

**«Утверждаю»
Председатель правления
ТСЖ «Звездное 1»**

_____ **О.Ю. Скроцкий**

«___» _____ 2013 г.

**Годовой план мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества и
предоставлению коммунальных услуг в многоквартирных домах ТСЖ
«Звездное 1» на 2013 год**

№ п\п	Запланированные по плану мероприятия	Запланированные сроки выполнения
Организационные мероприятия		
1.	Анализ договорной политики в отношении организаций и физических лиц, оказывающих услуги по содержанию и ремонту общего имущества по результатам 2012 года	январь
2.	Анализ хозяйственно-финансовой деятельности ТСЖ за 4-й квартал и 2012 год	Январь, февраль
3.	Ревизионная проверка ТСЖ за 2012 год	февраль
4.	Провести очное собрание членов ТСЖ «Звездное 1» по перевыборам нового правления и текущим вопросам согласно повестки собрания	март
5.	Обновить договор на предоставление телесигналас ООО «Связь монтаж», ОАО «ТКТ»	февраль
6.	Обновить договор на обслуживание узла учета тепловой энергии	март
7.	Подготовка доп.соглашений к новым договорам на водоотведение домов 73 по пр. Ю.Гагарина и д.69 к1 по ул.Ленсовета.	январь
8.	Заключить договор с ООО «ЛК «Содружество» на техническое обслуживание лифтов	февраль
9.	Заключить договор на техобслуживание повышающих автоматических станций холодной воды в домах 73, 75 по пр. Ю.Гагарина и дома 12 по Московскому шоссе	февраль
10.	Составление и корректировка сметы доходов и расходов на 2013-14 гг. для утверждения на собрании	Январь-февраль
11.	Обновить договор на аварийное обслуживание	март
12.	Обновить договор на обслуживание ПЗУ и видеонаблюдения	май

13	Обновить договор на Контроль загазованности подвальных помещений	май
14	Обновить договор на осмотр и очистку вентиляционных каналов и дымоходов	май
15	Заключение прямых договоров с ОАО «Теплосеть СПб» на постоянное теплоснабжение нежилых помещений дома 75 по пр. Ю.Гагарина и дома 12 по Московскому шоссе (ИТП встроенная часть).	май
16	Обновить договор на дератизацию подвалов и чердаков	ноябрь
17	Обновить договор на обслуживание внутридомовых систем АППЗ	ноябрь
18	Контроль расхода водопотребления, тепловой энергии горячей воды, электроэнергии на освещение мест общего пользования	Январь-декабрь
19	Прохождение проверки знаний по ПТЭ ТЭ в объеме занимаемой должности и «ПТБ при эксплуатации ТУ и ТС потребителей»	Март-апрель
20	Текущая эксплуатация и ремонт	
21	Осмотр систем Центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения ответственными лицами за исправное состояние и безопасную эксплуатацию	Январь-декабрь Не реже 1 раза в неделю
22	Осмотр электроустановок домов не реже 1 раз в неделю. Контроль за состоянием освещения мест общего пользования	Январь-декабрь
23	Поддержание работоспособности осветительных приборов на лестницах и в подвале (замена ламп, выявление неисправностей)	Январь-декабрь
24	Покупка арматуры светильников, ламп, эл.материалов для выполнения работ по текущему ремонту	Январь-декабрь
25	Выполнение аварийных работ	Январь-декабрь
26	Инструктаж собственников по мерам пожарной безопасности	Весь период
27	Проверка технического состояния вентиляционных каналов	Январь-декабрь
28	Пуско-наладка ИТП нежилых частей д.75 по пр.Ю.Гагарина, д.12 по Московскому шоссе, получение акта ввода в эксплуатацию	Январь-март
29	Пуско-наладка ИТП и УУТЭ нежилых частей ул.Ленсовета д.69 к.1 получение акта ввода в эксплуатацию	Январь-март
30	Поверка приборов учета холодной воды в домах по адресам: пр.Ю.Гагарина д.73,75, Московское шоссе д.12 и предъявление инспектору ГУП «Водоканал СПб».	Январь-апрель

31.	Очистка тротуаров и дорог внутри дворовых территорий от снега и наледи (ручная и механизированная).	Январь-апрель, октябрь-декабрь
32.	Контроль за состоянием трещин в облицовочной кладке на 18,17,16,15 этажах в д.12 по Московскому шоссе и в домах 73 и 75 по пр. Ю.Гагарина	Январь-декабрь
33.	Проверка и замена внутриквартирных счетчиков ХВС и ГВС во всех домах.	январь-декабрь
34.	Замена обще домовых счетчиков в водомерных узлах д.75 по пр. Ю. Гагарина, д.12 по Московскому шоссе.	февраль
35.	Весенний осмотр нежилых помещений, кровли, составление дефектной ведомости	Апрель
36.	Очистка воронок внутреннего водоотведения всех домов	Апрель-май
37.	Установка ворот, калиток, шлагбаумов для ограничения сквозного проезда автотранспорта через двор жилого комплекса	март – июнь (по решению общего собрания)
38.	Проветривание подвалов, чердаков жилых домов	Май-сентябрь
39.	Проведение ремонта в ИТП. Подготовка элеваторного узла к эксплуатации в зимнем сезоне	Май-август
40.	Завоз грунта и приобретение семян травы для восстановления газонов.	май
41.	Ежегодное техническое освидетельствование 12 лифтов в 4-х домах.	май
42.	Испытание противопожарного водопровода и систем АППЗ в домах: пр. Юрия Гагарина д73, д. 75, Московское шоссе д.12.	май
43.	Установка фильтров грубой очистки холодной воды в водомерных узлах д.73, 75 по пр.Ю.Гагарина, в д.12 по Московскому шоссе.	май
44.	Окраска наружных металлических дверей: в подвалы, мусороприемные камеры подъездов, ГРЩ, выходы на кровлю во всех домах,	Май-август
45.	Чистка, замена напольной плитки в подъездах в д.12 по Московскому шоссе, д.73, д.75 по пр. Ю.Гагарина.	Май-август
46.	Установка и ремонт газонных ограждений комплекса около 200 м.п.	Май-сентябрь
47.	Облицовка плиткой ступенек на площадку входа в д.12 по Московскому шоссе.	июнь
48.	Покос придомовой территории	Июнь-сентябрь
49.	Оформление паспортов готовности здания к эксплуатации в отопительном сезоне 2013-2014гг, получение актов готовности от ОАО «Теплосеть», ГУП Водоканал», ООО «Петербург Газ», ОГПН ГУ МЧС	Июнь-август

50.	Осмотр и очистка колодцев дренажной системы всех жилых домов	июнь
51.	Косметический ремонт диспетчерской д.75 по пр. Ю.Гагарина.	июнь
52.	Косметический ремонт межквартирных коридоров д.75 по пр.Ю.Гагарина (3-17 этажи).	июнь
53.	Установка видеокамер наблюдения в лифтах д.69 к1 по ул.Ленсовета, в д.73, 75 по пр.Ю.Гагарина.	июнь
54.	Очистка от ржавчины окраска металлических ограждений на переходных лоджиях в д.73, д.75 по пр. Ю.Гагарина.	июнь
55.	Осмотр и очистка подвальных и чердачных помещений по всем домам.	июнь
56.	Оборудовать детскую площадку между домами 69 к1 по ул. Ленсовета и д.77 по пр. Ю. Гагарина.	Июнь (по решению общего собрания)
57.	Герметизация трещин и швов окрытия парапетов кровли всех домов	июнь-июль
58.	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
59.	Косметический ремонт (окраска МОП) 2-6 этажи в 6-ти подъездах д.69 к.1 по ул. Ленсовета.	июнь-август
60.	Прочистка фильтров в головном тепловом пункте и промывка ввода в ГТП	июль
61.	Герметизация трещин на фасаде д.12 по Московскому шоссе, парапете кровли в д.69 к.1 по ул.Ленсовета.	Июль
62.	Окраска металлических ограждений паркинга и пандуса в д.12 по Московскому шоссе.	июль
63.	Ремонт протекающей кровли над балконами в д.73 и д.75 по пр. Ю.Гагарина.	июль
64.	Замена деревянных дверей тамбура выхода на переходную площадку запасных лестниц д.73, д.75 по пр. Ю. Гагарина, д.12 по Московскому шоссе.	Июль-август
65.	Косметический ремонт межквартирных коридоров д.73 по пр.Ю.Гагарина (3-17 этажи).	июль
66.	Косметический ремонт запасной лестницы пр.Ю.Гагарина д.75 (этажи 3-18)	июль
67.	Косметический ремонт запасной лестницы пр.Ю.Гагарина д.73(этажи 3-18)	август

68.	Техосмотр и профилактический ремонт электроустановок жилых д.73 по пр. Ю. Гагарина, д.69 к1 по ул Ленсовета.	август
69.	Установка окрытий вентканалов на крыше д.73 и д.75 по пр. Ю.Гагарина	август
70.	Прочистка фильтров в индивидуальных тепlopунктах всех жилых домов.	август
71.	Уплотнение дверей чердаков, подвалов, выходов на крышу д.12 по Московскому шоссе, д.73, д.75 по пр. Ю. Гагарина.	август-октябрь
72.	Окраска секций ограждения газонов	август
73.	Промывка систем отопления встроенных помещений д.75 по пр. Ю. Гагарина, д.12 по Московскому шоссе, опрессовка, сдача контролеру теплосети.	август
74.	Восстановление теплоизоляции труб теплосетей в подвалах и чердаках по всем домам.	сентябрь
75.	Регулировка автоматических станций по ХВС в д.73, 75 по пр.Ю.Гагарина, в д.12 по Московскому шоссе.	сентябрь
76.	Расконсервация, включение ЦО, проверка работоспособности системы ЦО	Сентябрь
77.	Обеспечение запасов пескосоляной смеси и инвентаря для уборки снега	Сентябрь
78.	Контроль выполнения гарантийных работ по устранению недостатков застройщика ООО «Концерн «Л-1 ИСТЭЙТ»: - установка стеклопакетов на оконных проемах в наружной фасадной стене в районе 18 этажа - 3 шт. на доме 73 по пр. Ю.Гагарина, 3 шт. на доме 75 по пр. Ю.Гагарина; - вывоз временной КТПН, обеспечивающей в данное время электроснабжение встроенного паркинга д.77 по пр. Ю.Гагарина и восстановление тротуара и асфальтового покрытия в районе 4 пар. Дома 69 к1 по ул. Ленсовета; - сдача Ростехнадзору на допуск в эксплуатацию ИТП встроенных помещений домов 75 по пр. Ю.Гагарина, д.12 по Московскому шоссе, д.69 к.1 по ул. Ленсовета; - по предотвращению образования трещин в облицовочной кирпичной кладке наружного фасада д.69 к.1 по ул. Ленсовета; - по устранению протечек в помещение встроенного паркинга д.12 по московскому шоссе и официальной сдаче его в эксплуатацию.	Январь-декабрь

Управляющий ТСЖ «Звездное 1»

Саржевский В.Д.