

Утверждено, вкл. в план.
 «УТВЕРЖДАЮ»
 Председатель ТСЖ «Детскоесельское»
 Кольцова Г.Д.
 «07» марта 2017 г.

ПЛАН МЕРОПРИЯТИЙ
 ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА НА 2017 год.

Мероприятия/задачи. Описание проблемы. Решение.	Степень важности	Срок выполнения	Исполнитель	Примечание	Примерная стоимость	Отметка о выполнении
ДОМ		квартал				
ремонт пластин теплообменника. В ТУ для улучшения работы теплообменника (протечка). Последствия: Ухудшение работы теплообменника. Увеличение стоимости оплаты за тепловую энергию. Решение: Часть пластин закупить, а часть отремонтировать.	Важно, срочно	2-3	Упр., отв. за ТУ.	Стоимость закупки материала	33 тыс. руб.	выполнено
Косметический ремонт парадной №3. Потеря эстетического вида (треснувшая и отвалившиеся штукатурка, надписи и царапины на стенах и т.д.) Последствия: недовольство жильцов парадной, ТСЖ не выполняет требование п.4 статьи 138 ЖК РФ по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества. Возможны санкции со стороны Жил Инспекции. Решение: Косметический ремонт.	Важно, не срочно	2-3	Подрядчик, Упр.		240тыс. руб	выполнено
Ремонт труб отопления и ГВС. В подвале (крыло 1 парадной) обнаружена небольшая протечка труб. Последствия: Увеличение протечки, потеря горячей воды. Решение: Ремонт или замена части трубы.	Важно, срочно	1	Подрядчик, Упр.	Сварочные работы.	3 тыс. руб.	выполнено
Наведение порядка в подвальном помещении. Скопилось большое количество различного имущества (хлам). Последствия: Нарушение ППБ, штрафы. Решение: Рассортировать имущество. Избавиться от ненужного.	Важно, не срочно	1-2	Упр., дворник	Перенос с 2016г. Заказ машины.	4 тыс.руб.	выполнено
Проверка ограждения крыши. Проводится 1 раз в 5 лет. Безопасность при работах на крыше. Последствия: Штраф. Решение: Провести проверку ограждения	Важно, срочно	2	Подрядчик, Упр.		10тыс. руб.	выполнено
Ремонт кровли над квартирой 48. Была протечка. Испорчен потолок и пол. Установлено: нарушение гидроизоляции. Последствия: Возможно оплата ремонта квартиры. Решение: Отремонтировать кровлю.	Важно, срочно	2-3	Подрядчик, Упр.	Замена мягкой кровли.	35тыс.руб.	выполнено
Экспертиза покраски деревянных стропил чердака. Проводится 1 раз в 2 года. Последствия: Уменьшение риска возгорания при пожаре. Штраф. Решение: Произвести экспертизу покраски стропил.	Важно, срочно	2	Подрядчик, Упр.	Акт.	3тыс.руб.	выполнено

<p>Проверка трансформаторов тока. Необходимая процедура наших электросчетчиков. Последствия: Штраф. Решение: Поверить или заменить.</p>	Срочно, важно.	2	Подрядчик, Упр.	1 раз в 4 года	20 тыс.руб.	Выполнено	
<p>Промывка теплообменника. Один из элементов подготовки дома к отопительному сезону. Последствия: потери тепловой энергии. Решение: промыть.</p>	важно	3	Подрядчик, Упр.	Промывка химическим способом.	10 тыс.руб.	Женюня Не выполнено Промывка Бомонки Дум рррррр Плассу Теплообменник...	
<p>Проверка манометров и термометров. Ежегодная процедура. Последствия: потери тепловой энергии. Решение: поверить.</p>	важно	2-3	Подрядчик, Упр.		5 тыс.руб.	Выполнено	
<p>Проведение дератизации (уничтожение крыс, мышей) и дезинсекции (уничтожение мух, КОМАРОВ, тараканов, муравьев, клопов...) в подвале дома. Борьба с разносчиками инфекций. Последствия: инфекции. Решение: провести дератизацию и дезинсекцию.</p>	важно	2	Подрядчик, Упр.		4 тыс.руб.	Не выполнено (отсутствие приманок и конур)	
<p>Замена оконных рам в подвале. Деревянные рамы рассыпаются, стекла треснуты. Последствия: Плохо закрываются, отсутствует эстетический вид. Решение: Заменить.</p>	Важно, не срочно.	2-4	Подрядчик, Упр.	Заменить на пластик 2 окна из 4х	14 тыс.руб.	Выполнено	
ПРИДОВОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ							
<p>Произвести фрагментарный ремонт брусчатки придомовой территории. Проседание плиточного покрытия вокруг колодцев, у отдельных гаражей, парадных. Последствия: «неудобства» въезда/выезда для хозяина гаража, неприятно ходить по неровностям и лужам. Попадание воды под фундамент. Решение: Ремонт плиточного покрытия.</p>	Не важно, не срочно.	2-3	Подрядчик, Упр.	30 кв.м.	30 тыс.руб.	Выполнено	
<p>Покраска забора. Продолжение. Просьба жильцов. Последствия: Нет. Просто отсутствует эстетический вид. Решение: Покрасить забор.</p>	Важно, не срочно.	2-3	Упр., дворник	50% выполнено в 2016 г. Закупка краски.	4 тыс.руб.	Вст. щедру еще остал 25%	
<p>Озеленение придомовой территории. Цветы в клумбы. Последствия: нет, пустые клумбы. Решение: Посадить цветы в клумбы.</p>	Не срочно, не важно.	2-3	Упр., дворник		3 тыс.руб.	Выполнено	
<p>Профилактика аппаратуры видеонаблюдения. Замена жесткого диска и регулировка входных контактов. Последствия: ухудшение качества записи. Решение: Провести профилактику.</p>	Важно, не срочно.	2-4	Подрядчик, Упр.		12 тыс.руб.	Выполнено	
<p>Отремонтировать (поддерживать) покрытие детской площадки. Постоянно на новой детской площадке образуются неровности, во время дождей образуются лужи на площадке и на 3х проходах к ней. Последствия: неудобство ходить по неровностям, дети могут подвернуть ногу, просто некрасиво, весной площадка раскисает.</p>	Не срочно, важно	2-3	Подрядчик, Упр.		1 тыс.руб.	Выполнено	

<p>Решение: Отремонтировать (подсыпать) покрытие площадки, сделать ее по принципу «набивной дорожки», убрать лужи.</p>						
<p>Произвести работы по очистке системы дренажа в прямках дома. После таяния снега возможна закупорка в системе дренажа. Последствия: Затопление подвала и придомовой территории. Решение: Прочистить системы дренажа.</p>	Важно, не срочно	1-2	Упр., сантехник, дворник		3 тыс. руб.	Можно включить в смету
<p>Установка новых таблиц (адрес дома) и крепления под флаги. Отсутствие эстетического вида. Последствия: нет. Решение: Поменять таблички.</p>	Не срочно, не важно.	2-4	Подрядчик, Упр.	2 экз. таблиц с адресом, 1 крепление, флаги РФ и СПб.	6 тыс руб.	включить
<p>Ремонт отмостков по периметру дома. Многочисленные трещины. Последствия: Попадание воды под фундамент. Решение: Ремонтировать</p>	Важно	2-3	Подрядчик, Упр.	1 кв. м до 1,5 тыс.руб., выборочно	35 тыс.руб.	включить
ПРОЧИЕ						
<p>Обучение специалистов из служащих ТСЖ. <i>Ответственные за:</i> ИТП Лифт Газ Пожарная безопасность Электробезопасность Охрана труда</p>	Важно	1-3	Упр.	Стоимость зависит от: первичное или вторичное обучение, количества человек.	10 тыс.руб.	включить
<p>Размещение на сайте ТСЖ информации для жильцов. Не все собственники знают действующее законодательство в сфере ЖКХ, нет правил регулирующих взаимоотношения жильцов между собой, с работниками ТСЖ. Последствия: возможны невольные нарушения законодательства, причинения неудобств соседям и т.п. Решение: Разместить на сайте: 1) Устав ТСЖ. 2) Положение о Правлении ТСЖ. 3) Правила внутреннего трудового распорядка для работников ТСЖ. 4) Общие сведения по дому и территории. 5) Правила проживания и внутреннего распорядка для жителей многоквартирного дома.</p>	Срочно, важно.	1-4	ПП и ЧП			обновить информацию
<p>Обновление инструкций работников ТСЖ. Требуют обновления инструкции. Последствия: Некачественное исполнение своих обязанностей работниками ТСЖ. Штрафы. Решение: Обновить инструкции.</p>	Срочно, важно.	1-4	Упр., ЧП, ПП			50% включить
<p>Специальная оценка условий труда (аттестация рабочих мест служащих ТСЖ). Закон 426-ФЗ. Последствия: штраф. Решение: Провести спецоценку.</p>	Срочно, важно.	1-4	Подрядчик, Упр.	Основная задача спецоценки – определить, соответствуют ли условия рабочего места установленным законом требованиям, и обнаружить рабочие места, условия работы на которых вредны либо опасны.	15 тыс руб.	не включать первое на сайте

Оформление паспорта на систему энергопотребления дома. <i>Последствия:</i> Поможет показать энергопотребление между офисами, гаражами, квартирами... <i>Решение:</i> Оформить паспорт.	Важно, не срочно	1-4	Подрядчик, Упр.		45 тыс.руб.	не в компетенции
Закупка перфоратора. Из инструмента в ТСЖ только дрель. <i>Последствия:</i> Ремонт своими руками. <i>Решение:</i> Закупить.	Важно, не срочно	1-4	Упр.		5 тыс.руб.	не в компетенции с ф.и.и. «Оборудование»
Закупка нового коврового резинового покрытия для ступенек 2й парадной. Состоит из 2 частей и коротковата. <i>Последствия:</i> жители могут поскользнуться и зацепится... <i>Решение:</i> Закупить.	Важно, не срочно	1-4	Упр.	6 метров	3 тыс.руб.	в компетенции
Контроль замены или поверки квартирных счетчиков ГВС и ХВС. Очень много недобросовестных жильцов, замена счетчиков выполняется крайне медленно. <i>Последствия:</i> Увеличение расхода воды. <i>Решение:</i> Оптимизировать и ужесточить работу в данном вопросе.	срочно, важно.	1-4	Упр., ЧП, ПП	Сверка показаний квартирных счетчиков-ноябрь, декабрь		выполнено к 90%
НЕЗАПЛАНИРОВАННЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ (заполнять при возникновении проблемы, вручную)						
Зрительная замена двери в диспетчерской				старая дверь не закрывается (переделано)		
Гидроизоляция стены (кв. 29)				продумано по периоду окон.		
Изгородь между автомобилями (западная сторона)				желательно фундаментом на зап. стороне почвы		

Согласовано.

Члены правления ТСЖ:

Моисеев О.А.
Захаров В.М.
Кедров И.



Управляющий ТСЖ:



Березин А.А.

не в компетенции