

ДОГОВОР № 4/УК-2012
управления многоквартирным домом

г. Рязань

« 04 » 07 2012 г.

ООО « Вектор Плюс», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Радина В.Е., действующего на основании Устава, с одной стороны, и ТСЖ «Дружба», именуемое в дальнейшем «Собственник», в лице председателя правления [REDACTED] действующего на основании Устава, с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно перечню, приведенному в приложении № 1 к договору и предоставление коммунальных услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: **г.Рязань, ул.Новоселов, д.58 корп.3,4,5,6, площадью 9305,5 кв.метров** с территорией домовладения в соответствии с планом земельного участка (далее – многоквартирный дом), а также совершение услуги посредника (агента) по направлению средств, поступивших от собственников и нанимателей жилых помещений правлению ТСЖ (ЖСК) на уставную деятельность за агентское вознаграждение, согласно Приложения №3.

Заключении настоящего договора утверждено протоколом заседания правления № 3 от «04» 07 2012г. в соответствии с п. _____ Устава ТСЖ «Дружба».

1.2. Состав общего имущества «Собственника» (далее – Общее имущество) приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.3. «Собственник» дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных собственников жилых помещений на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку персональных данных - сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (передачу): фамилия, имя, отчество; дата и место рождения, паспортные данные, адрес регистрации и фактического места жительства, ИНН, номер страхового свидетельства государственного пенсионного страхования, другие данные, в соответствии с законодательством РФ необходимость которых может возникнуть в ходе исполнения деятельности члена правления ТСЖ.

Указанную выше информацию разрешается передавать в следующие органы и организации: ООО «МКБ им.С.Живаго» г.Рязань, налоговую инспекцию, органы пенсионного фонда РФ, государственные органы статистики, центр занятости населения, медицинские учреждения, судебные органы, службу судебных приставов, в соответствии с нормативными документами РФ.

2. Обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Организовать работы по содержанию и ремонту в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1 к настоящему Договору), также перечнем работ, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирных домов, самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов.

2.1.2. Предоставлять коммунальные услуги самостоятельно или с привлечением иных специализированных организаций, в том числе :

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение).

СОСТАВ

и состояние общего имущества многоквартирного дома

адрес: ул. Новосёлов д. № 58 к.3-6

г. Рязань

I. Общие сведения о многоквартирном доме.

1 Год постройки	1992		
2 Число этажей	10	Количество подъездов	4
3 Общая площадь	9305,5		м ²
4 Количество квартир	160		ед.
5 Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	1051,76		м ²
6 Площадь придомового земельного участка	7374,0		м ²

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки.

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система отделки и причее), в том числе количественные показатели	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	ж/б сваи	
2. Наружные и внутренние капитальные стены	отмостка, 248 м ² ж/б (панельные) протяжённость межпанельных швов: 4817,6 м/п	удовлетворительно
3. Перегородки	гипсолитовые	удовлетворительно
4. Перекрытия		
- чердачные	ж/б плиты	удовлетворительно
- междуэтажные	ж/б плиты	удовлетворительно
- подвальные	ж/б плиты	удовлетворительно
- балконные	ж/б плиты	удовлетворительно
5. Крыша	плоская мягкая совмещённая 1862,6 м ² парапет: 276 м/п двери вых. на кровлю - 4 шт. входные козырьки - 4 шт.	удовлетворительно
6. Полы	плитка, бетон	удовлетворительно
7. Проёмы		
- окна	деревянные створчатые - 72	удовлетворительно
- двери	входные - 4 шт.	удовлетворительно
8. Отделка		
- внутренняя	клеевая окраска,	удовлетворительно
- наружная	окраска масл. составами керам. плитка	удовлетворительно
9. СКПТ (Система коллективного пользования телевидением) кабельное телевидение.	существует, на обслуживании ООО "Видикон" существует, на обслуживании ООО "Интерлинк" существует, на обслуживании ООО "Антенна-Гарант"	удовлетворительно
10. Вентиляция	вент. каналы ж/б сборные 96 каналов	удовлетворительно
11. Газоснабжение (кол-во газовых плит)	поставщик: АООТ "Рязаньгоргаз" количество газовых плит: 160	удовлетворительно
12. Холодное водоснабжен.	поставщик: МУП ПО "Водоканал" кол-во задвижек - 1 кол-во вентилей - 48 протяжённость труб: Ø 100 мм - 10 м/п Ø 76 мм - 30 м/п Ø 57 мм - 88 м/п Ø 25 мм - 576 м/п Ø 20 мм - 288 м/п	удовлетворительно
13. Тех. подполье; чердак	Площадь тех. подполья: 1862,6 м ² Кол-во дверей т/подполья - 4 шт. Кол-во дверей микрочердак - 4 шт.	удовлетворительно

14. Горячее водоснабжен.	с закрытым водоразбором поставщик: МУП РМПТС, источник: Ново-Рязанская ТЭЦ кол-во задвижек - 4 шт. кол-во вентилях - 56 шт. протяжённость труб: Ø 57 мм - 144 м/п Ø 32 мм - 84 м/п Ø 25 мм - 652 м/п Ø 20 мм - 432 м/п	удовлетворительно
15. Водоотведение	поставщик: МУП ПО "Водоканал" трубы Ø 110 - 688 м/п Ø 60 - 256 м/п	удовлетворительно
16. Отопление	зависимая схема отопления поставщик: МУП РМПТС ЦТП № 31 источник: Ново-Рязанская ТЭЦ кол-во элеваторных узлов - 4 кол-во задвижек - 32 кол-во вентилях - 112 протяжённость труб: Ø 76 мм - 106,2 м/п Ø 57 мм - 204,8 м/п Ø 32 мм - 482 м/п Ø 20 мм - 3320 м/п	треб. капит. ремонт системы отопления с заменой элеваторных узлов
17. Лифты	пассажирские грузопод. 400 кг. Кол-во лифтовых шахт - 4 шт. Кол-во шахтных дверей - 40 шт. обслуж. организация: ООО "Лифтремонтсервис"	удовлетворительно
18. Электрооборудование	закрытая электропроводка, 4 ВРУ по 3 электросчётчика, 40 этажных электрощитка	удовлетворительно
19. Ливневая канализация	Внутренний водосток протяжённость труб - 184 м/п	удовлетворительно
20. Указатели наименования улицы и номера дома	4 шт.	удовлетворительно
21. Доски объявлений	4 шт.	удовлетворительно
22. Малые формы	Детское оборудование, хоз. площадки	удовлетворительно
23. Контейнерная площадка	Адрес площадки : Новосёлов д. 58 к.6 Количество контейнеров: 6 шт.	удовлетворительно

Председатель ТСЖ "Дружба"

(подпись)

(ф. и. о.)



Директор ООО "Вектор Плюс"

(подпись)

(ф. и. о.)

Радин В.Е.



2.1.3. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

а. ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

б. организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам;

в. организация работы по взысканию платежей за жилищно-коммунальные услуги в судебном порядке;

г. первичный прием от граждан документов на регистрацию и снятия с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовку и передачу в органы регистрационного учета, предусмотренных учетных документов;

д. проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по письменному заявлению собственников;

е. организация аварийно-диспетчерского обслуживания;

ж. планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;

з. ведение в установленном порядке необходимой документации на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему;

и. прием и рассмотрение индивидуальных обращений от граждан;

к. профилактический осмотр общего имущества многоквартирного дома, в том числе на предмет противопожарной безопасности и устранение выявленных недостатков.

2.1.4. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственников помещений и безопасности этих данных. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

2.2. Собственник обязуется

2.2.1. Способствовать полной оплате собственниками и нанимателями жилых помещений за управление и содержание жилья, предоставленные коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим.

2.2.2. Определить уполномоченного представителя Собственников для оперативного решения вопросов связанных с управлением многоквартирным домом.

2.2.3. Собственникам помещений обеспечить доступ в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией. Для устранения аварий обеспечить доступ специалистов в любое время суток.

2.2.4. Своевременно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, которые могут отразиться на качестве исполнения работ по настоящему Договору.

2.2.5. В установленном порядке согласовывать с уполномоченными органами переоборудование инженерных сетей, изменения в конструкции помещения. При принятии решения в письменной форме уведомлять Управляющую организацию.

2.2.6. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников.

2.2.7. Предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан.

2.2.8. Информировать Управляющую организацию о гражданах, заселенных по договорам социального найма и найма, новых членах семьи нанимателя и изменении арендатора по договору аренды после заключения настоящего договора.

3. Права Сторон

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние специализированные организации к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг.

3.1.2. При необходимости вносить предложения по внесению изменений в план мероприятий по планово-предупредительному ремонту при согласовании с уполномоченным представителем Собственников с последующим утверждением на очередном общем собрании.

3.1.3. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на планово-предупредительный ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим утверждением на очередном общем собрании понесенных расходов.

3.1.4. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении составить акт и направить его в соответствующий уполномоченный орган.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения.

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

3.2.3. При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залития жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и причин аварий (залитий).

3.2.4. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.2.5. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг в соответствии с положениями раздела 6 настоящего договора.

3.2.6. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные для пользователей помещений приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, определенном Управляющей организацией.

4. Цена договора, размер платы за управление, содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена договора управления состоит из:

- размера платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения, включающего в себя стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и обеспечивающего надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, за услуги по уставной деятельности ТСЖ (ЖСК), за агентское вознаграждение за услуги по сбору и перечислению расходов на уставную деятельность;
- размера платы за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения, уставную деятельность ТСЖ (ЖСК) определяется, исходя из стоимости соответствующих услуг и работ, согласно прилагаемых расчетов (Приложение №3 к настоящему договору), пропорционально занимаемой площади помещений и составляет 12,85 руб. за 1 кв.м. в месяц без НДС, в том числе расходы на управление.

Данная цена действует на период выполнения Управляющей организацией функций по договору с 01.08.2012 по 31.08.2012г.. Последующая цена договора действует в течении календарного года. На последующие года цена договора индексируется на основании Приложения №4 в соответствии с методикой расчета стоимости в зависимости от уровня

инфляции и совокупности ценовой политики поставщиков услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества.

Обязанность по оплате услуг за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг по муниципальным жилым помещениям возложена на нанимателей (арендаторов) жилых помещений по договорам социального найма (по договорам аренды нежилых помещений).

4.3. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж) рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, и определяется:

- на основании показаний индивидуальных приборов учета;
- при отсутствии индивидуальных приборов учета у собственников, нанимателей и арендаторов помещений – по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденным органом местного самоуправления.

- высвобождающие средства в ходе исполнения коммунальных услуг направлять на общедомовые нужды и повышению энергетической эффективности использования коммунальных услуг.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт помещения может быть пересмотрен при принятии Собственниками помещений решения на общем собрании о проведении ремонта общего имущества многоквартирного дома.

4.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится собственниками жилых помещений на расчетный счет Управляющей организации через Муниципальное предприятие г.Рязани «Кустовой Вычислительный Центр». Плата за коммунальные услуги вносится на расчетный счет ресурсоснабжающей организации через Муниципальное предприятие г.Рязани «Кустовой Вычислительный Центр».

4.6. Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора представить Собственнику предложения по изменению перечня услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (приложение № 1 к настоящему Договору), а также смету расходов на исполнение услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение №3 к настоящему Договору). Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае, если собственниками помещений не будет принято решение об определении размера платы, управляющая организация имеет право в одностороннем порядке индексировать цену договора, исходя из предоставленной сметы расходов по содержанию и ремонту общедомового имущества, составленной в соответствии с методикой в Приложении №4 к настоящему договору.

4.7. Граждане, имеющие право на льготы и субсидии, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и плату за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

4.8. Управляющая организация осуществляет отчисления Собственнику в соответствии с разделом V Приложения № 3 в следующем порядке:

до 16 числа текущего месяца – 25% от расчетной суммы;

до 23 числа текущего месяца – 25% от расчетной суммы;

до 30 числа текущего месяца – 25% от расчетной суммы;

до 10 числа месяца, следующего за расчетным – оставшуюся сумму от фактического поступления за содержание и ремонт жилых помещений за предыдущий месяц.

4.9. Плата за агентское вознаграждение за услуги по сбору и перечислению расходов на уставную деятельность правлению ТСЖ (ЖСК) производится в соответствии с Приложением №3 к договору.

5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору согласно его условиям и действующим законодательством.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3. Управляющая организация отвечает за ущерб, причиненный Собственникам её виновными действиями.

5.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

6. Порядок осуществления контроля

6.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам контроля за исполнением условий настоящего Договора через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания.

6.2. Управляющая организация представляет ежегодные и ежеквартальные отчеты в натуральном и денежном выражении в части общего имущества дома в соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома условиям, предусмотренных Приложением № 1 к настоящему договору и прилагаемых расчетов. Отчеты предоставляются уполномоченным лицам и размещаются в местах общего пользования многоквартирного дома (в подъездах дома, на досках объявлений), при наличии - на сайте управляющей организации.

7. Сроки действия Договора

7.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» августа 2012г. Настоящий договор заключен сроком на 1 год. В случае, если за 30 дней до истечения срока действия настоящего договора ни одной из сторон не будет в письменной форме заявлено о прекращении настоящего договора, договор считается пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок.

7.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение и дополнение к настоящему Договору оформляются путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных собственников помещений прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственник помещений (в письменной форме) не поручил передать такие данные уполномоченному им лицу.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.4. Приложения к договору являются неотъемлемой частью договора:

Приложение № 1 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 Смета расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом

Приложение №4 Методика расчета индекса подорожания цены договора.

8. Заключительные положения

- 8.1. Все споры по пунктам настоящего Договора разрешаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения в судебном порядке.
- 8.2. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится у Собственников, второй - в Управляющей организации.
- 8.3. Взаимоотношение Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

9. Юридические адреса и подписи Сторон

«Управляющая организация»

ООО «Вектор Плюс»
390048, г. Рязань, ул. Новоселов, д. 58
Тел. 22-36-66, 22-49-49
р/с: 40702810300000001854
в ООО МКБ им. С. Живаго г. Рязань
БИК 046126744
к/с: 30101810700000000744
ИНН 6230050470
КПП 623001001

«Собственник»

ТСЖ «Дружба»
Юр. адрес: 390048, г. Рязань ул. Новоселов,
д. 58 к. 6 оф. 2
Банк ОАО Прио-Внешторгбанк
р/с 40703810400000000222
БИК 046126708
К. счёт 30101810500000000708
ИНН 6230041757
КПП 623001001



В.Е.Радин



Перечень работ и услуг.

I. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества.

1.Содержание Общего имущества

- 1.1 Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений
- 1.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.
- 1.3. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
- 1.4. Дератизация и дезинсекция технических помещений.
- 1.5.Уборка, чистка курительных мест и урн, решеток перед входом в подъезды.
- 1.6. Профилактический осмотр всех элементов мусоропровода, устранение засоров.
- 1.7. Очистка и дезинсекция внутренней поверхности стволов мусоропровода.
- 1.8. Аварийный спил деревьев
- 1.9. Вывоз листьев, травы. Спеленных деревьев бункером.
- 1.10.Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.

2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализация, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы.

- 2.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.
- 2.2. На оборудование, относящемуся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом* системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение стогов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно – технических приборов.
- 2.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водозаборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.
- 2.4. Выполнение работ по устранении. Неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.
- 2.5. Проведение прочисток канализационных выпусков .
- 2.6. Проверка герметичности системы бытовой канализации.
- 2.7. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.

3.Организация сбора вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).

- 3.1 Содержание в исправном состоянии мусоросборников и мусоросборных площадок.
- 3.2 Удаление мусора из мусороприемных камер, вывоз контейнеров с отходами на контейнерные площадки, устранение засоров.
- 3.3 Вывоз крупногабаритного мусора .

4. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.

- 4.1. Уборка придомовой территории в летний период:
 - Подметания территории, уборка мусора, листьев, песка.
 - Уход за газонами, полив территории.
 - Прочистка решеток ливневой канализации.
- 4.2. Уборка придомовой территории в зимний период:
 - Ручная уборка тротуаров, площадки перед входом в подъезд от снега и наледи, сдвигание свежеснежавшего снега к местам складирования
 - Укладка свежеснежавшего снега в кучи и валы.

5. Санитарная уборка лестничных клеток

- 5.1. Ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей.
- 5.2. Удаление пыли, паутины, грязи со стен, потолков, дверей, окон, подоконников, радиаторов, чистка и приведение в порядок перила, ручки, ограждения, доски объявлений и т.п. не реже раза в месяц
- 5.3. Влажная протирка стен, плафонов и потолка кабины лифта 2 раза в месяц. Мытье пола кабины лифта 1 раз в неделю
- 5.4. Мытье лестницы, площадки, а также помещения общего пользования, Мытье окон в лестничных клетках квартирного типа не реже - 2х раз в год.
- 5.5. Выполнение прочих работ связанных с содержанием в чистоте лестничных клеток в домах квартирного типа.

II. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества

1. Крыши

- 1.1. Ремонт отдельных участков кровли.
- 1.2. Ремонт участков покрытий парапета, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
- 1.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.
- 1.4. Прочистка приемных воронок и водостоков.
- 1.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

2. Оконные и дверные заполнения.

- 2.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.
- 2.2. Ремонт и замена пружин, упоров.
- 2.3. Остекление лестничных клеток.

3. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты – козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, над балконами верхних этажей.

- 3.1. Заделка забоин, трещин ступеней и площадок.
- 3.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.
- 3.3. Ремонт отдельных элементов крыльца, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

4. Мусоропроводы.

- 4.1. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.
- 4.2. Ремонт полов мусорокамер.

5. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

- 5.1. Уплотнение соединений, устранения течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.
- 5.2. Восстановление разрушений теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.
- 5.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмистр и очистка грязевиков, воздухозаборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.
- 5.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.
- 5.5. Проведение работ по наладке системы отопления.
- 5.6. Промывка приборов теплосъема и сетей отопления.

6. Система электроснабжения.

- 6.1. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.
- 6.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

7. Внешнее благоустройство.

- 7.1. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, отмосток по периметру здания.
- 7.2. Замена отдельных участков и устройство ограждений, оборудование детских, игровых, спортивных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников. Покраска детского оборудования

8. Внутренняя отделка.

- 8.1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками, побелка стен и потолков.
- 8.2. Все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках)



РАСЧЁТ

расходов на обслуживание ТСЖ "Дружба", ул. Новосёлов д. 58 корп.3-6
в разрезе 1 месяца с 01.09.2012 года

S общ. начислений	9305	м ²
S т/подполья	1862.6	м ²
S уборочная л/кл.	1051.76	м ²
S уборочная: газон	4474	м ²
тротуар	2900	м ²
Кол-во дворников:	0.95	
Кол-во уборщиц:	1	
Кол-во проживающих:	466	
Кол-во подъездов:	4	
Кол-во лифтов:	4	по 10 эт.

Содержание общего имущества:

I. Благоустройство и сан. очистка домовладения: всего:	24.36 тыс. руб.
Зарплата:	17013 руб.
• дворники: 0.95 ед.	12559 руб.
• уборщицы 1 ед.	3978 руб.
Доплата за погрузку мусора	276 руб.
Доплата за уборку кабинок лифта 50 руб. x 4	200 руб.
Начисления на з/плату 20.2 %	3437 руб.
С/о, инвентарь, приобретение моющих средств и песко-соляной смеси:	409 руб.
Прочие расходы (з-ты на уборку снега и окос)	422 руб.
Затраты на вывоз КГМ	3074 руб.
II. Содержание домохозяйства: всего:	19.67 тыс. руб.
• вывоз ТБО	5884 руб.
• захоронение ТБО	2217 руб.
• электроэнергия 3.18 тыс. кВт x 2.89 руб. =	9190 руб.
• дератизация, дезинсекция	224 руб.
• услуга АРС (Аварийно-ремонтной службы)	2155 руб.
III. Содержание и ремонт лифтового хозяйства: всего:	24.28 тыс. руб.
• технич. обслуживание (4 лифтов)	22547 руб.
• технич. освидет. (4 лифтов)	1314 руб.
• страхование лифтов	417 руб.
IV. Тех. обслуживание и текущий ремонт общедомового имущ.	16.32 тыс. руб.
• З/плата рабочих, начисления на з/плату	
• Материалы	
• Спецодежда, инструмент и инвентарь	
• Услуги подрядных организаций (швы и др.)	
• ГСМ, з/ч на машины	
• Аттестация рабочих мест	