

«Утверждаю»
Председатель правления
ТСЖ «Звездное 1»

О.Ю. Скромцкий

«10» января 2014 г.

Годовой план мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества и
предоставлению коммунальных услуг в многоквартирных домах ТСЖ
«Звездное 1» на 2014 год

№ п/п	Запланированные по плану мероприятия	Запланированные сроки выполнения
Организационные мероприятия		
1.	Анализ качества работы организаций и физических лиц, оказывающих услуги по содержанию и ремонту общего имущества по результатам 2013 года	Январь
2.	Анализ хозяйственно-финансовой деятельности ТСЖ за 4-й квартал и 2013 год	Январь, февраль
3.	Провести ревизию количества радиосигналов и обновить договор на предоставление радиосигналов с ФГУП «Радиотрансляционная сеть СПб» по всем домам	Январь
4.	Провести ревизию количества телевизионных сигналов и обновить договор на предоставление теле сигналов с ООО «Связь монтаж» и ОАО «ТКТ» по всем домам	Январь
5.	Провести общее собрание членов ТСЖ «Звездное 1» по принятию решения о порядке формирования фонда капитального ремонта жилых домов ТСЖ и текущим вопросам согласно повестки собрания	Апрель -май
6.	Судебные иски на должников по коммунальным услугам по домам ТСЖ, по 12 квартир в квартал.	Январь-декабрь
7.	Судебные иски на должников по коммунальным услугам по дому 77 пр. Юрия Гагарина, всего 61 квартира.	Январь-декабрь
8.	Судебный иск на ООО «Л-1 ИСТЭЙТ» возврат неправильно удержанной суммы за теплотребление д. 77, пр. Юрия Гагарина.	Январь-апрель
9.	Судебные дела с ОАО «ПСК» по неправомерным начислениям за электропотребление домами ТСЖ	Январь-апрель
10.	Работа с задолжниками по ЖКУ (письма с предписаниями, объявления, частичное ограничение услуг, тел.звонки)	Постоянно
11.	Составление и корректировка сметы доходов и расходов на 2014-15 гг. для утверждения на собрании	февраль
12.	Обновить договор на аварийное обслуживание	март
13.	Провести общее собрание членов ТСЖ «Звездное 1» по принятию решения о порядке формирования фонда капитального ремонта жилых домов ТСЖ и текущим вопросам согласно повестки собрания	Апрель -май
14.	Ревизионная проверка ТСЖ за 2012-2013 годы	апрель
15.	Обновить договор на обслуживание ПЗУ и видеонаблюдения	май
16.	Обновить договор на обслуживание узла учета тепловой энергии и повысительных насосных станций холодной воды в высотных домах	март

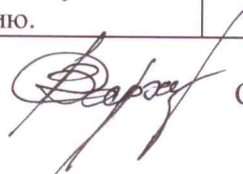
13	Обновить договор на аварийное обслуживание	март
14	Ревизионная проверка ТСЖ за 2012-2013 годы	апрель
15	Обновить договор на обслуживание ПЗУ и видеонаблюдения	май
16	Обновить договор на обслуживание узла учета тепловой энергии и повысительных насосных станций холодной воды в высотных домах	март
17	Обновить договор на осмотр и очистку вентиляционных каналов и дымоходов	май
18	Обновление договора с ООО «ЛК «Содружество» на техническое обслуживание лифтов	май
19	Заключить договор на проведение замеров сопротивления изоляции и защитного зануления ЭУ всех домов	май
20	Заключение прямых договоров с ОАО «Теплосеть СПб» на постоянное теплоснабжение 2-х домов (ИТП встроенная часть д.75, пр. Юрия Гагарина), д.12 Московское шоссе..	август
21	Обновить договор на дератизацию подвалов и чердаков	ноябрь
22	Обновить договор на обслуживание внутридомовых систем АППЗ	ноябрь
23	Контроль расхода водопотребления, тепловой энергии горячей воды, электроэнергии на освещение мест общего пользования	Январь-декабрь
24	Прохождение проверки знаний по ПТЭ ТЭ в объеме занимаемой должности и «ПТБ при эксплуатации ТУ и ТС потребителей»	Март-апрель
Текущая эксплуатация и ремонт		
25	Осмотр систем Центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения ответственными лицами за исправное состояние и безопасную эксплуатацию	Январь-декабрь Не реже 1 раза в неделю
26	Осмотр электроустановок домов не реже 1 раз в неделю. Контроль за состоянием освещения мест общего пользования	Январь-декабрь
27	Поддержание работоспособности осветительных приборов на лестницах и в подвале (замена ламп, выявление неисправностей)	Январь-декабрь
28	Покупка арматуры светильников, ламп, эл.материалов для выполнения работ по текущему ремонту	Январь-декабрь
29	Выполнение аварийных работ	Январь-декабрь
30	Инструктаж собственников по мерам пожарной безопасности	Весь период
31	Увеличение мощности теплообменников на 30% системы отопления жилой части д.75, д.73 по пр.Ю.Гагарина, д.12 по Московскому шоссе	Февраль-март

	путем увеличения количества пластин, промывка теплообменников.	
32	Очистка тротуаров и дорог внутри дворовых территорий от снега и наледи (ручная и механизированная).	Январь-апрель, октябрь-декабрь
33	Контроль за состоянием трещин в облицовочной кладке во всех домах	Январь-декабрь
34	Проверка и замена внутриквартирных счетчиков ХВС и ГВС во всех домах.	январь-декабрь
35	Замена напольной плитки в межквартирном коридоре 4-го этажа д.12 по Московскому шоссе.	март
36	Весенний осмотр мест общего пользования, кровли, составление дефектной ведомости	Апрель
37	Очистка воронок внутреннего водоотведения всех домов	Апрель-май
38	Установка камер видеонаблюдения на 1 этаже всех парадных д.69 к.1 по ул. Ленсовета	Апрель
39	Закупка кустарников цветов для клумб	Май
40	Проведение ремонта в ИТП. Подготовка элеваторного узла к эксплуатации в зимнем сезоне	Май-август
41	Завоз грунта и приобретение семян травы для восстановления газонов.	Май
42	Ежегодное техническое освидетельствование 12 лифтов в 4-х домах.	Май
43	Испытание противопожарного водопровода и систем АППЗ в домах: пр. Юрия Гагарина д73, д. 75, Московское шоссе д.12.	Май
44	Проверка технического состояния вентиляционных каналов всех домов	май-июнь
45	Установка фильтров очистки холодной воды в водомерном узле д.12 по Московскому шоссе.	Май (за счет погашения задолженности по квартплате или по целевым взносам)
46	Окраска наружных металлических дверей: в подвалы, мусороприемные камеры, подъезды, ГРЩ, выходы на кровлю во всех домах,	Май-август
47	Выборочная замена напольной плитки в этажных коридорах мест общего пользования в д.73, д.75 по пр. Ю.Гагарина.	Май-август
48	Установка и ремонт газонных ограждений комплекса около 50 м.п.	Май-сентябрь
49	Установка козырьков над входными пандусами в д.73, д.75 по пр. Ю.Гагарина.	Июнь
50	Частичная замена металлических труб розлива ХВС по подвалу д. 69 к.1 по ул. Ленсовета на полипропиленовые в районе 4-6 пар. (около 80 м.п.)	Июнь-июль
51	Покос придомовой территории	Июнь-сентябрь
52	Оформление паспортов готовности здания к эксплуатации в отопительном сезоне 2014-2015гг, получение актов готовности от ОАО «Теплосеть», ГУП Водоканал», ООО «Петербург Газ», ОГПН ГУ МЧС	Июнь-август

53	Осмотр и очистка колодцев дренажной системы всех жилых домов	июнь
54	Косметический ремонт диспетчерской д.75 по пр. Ю.Гагарина.	июнь
55	Установка видеокамер наблюдения в лифтах д.69 к1 по ул.Ленсовета, в д.73, 75 по пр.Ю.Гагарина.	июнь
56	Очистка от ржавчины окраска металлических ограждений на переходных лоджиях в д.73, д.75 по пр. Ю.Гагарина.	июнь
57	Осмотр и очистка подвальных и чердачных помещений по всем домам.	июнь
58	Оборудовать одну детскую площадку между домами 69 к1 по ул. Ленсовета и д.77 по пр. Ю. Гагарина.	Июнь (по решению общего собрания)
59	Частичный ремонт окрытия парапетов кровли всех домов	июнь-июль
60	Восстановить покрытия из брусчатки перед пешеходным пандусом д.12 по Московскому шоссе, на пешеходной дорожке между домами 69 к1 по ул.Ленсовета и д.75 по пр.Ю.Гагарина.	июнь-август
61	Косметический ремонт (окраска МОП) 2-6 этажи в 6-ти подъездах д.69 к.1 по ул. Ленсовета.	июнь-август
62	Установка ворот, калиток, шлагбаумов для ограничения сквозного проезда автотранспорта через двор жилого комплекса	июнь (по решению общего собрания)
63	Окраска металлических ограждений паркинга и пандуса в д.12 по Московскому шоссе.	Июль
64	Ремонт воронок ливневого слива с эксплуатируемой кровли 17 этажа в д.73 и д.75 по пр. Ю.Гагарина.	Июль
65	Замена деревянных дверей тамбура выхода на переходную площадку запасных лестниц д.12 по Московскому шоссе.	Июль-август
66	Замена напольной плитки в помещениях мусороприемных камер в д.73 и д.75 по пр. Ю.Гагарина.	Июль
67	Поверка приборов учета холодной воды на линии противопожарных систем в домах по адресам: пр.Ю.Гагарина д.73,75, Московское шоссе д.12 и предъявление инспектору ГУП «Водоканал СПб».	Август
68	Косметический ремонт запасной лестницы д.12(этажи 1-17) Московское шоссе	Август
69	Техосмотр и профилактический ремонт электроустановок жилых д.73, д.75 по пр. Ю. Гагарина, д.69 к1 по ул Ленсовета, д.12 по	Август

	Московскому шоссе	
70	Прочистка фильтров системы отопления и ГВС в индивидуальных тепловых пунктах всех жилых домов.	Август
71	Уплотнение дверей чердаков, подвалов, выходов на крышу всех домов.	Август-октябрь
72	Окраска секций ограждения газонов	Август
73	Ремонт отмостки вокруг д. 69 к.1 ул. Ленсовета (около 20 кв. м.) и ямочный ремонт тротуаров и проезжей части внутри дворовой территории (около 30 кв.м.)	Август
74	Промывка систем отопления встроенных помещений д.75 по пр. Ю. Гагарина, д.12 по Московскому шоссе, опрессовка, сдача контролеру теплосети.	Август
75	Косметический ремонт межквартирных коридоров д.75 по пр.Ю.Гагарина (3-17 этажи).	Сентябрь
76	Восстановление теплоизоляции труб теплосетей в местах общего пользования, в подвалах и на чердаках по всем домам.	сентябрь
77	Замена терморегулятора на системе отопления в д. 69 к.1 по ул. Ленсовета	сентябрь
78	Расконсервация, включение ЦО, проверка работоспособности системы ЦО	Сентябрь
79	Обеспечение запасов пескосоляной смеси и инвентаря для уборки снега	Сентябрь
80	Косметический ремонт межквартирных коридоров д.73 по пр.Ю.Гагарина (3-17 этажи).	Октябрь
81	Контроль выполнения гарантийных работ по устранению недостатков застройщика ООО «Концерн «Л-1 ИСТЭЙТ»: - сдача Ростехнадзору на допуск в эксплуатацию ИТП встроенных помещений домов 75 по пр. Ю.Гагарина, д.12 по Московскому шоссе; - по предотвращению образования трещин в облицовочной кирпичной кладке наружного фасада д.69 к.1 по ул. Ленсовета; - по устранению протечек в помещении встроенного паркинга д.12 по московскому шоссе и официальной сдаче его в эксплуатацию.	Январь-декабрь

Управляющий ТСЖ «Звездное 1»



Саржевский В.Д.