



# Comfort House

Выпуск 3 (5) 2011



*Сентябрь наступил, закончилось лето. Пришел праздник знаний, учебы, отметок... Первое сентября - это всегда волнующий и трогательный день для всех взрослых и детей, а для нашего Комплекса он был в этом году особенным, так как 1 сентября мы встречали вместе с Вами впервые.*

*Нашим родителям и деткам шлем поздравления! Ученикам крепкого здоровья, отличных отметок, а родителям хотим пожелать везде и во всем помогать, напутствия добрые вовремя давать, быть верными терпеливыми помощниками и много радостных дней!*

## НАША СТАТИСТИКА

Статус	Количество квартир	
	Дом 58	Дом 62
Подали проект ремонта на согласование	160	111
Из них: приступили к ремонту	160	111
перешли на постоянную схему	90	60
Получили прописку	66	24

### Коротко:

**В торгово-офисном центре Комплекса Парк Авеню открылись:**

- отделение банка "Кредитпромбанк",
- супермаркет "Велика Кишеня".

"Кредитпромбанк" принимает от жителей Комплекса **платежи за коммунальные услуги без комиссий**. В отделении квалифицированный персонал поможет Вам осуществить все необходимые банковские операции как для юридических, так и физических лиц.

В супермаркете "Велика Кишеня" действует бонусно-дисконтная программа "Карта для всей СЕМЬИ", которая дает возможность накапливать всей семьей бонусы на единый счет, рассчитываться ими за покупки, а также получать специальные предложения и большие скидки в дни семейных праздников.

## ИТОГИ К ОСЕНИ

Комплекс постепенно входит в обычный размеренный ритм жизни. Правда еще корректируют его тональность отмеренные хлопоты от бетононасоса, исходящие от стройки второй очереди, пронизывающий шум дрели из соседних квартир или вводящий в дрожь звук перфоратора. Мы благодарим Вас за понимание и готовность пройти вместе с нами этот не лёгкий этап ремонтных и строительных работ. Хорошая новость — залит последний куб бетона в новостроящихся домах! Так что есть надежда на определённое затишье в следующем году.

Комплекс заселяется стремительными темпами. На сегодня уже проживают в нем близко 150 семей. 120 квартир находятся в стадии ремонта, большинство их владельцев планируют вселиться до Нового года. По-настоящему радует то, что все больше родителей и нянечек с детьми разного возраста гуляют на наших детских площадках или отдыхают в тени растущих деревьев и возле ухоженных клумб.

Компания "Уютный дом" делает всё возможное, чтобы в данный период строительства и благоустройства территории ваше проживание в Комплексе Парк Авеню было как можно уютнее.

Теперь информация, которую мы обещали Вам предоставлять регулярно.

### 1. Содержание комплекса и гарантийный период

Чтобы содержать Комплекс, который на сегодня оценивается (только МОПы, технические этажи, оборудование, инженерные сети и инфраструктура, не включая стоимости квартир) в сумму около 250 млн грн, наша Компания прилагает огромные усилия дополнительно к соответствующему финансированию, в котором вы нам помогаете.

**Выполняя соответствующие ремонтные и регламентные работы по заранее запланированному графику, мы способствуем сохранности Комплекса и, соответственно, его рыночной стоимости.** За прошедший период выполнены работы, связанные с



мойкой и очисткой фасадов, с креплением керамических плит, отремонтированы въездная и выездная дороги, устранены затекания на технических этажах, прочищены все канализационные стояки и лежаки, отремонтированы участки деформационного шва и т.д.

Большая работа проделана и ещё продолжается по контролю над выполнением и исправлением недоделок генподрядчиком по всем гарантийным обязательствам относительно квартир и МОПов, металлических конструкций и элементов благоустройства.

На ближайший период мы подготовили и уже начали выполнение целого ряда мероприятий, связанных с подготовкой Комплекса к зимнему периоду. Пользуясь моментом, **хотел бы напомнить нашим жителям, проживающим на третьих этажах, о подготовке к зиме открытых балконов, о том, что необходимо прочистить дренажные воронки и проверить работу подогрева!**

## 2. О стоимости недвижимости

Как вам известно, мы проводим постоянный мониторинг свободной недвижимости и её стоимости в нашем комплексе. В этом нам помогает наш постоянный агент по недвижимости Инна Брус (044-200-50-55).

Если квартиры без отделки сразу после ввода в эксплуатацию продавались по 1900 дол. за кв.м., то их средняя цена на сегодня уже составляет 2 500 дол. за кв.м., т.е. стоимость недвижимости в Комплексе всего за один год поднялась больше, чем на 30%!

Скачок цен наблюдается и в секторе аренды: только за несколько месяцев цены на аренду выросли почти в 2 раза!

Согласно с информацией, поступающей от наших риелторов, Комплекс Парк Авеню на сегодняшний день является самым динамичным в Киеве по количеству сделок на вторичном

рынке (например, спрос на аренду квартир и паркингов превышает предложение).

Все эти моменты являются естественным дополнением для хорошего самочувствия и отличного настроения всех членов семей, уже

## ИТОГИ К ОСЕНИ



Проекты будущих площадок



проживающих в нашем Комплексе, они могут по-настоящему оценить его достоинства!

Немаловажными являются также добросовестная эксплуатация, надёжная охрана и вежливое обслуживание, которые обеспечивает наша фирма и делает это от всего сердца, для того чтобы вы, наши жители, чувствовали себя здесь уютно и безопасно.

## 3. План благоустройства следующих очередей

Вместе с застройщиками нами утвержден генеральный план благоустройства всего комплекса и исходя из него — детальный план благоустройства 2-ой очереди.

В плане предусмотрены 3 дополнительные площадки: две детские с разными аттракционами и одна с тренажерным оборудованием для любого возраста.

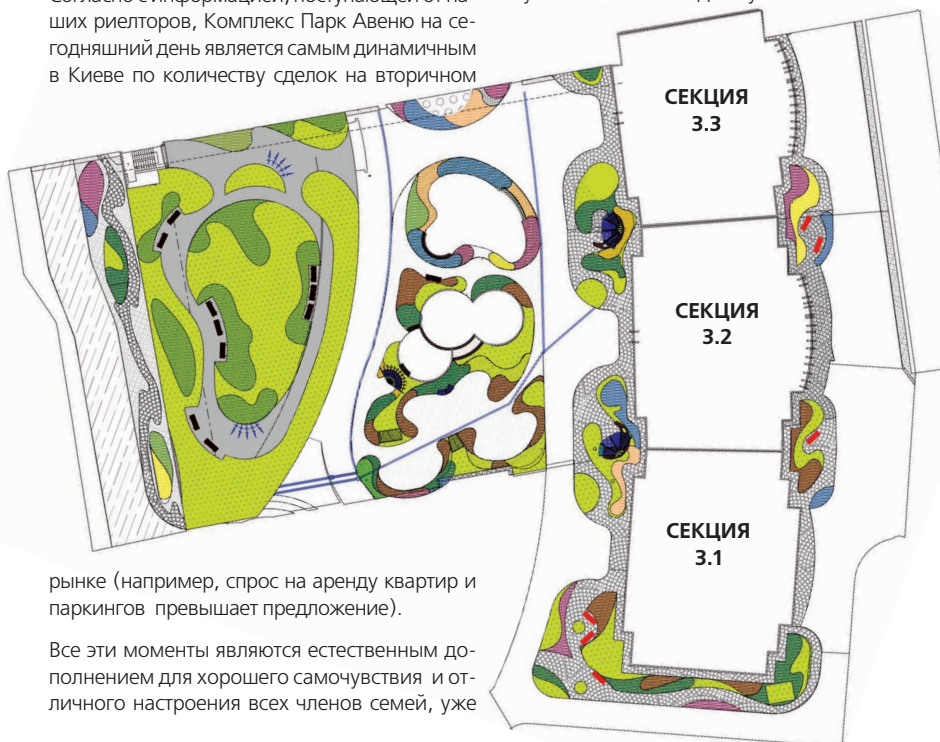
Кроме этого будет отдельная зеленая зона с пешеходными дорожками и площадка для выгула собак и кошек, зона отдыха, оборудованная WiFi, дополнительные ландшафтные зоны вдоль новых домов, автоматический полив газонов, специальная декоративная подсветка и т.д. (см. схему).

Разумеется, что все эти зоны будут доступны и жильцам 1-й очереди.

Также, по просьбе жильцов, мы договорились с интернет-провайдером компанией "Сител" о предоставлении услуг WiFi-интернет в центральных лобби домов 58 и 62.

Будем рады получать от вас новые идеи и по мере возможности воплощать их в действительность, чтоб создавать для вас и для всей дружной семьи Парк Авеню дополнительный уют и затишье в нашем ЖК.

С уважением, Ваш  
Давид Маор





## О РЕМОНТЕ



Много еще вопросов у владельцев квартир по организационным моментам, касающимся строительно-отделочных и ремонтных работ. Напоминаем главные этапы процедурных действий и приводим перечень документов (также их образцы), которые необходимо будет оформить и предоставить в офис Компании «Уютный дом» («Comfort House»).

### ПРОЦЕДУРА НАЧАЛА РЕМОНТА

**1). Предоставить в офис "Comfort House" проект на согласование. (в 2-х экземплярах). Обязательно должна быть подпись исполнителя проекта. На титульном листе указать номер квартиры и дома.**

• Проект состоит из 5-ти частей:

I. АР (архитектурное решение):

1. Обмерочный план (план квартиры до перепланировки).
2. Демонтируемые стены.
3. План квартиры после перепланировки с указанием монтажа перегородок и назначением каждого помещения.

II. ВК (вода, канализация):

1. Схема трасс прокладки труб холодного водоснабжения (ХВС), горячего водоснабжения (ГВС) и канализации с привязками к стенам, способ прокладки труб.
2. Спецификация материалов и оборудования с минимальными характеристиками.

III. СК (система кондиционирования):

1. Тип систем кондиционирования.
2. Схема установки систем кондиционирования (местонахождение наружного и внутреннего блоков, трасса прокладки фреоновых труб, схема отвода конденсата).

IV. ОВ (отопление, вентиляция):

1. Указать место установки вытяжки, трассу подключения. Вытяжка только с

обратным клапаном либо предусмотреть установку обратного клапана на магистрали. Установленные анемостаты демонтировать не рекомендуем. В случае такой необходимости демонтаж следует согласовать с инженерами "Comfort House".

2. Не увеличивать количество приборов и их размер (не превышать установленную мощность системы отопления).

V. ЭО (электрооборудование):

1. Схема электропроводки.
2. Однолинейная схема квартирного щита.
3. Спецификация с указанием количества и типа розеток, осветительных приборов и их мощности.
4. Расчет мощности по квартире.
5. Экспликация помещений.

Количество комнат в квартире	Допустимая мощность, кВт, с учетом электроплиты
1	21
2	22
3	23
4	24

Все чертежи должны быть оформлены в соответствии с существующими ГОСТами и нормами.

Исполнительную документацию необходимо предоставить в офис "Comfort House".

Желательно, чтобы у исполнителя была лицензия на проектирование и выполнение работ.

• Проекты регистрирует секретарь (для регистрации нужны контакты проектировщика).

• Проекты рассматриваются в течении 5-ти рабочих дней.

**2). Оформить доверенность на прораба.**

Для оформления необходим паспорт прораба. Бланк доверенности находится у секретаря.

**3). Оформить заявление на начало ремонтных работ (указать дату начала ремонтных работ).**

Учитывать, что проводить шумные ремонтные работы в выходные и праздничные дни и ежедневно с 19.00 до 9.00 ЗАПРЕЩЕНО!

**4). Оплатить счет за ремонтный период на два месяца вперед (выставляет бухгалтерия на основании заявления).**

**5). Согласовать время первого подключения электричества и воды.**

Для подключения электричества необходимы:

- Книга "Инструкция проведения ремонтно-строительных работ" (находится у владельца).
- Квитанция об оплате ремонтного периода.
- Пригласить электрика, выполняющего работы в вашей квартире, для проведения инструктажа от главного энергетика.

Для подключения воды необходимо заполнить акт опломбирования ("Акт запуска воды", выдает инженер по сантехническим работам).

### ВО ВРЕМЯ РЕМОНТА

**1. Отключение датчиков пожаротушения, домофона.**

- Услуга платная, выполняется электриками эксплуатирующей компании.
- Бланк заявления на услугу находится у секретаря.

**2. Оформить "Акт скрытых работ".**

- Заполняется после выполнения всех скрытых работ по электричеству, перед заделкой штроб.
- Подписывает главный энергетик после осмотра выполненных работ.
- Бланк находится у секретаря.

**3. Гидравлические испытания системы водоснабжения.**

- Проводят после выполнения всех монтажных работ системы водоснабжения, перед заделкой штроб.
- Проверяет и подписывает инженер по водоснабжению.

**4. При подключении охранной сигнализации предоставить информацию об охранной компании (для взаимодействия с охранной компанией комплекса "ЦСБУ Охорона").**

**5. При подключении слаботочных сетей (интернет, телевидение) за день дать заявку консьержу для открытия технической ниши.**

**ВРЕМЯ РАБОТЫ ЛИФТЕРОВ НА ГРУЗОВЫХ ЛИФТАХ:**  
С 8.00 до 18.00 будние дни • С 9.00 до 13.00 суббота  
Выходной — воскресенье

### ВНИМАНИЕ!

**Шумные работы выполнять с понедельника по пятницу с 9.00 до 19.00**

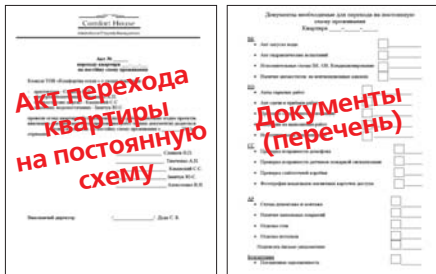
**На территории комплекса Park Avenue ОБЯЗАТЕЛЬНО:**

- Проводить ремонтно-строительные работы только в пределах своей квартиры при закрытых дверях!
- Хранить стройматериалы, мусор, накапливающийся в процессе ремонта, и другое имущество только в пределах своей квартиры.
- Весь строительный мусор необходимо упаковывать в мешки.
- Вывозить строительный мусор и выносить его из квартиры нужно самостоятельно, только после согласования времени и даты с лифтером (соответственно с графиком работы лифтов).
- Не допускать загрязнения дома и мест общего пользования, не сливать малярно-строительный мусор в канализацию. Бережно относиться к местам общего пользования и уведомлять администрацию о уже случившихся повреждениях для оперативного их устранения.
- Все строительные материалы транспортировать только во время работы грузовых лифтов.

**ЗА НЕСОБЛЮДЕНИЕ ВЫШЕПЕРЕЧИСЛЕННЫХ ПРАВИЛ НА ВЛАДЕЛЬЦЕВ БУДЕТ НАЛОЖЕН ШТРАФ**

## ПРОЦЕДУРА ОКОНЧАНИЯ РЕМОНТА

По процедуре окончания ремонтных работ необходимо оформить **Акт перехода квартиры на постоянную схему**. Для этого надо собрать документы (их **перечень** приведен ниже) и подписать Акт у инженеров.

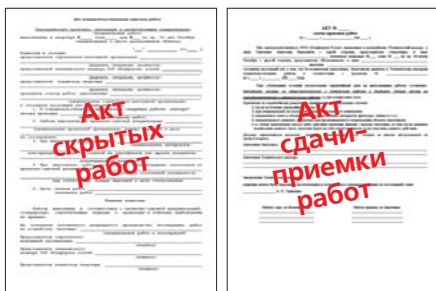


**1. Документы по ВК (вода, канализация)** предоставить инженеру ВК, ОВ — Иванчуку Юрию.

- Акт запуска воды: Выдается при первом подключении.
- Акт гидравлических испытаний: Оформляется сразу после монтажа системы.
- Исполнительные схемы ВК, ОВ, кондиционирования: Проект с изменениями относительно согласованного проекта.
- Проверка наличия анемостатов на вентиляционных каналах: При нарушении существующей системы вентиляции нужно заполнить заявление (бланк у секретаря).

**2. Документы по ЭО (электрооборудование)** предоставить главному энергетiku — Тимченко Анатолию.

- Акты скрытых работ: Оформляются после выполнения всех скрытых работ по электричеству, перед заделкой штроб.
- Акт сдачи и приёмки работ: Оформляется по завершению монтажа электро- и слаботочных сетей, установки розеток, выключателей и автоматов квартирного щита. Подписывают исполнитель и заказчик (бланк у секретаря).



- Протокол сопротивления изоляции: Выполняется лицензированной компанией.
- Лицензия на выполнение работ.
- Исполнительная документация: Проект с изменениями относительно согласованного проекта.

**3. По СС (слаботочные системы)** инженер СС — Каминский Сергей.

- Проверка исправности домофона: Проверяет инженер.
- Проверка исправности датчиков пожарной сигнализации: Должны быть установлены все датчики пожарной сигнализации.
- Проверка слаботочной коробки: Проверяет инженер.
- Фотографии владельцев магнитных карточек доступа: Количество фотографий должно совпадать с количеством карточек.
- Уведомить об использовании услуг сторонней охранной компании: Передать охранной компании письмо о сотрудничестве с существующей охранной компанией комплекса "ЦСБУ Охорона" (бланк у секретаря).



**4. АР (архитектура)** инженер-архитектор — Славков Николай.

- Схемы демонтажа и монтажа: Проверяет инженер выполненную перепланировку.
- Наличие напольных покрытий: Проверяет инженер.
- Отделка стен: Проверяет инженер.
- Отделка потолков: Проверяет инженер.
- Письмо-уведомление: Подписывает владелец квартиры. Бланк у секретаря.

**Для проверок СС (слаботочных систем) и АР (архитектуры) необходимо заблаговременно, хотя бы за день, назначить дату и время встречи с инженерами (у секретаря).**

**5. Бухгалтерия,** Алексеенко Виталина — бухгалтер по начислению коммунальных платежей.

- Погасить задолженность: Предоставить уплаченную квитанцию.

Все указанные документы подшиваются к Акту, передаются секретарю, подписываются у исполнительного директора, проставляется номер акта и дата перехода на постоянную схему.

на правах рекламы

adventec IATA Accredited Agent

пр-т. 40-летия Октября 58а  
ЖК Park Avenue, офис 20  
Тел. / Факс: +38 044 2005055  
www.adventecgroup.com  
travel@adventecgroup.com

**ТУРИСТИЧЕСКИЙ ОПЕРАТОР АДВЕНТЕК**

**ТУРЫ ИЗ ПЕРВЫХ РУК! ИЗРАИЛЬ США КРУИЗЫ ВЫСТАВКИ**

**МЕДИЦИНСКИЙ ТУРИЗМ**

adventec Plus АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**АДВЕНТЕК ПЛЮС НЕДВИЖИМОСТЬ АРЕНДА И ПРОДАЖА В УКРАИНЕ И ПО ВСЕМУ МИРУ**

brusinna@adventecgroup.com  
yvalentina@adventecgroup.com

на правах рекламы

**КиевКлимат**  
СИСТЕМЫ ВЕНТИЛЯЦИИ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ

пр-т. Павла Тычины, 4  
тел. (044) 206-206-0

Специальное предложение **PARK AVENUE**

**MITSUBISHI ELECTRIC**  
Changes for the Better



## Comfort House

Автор идеи и шеф-редактор газеты: **Давид Маор**  
Главный редактор: **Надежда Цома**  
Лит. редактор: **Татьяна Атамась**  
Дизайн и верстка: **Антон Осмак**  
Корректор: **Ирина Белоус**

Comfort House  
International Property Management

Типография «Аванпост», г. Киев, ул. Сурикова 3, тел.: (044) 251-11-38  
Подписано в печать: 14.10.2011

Адрес редакции:  
ООО "Уютный дом"  
пр-т 40-летия Октября, 62,  
г. Киев, 03039, Украина

