

Бюллетень № 1.

Вопрос 1. Выбор председателя и секретаря собрания, членов счетной комиссии.

Все кандидаты являются собственниками помещений ЖК «Ветер Перемен», данные лица наделяются исключительно процедурными функциями - по итогу голосования они подпишут протоколы общего собрания собственников и отразят в нем результаты голосования.

Вопрос 2. Выбор способа управления многоквартирным домом.

Управление управляющей организации как один из способов управления многоквартирным домом представляется наиболее безопасным для собственников помещений в МКД. Управляющая организация лицензируется Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области. Это означает, что такая организация проверяется на предмет способности управлять многоквартирными домами (МКД), а также в случае нарушения лицензионных требований – на управляющую компанию могут быть наложены административные штрафы.

Вопрос 3. Вам предлагается выбрать управляющей организацией Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ветер перемен» (ООО «УК «Ветер перемен»)

В приложении к письму на листе 1 Вы можете узнать о преимуществах нашей компании. С текстом договора управления Вы также можете ознакомиться до принятия решения о его заключении.

Также обращаем Ваше внимание, что одним из преимуществ ООО «УК «Ветер перемен» является тесное взаимодействие с застройщиком МКД в рамках заключенного соглашения, в том числе и по вопросам исполнения гарантийных обязательств застройщика.

На сегодняшний день ООО «УК «Ветер перемен» оказывает услуги по эксплуатации многоквартирного дома в рамках заключенного договора с застройщиком МКД, имеет опыт в эксплуатации инженерных сетей МКД.

Стоимость жилищных услуг ООО «УК «Ветер перемен» составит 31 рубль 57 копеек с одного квадратного метра. Для сравнения в ЖК «Воронцовский бульвар» в поселке Бугры стоимость жилищных услуг составляет 33 рубля 86 копеек, а в ЖК «Новый Оккервиль» в Кудрово – 35 рублей 23 копейки.

Начисление за использование коллективной телевизионной антенной происходит с момента ее фактического подключения.

Начисление за использование радиоточки напротив будет происходить сразу. Если она Вам не нужна, то Вы можете от нее отказаться.

Вопрос 4. О способе уведомлений о проведении общих собраний.

Предлагается размещать уведомления о проведении ОСС на информационных стендах, расположенных в парадных. Это наиболее удобный и информативный способ уведомления всех собственников о событиях, происходящих в доме.

Вопрос 5. Об использовании показаний коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса – холодного и горячего водоснабжения, тепловой энергии, электрической энергии при расчетах размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Т.е. расчет размера платы на общедомовые нужды предлагается осуществлять исключительно в соответствии с показаниями общедомовых приборов учета.

Вопрос 6. Выбрать местом хранения копий бюллетеней (решений) и копий протоколов общих собраний в офисе ООО «УК «Ветер перемен».

Оригиналы документов, относящихся к общему собранию собственников, в соответствии со ст. 45 ЖК РФ передаются на хранение в Комитет государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области.

Общее собрания собственников является органом принятия значимых решений в МКД, поэтому хранение копий этих документов должно быть организовано надлежащим образом. УК в отличие от физических лиц (любых собственников) несет ответственность за сохранность данных документов.

Вопрос 7. Об утверждении услуги по вывозу строительных отходов на протяжении одного года.

Речь идет об утверждении единовременного платежа (в размере 50 руб./кв.м. с каждого помещения) на установку большого контейнера для вывоза строительных отходов на срок до 31 мая 2021.

Т.е. все собственники, производящие ремонтные работы в своей квартире, могут выкидывать строительный и крупногабаритный мусор без дополнительной оплаты неограниченное количество раз до 31 мая 2021. Стоимость из расчета 50 руб. за кв.м квартиры является невысокой по рынку аналогичных услуг, поскольку один заказ и вывоз строительного мусора (8 куб.м) стоит около 10 000 рублей.

В случае, если по данному вопросу решение будет отрицательным, собственники МКД во время проведения ремонтно-строительных работ должны самостоятельно транспортировать на утилизацию строительный мусор. Выкидывать строительный и крупногабаритный мусор в общий контейнер запрещено!

Вопрос 8. Собственникам помещений предлагается заключить прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями на оказание коммунальных услуг: по электроснабжению, по холодному водоснабжению и водоотведению, холодному водоснабжению в целях приготовления горячей воды, по теплоснабжению, на оказание услуги по сбору, транспортированию, обработке и захоронению ТКО (твердых коммунальных отходов).

При переходе на прямые договоры СОБСТВЕННИК-РСО, взаимоотношения по предоставлению коммунальных услуг становятся более прозрачными. Кроме этого, управляющая организация все собранные средства расходует на эксплуатацию и текущий ремонт, надлежащее содержание общего имущества в МКД, не погашает имеющую кредиторскую задолженность перед РСО средствами ответственных и дисциплинированных собственников. РСО самостоятельно взыскивает дебиторскую задолженность за потребленные коммунальные услуги, тем самым, не ставя в зависимость надлежащее выполнение работ по содержанию общего имущества МКД от размера дебиторской задолженности жителей МКД.

Вопрос 9. О порядке приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Не позднее второго квартала года, следующего за отчетным, Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ вручается под роспись или направляется по почте ценным письмом председателю Совета многоквартирного дома для подписания, а если в многоквартирном доме не избран Совет многоквартирного дома, управляющая организация размещает Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ на информационных стендах в каждой парадной.

Поскольку управляющая компания обязана предоставлять отчет за выполнение договора управления, размещение Акта приемки оказанных услуг в местах общего пользования представляется наиболее оптимальным, пока не избран Совет МКД. Кроме этого, данный Акт ежегодно будет размещаться в системе ГИС ЖКХ.

Вопрос 10. Утверждение графика проведения ремонтных работ.

В целях создания благоприятных условий для проживания предлагается установить, что производство шумных работ может осуществляться по рабочим дням с 9.00 до 19.00, при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума могут производиться только в период с 10.00 до 18.00 с обязательным перерывом с 13.00 до 15.00 (как правило, для крепкого сна детей). В выходные и праздничные дни работы, связанные с повышенным уровнем шума, производить запрещено.

Бюллетень №2.

Вопрос 1. Выбор председателя и секретаря собрания, членов счетной комиссии.

Все кандидаты являются собственниками помещений ЖК «Ветер Перемен».

Вопрос 2. Принятие решения о пользовании общим имуществом.

Под использованием общего имущества в этом вопросе предполагается: согласование управляющей компанией размещения блоков кондиционеров на фасаде МКД, заключение договоров на размещение рекламных вывесок на фасаде МКД с собственниками нежилых (коммерческих) помещений, установление малых архитектурных форм (скамеек, полусфер) без дополнительного согласования собственников и т.д.

Вырученные денежные средства от использования общего имущества УК будет направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, реализацию мероприятий по энергосбережению и энергоэффективности, проведение дополнительного благоустройства дворовой территории (озеленение, установка дополнительных малых архитектурных форм, детских и спортивных сооружений и т.д.).

В случае непринятия решения по данному вопросу – размещение рекламных вывесок на фасаде МКД собственниками коммерческих помещений будет носить стихийный характер, что не идет на пользу МКД.

Вопрос 3. О приобщении системы контроля доступа и системы видеонаблюдения входных групп к общему имуществу многоквартирного дома.

Для контроля общественного порядка и сохранности общедомового имущества в доме установлены и подключены подъездный домофон (системы КД) и система наружного видеонаблюдения входных групп. Вся информация с видеокамер будет храниться на жестких дисках в течение 7 дней. В случае совершения противоправных действий, которые могли бы быть зафиксированы камерами, Вы сможете обратиться в управляющую компанию с письменным заявлением о предоставлении видео за определенную дату и временной промежуток.

Плата за установку вышеуказанного оборудования с собственников не взимается, не предусмотрена. Однако, любое оборудование требует обслуживания. Размер платы за техническое обслуживание системы КД и ВВГ составит 1,74 руб. за 1 кв. м. жилого/нежилого помещения.

Вопрос 4. Об установке дополнительного оборудования.

Предлагается закупить и установить дополнительное оборудование видеонаблюдения - 7 видеокамер для размещения на фасаде дома для контроля по периметру, в лифты, на чердак. При принятии положительного решения, сумма 1300 (Одна тысяча триста) рублей 00 копеек будет выставлена каждому помещению в квитанции за жилое помещение и коммунальные услуги. Это разовый платеж.