них коммуникации общего пользования не распространяются. Возраст построенных в советское время домов составляет 40 - 50 лет, это означает, что большая часть домов в Огре достигла точки насыщения эксплуатации и рано или поздно дойдёт до капитального ремонта. Надо считаться с тем, что, не делая ничего, потребуются все более крупные инвестиции, причем в короткий период. Главное – не быть равнодушными, так как сообщество собственников квартир является единственной правомерной структурой в многоквартирном жилом доме и каждый собственник квартиры обязан участвовать в управлении своей собственностью. На этот раз на встречу пригласили 36 уполномоченных лиц и представителей собственников квартир, обслуживаемых «Ogres Namsaimnieks», но и все заинтересованные жители приглашаются принимать участие в решениях о предложениях, указанных в сметах на хозяйственное использование, о выполняемых приоритетно ремонтных работах ".