

Уважаемые Жители! Как Вы все знаете, я как житель жилого комплекса вступил в должность руководителя ОСИ в конце Октября месяца 2023 года согласно вашему решению и выбору. За текущее время мною произведен анализ деятельности ОСИ, выработан план текущего и дальнейшего развития нашего жилого комплекса (**План работ 2024/2025г.**), и есть все основания полагать, что дальнейшее развитие и устранение проблем текущего состояния ЖК вполне реализуемо. Для меня этот период был очень непростым, местами тяжёлым, объясню, почему. За это время, ОСИ и Советом Дома выполнены следующие работы:

ТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ

- приобретена в рассрочку **горелка газового котла**, взамен отслужившей более 10 лет, чтобы было общее понимание, это было испытанием для бюджета ОСИ, общая стоимость горелки составила 5,5 млн тенге с первоначальным взносом в 2 млн 750 тысяч в ноябрь месяце 2023 года и окончательным взносом в декабре месяце. Горелка была предназначена для основного отопительного котла и обеспечения бесперебойной работы в зимнее время отопительной системы и подачи горячей воды.
- приобретены согласно переговорам, **два резервных насоса** для системы обеспечения работы подачи горячей/холодной воды в системе водоснабжения нашего жилого комплекса, немецкой марки WilloStratos по дилерской стоимости 1,9 млн тенге/за ед., на дальнейшее будущее необходимо создать резерв таких насосов, изучали аналог производителей из Китая и Россия, фланцевые размеры не подходят под нашу систему, соответственно выбор пал на немецкую марку.
- восстановлена система видеонаблюдения по нашему жилому комплексу, с возможностью просмотра и хранения видеозаписей в течение **2 недель**, до этого записи не хранились. Для нашей надежности и в первую очередь безопасности произведена замена 26 видеокамер, 12 пишущих видеорегистраторов, привлечен для этого компетентный подрядчик, все цены на оборудование и работы проверены, приобретены новые модели оборудования, все стоимости и предложения анализированы и выбран оптимальный подрядчик по цене и качеству. Уже были обращения от правоохранительных органов, где записи камер были предоставлены для оперативных целей, вопросов по качеству не возникало, камеры уже показали себя в деле. После анализа всех систем видеонаблюдения по нашему ЖК, для меня все еще остается открытым вопрос установления таких же камер в 18 лифтах ЖК и технических помещениях, существующая система видеокамер в лифтах является рабочей, но устаревшей, так как за каждым видеоотчетом необходимо остановка работы лифта и присоединение к выносному монитору для получения картинки, что очень трудоемко. Есть два варианта решения данного вопроса по которому сделаем опросные листы:
 1. установление рекламных мониторов, где подрядчик берет на себя все затраты, у которых есть антивандалная система видеонаблюдения, рекламный подрядчик берет на себя все затраты по установлению и обслуживанию данных мониторов, также предоставляет при необходимости записи с камер видео наблюдения. Есть негативные моменты у данного варианта, при установке данных систем будет повреждена обшивка лифта и возможно будет раздражать “визуальный рекламный шум”.
 2. установка системы видеонаблюдения в лифтах за счет ОСИ, основная трудность помимо технической - проведение интернет сообщения, в каждый лифт необходимо установить интернет сообщение в каждую шахту лифтового помещения, что проблематично и дорого для ОСИ. Общая стоимость проекта составит около 5 миллионов тенге, в дополнении к ежемесячным счетам за интернет.
- произведено изготовление и монтаж калиток для вход/выходов Пост1 – ворот с калиткой для главного вход/выход с ул. Кабанбай батыра и пост 3 вход/выход с ул. Богенбай батыра и заменены стеклопакет в помещении охранников для удобства работы охранного агентства, в данном проекте была оказана непосредственная помощь нашего с вами соседа Кошелекова Кайрат Закарьяновича и сотрудниками ОСИ.

- Проведены результативные переговоры с подрядчиком Smart Parking Technologies Ltd о снижении цены на абонентскую плату за услуги системы автоматизированных шлагбаумов на въезд/выезд в жилой комплекс. Было достигнуто мною соглашение о снижении абонентской платы для ОСИ на 33% (с 180 000 тенге в месяц до 120 000 тенге в месяц), годовая экономия 720 000 тенге. Мною так же были в разработке опции по замене данного подрядчика на более оптимальное по финансам решение, однако самоокупаемость такой системы порядка 4 года, на данный момент у ОСИ нет средств для воплощения данного проекта.
- электрически-технические работы, наладка автоматики работы ночного освещения во дворе ЖК, работы по наладке освещения в паркинг местах, подключение фонарных столбов вместо не работающих, освещение по периметру жилого комплекса. В перспективе внедрение экспериментального освещения на солнечных батареях. Так же работа над перебитым кабелем в главный вход в ЖК, 6 не рабочих фонарей, работа начата.
- текущие работы (обслуживание жилого комплекса, левкас-красочными, тротуарные и плиточные работы, входных дверей, замена замков, всевозможных ручек, держателей окон, доводчиков, стекол дверей, плановые работы согласно пожарно-охранным рекомендациям, замене табличек, указателей, упорядочиванию движения автомашин внутри паркинга, пост 1, работы по двору, озеленению и т.д и тп).
- Заключены для ОСИ рекламные контракты для привлечения дополнительного заработка в размере 120 тыс тенге/ежемесячно для нужд ОСИ, годовая прибыль для ОСИ 1 440 000 тенге.

ПЛАН РАБОТ

План работ и приоритетные работы жилого комплекса определены. Текущие и планируемые работы по жилому комплексу в целом, масштабны, и требуют одномоментных больших для нашего бюджета вливании. Отмечу наиболее важные работы для ОСИ в 2024/2025 г.:

1. Гидроизоляция 5-6 протечек в жилом комплексе, в основном это в местах стыков демпферных швов между блоками жилого комплекса блок Е4 – с переходом в блок А, блок Е2 и Е3 и блок Д2 из-за различных причин, такие как общая деградация-старение соединении, материала стыков, подвижность конструкции, есть и ошибки строительства, самое главное, конструктивно не влияет на безопасность наших домов, сложность лишь в некоторых неудобствах, в повседневной жизнедеятельности, так как придётся вскрывать поверхность покрытия: асфальтного, где брусчатки и т.д. Необходимо выставлять ограждения, ленточки и т.д. Мнение жителей по данному вопросу приветствуется.
2. Замена ливневого трубопровода в паркинге, исторически трубопровод изготовлен из стальных труб заказчиком строительства, нам необходимо заменить его на обычные и качественные пластиковые трубы, нам понадобится порядка 300 метров труб для осуществления данного проекта. Текущая ситуация, все трубы засорены, заилены, на протяжении более 10 лет. Замена труб решит вопрос скапливания на поверхности двора талых или иных вод, протечки в паркинге. В этих работах мы так же планируем заменить/установить термокабель, от снега и талых вод, во время дождей эти работы касаются основного двора блок АВС-Е блоки
3. Протечка крыши и элементов фасада жилого комплекса всех блоков в местах различных примыкании, в прошлом и текущем году уже были зафиксированы обращения жителей из 6 -7 квартир нашего комплекса, включая блоки АВС, Е2 и Д, хотя они построены боле позднее. Необходимо комплексное решение по всем блокам вопросов с крышами и элементами фасадов. Это крупно финансово затратные работы. Возможно, это работы на последующие года.

4. Штукатурка и мелкий ремонт фасада здания, фасадных декоративных плиток.
5. Обновление детской площадки, капитально.
6. Оптимизация кадрового состава и пересмотр заработных плат текущего персонала. Вопрос крайне важен. На сегодняшний день жизнеобеспечением нашего жилого комплекса занимаются 20-23 человека, численность меняется в зависимости от сезонности, основной костяк работает более 3-5 лет, средняя заработная плата при норме в 5/2, а где и 6/1 составляет +/-160 000 тенге/оклад, с круглосуточной службой электрика и сантехника, где техничка/уборщица, дворник 145 000 тенге и строители/отделочники 170 000 тенге – это оклад, минус отчисления в среднем 116 000 и 130 000 тенге на руки, крайне мало в текущих реалиях. Наблюдается текучесть кадров. Необходимо повышение заработных плат в среднем на 25-30% для стабильной и устойчивой работы нашего жилого комплекса. Однако с пересмотром заработных плат, будет и оптимизация состава.
7. Наливной пол автопаркинга, приобретение поломоечной машины. Инвестиции только в поломоечную технику 2,5 млн. тенге.
8. И т.д. согласно План работ на 2024/2025 год (см. План Работ 2024/2025г.)

Все работы можно выполнить в промежутке май – ноябрь месяц комбинируя или поэтапно. Все зависит от нашего бюджета.

ВЫВОДЫ:

1. За период с октября 2023 года по тем или иным причинам у нас выбыло 3 человека из состава Совета Дома. Соответственно, открыты 3 позиции для активных жителей, которые готовы помогать в работе ОСИ, а именно согласовывать вопросы по жизнедеятельности нашего Жилого Комплекса, с другими жителями, сбор подписей за свой подъезд, принятие и доведения до жителей и разъяснения планов и контроль проводимых работ ОСИ. Заявки прошу приносить в офис ОСИ. Данный вопрос наряду с остальными будет обсуждаться на общем собрании жильцов.
2. В связи с вышеизложенным, в нашем ЖК давно назрел вопрос о необходимости повышения РСЖ, поясню почему. **На сегодня РСЖ составляет 142,81 тенге. (см ниже статистику уровень РСЖ по разным ЖК города).** Однако, собираемых средств катастрофически не хватает. ОСИ находится в жестком режиме экономии. Нашему ЖК уже более 10 лет. Многие агрегаты и узлы приходят в негодность, требуют замены и обновления. Вы сами видите, как сильно подорожали предметы бытовой химии, электро-оборудование и прочее. Выросли цены на услуги. Из-за нехватки средств в бюджете мы вынуждены откладывать на потом многие важные дела такие как ремонт гидроизоляции, крыши, ремонт детской площадки и прочее вышеперечисленное, так как деньги уходят на оплату выросших коммунальных услуг. ОСИ сформировал план работ на 2024/2025 год, но, к сожалению, многие мероприятия мы не можем исполнить из-за отсутствия средств. Зимой 2023-2024 года наш ЖК ежемесячно был в ситуации отсутствия требуемых средств для оплаты газа и электроэнергии, воды. Фактически оплата производилась за счет средств будущих периодов. Цены на коммунальные услуги выросли, а РСЖ остался на уровне 2016 года. Также требует пересмотра заработная плата технического персонала (техничек, дворников, рабочих, сантехников и электриков). **Учитывая вышеизложенное, считаю целесообразным увеличить РСЖ с 142,81 тенге до 192,80 тенге в месяц.**

Для вашего понимания, к примеру, для квартиры в **100-120 кв.м.** это повышение РСЖ будет сравнимо в **~4000 тенге/ежемесячно** на всю площадь, что для ЖК бизнес класса не критично, но зато все планы будут исполнены, которые необходимо было начинать делать еще **5-7 лет назад**, всегда были какие-либо причины, дальше тянуть нельзя. **Всю необходимую информацию можно проверить, лично,**

через планы ОСИ на 2024/2025 год, на нашем актуальном веб сайте (www.kskmaxima.kz), вся информация, финансовые отчеты, ход работ публикуется на этом сайте, загляните, пожалуйста, ознакомьтесь:

На сайте ОСИ www.kskmaxima.kz в разделе Отчеты ОСИ 2024г.:

- Для финансовых отчетов:
<https://kskmaxima.kz/%d0%be%d1%82%d1%87%d0%b5%d1%82%d1%8b-2024%d0%b3/>
- Для отчетов по выполняемым работам:
<https://kskmaxima.kz/%d0%b3%d0%b0%d0%bb%d0%b5%d1%80%d0%b5%d1%8f-2024%d0%b3/>
- План работ ОСИ на 2024 год:
<https://kskmaxima.kz/%d0%be%d1%82%d1%87%d0%b5%d1%82%d1%8b-2024%d0%b3/>

Наименование	ЖК Mega Towers	ЖК Браун	ЖК Мирный	ЖК Басенова	ЖК Apple town	ЖК Bright Hills	ЖК Мирас Парк
РСЖ кв.м.	195 тенге	181 тенге	193,04 тенге	201,47 тенге	232.10 тенге	245 тенге	300 тенге

Уважаемые соседи, вся информация изложена, дело за Вашим выбором. Благодарю за внимание.

С уважением,
Председатель ОСИ

План работ ОСИ "ЖК Maxima" на 2024/2025 г.

№	Мероприятия	Срок исполнения	Исполнитель
1	Пожарная безопасность.		
1	Утепление трубопровода в районе въезда и выезда в паркинг на уровне В1, термокабель	Май - Сентябрь	Дежурная смена
2	Докупить датчики сигнализации задымления в замену вышедшим из строя.	Май - Сентябрь	Дежурная смена
2	Водоснабжение		
1	Чистка емкостей водоснабжения	Май, Сентябрь	Дежурная смена
2	Проложить трубопровод для набора холодной воды блок Д1,Д2	Май - Июнь	Дежурная смена
3	Система ливневых стоков		
1	Чистка и текущий ремонт ливневых стоков с крыш, организация их обогрева	В течении года	Дежурная смена
2	Организовать водоотвод с крыши ШГРП	Июль	Дежурная смена
3	Замена железных труб на В2 ливневки	Май - Июнь	Подрядчик
4	Ремонт ливневок двор блок Д1,Д2	Июнь - Июль	Дежурная смена
5	Закуп и установка термокабелей на ливневки со двора в паркинг	Июнь - Июль	Дежурная смена, подрядчики
4	Канализация		
1	Замена трубопровода от канализационных насосов блок Д	Июль - Август	Дежурная смена
2	Обслуживание и очистка канализации блок Д	Ежеквартально	Дежурная смена
3	Замена канализационных труб в паркинге блоки Е1-Е4, А	Июль - Август	Дежурная смена
5	Электроснабжение РП 242		
1	Уборка электрощитовой на паркинге уровень В1 и В2	Май	Дежурная смена
2	Удлинить выхлопные трубы с Дизельгенератора	Май	Подрядчик
6	Освещение внутри ЖК		
1	Замена светильников с датчиками движения по этажным площадкам и лестничным пролетам	Поэтапно, в течении года	Дежурная смена

2	Замена непригодных к эксплуатации светильников и ламп на паркинге	В течении года	Дежурная смена
7	Уличное освещение		
1	Текущий ремонт светильников и фонарей	В течении года	Дежурная смена
2	Замена лампочек в уличных фонарях и светильниках	В течении года	Дежурная смена
3	Восстановление перебитого кабеля уличных фонарей между блокам А и Е4, Е2 и Е3	Май	
4	Восстановление подсветки въезд в паркинг с Кабанбай батыра	Июнь	Дежурная смена
5	Установить таймер времени включения уличного освещения	В течении года	дежурная смена
8	Лифтовая деятельность		
1	Проверка работы по обслуживанию лифтовых кабин	В течении года	ТОО "Lift-engineering"
2	Проверка работы по обслуживанию лифтовых шахт	В течении года	ТОО "Lift-engineering"
3	Проверка по обслуживанию машинных отделений	В течении года	ТОО "Lift-engineering"
9	Текущая деятельность		
1	Обход технических помещений и основных узлов	Ежедневно, каждые 3 часа	Дежурная смена
2	Снятие показаний физ. Лица	Каждое 20 число месяца	Дежурная смена
3	Снятие показаний юр. Лица	Каждое 27 число месяца	Дежурная смена
4	Подсчитать, определить и добавить в расчет циркуляционные насосы	В течении года	Подрядчик
5	Благоустройство двора	В течении года	Подрядчик
6	Установка декоративной плитки для фасада	Май - Июнь	Подрядчик
7	Замена дворовых лотков водоотведения	В течении года	Подрядчик
8	Шпаклевка, левкас, покраска входной группы в блок С	Август	Подрядчик
10	Озеленение двора		
1	Озеленение двора, обслуживание системы автоматического полива	Март - Октябрь	Подрядчик
11	Детская площадка, беседка		
1	Замена покрытия детской площадки, замена игровых элементов	Июнь - Сентябрь	Подрядчик
2	Работы по заливке пола, замена напольного покрытия в беседке	Июнь - Сентябрь	
12	Гидроизоляция		
1	Блок Е3 - крыша	Май-сентябрь 2024-2025	Подрядчик
2	Блок Е4 - крыша	Май-сентябрь 2024-2025	Подрядчик
3	Блок С крыша	Май-сентябрь 2024-2025	Подрядчик
4	Блок Е1 - машинное отделение	Май-сентябрь 2024-2025	Подрядчик
5	Блок Д1 - крыша	Май-сентябрь 2024-2025	Подрядчик
6	Блок Д2 - крыша	Май-сентябрь 2024-2025	Подрядчик
7	Блок Е4 - А паркинг	Июнь-сентябрь 2024-2025	Подрядчик
8	Блок Е4 - въезд в паркинг с Кабанбай батыра	Июнь-сентябрь 2024-2025	Подрядчик
9	Блок Е2 - Е4 паркинг	Июнь-сентябрь 2024-2025	Подрядчик
10	Блок С - паркинг	Июнь-сентябрь 2024-2025	Подрядчик
11	Блок Д2 - паркинг	Июнь-сентябрь 2024-2025	Подрядчик
13	Дизель генератор		Подрядчик
1	Проведение ТОО	Апрель	Подрядчик
2	Запуск и прогонка систем питания	Каждый месяц 1 раз	Подрядчик