



# KÜ Pirni 6

ИЮНЬ

2016

16

Здравствуйте!

Поскольку на собрании, состоявшемся 25 мая 2016 года, приняло участие слишком маленькое количество владельцев квартир, официально собрание не состоялось. На собрании мы все-таки обсуждали проведение ремонтных работ.

14.06.2016 будет выплачен первый банковский кредит. Десять лет назад мы взяли банковский займ в размере 55.000 евро, который возвращали из расчета 0,19 €/m<sup>2</sup> в месяц. Так как 0,19 €/m<sup>2</sup> не очень большая сумма, однако за год она составила среднемесячную сумму коммунальных платежей за один месяц.

Квартира	m <sup>2</sup>	Кредит за месяц, €	Кредит за год, €	Расходы за месяц, €
4-комн.	75	14	171	178
3-комн.	58,2	11	133	138
2-комн.	38,2	7	87	91
1-комн.	28	5	64	66

В настоящее время на нашем расчетном счете в банке имеется 25.000 евро, значит на проведение насущных ремонтных работ имеется 15.000 евро.

## Что будем делать?

У нас имеется два варианта:

1. Безусловно, мы должны обновить отопительную систему. Пока тепловой узел (стоимость которого около 10.000 евро) еще функционирует, однако скоро наступит время его полной амортизации. Необходимо заменить трубы отопления в подвале и квартирах (стоимость около 70.000 евро, из них банковский кредит 55.000 евро).
2. Чтобы провести полную реновацию дома потребуется около 500.000 евро. Безусловно – это дорогостоящая работа и выплаты растянутся на длительный период.

За последний отопительный период с отоплением возникали различные проблемы:

- воздушные пробки в радиаторах,
- в комнатах слишком холодно,
- в некоторых комнатах слишком жарко.

Первый пункт зависит от того, что трубы слишком старые. Второй и третий можно решить с помощью регуляторов, которые располагаются на торце радиаторов.



С помощью регуляторов и тепловых счетчиков можно уменьшить расходы тепловой энергии: когда никого нет дома, есть возможность уменьшить подачу тепла. К сожалению, в настоящий момент отсутствует возможность централизованного регулирования подачи тепла, так как в квартирах самостоятельно установлены радиаторы неправильных размеров, во многих квартирах удалены стены (не несущие, разделяющие комнату и кухню), даже ванную комнату при желании можно перенести в другое место.

В результате проведения санитарно-технических работ получим новые радиаторы, новые трубы и тогда каждый сможет регулировать для себя подходящую температуру.

Какие радиаторы (железо, алюминий), какие трубы (металл, пластмасса), которые необходимо будет использовать (в некоторых квартирах уже имеются новые радиаторы), каким образом будут устанавливаться трубы в квартирах – все это выяснится в ходе проектирования. Абсолютно точно, что в стенах будет необходимо просверлить некоторое количество новых отверстий. Работы в одной квартире можно провести за 1-2 дня. Работы будут проведены в октябре-ноябре.





1.- 4. этажи



5. этаж

## Полная реновация дома

Хотя большинство участников состоявшегося 25.05.2016 г. собрания были категорически против, я все-таки попробую внести ясность в этот вопрос.

Если утеплить внешние стены, установить по всему фасаду новые окна и новую систему вентиляции, обновить выше указанную отопительную систему и расположить на крыше солнечные батареи – все вместе обойдется, примерно, в 500.000 евро. Действительно, - это большая сумма. Имеется возможность получить от государства компенсацию расходов в размере 40% (-200.000 евро), что означает: наши расходы составят 300.000 евро.

В результате крупных реновационных работ мы получим экономию энергопотребления около 45%. Да, я согласен, что подобная деятельность связана с большими рисками, так как период самоокупаемости подобных работ составит, по самым скромным подсчетам, 17-20 лет. В случае же, если будущие зимы станут более теплыми, а цены на топливо упадут, этот период растянется на еще более долгий срок. Причем обслуживание новой отопительной системы также не будет дешевым.

Если все вышесказанное перевести в денежный эквивалент – это значит:

Банковский кредит 300.000 €, на 20 лет, банковский процент составит 3,5% в год (117.571€)  
 300.000 €+ 117.571 € = 417.571 € - необходимо выплатить банку.  
 Возвратные платежи составят 1.740 €/мес., 20.880 €/в год, 0,65 €/m<sup>2</sup>/в мес.

Это значит, что, к примеру, расходы владельца 3-комн. квартиры составят 9.038 €, (38 €, в месяц), а расходы владельца 1-комн.квартиры составят 4.348 €, (18 €, в месяц) на протяжении 20 лет.

В настоящее время на нужды ремонтного фонда мы взыскиваем сумму в размере 0,5432€/m<sup>2</sup> /мес., поэтому сумма при полной реновации дома будет выглядеть следующим образом:

1. Сегодняшние банковские кредиты:
  - Ноябрь 2018 заканчивающийся кредит (2188 € в год) = 0,07 €/m<sup>2</sup>
  - Февраль 2022 заканчивающийся кредит (2303 € в год) = 0,07 €/m<sup>2</sup>
2. Резерв на текущие ремонтные работы (всегда может произойти ЧП и понадобятся деньги на непредвиденные расходы) 5000 €/в год = 0,16 €/m<sup>2</sup>
3. Новый банковский кредит: 300.000 € + 117.571 € = 417.571 €, 0,65 €/m<sup>2</sup>/в мес.

Таким образом 0,07 + 0,07 + 0,16 + 0,65 = 0,95 (~ 1 €) €/m<sup>2</sup> в мес.

Хорошо видно, что деньги, собираемые в резервный фонд на ремонтные нужды, практически, удваиваются. С другой стороны, расходы на отопление снижаются также вдвое.

Если сейчас мы собираем за отопление 1 €/m<sup>2</sup>, то в будущем эта сумма составит 0,55 €/m<sup>2</sup> (1 – 45%), поэтому общая сумма платежей за квартиру существенно не изменится.

Потребление	Ремонтный резерв, €/m <sup>2</sup>	Отопление+подогрев воды, €/m <sup>2</sup>
Сейчас	0,5432	1
После реновации дома	1	0,55

С уважением

Хейки Коов  
 председатель правления