



KÜ Pirni 6

август
2008
①

Ajaleht ilmus eesti (15 eks.) ja vene keeles (40 eks.). Postkastidesse jaotamine toimus vastavalt korteriomaniiku nimele.

Газету издали на эстонском (15 экз.) и на русском (40 экз.) языках. Исходя от имени владельца квартиры распределили по почтовым ящикам.

Уважаемые жильцы дома!



Представляем первый номер газеты нашего дома. Надеюсь, это даст информацию о делах в нашем доме и в планах на будущее.

Часто бывает, что члены правления отвечают на одни и те же вопросы, попробуем ответить еще раз.

На последнем листе представляем опросник. Просим вас заполнить его и опустить в ящик KÜ (в третьем парадном).



Следующий выход газеты зависит от вас! Возможно в дальнейшем, информация будет печататься на обороте счета за квартиру, т.к. инфостенды практически не используются. Дайте знать о чем писать в дальнейшем.

Хейки Коов
Председатель правления
Составитель газеты

Новое правление

Уже в планах общего собрания от 29.04.2008 было выборы нового правления. К сожалению (в последние годы первое собрание) не набрало кворума. 13.05.2008 состоялось повторное собрание, на котором выбрали новое правление из пяти членов. Представляем их:

ИМЯ	КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ
Моисей Саланцов	55 529153, Кв № 9
Аркадий Богров	6567 432, Кв № 14
Хейки Коов	56 496 271, heiki@koov.ee Кв № 21
Бетра Леесмент	50 60549, beta.leesment@ttu.ee Кв № 49
Игорь Тимофеев	58416747, Кв № 52

Новым правлением был избран председатель Хейки Коов (голосовали: ЗА- 4 чел. ВОЗДЕРЖАЛСЯ- 1 чел)

- **Моисей** - железнодорожник, принимал участие в строительстве нашего дома. Живет в доме с 1984г.
- **Аркадий** - бывший экскаваторщик, сейчас на пенсии. Живет в доме с 1979г.
- **Хейки** - преподает инфотехнологию. Живет в доме с 2002. Член предыдущего правления.
- **Бетра** – консультант по учёбе в Таллиннском Техническом Университете. Живет в доме с 1998 г.
- **Игорь** - занимается недвижимостью. Живет в доме с 1989г.

Работы ведут:

- бухгалтер Елена Линденбург, 53458664, 6381165, Jelenburg@hotmail.ee
- дворник Таиса Кривцова, Кв. 24
- обслуживающая фирма Minu Vara- аварийная служба, тел. 661 8000

Начало нашего дома

Галина Гапанова (архитектор дома, Кв № 22)

100 – квартирный жилой дом по ул. Пирни был построен в 1979 году (ул. Пирни № 6 – 55 квартир и № 6А – 45 квартир). Строила этот дом фирма, в то время это было строительное управление СУ 313, управляющим которого был Илья Борисович Левинсон. Строил этот дом И. Левинсон для обеспечения жильём рабочих своего управления. А заказал выполнение проекта в Таллиннском филиале проектного института „Рижжелдорпроект“, где указал, какой именно типовой проект нужно использовать при проектировании. Это проект, разработанный проектным институтом „ЭСТОНПРОЕКТ“ № 1Э – 318, т. е. это усовершенствованная „Хрущёвка“, где и потолки повыше, и комнаты изолированные, с увеличенными по размеру окнами.

Почему был выбран этот типовой проект? Потому что он был одним из дешёвых проектов (всего 890 тыс. рублей). Там была самая простая внутренняя отделка, обычные дощатые полы, узкие лестницы, не требовалось наружной отделки. Но самое главное – это то, что этот проект был уже не действующим (1977год). В проектом институте решили заменить архитектурно – планировочное задание на более современный проект, но господин И. Левинсон категорически отказался принять другой проект. Тогда проектировщики решили пойти другим путём и обратились в ГАСК (Государственная Архитектурно Строительная Комиссия). Там состоялся очень смешной разговор:

- Конечно, вы правы.
- Конечно, нужно заменить на более современный проект.
- Да, да, да, мы примем меры.

А через пару дней „Желдорпроект“ получает подтверждение, что работать нужно с проектом -318ой серии. Блат – великая сила. Но проектировщики на этом не успокоились. Решили „чуть – чуть“ усовершенствовать проект. А именно: лестничные марши сделали пошире, прихожую попросторнее, эркеры заменили лоджиями, дощатые полы заменили паркетом, ленточные фундаменты заменили сваями, т. к. грунт под домом очень слабый и на фундаментах можно было хорошо сэкономить.

На фундаментах действительно сэкономили, но общая стоимость дома стала 1млн. 18 тысяч рублей. Приступили к согласованию проекта. Все службы, с которыми требовалось согласовать новое решение проекта, очень хвалили проект и согласовали проект без единого замечания. Все, кроме заказчика. Господин И. Левинсон папки с документами открывать не стал. Похлопал по папкам ладошкой и спросил: „Сколько стоит?“ Услышал ответ, оттолкнул папки и сказал ещё одну фразу: „Вот когда будет стоить 890 тысяч, тогда и будем смотреть.“ Пришлось переделывать проект, т. е. убрали лоджии, паркетные полы, установили самые дешёвые лестничные марши.

Работу выполняли с большим сожалением и уже вечерами и ночами, потому что проект надо было выдать в срок. Вот такая история создания нашего дома.

Несмотря на неудачную планировку квартир и низкие потолки, наш дом имеет ряд очень важных преимуществ:

1. Очень хорошая конструкция наружных стен (в смысле теплопроводности).
2. Стены из силикатного кирпича экологически лучше, чем железобетонные панели, которые летом нагреваются и плохо действуют на здоровье.
3. Дом стоит на железобетонных сваях, а это значит, что это здание не подвергается осадке, даже землетрясения (не дай бог) ему не страшны.



Так что, если все проживающие в этом доме будут соблюдать правила общежития, жить в мире и согласии, то здесь можно жить очень долго и с удовольствием.

Что делать дальше?

Когда большие работы уже проведены, надо подумать о уличных лестницах, водостоках с крыши, перилах и уличном освещении. Фундамент дома надо приводить в порядок (залатать дыры, штукатурить, красить)

Когда росту цен на энергию не видно конца, нужно проводить аудит на теплотраты? Утепление стен? Есть в этом смысл? Во многих квартирах есть плесень- есть ли смысл проверить вентиляцию?

Еще много проблем, которые надо решать.



Использование кредита и ремонтного фонда

На общем собрании от 13.10.2005 было решено взять кредит 800 000 еек, с возвратом на 10 лет. Ремонтный фонд собирался 4,50 еек/м².

На общем собрании от 06.07.2007 было решено взять дополнительно кредит на утепление торцевой стены в сумме 500 000 (по договору кредита 470 000 еек), с возвратом на 15 лет. Новый тариф ремонтного фонда 6,00 еек/м². Остаток средств 30 000 еек.

Сейчас ежемесячные расходы по кредиту 13 661,85. Ремонтный фонд собирается 6,00 еек/м²

Так считаем, **6,00**еек/м² x общая площадь дома **2 687,6** м² – расходы по кредиту **13 661,85** = **2 463,75** еек на различные расходы по строительству.

Начиная с октября 2005г. намеченные работы:

Работы	Ориентировочная стоимость (по ценам 2005г.)	Реальная стоимость	Удорожание
Ремонт подъездов	160 000	333 076	+ 173 076
Утепление крыши	240 000	454 035	+ 214 035
Утепление торцевой стены	170 000	464 228	+ 294 228
Замена окон в подвалах	15 000	24 206	+ 9 206
Ремонт цоколя	20 000		
Пандус	65 000	106 920	+ 41 920
Настил уличных лестниц	10 000		
Эркеры утеплить и покрыть металлическим профилем	180 000		
	Всего 860 000		
Произведенные работы	650 000	1 382 465	+ 732 465

1 382 465 = кредит 1 191 457 + ремонтный резерв 191 008

Уже на собранные ремонтные деньги заменили теплообменник = 30 178 + мелкие ремонтные работы 8 000 + строительный технадзор, гос.пошлины 35 008 = 73 186

Всего использование ремонтного резерва = 191 008 + 73 186 = 264 194

Всего работ = 1 455 651

Как видите, при планировании работ одна цена, когда начинаешь работы - цены растут. Что делать - работы надо производить. Игорю Картелю большое спасибо, за то, что он смог за нас до конца побороться со строительными фирмами. Хотя (предыдущее) правление выбирало из нескольких фирм, часто были большие проблемы. Начиная с того, что вместо обещанных специалистов, к работе приступали новички или переворачивали наши желания по своему, в такой степени, что один поляк упал с лесов в начале января и погиб.

Дворник

Таиса Кривцова (Кв № 24)



Я работаю дворником с 1996г. За этот период многое изменилось влучшую сторону. Раньше в подъездах курили, ночевали бомжи, заходили посторонние люди, часто случались кражи. Сейчас подъезды закрываются. Раньше на газоны нельзя было ногой ступить, кругом собачье дерьмо. Зейчас, к сожалению не все, но многие владельцы собак, убирают за собаками сами.

Инструменты дворника стали намного лучше. На смену тряпок для мытья полов и стирального порошка пришли хорошие щетки и моющее средство. Взамен березовых метел, которые сметались за два дня, теперь удобные пластмассовые щетки. Окурки в окна к сожалению еще бросают, но это делают одни и теже люди, в основном жильцы стараются соблюдать чистоту.

А сейчас о сортировке мусора. К сожалению не все жильцы бросают бумагу, коробки в отдельный контейнер, но это тоже единицы, большинство относятся добросовестно к своим обязанностям. Чтобы больше поместилось мусора в контейнер, надо мять пластиковые упаковки (5 л. бутылки из под воды, коробки под тортов и.т.д.)

А вот что касается моей заработной платы я с уверенностью могу сказать, что я раньше получала на много больше. Зарплата была 1200 кр. На эти деньги можно было оплатить все коммунальные платежи еще половина оставалось, а сейчас в зимний период вся зарплата уходит на платежи.

Опять счет за квартиру

Расшифровываем вам суммы:

1. Ежемесячно каждый жилец представляет в конце месяца **данные по водомерам**: или показания бросает в ящик KÜ, или по электронной почте бухгалтеру.
2. KÜ получает в начале каждого месяца **отчетные счета**: Tallinna Küte (тепло), Tallinna Vesi (вода), Eesti Energia (электричество), Minu Vara. Если первые 3 представляют счета, согласно потреблению, то Minu Vara каждый месяц постоянную сумму (3 855,15 еек) и если есть вывезенный мусор - отдельный счет.
3. Бухгалтер делит затраты пропорционально кв. метрам, за исключением воды.

A. Majandamiskulud: включает в себя

- зарплату уборщицы (включая все налоги 3 999, в т.ч. зар.плата на руки 2 781)
- бухгалтерские услуги 1 650
- Minu Vara обслуживание 3 855,15 еек (обслуживание тепло и электросистем, аварийная служба)

Если считать затраты: $(3999 + 1650 + 3855,15)$ и делить на общую площадь дома $2\,687,6\text{ м}^2$, тогда вы увидите, что KÜ несет убыток. KÜ собирает $3,10$ еек/ м^2 , фактически $3,54$ еек/ м^2 . Дело в том, что уборщицу подняли зар.плату не меняя тариф majandamiskulu. Не может быть ниже, чем $3,54$ еек/ м^2

B. Haldus

- Вознаграждение членам правления $1000 + 500$ транспортные услуги (это единственное, что получают члены правления).
- Расходы банковского счета
- Расходы на средства для уборщицы, резерв отпусков.

Сегодня Haldus собирается с кв.метра $0,63$ еек. В действительности и здесь KÜ в убытке. Надо поднять тариф не меньше $1,00$ еек/ м^2 .

C. Konteineriprügi - каждый месяц счет за вывоз мусора, делится на общую площадь дома.

D. Üldelekter (общее эл-во) – работа насосов, освещение в подвале и в парадных. Электропотребление делится на общую площадь дома и так получается равным счету Eesti Energia.

E. Maamaks (налог на землю) собирается в месяцы, когда мало или отсутствует отопление. В этом году налог на землю вырос в 2,5 раза. В 2008г.- **8 646** еек, в 2007г.- **3 458** еек.

F. Remondireserv - решением общего собрания от 05.07.2007 6 еек/ м^2

G. Vesi, kanalisatsioon (вода, канал-ция). считается так: На пример: за отчетный месяц холодной воды израсходовано 2 м^3 , горячей воды 1 м^3 . Всего $3\text{ м}^3 \times 28,65 = 85,95$

Üldtarbevesi - Tallinna Vesi сумма счета – сумма квартирных водомеров = разница делится на общую площадь дома.

H. Küte (тепло) - часть идет на **подогрев воды 55еек/ м^3** , остальная часть делится на площадь дома. Летом, когда отопление отсутствует, все тепло идет на подогрев воды.

В октябре 2008 стоимость тепла повысится на 36% (сегодня 1 mhw 884,20, в октябре 1207,80) !!!!!

Наше окружение

Уже предыдущее правление пыталось привести в порядок игровые площадки и дороги вокруг дома. Однако, Haabersti Linnaosa valitsus, ссылаясь на нехватку денег, не помогал нам. Будем надеяться, что ситуация выпрямится и территорию приведут в порядок.



Неожиданное решение Pirni 6A - построить в конце нашего дома свой мусороконтейнер. Член правления Игорь Тимофеев расследовал новое строительное решение Haabersti LOV- там подтвердили, сто строительство будет производится по утвержденному плану на территории Pirni 6A.

Председатель правления тов. Pirni 6A назвал 2 основания строительства мусорного сооружения:

1. Долевое участие наших жильцов в складировании мусора в их мусороконтейнер
2. Если проход закрыт, тогда уменьшается количество чужих людей на территории дома, а также меньше портят.

Конечно, вы заметили, что место для мусора нашего дома не запирается. В противном случае, фирма по уборке мусора будет требовать примерно 500 еек каждый месяц за открытие замка!!! Это сумма, конечно привывает сумму если чужие люди кидают свой мусор в наши контейнеры.

На самом деле с мусором есть и другие проблемы. Так как, вывоз крупногабарт.мусора должен организовывать сам хозяин мусора, Мусор снова появляется и снова у контейнеров Pirni 2/ Pirni 4. По странным обстоятельствам, кол-во мусора увеличивается именно ночью!



Опросник

На последнем общем собрании был спор о распределении ремонтных расходов. Пожалуйста...

1. Как бы Вы решили эти проблемы;
2. Обозначьте решение (обведите кружок вокруг ответа);
3. Бросьте опросник в КУ ящик в 3 парадном около входной двери.

<p>1. Поломка электросистемы, где участники квартиры L, M, N, O</p> <p>A. Затраты на ремонт распределяются между 4-мя квартирами, согласно кв.метрам. B. Делится на каждую квартиру 1/4 . C. Ремонт производится за счет ремонтного фонда. D. Другое решение</p> <p>.....</p>	<p>2. Поломка замка входной двери в парадное.</p> <p>A. Затраты на ремонт делаться на все квартиры подъезда, согласно кв. метрам. B. Каждая квартира платит 1/от кол-ва квартир в подъезде. C. Ремонтные расходы за счет ремонтного фонда. D. Другое решение</p> <p>.....</p>
---	---

Другие предложения, рекомендации, которые нужно решать:

.....
.....
.....
.....

Квартира.....

Телефон