

**Финансово-хозяйственный план ТСЖ "Кронштадтский форт" на 2024г-2025г
(БЕЗ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ)**

1. Смета

Жилые и нежилые помещения, кв.м	14896,3
Жилые помещения, кв.м	13055
Жилые помещения (без площади 1-ого этажа) для расчета сод и тех.ремонта лифтов, кв.м	12529
Нежилые помещения, кв.м.	1541,3

Наименование статей	Размер платы	Приход		Расход	
		месц	год	месц	год
1. Содержание и тех.рем. общего имущества дома.:					
в новых тарифах действительно с 01.07.2024г.			3 194 838,14		3 400 902,00
Содерж общ имущ :	9,43		1 651 717,31		
Текущий ремонт:	7,35		1 287 393,66		
ТО узлов учета ТЭ , эксп.общедом.приб.учета :	0,67		117 354,25		
Сод. и ремонт АППЗ МКД :	0,44		77 068,46	5 220,00	62 640,00
Сод. и ремонт СКУД, ПЗУ, ОДС :	0,35		61 304,46	5 820,00	69 840,00
Техническое обслуживание общедомового имущества				22770,00	273 240,00
Санитарное содержание мест общего пользования				25000,00	300 000,00
Обслуживание ИТП и насосн. станций				15000,00	180 000,00
Аварийное обслуживание и ОДС				19000,00	228 000,00
Услуги Техника				42800,00	513 600,00
Бухгалтерские услуги				27000,00	324 000,00
Материалы, инструменты (на склад)					250 000,00
ИТП: проверка УУТЭ-2шт, замена манометров -30шт, закупка расх. материалов по дефектной ведомости (материалы и работы)					70 000,00
Промывка теплообменников ниж и верх. зон ГВС: 4 шт-2 раза/год ; Отопление 2 шт-1 р/год, подготовка к отопител. сезону					80 000,00
Ремонт аварийных систем водоснабжения ХВС/ ГВС (работы)					100 000,00
Обслуживание насосов КНС, очистка канал колодцев - по необходимости					20 000,00
Ремонт фасада, укрепление отливов, высотные работы					120 000,00
Замена керамогранита входной группы МКД (работы, материалы)					40 000,00
Частич. гидроизоляция паркинга (работы и материалы)- в местах подтекания					15 000,00
Услуга по аренде илос-ной машины (оч-ка подвала от сточ. вод по необх-ти)					26 000,00
Штукатурные работы укрепление кирпичной кладки наружных балконов МКД (частично в местах разрушений) : 8 этажей (прим. 60 кв.м), гидроизоляция мест примыкания этаж. балконов к фасаду (работы и материалы), окраска наруж. двери в помещ.дворника, газ ограждения частично					70 000,00
Штукатурные работы и окраска наруж./внутр.стен, потолка въезда в паркинг (работы и материалы: ориентир. 300 кв.м ст-ть 1233руб кв.м)					370 000,00
Модернизация распашных ворот, установка проводных фотоэлементов					40 000,00
Непредвиденные расходы по п.2 ФХП					248 582,00
2. Содержание придомовой территории в новых тарифах с 01.07.2024г.	2,73		478 174,79		256 000,00
Уборка контейнерной площадки и сан. содержание земельного участка				17000	204 000,00
Обслуживание откатных ворот у контейнерной площадки				1000	12 000,00
Замена ламп свети-ка наруж. освещения (работы, мат-лы, спец.техника) -2 шт					20 000,00
Установка дополнительных полусфер, покраска мет.ограждений газонов					10 000,00
Восстановление разметки для парковки на прид. территории , после заверш. работ					30 000,00
Теплосети по замене труб-да					20 000,00
Материалы, инвентарь					2 161 776,00
3. Обеспечение безопасности МКД и паркинга			2 161 776,00		2 160 000,00
1 пост МКД	377,36			100000	1 200 000,00
1 пост паркинг	52			80000	960 000,00
4. Содержание и ремонт лифтов:	3,35		503 665,80		502 554,24
договор обслуживания				19629,52	235 554,24
периодическое освидетельствование лифтов					17 000,00
тек.ремонт по деф.ведомости (работы и материалы)					250 000,00
5. Антискользящее покрытие в холл (32,53 руб/квартира):	32,53		103 445,40		103 445,40
Аренда ковриков в холл МКД					103 445,40
6. Видеонаблюдение (33,51 руб/квартира):	33,51		106 561,80		84 000,00
Обслуживание системы видеонаблюдения (ремонт, настройка, модернизация)				2000	24 000,00
Материалы и оборудование					60 000,00
7. Управление МКД 4,68 руб кв.м+АУР паркинг 4,5 руб кв.м. В новых тарифах действительно с 01.07.2024	9,18		902 958,41		977 440,00
вознаграждение Председателя				52200	626 400,00
Налоговые отчисления (ФНС , ПФ, ФСС, НДФЛ)					311 040,00
канцелярия, содержание оргтехники, разъезды, поч.отправления , сертификаты, лицензии, пошлины, УСН					20 000,00
юр.услуги (иск.заявления, апелляция, предст-во в суд.инстанциях)					20 000,00
8. Прочее			532 375,20		499 454,40
Услуги РЦ	26,2		100 922,40		100 922,40
Услуги по уборке паркинга поломочной машиной	18		332 920,80	25000	300 000,00
Тех.обсл. АПУПТ (паркинг)	100		67 200,00	5600	67 200,00
Обслуживание р/с вкл. оплату комиссии по переводу в др.банки	0,2		31 332,00		31 332,00
ИТОГО			7 983 796		7 983 796

2. Планируемые работы:

2.1. Состав планируемых работ согласно Приложению №1 "Годовой план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества".

3. Решения по финансовым вопросам:

3.1. Неизрасходованные средства товарищества используются для покрытия перерасхода по отдельным статьям затрат и по окончании финансового года формируют резервы предстоящих платежей.

3.2. Все плановые работы и работы, возникшие в течение года не по смете, утверждаются правлением и выполняются при наличии денежных средств.

3.3. Изменения тарифов на жилищные и коммунальные услуги происходят автоматически с изменениями тарифов, утв. Комитетом по тарифам СПб.

3.4. Свободные финансовые средства товарищества хранить на депозите или неснижаемом остатке.

УТВЕРЖДЕНО



Правление ТСЖ "Кронштадтский форт"

Годовой план содержания и текущего ремонта общего имущества на 2024 -2025г.**ВОДОСНАБЖЕНИЕ**

1. Замена стальных труб ГВС в кв.173, ст.7, если доступ будет предоставлен.
2. Замена стальных труб ХВС в квартирах при аварийных ситуациях и по требованию.
3. Замена стального водопровода ХВС ф89мм на выходе из водомерного узла при необходимости.
4. Замена части стального водопровода ХВС ф89мм, имеющую свищи, закрытые временными хомутами.
5. Произвести антикоррозийное покрытие участков стальных водопроводов и арматуры.
6. Выполнить настройку балансировочных клапанов на ст.4,5,6,7 верхнего контура ГВС.
7. Восстановить теплоизоляцию на водопроводах.
8. Заменить отсечные краны 1 ½ на трубопроводе ГВС в подвале.
9. Провести ревизию насосов КНС, очистка по необходимости.
10. Ввод в эксплуатацию системы водоподготовки в случае положительного решения.

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

1. Замена 2-х светильников наружного освещения перед фасадом МКД.
2. Замена люминесцентных светильников в местах общего пользования на светодиодные по мере выхода их из строя.
3. Установка новых соединительных коробок у сигнальных огней на кровле МКД.

ИТП и НАСОСНАЯ СТАНЦИЯ

1. Поверка приборов УУТЭ – 2 комплекта.
2. Монтаж водопроводных труб для исключения их провисания.
3. Замена косога фильтра Ду40 в верхнем контуре ГВС.
4. Закупка и замена части манометров.
5. Замена обратного клапана в цепи подкачки системы отопления верхнего контура.
6. Промывка теплообменников ГВС и отопления.
7. Подготовка и сдача оборудования к отопительному сезону 2024-2025гг.
8. Замена обратного клапана насосной станции.
9. Замена некачественных PPR труб ф75мм и ф50мм системы подачи ГВС, установленных предыдущей управляющей компанией.

ЛИФТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ:

1. Обслуживание лифтового оборудования.
2. Текущий ремонт по акту поломки оборудования.
3. Техническое освидетельствование лифтового оборудования.

СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ ДОСТУПА, ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ И АППЗ:

1. Обслуживание и текущий ремонт (по актам поломки оборудования).
2. Установить одну камеру видеонаблюдения у мусорных баков.
3. Доработка системы АППЗ в плане разблокировки дверей паркинга при срабатывании пожарной сигнализации.
4. Установка дополнительных фотоэлементов DoorNap, кнопки управления закрытия/открытия въездных распашных ворот в консьержной, GSM модуля с реле, разработка рабочего проекта по установке шлагбаума для ограничения въезда на придомовую территорию (в случае положительного решения и наличия свободных денежных средств).

ПРОЧИЕ РЕМОНТЫ:

1. Антикоррозийное покрытие фановых труб в подвальных помещениях (при наличии ржавчины).

2. Штукатурные работы на общедомовых балконах (2, 4, 5, 11, 15, 21 этажи) в местах разрушения кирпичной кладки.
3. Гидроизоляция мест примыкания фасада к плите балкона на 8 -ми этажах.
4. Провести частичную гидроизоляцию мест протекания подземных вод в паркинге.
5. Произвести штукатурные и окрасочные работы стен (наружных и внутренних) и потолка въезда в паркинг.
6. Покраска входной калитки ограждения придомовой территории и части ограждений газонов.
7. Провести обследование фасада МКД на предмет крепления фасадных плит.
8. Заменить керамогранитное напольное покрытие на входе в МКД.
9. Восстановление разметки парковки на придомовой территории (при наличии свободных денежных средств)
10. Ограничение доступа на крышу въезда в паркинг с помощью монтажа стальной цепи.
11. Изготовление стальной обрешетки перед подъездом МКД для фиксации входных резиновых ковриков.
12. Пересадка элементов благоустройства (зеленых насаждений) по требованию №2211 от 15.04.24 АО «Теплосеть СПб».
13. Укрепить решетку на въезде в паркинг.