

1. Какие варианты по усовершенствованию систему СКУД может предложить новая УК?

Чтобы привести в порядок текущую систему, необходимо сделать следующее:

1. Обнулить все базы ключей
2. Внести в базу ключи запрограммированные по группам доступа (1 ключ на определенные точки прохода ->калитка, подъезд, паркинг)

Можно внедрить совершенно иную систему, новую.

Лучшим решением на сегодняшний день является реализация СКУД на базе оборудования Болид. Преимущества следующие:

1. Персонафицированные трудноклонировемые ключи (карты или брелоки)
2. Интеграция с системой пожарной сигнализации зданий - та же система.
3. Возможность создания групп доступа (калитка+подъезд+паркинг)

Стоимость такой модернизации около 15000 рублей за каждую точку прохода.

Разумеется, УК ЖС видит необходимость приведения текущей системы в порядок, а также внедрения качественной модернизации, что является стандартом для домов класса комфорт+ и бизнес. После захода на объект и решения самых срочных задач по приемке объекта, УЖ ЖС выйдет к жителям с предложением по модернизации, подготовив соответствующий проект.

2. Как будет осуществляться охрана объекта и контроль за доступом посторонних? Какие полномочия есть у охранников?

Контрольно-пропускной режим будет осуществляться в соответствии с должностной инструкцией охраны, которая будет представлена жителям. Формат пропускного режима для автомобилей будет также принят через ОСС.

В базовом варианте все посетители делятся на группы:

1. Собственники и жители проходят беспрепятственно по своим ключам
2. Гости проходят по предварительной заявке от жителя через приложение или звонок с определенного номера. Если заявки не было, то по звонку охранника собственнику
3. Строительные рабочие проходят по пропускам
4. Сотрудников подрядных организаций допускают по предварительно согласованным спискам.

Пример базовой инструкции сотрудника контрольно-патрульной службы прилагается.

3. Сколько примерно может стоить подключение видеомофона, консьерж 24/7, видеонаблюдение в подъездах?

1. Подключение видеодомофона стоит 1500 рублей. При этом на каждый этаж должен быть установлен видеосушитель (2500р) и блок сопряжения (около 500р).
2. Круглосуточный консьерж: 90000 - женщина, 120000 мужчина, 70000 пенсионер.

3. Видеонаблюдение в подъездах - 15000р за подъезд.

4. Объясните еще раз, пожалуйста, зачем нужен надзор за ремонтами?

Служба инженерного контроля/сопровождения имеет большое значение в ходе первых 3-4 лет активной фазы ремонтов и представляет особую ценность для тех, кто ремонты уже сделал. Сейчас из 630 квартир ~50% заселены, ~130 квартир находятся в фазе ремонта, остальные еще не приступали. Есть также не проданные квартиры.

Как минимум в течение следующего календарного года такая служба имеет серьезный смысл и будет выполнять следующие функции:

1. Подготовка и выдача пропусков прорабам, пояснение правил проведения ремонтных работ - что можно делать, чего нельзя.
2. Приемка квартиры перед началом работы - наличие унитаза, раковины, гидроизоляции, ковров, закрытие вентиляции, занавешивание дверных проемов;
3. Выдача технических условий для подключения к общедомовым сетям
4. Анализ проектных решений собственника на предмет соответствия действующим правилам
5. Обход ремонтируемых квартир и выявление случаев неразрешенных/незаконных/несогласованных работ мероприятий с составлением акта
7. Составление протокола о выявленных нарушениях и приостановке работ
8. Приемка скрытых работ (гидроизоляция, шумоизоляция, монтаж трубопроводов, монтаж электрики)
9. Ввод в эксплуатацию ИПУ 8. Приемка лифтов после погрузки/разгрузки стройматериалов (помощь охране)
8. Консультирование собственников/прорабов по вопросам установки кондиционеров, приточной вентиляции, замены остекления, замены входных дверей для сохранения архитектурного стиля фасадов и мест общего пользования.

По прошествии года будет проведена оценка фазы ремонтов и принято решение о необходимости продолжать оказывать данную услугу или прекращать. Еще раз подчеркнем, что наличие службы инженерного сопровождения ремонтов (=тех надзор) является стандартной практикой в новых жилых комплексах аналогичного уровня.

5. Как выглядит коммерческое предложение УК ЖС в разрезе каждого дома?

Текущее коммерческое предложение сделано именно в разрезе каждого дома и предполагает оказание услуг в зафиксированном в КП объеме.