

16.02.2009 б/н
Жителям ЖК «Ильинский»

Уважаемые Жители ЖК «Ильинский»,

компания «Майбес РУС» (представитель немецкого производителя квартирных станций Логокомфорт, арматуры для систем тепло-водоснабжения) хочет информировать Вас об инженерном обеспечении Ваших квартир и о возможных проблемах в общей системе теплоснабжения здания.

Представители компании участвовали в проекте объекта, присутствовали при наладке системы объекта вместе с инженерами из Германии.

На собрании жильцов 13.12.2008 года мы озвучивали основные моменты, которые теперь сформируем в письменной форме.

На сегодняшний день, пока не известно какая компания будет эксплуатировать Ваш дом, тем не менее заселено несколько квартир в которых есть перебои с горячей водой. Сначала хочу объяснить возможные причины этой проблемы.

Основная проблема заключается в том, что объект был введен в эксплуатацию в апреле 2007 года без осуществления промывки магистральных систем, что повлекло работу оборудования с грязным теплоносителем. В итоге это привело к выходу из строя регулирующего клапана, обеспечивающего переключение режимов работы квартирной станции (отопление-ГВС) за счет засорения движущихся частей клапана микроскопическими частицами окислов. Единственно возможное решение проблемы – узловая замена клапана (стоимость клапана на 2009 год составляет 131 евро с НДС по курсу ЦБ на день оплаты, рекомендованная согласно эксплуатации систем поквартирного теплоснабжения в Европе стоимость работ по замене клапана составляет 1800 руб. с учетом НДС).

Сегодня Вы можете приобрести эти клапаны централизованно через компании «Гарантия-строй эксплуатация» или «Рэинбоу» (компания, которая осуществляла поставку оборудования, монтаж котельной и поставку квартирных станций, сегодня осуществляет сервисное обслуживание котельной). В дальнейшем сервисное обслуживание квартирных станций могут осуществлять обе озвученные организации или выбранная на собрании ТСЖ сторонняя сервисная служба после прохождения бесплатного обучения.

Замена клапанов может быть произведена действующей эксплуатирующей организацией или централизованно компанией «Рэинбоу».

Вторая причина проблемы с горячим водоснабжением заключается в несбалансированности квартирных теплоснабжающих стояков. Балансировку системы должна выполнить эксплуатирующая организация согласно проектным данным. Недостаточные параметры теплоносителя (напор и расход) в стояке ведут к недогреву воды в Ваших квартирах. Проведение балансировки актуально при заселении более 50% квартир или непосредственно после врезки дополнительной отсекающей арматуры в

основании квартирных стояков для исключения изменения настроек балансировочной арматуры при их отключении и сливе (на данный момент отключение стояков возможно только за счет перекрытия балансировочных клапанов).

Третья причина – выход из строя одного из двигателей сетевого насоса, расположенного в котельной, что автоматически в 2 раза снижает расход теплоносителя в системе и при увеличении доли заселившихся жильцов это также приведет к сбоям в горячем водоснабжении квартир. Эта проблема должна решаться на уровне эксплуатирующей организации.

Помимо этого из-за несоответствия монтажной схемы объекта проектной и применения другой балансировочной арматуры на квартирных стояках, отличающейся от арматуры для которой выполнялся гидравлический расчет систем, требуется замена насоса с параметрами по напору в два раза выше, чем у насоса, установленного сейчас.

Со стороны «Майбес РУС» готовы оказать бесплатную поддержку при наладке системы здания с привлечением специалистов из Германии (по необходимости), обучить персонал сервисной организации, которая будет эксплуатировать объект.

Приложением к этому письму направляем Вам принцип действия станций Логотерм.

Отдельным письмом предоставим альбом технических решений по возможностям построения систем отопления квартир с применением станций Логотерм.

Нам также известно, что проектный институт «Жуковский Гражданпроект» производит проектирование квартирных систем отопления для некоторых жильцов в Вашем ЖК. Сотрудники института знакомы с оборудованием, поэтому со своей стороны рекомендуем институт для выполнения проектов по внутриквартирной разводке инженерных систем.

Как представители производитель централизованно готовы участвовать в переговорах по организации сервисного обслуживания объекта с ТСЖ, «Гарантия-строй эксплуатация» или другой сторонней сервисной организацией.

С уважением,

Руководитель отдела развития ООО «Майбес РУС»

Халепа А.А.