

ЗАКАЗЫВАЕМ ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ НА 2018 ГОД!

Всем хочется жить в красивых домах, где все системы работают как часы, а подъезды и двор радуют свежим ремонтом и благоустроенностью. Но как осуществить это желание? Последние десятилетия система ЖКХ стремительно меняется, еще не все жители города успели перестроиться и адаптироваться к новым законам, правилам и принципам работы управляющих организаций. Поэтому сегодня специалисты УК «Теплоэнергосервис» еще раз расскажут всем собственникам квартир, как правильно подать заявку на выполнение желаемых работ, как формируются планы текущих ремонтов, на что следует обратить внимание при принятии решений.

НАДЕЖДА ЛЕОНИДОВНА ТИХОМИРОВА, начальник производственно-технического отдела:

- Отмечу, что за последние несколько лет характер взаимоотношений между собственниками и управляющей организацией сильно изменился. Большинство горожан поняли, что их многоквартирный дом – это и общая собственность, и общая ответственность!

Никто не придет и не осуществит ремонт и улучшения без какого-либо участия жителей, по мановению волшебной палочки. Так не бывает! Для любых работ необходимо решение собственников и, конечно же, финансирование.

Поэтому жителям важно знать, в каком техническом состоянии находится дом, прислушиваться к мнению инженеров нашего отдела, активно участвовать в обсуждении планов и голосовании, контролировать выполнение работ. А потом – бережно относиться к тому, что уже сделано.

Но часто бывают такие ситуации: стадия обсуждения планируемых на следующий год работ миновала, план текущего ремонта готов, голосование уже прошло, и вдруг, от собственников начинают поступать заявки. Кто-то просит срочно заменить стояк, кто-то жалуется на протечку кровли, кто-то желает ремонт в подъезде. Все обращения собственников мы, безусловно, принимаем, но выполнить можем только работы аварийного характера по минимуму. Как я уже говорила, руководством к действию для управляющей компании является решение общего собрания собственников. Поэтому, единичные пожелания мы принимаем, оцениваем стоимость выполнения работ предлагаем всем собственникам в план текущего ремонта на будущий год. Если они проголосуют положительно, мы обязательно выполним работы.

? - Надежда Леонидовна, а что делать, если только несколько человек желает положительных изменений в доме, подают вам заявки, а большинство голосует всегда против всех предложений? Как же быть? Ведь дом ветшает, естественно, что потребности в ремонте с каждым годом только растут...

- Никакими иными финансами, кроме квартирной платы, наша управляющая организация не располагает. Если собственники не приняли решение общим собранием о проведении работ с соответствующей оплатой, значит провести их просто не на что.

Но проблемы остаются и как помочь собственникам? Вместо необходимой замены стояка, мы его прочистим. В случае протечки - наложим хомут или прибегнем к сварке. Также и с другими видами работ. Иногда эти меры не могут принести необходимого результата по причинам крайней изношенности сетей. Голосуя против

текущих ремонтов собственники, прежде всего, лишают сами себя многих возможностей и комфорта.

Отмечу, очень хорошо, что, домов, где жители экономят на текущем ремонте, в городе остается все меньше.

С каждым годом собственники смотрят на соседние дома, где работа кипит, видят положительные изменения и тоже хотят жить лучше! Подключаются к работе – заказывают ремонты и утверждают на собраниях плату за содержание с учетом текущих ремонтов.

? - Надежда Леонидовна, расскажите, как же собственникам сотрудничать с управляющей компанией, чтобы составить план текущего ремонта в своем доме.

- Существует оптимальная модель для формирования планов текущего ремонта. Ежегодно, до 1 сентября управляющая компания собирает все пожелания от собственников и Советов многоквартирных домов. Затем проводится очень важная и объемная часть работ: оценка стоимости, обсуждение с инициативными группами домов, какие работы необходимо провести в первую очередь, какие могут подождать еще некоторое время. После этого, готовый план предлагается всем собственникам на голосование. И здесь важно, чтобы у жителей дома была общая позиция, согласие в приоритетах. Поэтому каждому собственнику важно проявлять инициативу, участвовать в обсуждениях, доносить свою точку зрения. А Совету дома – слышать своих соседей.

Чтобы не было так: течет кровля, но это головная боль только жителей последних этажей, если я живу на первом – голосовать не буду. Или: по одному стояку в доме плохо идет вода, а по моему хорошо - я опять же голосую против замены. Бывают и немного иные варианты: поставьте лавочку у подъезда, просят одни, как только работы выполнены (следовательно, израсходованы и средства, их можно было бы потратить более рационально), другие жители дома пишут – уберите, мешает!

? - Уже пару лет «Теплоэнергосервис» предлагает собственникам расширенные планы текущих ремонтов. Они содержат все необходимые и рекомендованные дому работы. Исполнить все сразу очень дорого. Но как выбрать?

- Дважды в год специалисты нашего отдела проводят полные осмотры домов, оценивают их состояние и выявляют проблемы. Прислушиваться к мнению инженера, как я уже говорила, нужно и важно.



Это люди с большим стажем работы, идеально изучившие дома на своем участке. Они знают все болевые точки и всегда подскажут, какие виды работ наиболее актуальны.

Как правило, мы рекомендуем обратить внимание на состояние сетей и кровель. Это первоначально, так как обеспечивает собственникам необходимый уровень комфорта. Понятно, что работы декоративного характера, вроде косметического ремонта подъезда или ограждения палисадника, тоже нужны, но их лучше провести после того, как решены главные задачи: системы водоснабжения и отопления работают надежно, состояние кровли хорошее, мероприятия по энергоэффективности выполнены (это экономия энергоресурсов).

Имеются группы домов для которых рекомендации носят определенный характер. Например, для домов на проспекте Metallургов актуальны фасадные работы. Эти МКД построены давно, и фасады стремительно разрушаются. Поддерживать их в хорошем состоянии необходимо не столько для эстетики, сколько для безопасности жителей.

ТАТЬЯНА ГУСЕВА, начальник отдела по управлению многоквартирными домами:

- К вышесказанному хочу добавить.

Собственники действительно не всегда следят за изменениями в законодательстве... Иногда обращаются к нам с просьбой заменить им унитаз или батарею в квартире. Ранее домоуправления действительно занимались подобными работами: по истечении нормативных сроков меняли и электроплиты, и сантехническое оборудование, и т.д. Но в 2004 году изменилось жилищное законодательство. Появилось такое понятие, как общее имущество. К общему имуществу многоквартирного дома относятся помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства. В обязанности управляющей компании входит только обслуживание и ремонт общего имущества.

ЗАКАЗЫВАЕМ ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ НА 2018 ГОД!

Иногда некоторые собственники голосуют против предложенных работ, мотивируя это тем, что оплачивают взносы за капитальный ремонт. Делать так целесообразно, только если ваш дом стоит в плане капитального ремонта на ближайший год. Во всех остальных случаях, могу сказать, что сроки капремонта, к сожалению, не очень хорошо прогнозируются, и поэтому лучше рассчитывать на свои силы в решении актуальных проблем.

И реальное выполнение работ говорит само за себя: в 2015 году выполнено работ по текущему ремонту на 55,6 млн. рублей, в 2016 году - на 64,5 млн. рублей, на 01.08.2017г. - 30 млн. рублей.

О том, как управляющая компания «Теплоэнергосервис» справляется с текущими ремонтами в этом году, мы уже рассказывали, обязательно осветим работу и в будущих публикациях,

а сейчас уже пора задуматься о текущем ремонте на 2018 год. «Теплоэнергосервис» ждет предложений от собственников до 1 сентября 2017 года. Каждый может высказать свои пожелания. Осенью все они будут учтены и вынесены на обсуждение Советам домов и всем жителям. Безусловно, будет ваша заявка исполнена или нет – зависит только от решения общего собрания собственников, но вполне возможно, она – это то, что нужно всему дому. Уважаемые мончегорцы, Ваша инициатива очень ценна!

Заявки на текущий ремонт В ДОМАХ, НАХОДЯЩИХСЯ ПОД УПРАВЛЕНИЕМ
ООО «ТЕПЛОЭНЕРГОСЕРВИС» можно оставить:

- в любой кассе ООО «Теплоэнергосервис»,
- ежедневно с 10 до 20 часов в кассовом центре (Металлургов, 12)
- в рабочие дни в кабинетах 103, 311 в здании ООО «Теплоэнергосервис» на ул. Нагорной, 34.
- отправить по электронной почте: admin@teploenergосervice.ru.

Вопросы можно задать по телефону в рабочее время—8 (81536) 5 95 24