

Предложения рассмотрены на заседании
Правления ТСЖ «Коперник» 26.02.2019 и
рекомендованы к утверждению Общим собранием
собственников помещений ЖК «Коперник»

**Предложения Правления ТСЖ «Коперник» о проведении в 2019 году
выборочных капитальных ремонтов дома
и его инженерного оборудования**

В 2019 году предлагается провести следующие капитальные ремонты ЖК «Коперник» и его инженерного оборудования, не выполнимые в рамках текущего ремонт:

- ремонт помещения паркинга - 2 уровня;
- ремонт плиточной облицовки фасадов;
- ремонт автоматизированной системы управления индивидуального теплового пункта;
- ремонт общедомовых помещений 1 этажа;
- модернизация лифтов 5-ой секции.

1. Ремонт помещения паркинга -2 уровня, общей площадью 2 655 кв.м., необходимо провести в связи с тем, что в 2018 году был выполнен капитальный ремонт помещения паркинга -1 уровня и оставить без ремонта помещение паркинга -2 уровня было бы несправедливо.

Предварительная стоимость ремонта помещения паркинга -2 уровня, включающая те же операции, что и при ремонте паркинга -1 уровня, составляет **3 414 661 рублей**.

2. Ремонт плиточной облицовки фасадов дома. Необходимость капитального ремонта выявлена в ходе обследования фасадов, проведенного в 2018 году, когда выяснилось, что облицовочная плитка во многих местах и на значительных площадях фасадов отслаивается и представляет реальную угрозу жителям дома и пешеходам. Во время обследования фасадов часть облицовочных плиток было снято, их необходимо наклеить заново. Выявленные участки отслаивающейся плитки необходимо будет либо снять и наклеить заново, либо укрепить по специальной технологии, отработанной в ходе обследования и ремонта фасада 3-ей секции со стороны внутреннего двора. В 2019 году предлагается провести ремонты наиболее травмоопасных фасадов 1, 4, 5 и 6 секций со стороны 1-го и 3-го Голутвинских переулков. **По результатам обследования выявлено:**

2.1. На фасаде 1 секции со стороны 3-го Голутвинского переулка ремонту подлежат 49 кв.м. облицовочной плитки, максимальная стоимость ремонта которой равна 561 532 руб. (сметы прилагаются), в том числе стоимости:

- работ по укреплению плиток – 388 104 руб.
- работ по демонтажу и монтажу 4,5 кв.м. плиток – 118 586 руб..
- расходных материалов – 54 842 руб.

Ориентировочно для выполнения этого ремонта одному промышленному альпинисту потребуется до 28 рабочих дней.

2.2. На фасаде 6 секции со стороны 3-го Голутвинского переулка ремонту подлежат 50,2 кв.м. облицовочной плитки, максимальная стоимость ремонта которой равна 564 478 руб. (сметы прилагаются), в том числе стоимости:

- работ по укреплению плиток -353 069 руб.
- работ по демонтажу и монтажу 5,1 кв.м. плиток – 147 997 руб.
- расходных материалов -63 412 руб.

Ориентировочно для выполнения этого ремонта одному промышленному альпинисту потребуется до 41 рабочих дней.

2.3. На фасаде 4 секции со стороны 1-го Голутвинского переулка ремонту подлежат 50,2 кв.м. облицовочной плитки, максимальная стоимость ремонта которой равна 937 415 руб. (сметы прилагаются), в том числе стоимости:

- работ по укреплению плиток - 365 938 руб.
- работ по демонтажу и монтажу 15,5 кв.м. плиток – 445 796 руб.
- расходных материалов – 125 681 руб.

Ориентировочно для выполнения этого ремонта одному промышленному альпинисту потребуется до 111 рабочих дней.

2.4. На фасаде 5 секции со стороны 1-го Голутвинского переулка ремонту подлежат 172,5 кв.м. облицовочной плитки, максимальная стоимость ремонта которой равна 2 049 197 руб. (сметы прилагаются), в том числе стоимости:

- работ по укреплению плиток - 1 264 186 руб.
- работ по демонтажу и монтажу 20 кв.м. плиток – 579 982 руб.
- расходных материалов – 205 029 руб.

Ориентировочно для выполнения этого ремонта одному промышленному альпинисту потребуется до 172 рабочих дней.

Общая расчетная стоимость ремонта фасадов 1, 4, 5 и 6 секций со стороны 1-го и 3-го Голутвинских переулков составляет 4 112 622 руб., в том числе стоимость расходных материалов - 448 964 руб.

Ремонты фасадов дома со стороны внутреннего проезда и внутреннего двора необходимо будет отремонтировать в последующие годы.

3. Ремонт системы теплоснабжения ЖК "Коперник" в части автоматизированной системы управления индивидуального теплового пункта (ИТП) ЖК «Коперник». Необходимость этого ремонта вызвана тем, что в настоящее время управление ИТП идет в ручном режиме, так как элементы системы автоматики управления ИТП: частотные преобразователи, контроллеры, датчики давления и температуры, регулятор давления и другие элементы системы управления ИТП выработали свой ресурс, дают неверные показания, что приводит к завышению теплоснабжения и увеличению денежных затрат. В рамках капремонта потребуется проведение комплексной диагностики и замены вышеперечисленных элементов системы управления ИТП.

Расчетная стоимость ремонта – **745 200 рублей, в т.ч. стоимость элементов оборудования и расходных средств 550 200 руб.**

4. Ремонты общедомовых помещений 1 этажа, включая:

- **ремонт помещений офиса ТСЖ «Коперник».** В офисе ТСЖ (помещения №№2-7 по БТИ) проводятся заседания Правления ТСЖ, встречи с собственниками помещений, с представителями фирм-подрядчиков по договорам подрядов, с прорабами бригад ремонтируемых квартир, с сотрудниками ТСЖ и подрядных организаций. Последний косметический ремонт помещений офиса был проведен в 2011 году. Считаем необходимым привести помещения офиса ТСЖ в соответствие статусу ЖК «Коперник». Расчетная стоимость ремонта офиса ТСЖ (с учетом разработанного дизайн-проекта) 1 681 000 руб.

- **ремонт входной группы 4-ой секции (помещения № 1,Г по БТИ),** стоимость ремонта 547 310 руб.,

- **галерею 1 этажа (помещение №№ 26, 50, 51 по БТИ),** в части замены треснувших мраморных плит пола с последующими шлифовкой и кристаллизацией всего пола галереи 1 этажа и ступеней лестницы на галерею 2 этажа, стоимость 1 324 378 руб.

Общая расчетная стоимость ремонта указанных выше помещений **3 552 688 рублей.**

5. Модернизация лифтов 5-ой секции ЖК «Коперник».

Необходимость выполнения работы вызвана тем, что в результате многочисленных ремонтов, проводимых в квартирах дома, и действий вандалов кабины некоторых общедомовых лифтов выглядят непрезентабельно. В частности, в кабинах обоих лифтов 5-ой секции на настенные панели вандалами нанесены многочисленные царапины. Согласно коммерческому предложению АО «Коне Лифтс» стоимость замены испорченных панелей лифтовых кабин 5-ой секции **980 000 рублей.**

Сводные данные по предлагаемым к проведению в 2019 году капитальным ремонтам приведены в следующей таблице:

№ п/п	Наименование ремонта	Стоимость расчетная (руб.)	Стоимость *) предельная (руб.)	Примечания
1	Ремонт помещения паркинга -2 уровня	3 414 661	3 500 000	
2	Ремонт плиточной облицовки фасада:	4 112 622	4 200 000	В т.ч. стоимость расходных материалов 448 964 руб.
2.1	- 1 секции, 3-й Голутвинский переулок	561 531		
2.2	- 6 секции, 3-й Голутвинский переулок	564 478		
2.3	- 4 секция, 1-й Голутвинский переулок	937 415		
2.4	- 5 секции, 1-й Голутвинский переулок	2 049 197		
3	Ремонт автоматизированной системы управления ИТП	745 200	760 000	В т.ч. стоимость расходных материалов и элементов оборудования 550 200 руб.
4	Ремонт общедомовых помещений 1 этажа ЖК «Коперник»	3 552 688	3 620 000	в т.ч. стоимость расходных материалов – 650 тыс.руб.
4.1	- помещения офиса и «Шубной» (помещения №2-8 по БТИ)	1 681 000		
4.2	- входной группы 4-ой секции (вход с улицы в 4 секцию, лестничные клетки - 1 этажа и промежуточная), коридор выхода на галерею 1 этажа (помещение №1 по БТИ)	547 310		
4.3	- галереи 1 этажа (помещения № 26,50,51 по БТИ + лестница)	1 324 378		
5	Модернизация лифтов 5-ой секции ЖК «Коперник»	980 000	980 000	
	ИТОГО	12 705 132	13 060 000	

*) предельная стоимость – это расчетная стоимость, увеличенная примерно на 2% в связи с увеличением в 2019 году НДС с 18 до 20% и возможным ростом стоимости расходных материалов.

Провести упомянутые выше капитальные ремонты предлагается за счет средств аккумулированных на специальном счете капитального ремонта ЖК «Коперник».

Исполнитель:
Управляющий Дремух В.И.