
EMERALD RESIDENCE

Итоги встречи с Unitower

28 сентября 2026 | Информация для жителей и собственников

Соседи, делюсь итогами сегодняшней встречи с руководством Unitower.

Основная задача - определить предстоящие работы на ближайшие 3-5 лет, чтобы заранее планировать обслуживание, улучшения комплекса и необходимые накопления.

1. Гидроизоляция крыш

По словам руководителя Unitower, ориентировочный срок службы существующего покрытия - около десяти лет. Поэтому его профилактическое обновление нужно предусмотреть в ближайшие 2-3 года.

Сейчас Unitower проведёт обслуживание покрытия и проверит его состояние, после чего даст более подробные рекомендации по срокам и способу обновления.

Предварительная стоимость - около €6 000 плюс НДС на блок. Для финансового планирования закладываем примерно €7 200.

2. Фасады и покраска

В прибрежных условиях наружное покрытие обычно обновляют ориентировочно раз в 5-10 лет, в зависимости от материалов и состояния фасадов. Поэтому покраску нужно включить в план ближайших лет, хотя на текущий момент это не срочная работа.

Запросили коммерческое предложение. На встрече обсуждался предварительный ориентир около €18 000 и выше. Для расчёта пока закладываем €20 000 на блок; окончательную стоимость, объём работ и включение НДС уточним в предложении.

3. Лифты и резерв на ремонт

По информации Unitower, лифты обслуживаются ежемесячно, и сейчас признаков необходимости крупного ремонта нет.

Тем не менее нужно сохранять резерв на возможные поломки. На встрече обсуждались затраты от нескольких сотен до нескольких тысяч евро в зависимости от неисправности.

Для предварительного плана предлагаем оставлять по €5 000 на блок как аварийный резерв после выполнения запланированных работ.

4. Накопления и бюджет ближайших лет

В финансовый план включаем и обновление гидроизоляции, и покраску фасадов. Точные сроки выполнения определим после проверки покрытия и получения предложений.

По августовской выписке блока В:

- Резерв с учётом задолженностей собственников - €20 738,58.
- Фактически доступно €18 651,79, остальная сумма поступит после погашения долгов.
- За месяц в резерв начислено €235,98 со всего блока.

При сохранении такого темпа, своевременной оплате взносов и отсутствии промежуточных расходов за два года добавится около €5 664. После погашения существующих задолженностей накопления составят примерно €26 400 на блок.

Предварительная потребность на один блок:

- Покраска - €20 000.
- Гидроизоляция - €7 200.
- Сохраняемый аварийный резерв - €5 000.
- Итого - €32 200.

Таким образом, дополнительно потребуется накопить около €5 800 на блок за два года - примерно €242 в месяц со всего блока сверх нынешнего пополнения резерва.

Для блока А пока принимаем аналогичные показатели. Расчёт уточним по актуальным выпискам, среднему пополнению за год и окончательным предложениям. Стоимость покраски здесь предполагается на один блок с учётом налогов - это ещё необходимо подтвердить.

5. Уборка

Уборка пока остаётся два раза в неделю. По предложению Марьяны команда будет постепенно уделять больше внимания деталям, которые мы обсуждали: светильникам, пыльным поверхностям и труднодоступным местам.

В ближайшие недели оценим результат. При необходимости обсудим дополнительную генеральную уборку или увеличение частоты до трёх раз в неделю.

Unitower отметила, что привлечение отдельной клининговой компании, вероятно, будет дороже. Пока посмотрим, удастся ли обеспечить нужное качество в рамках текущего обслуживания.

6. Сад и территория у бассейна

Обсудили следующие работы:

- Удалить засохшую пальму и сухие растения.
- Восстановить посадки на месте уже убранной и подлежащей удалению пальм.
- Подрезать растения, мешающие балконам.
- Очистить и озеленить четыре незасаженных участка возле бассейна, где сейчас лежат поливочные шланги.

Также обсудили покраску насосной и устройство защиты верхних краёв стен от стекающей воды. Это должно устранить причину постоянных потёков и необходимости частой повторной покраски.

Аналогичные проблемы отметили и в других местах.

7. Двери, шлагбаум и оформление въезда

Запрошены предложения на:

- Вход по карточкам.
- Выравнивание и покраску основания шлагбаума.
- Обновление логотипа и надписи на въезде.

Вместо существующих верхних и нижних защёлок вторую створку входных дверей будут фиксировать специальными болтами, чтобы её нельзя было легко открыть руками. При необходимости крупной доставки створку можно будет открыть с помощью отвёртки. Решение должно сохранять безопасный выход.

Также отметили локальные дефекты штукатурки, краски и водоотведения.

8. Видеонаблюдение

Unitower передаст контакты компании, установившей камеры. С ней обсудим существующий обзор, слепые зоны, возможность дополнительного монтажа и подключения питания.

Среди предложений - камеры у входных групп внутри подъездов и дополнительный обзор участка блока В, обращённого к блоку А.

Необходимость, расположение, стоимость и порядок доступа к записям обсудим отдельно. Дополнительные камеры пока не согласованы.

9. Зимнее хранение шезлонгов

Договорились организовать уборку шезлонгов на зимнее хранение с 1 ноября. Предложено место на верхнем уровне между пятым этажом и крышей. Размещение не должно перекрывать проходы, выходы и доступ к оборудованию.

Дальнейшие действия и участие жителей

Получаем рекомендации по гидроизоляции и предложения по работам, уточняем сроки и формируем общий план с бюджетом. По дополнительным работам будем сравнивать предложения Unitower и независимых подрядчиков: состав работ, полную стоимость, сроки и гарантии.

Хочу также поделиться частью нашего разговора. Когда мы стояли на крыше блока А, я обратил внимание на комплекс перед нами, чуть левее - думаю, многие его знают. Я спросил руководителя Unitower, почему на Кипре так много зданий в настолько плохом состоянии.

По его словам, это часто связано с отсутствием действующего комитета, инициативы собственников и финансового планирования, а также со стремлением максимально сократить расходы на обслуживание, откладывая необходимые работы.

Мы обсудили, что у Emerald сейчас другая ситуация: есть отдельные недостатки, но в целом состояние комплекса ещё неплохое, а проблемы контролируемые. Если заниматься ими своевременно, планировать работы и выделять на них бюджет, это состояние можно сохранить. Если откладывать - и количество проблем, и стоимость их устранения начинают расти как снежный ком.

Поэтому прошу жителей и собственников Emerald Residence уделять внимание месту, в котором мы живём. Если замечаете проблему или у вас есть предложение - обязательно сообщайте. Проявляйте инициативу и своевременно оплачивайте общие расходы. Вместе мы сможем поддерживать наш дом в хорошем состоянии ещё очень долго.