

г. Санкт-Петербург

от 21.03.2020г

Отчет ООО «СМАЙЛ»

по Договору обслуживания МКД № 7 ТСЖ от 01.01.2019г.
ТСЖ «СПб, Индустриальный проспект, дом 28 » за 2019г.

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 – oosmail.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. Функции по управлению 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

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

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

2.1.3. 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 воздухоотборников, 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.) 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:

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 2019г. произведены своевременные мероприятия по подготовке дома к эксплуатации в зимний период 2019-2020г., 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 (ремонт дверных блоков)

По состоянию на 31.12.2019 г. всего на АДС ООО «СМАЙЛ» поступило и было отработано 484 заявок, из них на сантехнические работы - 325; электротехнические работы – 92; содержание и

Работы по текущему ремонту МКД

Плановые начисления по статье текущий ремонт на 2019 г.		798028,22
Перерасход по статье текущий ремонт за 2018гг.		57387,16
Итого на текущий ремонт 2019 г.		740 641,06
№ п/п	вид работ	стоимость
Запланированный ремонт		
1	Косметический ремонт нежилого помещения 2 подъезд	76065,64
2	Ремонт герметизации стыков стеновых панелей по заявлениям жителей	208074,14
Непредвиденный ремонт		
3	Ремонт участка мягкой кровли	961,00
4	Ремонт системы горячего водоснабжения	60329,07
5	Ремонт системы отопления	55104,82
6	Электромонтажные работы на лестничных клетках и черных лестницах	67036,54
7	Устройство газонных ограждений на дворовой территории	49739,84
8	Ремонтные работы в помещении вентиляторной и изоляция окон в помещении АПП	3418,53
9	Окраска фасада от граффити, ремонт пола у мусоропровода (лестничная клетка №2), ремонт поручней	2135,86
10	Работы по косметическому ремонту после демонтажа перегородки кв.129,130,131	2957,11
11	Ремонт дверных полотен (черная лестница и у лифта) в 1 подъезд	3082,87
12	Ремонтные работы на лестничных клетках и черных лестницах (1, 2, 3 подъезды), ремонт крылец	17859,67
13	Ремонт крыльца (накладки противоскользящие на ступени)	2780,22
14	Ремонтные работы на лестничных клетках, замена почтовых ящиков, обрезка ветвей	2536,27
	Итого	552081,58
	Остаток денежных средств по статье текущий ремонт за 2019г.	188 559,48

Дополнительно:

- по Договору № 29/5 от 29 мая 2019 выполнены работы по ремонту полов в 1, 2, 3 парадных на общую сумму 3914981,91 руб.

Генеральный директор УО ООО «СМАЙЛ»



Хабибрахманов Ш.З.