

Отчет УО ООО «СМАЙЛ»
по Договору управления МКД № 7 ТСЖ от 30.04.2009г.
ТСЖ «СПб, Индустриальный проспект, дом 28 » за 2017г.

ООО «СМАЙЛ» Свидетельство о государственной регистрации (ОГРН) № №1027801574173 от 18.12.2002г. выдано ИМРФ по налогам и сборам по Выборгскому р-ну.

Юридический и фактический адрес: 195027, г. СПб, пр. Среднеохтинский д. 48 литер А, пом. 1-Н.

Контактные телефоны: приемная: 227-84-35, АДС: 227-57-67 (круглосуточно)

Официальный сайт – ooosmail.ru, адрес эл.почты – Smile-stroy@yandex.ru

Режим работы: с 9:00 до 17:00 часов, без перерыва на обед

ООО «СМАЙЛ» выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, услуги по управлению МКД и услуги по обеспечению поставки в МКД коммунальных ресурсов.

1. Управление МКД

В услугу Управление учтены административно-хозяйственные расходы на управление многоквартирным домом, включающие в себя оплату труда, начисления на оплату труда, канцелярские расходы, приобретение бланков и технической литературы, услуги связи, содержание помещений, сопровождение программ и оргтехники, ремонт помещений, аренду, расходы на служебные разъезды, по организации финансово-хозяйственной деятельности, включая обеспечение банковского обслуживания, ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности; охрану, работы по раскрытию информации в соответствии с требованиями, установленными «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления...», а также другие затраты.

2. Содержание общего имущества МКД

2.1. Технические осмотры

1.1. Осмотр конструктивных элементов жилого дома (кровли, фундамента, фасада), технических помещений помещений общего пользования; состояния благоустройства, с оформлением актов сезонных осмотров с рекомендациями по содержанию и ремонту.

1.2. Осмотр, планово-профилактическая ревизия с составлением планов мероприятий по текущим ремонтам: - системы холодного водоснабжения и канализации; - системы отопления и горячего водоснабжения, канализации.

1.3. Осмотр и профилактическая ревизия с составлением планов мероприятий по текущим ремонтам: электрического оборудования общего назначения, установленного:

- в ГРЩ, в местах общего пользования, на чердаках, в подвалах, на фасаде здания (осветительные приборы, установленные на высоте не более 4-х метров);

При осмотрах производится устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах ц/о; гвс; хвс (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.)

При осмотрах производится устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).

Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.

Проверка исправности канализационных вытяжек.

2.2. Работы и услуги по договорам со специализированными организациями (трубочистные работы, замер сопротивления изоляции проводов, ежемесячные профилактические дезинфекционные работы).

2.3. Услуги аварийного обслуживания

2.3.1. Санитарно-технического оборудования общего назначения:

- устранение течей в системах водоснабжения, канализации, отопления, приводящих к затоплению или повреждению помещений, а также к нарушению функционирования инженерных систем жилого дома в целом следующими методами:

- установка хомутов на аварийном участке трубопровода (длина участка не превышает диаметра

проходного сечения трубопровода);

- отключение аварийного участка и слив воды из него, для локализации аварии или для проведения последующих ремонтных работ;
- набивка сальников запорной и регулирующей арматуры, установленной на общедомовых линиях;
- отключение неисправных внутриквартирных сантехнических приборов; устранение засоров внутридомовой системы канализации через ревизии и прочистки вручную с помощью троса в местах общего пользования (кроме случая, когда для ликвидации засора необходимо применение специальной техники);
- включение системы холодного водоснабжения (по временной или постоянной схеме) после проведения ремонта и проверки её работоспособности;
- включение системы отопления и выпуск воздуха из неё после проведения аварийно- ремонтных работ, запуск системы в эксплуатацию по временной или постоянной схеме и проверка циркуляции теплоносителя.

2.3.2. Электрооборудования общего назначения:

- включение рубильников и автоматов;
- зачистка контактов и присоединение проводов;
- устройство временного освещения;
- устройство временных обводных воздушных линий для подключения обесточенных потребителей (в случае, если это не противоречит «Правилам устройств электроустановок» и «Правилам эксплуатации электроустановок потребителей») и при обеспечении Заказчиком необходимыми материалами;
- устранение короткого замыкания.

Услуги по заявочному ремонту

Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов (течь подводки к радиатору, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, устранение течи присоединения санитарных приборов, устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов и санитарных приборов, произошедших не по вине проживающих, подчеканка раструбов).

В летний период 2017г. произведены своевременные мероприятия по подготовке дома к эксплуатации в зимний период 2017-2018г., и предъявление МКД ресурсоснабжающим и контролирующим организациям г. СПб - (ГУП «Водоканал», ГУП ТЭК, ОАО «ПСК» - Отчет МВК в Администрации Красногвардейского района.

2.4. Работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации

Весеннее – летний период

1. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
2. Снятие пружин на входных дверях.
3. Консервация системы центрального отопления.

Осенне-зимний период

1. Ремонт дверей, установка пружин
2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
3. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
4. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
5. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
6. Консервация поливочных систем.
7. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
8. плотницкие работы (остекление дверных блоков)

Работы по текущему ремонту МКД

Плановые начисления по статье текущий ремонт на 2017 г.		761984,16
Задолженность по статье текущий ремонт за 2016гг.		-83343,83
Итого на текущий ремонт 2017 г.		678640,33
№ п/п	вид работ	стоимость
Запланированный ремонт		
1	Ремонт поручней по лестничным клеткам	11994,91
2	Подготовительные работы к косметическому ремонту приквартирных холлов на лест. клетке №1	4311,73
3	Ремонт и восстановление герметизации стыков стеновых панелей фасада жилого дома 362,0 м.п.	187091,64
4	Работы по замене деревянных оконных блоков на подвальных окнах	49425,83
5	Работы по косметическому ремонту приквартирных холлов 1 подъезда	789475,16
Непредвиденный ремонт		
6	Ремонт остекления дверных полотен, замена пружин, окраска стен и дверей (графитти) , ремонт мусоропровода, подвального окна	4233,60
7	Валка дерева 1шт.	2539,19
8	Электромонтажные работы ремонты на лестничных клетках 1, 2 парадные	7455,16
9	Работы по ремонту дверей , подвальных окон и установка фурнитуры	31016,08
10	Ремонт сист.отопления (замена радиатора 1 парадная)	6005,78
11	Работы по благоустройству: окраска садовых скамеек	2551,24
12	Ремонт системы ГВС (замена участка трубы в подвале)	6053,63
13	Ремонт резервного водомерного узла МКД	19263,30
14	Ремонт перекрытия лестничной площадки между 8 и 9 эт. 3 парадная	4516,09
15	Ремонт системы отопления (замена радиатора на перемычку) кв.50	3173,75
16	Ремонт системы ГВС (замена участка стояка) в кв.12, 3	8825,58
17	Работы по окраске фасадов от граффити	413,88
18	Работы по окраске стен от граффити 2 парадная 2, 4, 5 этажи	2169,36
Итого		1140515,91
Задолженность по статье текущий ремонт за 2017г.		-461875,58

Дополнительно:

- по Договору № 25/05 от 25 мая 2017 выполнены работы по замене фанового стояка подъезд № 2 на общую сумму 657 424,16 руб.

Генеральный директор УО ООО «СМАЙЛ»



Хабибрахманов Ш.З.