

ПОРЯДОК ПЛАНИРОВАНИЯ И ОРГАНИЗАЦИИ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА

I. ПРОВОДИТСЯ ОСМОТР ЖИЛОГО ДОМА

Целью осмотров является установление дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

Общие осмотры проводятся два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона), комиссия по осмотру состоит из представителя управляющей компании (инженер ПТО), представителя ЖЭУ (инженер или начальник участка), представителей собственников МКД (уполномоченный).

Результаты проверок оформляются актами.

АКТ весеннего осмотра

ЖРЭУ № 9

Адрес Комсомольская д.5

28 мая 2018

Общие сведения по зданию

Год постройки:	1976	% износа:	26
Материал стен:	ж/б панель	Кол-во этажей:	5
Наличие подвалов:	имеются	Кол-во квартир:	72
Степень благоустройства: Централизованное отопление, холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение, газоснабжение.			

Комиссия в составе: Начальник ЖРЭУ-9 - Истомина С. В., Инженер по организации эксплуатации и ремонту - Уханова Н. В., Техник 2 категории - Трёмбовецкая М. Ю., Крипович Кристина Романовна -

В результате осмотра установлено техническое состояние следующих конструктивных элементов и инженерного оборудования:

Фундамент	железобетонные, дефектов не выявлено
Наружные и внутренние капитальные стены	железобетонные, местами выветривание и выкрашивание раствора из межпанельных швов. Рекомендуется произвести герметизацию карнизных швов с дворовой, фасадной части дома. С дворовой части: под №5 -1,8м, под №4-1,8м, под №3-3 м, под №2-3м, под №1-3м. Со стороны фасадной части: между кв.12 и кв.13- 0,6м, кв.22 и кв.23 -1,8м, кв. 34, кв.35 и кв.36 -2,4м; середина дома 1,2м, кв.46, кв.47и кв.48 -1,8м, кв.58, кв 59, кв 60-1,8м, кв.70кв-71и кв.-72 -2,4м
Перегородки (внутренние межэтажные)	железобетонные, дефектов не выявлено
Спуски в подвалы	4 под.- железобетонная лестница, дефектов не выявлено
Прямки	бшт 1 и 2 под.деревянный обшит железом, дефектов не выявлено 2 и 3 под.металлический разгрузочный шлюз, маг-на "Парус", дефектов не выявлено 3 и 4 под.металлический разгрузочный шлюз, маг-на "Парус", дефектов не выявлено 5 и 6 под. 2 прямки (1 прямик закрыт металлической решеткой 2 прямик наблюдается разрушение кирпичной кладки, рекомендуется восстановление кирпичной кладки с установкой щита площадью 2 м2
Перекрытия	
Чердачные	
Межэтажные	железобетонные, дефектов не выявлено
Плиты покрытия	железобетонные, дефектов не выявлено
Подвальные перекрытия	железобетонные, дефектов не выявлено
Крыша (кровля)	Плоская из наплавляемых материалов (мембранное покрытие) с неорганизованным водостоком. 1, 2 под. отсутствуют зонты на на дефлектора, затекание с кровли кв.12, 24,46,л/клетки под.2, 5.Рекомендуется произвести произвести ремонт мембраной кровли 100м2
Проемы	
Оконные	1, 2, 3, 4, 5, 6 под.деревянные рамы с остеклением, наблюдается на оконных рамах и коробках имеются сколы древесины, щели в притворах, растрескивание, отслоение окрасочного слоя. Рекомендуется покраска масляной краской площадью 10 м2.
Дверные (в подъезд)	1,2,3,4,5,6 под. 1-ые входные двери металлические с домофоном. Имеются истертость окрасочного слоя, надлиси. Рекомендуется маслянная окраска S= 12 м2
Дверные (на чердак)	2-ые двери деревянные, дефектов не выявлено
Дверные (в подвал)	не предусмотрены проектом
Дверные (на кровлю)	4 под. металлическая, дефектов не выявлено 2, 5 под. люки металлические, дефектов не выявлено 2-ой подъезд, рекомендуется изготовить и установить поручень из-за очень высокого порога при выходе на кровлю.
Лоджии	не предусмотрены проектом
Балконы	54 шт.кв. 45 на нижней поверхности балконной плиты местами происходит выкрашивание бетона, имеются ржавые пятна, трещины: рекомендуется бетонирование балконного основания S-2,7м2

Крыльцо	
Крыльцо	2, 3, 5 под. наблюдается незначительные сколы S= 1,2м2, рекомендуется бетонирование
Входные площадки	наблюдается выбоины, трещины требуется "поднять" асфальтовое покрытие входных площадок, т.к. при таянии снега и дожде образовывается застой воды: под. 1,2,3,4,5,6, Поврежден бордюрный камень, частично отсутствует: 1под. 8,0 мп, 4под. 6,0 мп, 3под. 1,0мп, 2 под.-8,0 мп.. рекомендуется восстановление
Отделочные работы	
Наружная отделка	
Стены	железобетонные, местами имеется выкрашивание раствора из межпанельных швов, окраска стен фасада выцветание, имеются следы намокания, нитевидные трещины наблюдается несанкционированные надлиси на стенах. Рекомендуется окраска стен площадью 25 м2 и промазка мастикой 15 м.л.
Цоколь	наблюдается выветривание и выкрашивание раствора из швов по примыканию наружных стен к цоколю: под.1, между 1/2: 2/3 / 3/4; 4/5 рекомендуется произвести герметизацию швов с последующей водоэмульсионной окраской S= 60 м.л. (дворовой части дома)
Внутренняя отделка	
Лестничные клетки	Потолки и стены – известковое окрашивание, панели на высоту 1,40 м от пола окрашены масляной краской. Имеются мелкие трещины в местах сопряжения потолка и стен, местами отслоение окрасочного, штукатурного слоя 2, 5 под. на лестничных клетках наблюдаются желтые пятна мест затопления S= 17,9м2, рекомендуется ремонт.
Тамбур	кирпичные.1,2, 3, 4, 5, 6 под., дефектов не выявлено
Полы	метлахской плиткой. Отсутствует плитка на полах : 1под. - 5,26 м2., 2 под. - 5,84 м2., 3 под. - 3,7 м2., 4 под. - 3,5 м2., рекомендуется выполнить цементную стяжку.
Инженерное оборудование	
Отопление	
Трубопроводы	протяженность 3842,0мп, диаметр 15, 20, 25, 32, 50, 76, 80, 100 мм., дефектов не выявлено
Задвижки	4шт д.80 мм.чугунные, 2 шт.-д100мм, шаровые, дефектов не выявлено
Вентили	35шт- д15мм, 54 шт- д 25мм- чугунные, ,дефектов не выявлено
Теплоизоляция	дефектов не выявлено
Горячее водоснабжение	центральное отсутствует, от газовоговодонагревателя
Трубопроводы	
Задвижки	
Вентили	
Теплоизоляция	
Холодное водоснабжение	Водомер в под.№ 4 диаметр 40мм, дефектов не выявлено
Трубопроводы отопления	диаметр 57, 16 мм, металлопласт, дефектов не выявлено
Задвижки	2шт -д 100, 50 мм, дефектов не выявлено
Вентили	18 шт. д.25, 20 мм, дефектов не выявлено
Система канализации	
Трубопровод	диаметр 100, 50 мм, чугунный, ,пластиковый, дефектов не выявлено
Вентиляция	144 шт, осмотр согласно по графика
Дымоходы	72шт., осмотр согласно по графика
Оголовки	18 шт. дефектов не выявлено
Электроснабжение	
Сборка "Заход/Выход"	4 подъезд
Исправность запорных устройств	исправны
Надежность крепления	надежно
ВРУ/ВРЩ	
Исправность запорных устройств	4под. подвал
Надежность крепления	исправны
Этажные щиты	
Исправность запорных устройств	24 шт., дефектов не выявлено
Надежность крепления	исправны
Наличие стекол в окошках для снятия показаний счетчиков	надежно 72шт, в наличии
Подъездное освещение	1, 2, 3, 4, 5, 6 под. дефектов не выявлено

Исправность и наличие выключателей	6 шт., дефектов не выявлено
Исправность и наличие патронов	
Проверка закрепления распределительных коробок	закреплены
Проверка отсутствия оголенных проводов	отсутствуют
Энергосберегающие светильники	24 шт., исправны
Дворовое освещение	На опорах 1,3,6 под., с торца 6 под., дефектов не выявлено

Подвалы, чердаки

Исправность и наличие выключателей	2шт., исправны
Исправность и наличие патронов	5 шт., исправно
Проверка отсутствия оголенных проводов	отсутствуют
Надподъездное освещение	1,3, 5 под., дефектов не выявлено

Лифты

Посадочные площадки	не предусмотрены проектом
Проверка надежности крепления обрамления дверей шахты лифта	не предусмотрено проектом
Проверка надежности крепления порога дверей шахты лифта	не предусмотрены проектом
Проверка освещенности и отсутствие мусора перед машинным помещением	не предусмотрено проектом

Мусоропровод

Загрузочные клапана	не предусмотрен проектом
Стволы	не предусмотрены проектом

Мусороприемные камеры

Двери	не предусмотрены проектом
Стены	не предусмотрены проектом
Полы	не предусмотрены проектом
Водоснабжение	не предусмотрено проектом

Контейнерная площадка

Контейнера	№91 расположена по пр.Ленина 37/6
------------	-----------------------------------

Внешнее благоустройство

	Необходимо изготовить и установить металлическое ограждение газонов, выполь торфа, посадку травы, цветов. Установить урны-6шт., установку скамеек-6шт.
--	--

Отмостка

	наблюдаются поперечные и продольные трещины, рекомендуется произвести б/е отмостки 1под. с торца дома S- 5,0 м2
--	---

Хозяйственные площадки

	отсутствует
--	-------------

Детские площадки

	отсутствует
--	-------------

Спортивные площадки

	отсутствует
--	-------------

Пешеходные дорожки

Асфальтирование тротуаров	не предусмотрены
Дворовые лестницы	3шт., железобетонные, дефектов не выявлено. Между 2 и 3 под. на ж/б лестнице потертости, скол 2-ой ступени S-0,5 м2. имеются мелкие сколы, рекомендуется б/е

Дворовой проезд

Асфальтирование проездов	наблюдается трещины и ямы.. Отсутствует бордюрный камень, рекомендуется пр асфальтирование дворового проезда площадью 161 м2 и установка бардюрного
Заделка ям	

Заключение комиссии: дом пригоден к дальнейшей эксплуатации

Члены комиссии:

Начальник ЖРЭУ-9

Истомина Светлана Владимировна

_____	_____	_____
должность	подпись	расшифровка подписи
Инженер по организации эксплуатации и ремонту		Уханова Наталья Владимировна
_____	_____	_____
должность	подпись	расшифровка подписи
Техник 2 категории		Трембовецкая Мария Юрьевна
_____	_____	_____
должность	подпись	расшифровка подписи
Крипович Кристина Романовна		
_____	_____	_____
должность	подпись	расшифровка подписи

2. СОСТАВЛЯЕТСЯ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

По результатам весеннего осмотра управляющая компания уточняет объемы работ на текущий год.

По результатам осеннего осмотра управляющая компания готовит перечень работ по текущему ремонту на следующий год с указанием вида работ, сроков выполнения, суммы затрат (ориентировочная), расчетом оплаты с 1 кв.м.

№ ТЭР	Перечень работ	Единица измерения	Периодичность (расшифровка)	Объем работ разовый	Объем работ	Цена (руб)	Сумма (тыс. руб)	Расценка на 1 м2 в месяц руб.
	Ремонт подъезда №4						84,393	
21-017 прим.	Ремонт штукатурки известково-алебастровым раствором стен площадью до 1 м2	10 м2		4,6	0,46	14 368,53	6,610	0,22
24-061	Очистка помещений от строительного мусора	100 т		0,3013	0,003	81 892,10	0,246	0,01
21-021	Ремонт штукатурки откосов внутри здания по камню и бетону цементно-известковым раствором прямолинейных	10 м2		1,8	0,18	20 049,20	3,609	0,12
21-053	Перетирка штукатурки внутренних помещений (стены)	10 м2		31	3,1	1 484,88	4,603	0,15
21-053	Перетирка штукатурки внутренних помещений (потолки)	10 м2		25	2,5	1 484,88	3,712	0,12
22-005	Окраска известковыми составами по штукатурке помещений площадью более 5 м2 (стены)	10 м2		107,5	10,75	694,40	7,465	0,25
22-005прим.	Окраска водоземulsionными составами по штукатурке помещений площадью более 5 м2 (потолки)	10 м2		119,8	11,98	694,40	8,319	0,28
22-011	Простая масляная окраска ранее окрашенных стен без подготовки, помещений площадью более 5 м2 с расчисткой старой краски до 10%	10 м2		147	14,7	1 154,84	16,976	0,57
22-027	Простая масляная окраска ранее окрашенных окон без подготовки, помещений площадью более 5 м2 с расчисткой старой краски до 10%	10 м2		13,5	1,35	2 218,54	2,995	0,10

22-112	Окраска масляными составами ранее окрашенных больших металлических поверхностей кроме крыш за два раза (почтовые ящики, эл. щиты)	10 м2		6,5	0,65	985,60	0,641	0,02
22-036	Окраска масляными составами ранее окрашенных больших металлических поверхностей кроме крыш за один раз (стволы мус/провода)	10 м2		5	0,5	1 799,89	0,900	0,03
22-113	Окраска масляными составами ранее окрашенных водосточных труб за 1раз с земли и лесов	10 м2		7,8	0,78	1 619,49	1,263	0,04
22-119	Окраска масляными составами ранее окрашенных поверхностей стальных и чугунных труб стальных за 1 раз	10 м2		7,6	0,76	2 691,03	2,045	0,07
22-127	Окраска масляными составами ранее окрашенных металлических решеток и оград без рельефа за 1 раз	10 м2		15	1,5	2 684,43	4,027	0,14
62-18-1	Окраска масляными составами деревянных поручней с покрытием лаком	100 м2		3,5	0,035	56 080,22	1,963	0,07
24-037	Окраска масляными составами ранее окрашенных малых архитектурных форм (лестничн. марши и площадки)	м2		6,3	6,3	276,31	1,741	0,06
21-013 прим.	Ремонт штукатурки стыков элементов перекрытия	10 м2		6,5	0,65	14 303,19	9,297	0,31
21-062	Обмазка раствором наличников и плинтусов	м		8	8	30,27	0,242	0,01
22-187	Маркировка электрощитов, почтовых ящиков и этажей (прим) уточнить обемы	шт		25	25	119,03	2,976	0,10
22-104	Огрунтовка фасадов простых с лестниц (прим)	10 м2		62,4	6,24	763,58	4,765	0,16
	Всего с НДС						99,584	
	Размер платы рублей за 1 м2 в месяц							2,84
	ИТОГО						84,393	
	Всего с НДС						99,584	
	Размер платы рублей за 1 м2 в месяц по разделу дополнительных работ							2,84

Начальник ЖРЭУ-5

И.о. начальника ПО

Главный экономист

Инициатор собрания

А. И. Тарасов

М. А. Гисматова

И. Н. Новикова

3. УТВЕРЖДЕНИЕ СОБСТВЕННИКАМИ МКД ПЕРЕЧНЯ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

Собственники МКД (уполномоченный представитель) рассматривают предложенный перечень работ по текущему ремонту, принимают решения по каждому виду, сумме затрат, после чего складывается оплата по текущему ремонту с 1 кв.м. Принятый перечень, оплата утверждается протоколом.

4. ПОДГОТОВКА СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Согласно принятого уполномоченным представителем МКД перечня работ ЖЭУ предоставляет дефектные ведомости, управляющая компания составляет сметы.

5. ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА

Управляющая компания заключает договоры с подрядными организациями. Подрядчик приступает к работе, управляющая компания осуществляет контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, с соблюдением графика их выполнения, качеством материалов, применяемых подрядчиком при производстве работ.

Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией в составе: представителей собственников МКД (уполномоченного представителя), представителя управляющей компании, представителя ЖЭУ.