**Смета (финансовый план) ГСК «Солнечный-20» на 2020 год**

Общая площадь помещений паркинга – **6 500,4** **м. кв.**

Количество машиномест – **216**

Продано физическим лицам на 01.01.2020 г. – **128**

В свободной продаже на 01.01.2020 г. - **88**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование доходов/расходов** | **Периодичность** | | **Количество** | | **Тариф** | | **Планируемые доходы в месяц** | **Планируемые доходы в год** | | | **Планируемые расходы в месяц** | **Планируемые расходы в год** | |
| **Доходы** | | | | | | | | | | | | | | |
| **1.** | Поступление от членов кооператива ежемесячных членских взносов | Ежемесячно | | 128 м/м | | 2 500 руб. | | 320 000 руб. | 3 840 000 руб. | | |  |  | |
| **Итого доходы:** | | | | | | | | **320 000 руб.** | **3 840 000 руб.** | | |  |  | |
| **Расходы** | | | | | | | | | | | | | | |
|  | **Эксплуатационные расходы на техническое обслуживание паркинга** | | | | | | | | | | | | | |
| **1.1** | **Расходы на работ по обслуживанию роллетных ворот** | | | | | | | | | | | | | |
|  | Проверка движения ворот | 1 раз в месяц | | 1 компл. | |  | |  |  | | | 5 500 руб. | 66 000 руб. | |
| Проверка горизонтальности ворот | 1 раз в месяц | |
| Осмотр, проверка натяжения торсионных пружин | 1 раз в месяц | |
| Осмотр, проверка и регулировка роликов полотна | 1 раз в месяц | |
| Проверка крепления петель полотна | 1 раз в месяц | |
| Проверка крепления ворот | 1 раз в месяц | |
| Проверка работоспособности систем безопасности | 1 раз в месяц | |
| Нанесение новой смазки на трущиеся поверхности | 1 раз в месяц | |
| Проверка и регулировка концевых выключателей | 1 раз в месяц | |
| Проверка замыкающего контура и SKS | 1 раз в месяц | |
| Проверка работы светофорного регулирования | 1 раз в месяц | |
| Проверка устройств управления ЭП | 1 раз в месяц | |
| Проверка ДУ ЭП | 1 раз в месяц | |
| Проверка работы аварийного ручного подъема | 1 раз в месяц | |
| Проверка крепления ЭП | 1 раз в месяц | |
| Фиксирование количества циклов | 1 раз в месяц | |
| Аварийный выезд | По мере необходимости, круглосуточно | |
| **1.2** | **Расходы на оплату работ по обслуживанию системы контроля доступа** | | | | | | | | | | | | | |
| Ревизия и обследование оборудования и механизмов | 1 раз в месяц | | 1 компл. | |  | |  |  | | | 500 руб. | 6000 руб. | |
| Устранение неисправностей (поломок), возникших в процессе эксплуатации | По мере необходимости немедленно | |
| **1.3** | **Расходы на оплату работ по обслуживанию системы противопожарной защиты** | | | | | | | | | | | | | |
| Внешний осмотр составных частей установок: приемно-контрольных устройств, приборов, извещателей, световых и звуковых оповещателей, огнезадерживающих клапанов, щитов управления, вентиляторов подпора и дымоудаления, кабельных линий | Ежемесячно | | 1 компл. | |  | |  |  | | | 32 500 руб. | 390 000 руб. | |
| Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации, наличия пломб на приемно-контрольных устройствах (приборах), ручных извещателях | Ежемесячно | |
| Проверка бесперебойных источников питания | Ежемесячно | |
| Проверка работоспособности составных частей установки в ручном режиме (приемно-контрольных при­боров, шкафов управления, извещателей, оповещателей, измерение параметров шлейфа сигнализации, цепей управления АППЗ, проверка работы вентиляторов ПД и ВД, клапанов ДУ, прохождение сигналов управления на насосы ВПВ, пожарные отсечные задвижки) | Ежемесячно | |
| Проверка работоспособности установки в комплексе в автоматическом режиме с оформлением предписанных сводом правил по пожарной безопасности соответствующей документации | Не реже 2-х раз в год | |
| Внешний осмотр составных частей системы пожарного водопровода (технологической части - трубопроводов, шкафов ПК, обратных клапанов, запорной арматуры, манометров; электротехнической части - шкафов электроуправления) на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений, наличие пломб и т.п. | Ежемесячно | |
| Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной арматуры | Ежемесячно | |
| Технический осмотр пожарных кранов, проверка работоспособности посредством пуска воды с регистрацией в журнале | Не реже 2-х раз в год | |
| Проверка работоспособности задвижки с электроприводом, установленной на обводной линии водомерного узла | Ежемесячно | |
| Проверка работоспособности пожарных насосов | Ежемесячно | |
| Промывка трубопроводов и смена воды в системе | Ежегодно | |
| Осуществление надзора за правильной эксплуатацией систем, соблюдением правил пожарной безопасности согласно предписывающим нормативно-правовым актам и инструкций, веде­ние документации | Один раз в месяц | |
| Проведение инструктажа и обучение обслуживающего персонала правильной эксплуатации систем и ведению документации | Один раз в месяц | |
| **1.4** | **Расходы на оплату работ по обслуживанию системы видеонаблюдения** | | | | | | | | | | | | | |
| Внешний осмотр, очистка и проверка настроек и работоспособности оборудования | 1 раз в месяц | |  | |  | |  |  | | | 570 руб. | 6 840 руб. | |
| Устранение неисправностей (поломок), возникших в процессе эксплуатации оборудования | По мере необходимости | |
| **1.5** | **Расходы на оплату работ по уборке помещения паркинга, лестниц, прилегающей территории** | | | | | | | | | | | | | |
| Подметание помещения паркинга, вынос мелкого мусора | 1 раз в неделю | |  | |  | |  |  | | | 51 774 руб. | 621 288 руб. | |
| Влажная уборка помещения паркинга | 1 раз в месяц | |
| Очистка водоотводных лотков, дренажных колодцев | По мере необходимости | |
| Контроль должного санитарного состояния технических помещений (помещение пожарной насосной станции, водомера, помещение ГРЩ, помещение ИТП, помещения вентиляционных камер) | 1 раз в месяц | |
| **Уборка прилегающей территории (у входов и въезда в паркинг) в зимний период:** | | |
| Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2-х см | 1 раз в сутки в дни снегопада | |  | |
| Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2-х см | Через 3 часа во время снегопада | |
| Посыпка территории песком или песчано-соляной смесью | 1 раз в сутки во время гололеда | |
| Очистка территорий от наледи и льда | 1 раз в трое суток во время гололеда | |
| Подметание территории в дни без снегопада | 1 раз в двое суток в дни без снегопада | |
| Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов | 3 раза в сутки | |
| **Уборка прилегающей территории в летний период (у входов и въезда в паркинг):** | | |  | |  |  | | |  |  | |
| Подметание территории | 1 раз в сутки | |  | |  |  | | |  |  | |
| **1.6** | **Расходы на оплату работ по обслуживанию системы вентиляции** | | | | | | | | | | | | | |
|  | Проверка на слух появления дополнительных шумов, биения вращающихся частей, вибрации при работе вентилятора и отсутствия посторонних предметов | 1 раз в месяц | | 1 компл. | | Окончательная стоимость работ определяется договором со сторонней организацией | |  |  | | | 17 391 руб. | 208 692 руб. | |
| Проверка технического состояния коммутационного оборудования системы управления вентиляцией (наличие нагара на контактах контакторов, затяжка клемных болтов/винтов, чистка, обеспыливание) | 1 раз в месяц | |
| Искусственное создание аварийных ситуаций для проверки срабатывания устройств защиты, проверка плотности закрытия клапанов | Не реже 2-х раз в год | |
| Проверка состояния фильтрующего материала, отсутствия механических повреждений. Очистка, а при необходимости замена | Не реже 2-х раз в год | |
| Осмотр теплообменника на предмет отсутствия загрязнений, а при их наличии очистка | Не реже 2-х раз в год | |
| Осмотр теплообменника на предмет отсутствия утечек теплоносителя | 1 раз в месяц | |
| Осмотр теплообменника на предмет механических повреждений, следов коррозии | Не реже 2-х раз в год | |
| Осмотр обвязки калорифера на предмет отсутствия подтеканий соединений, а при необходимости их устранение. Проверка герметичности обвязки калорифера | 1 раз в месяц | |
| Прочистка фильтра (грязевика) на обвязке калорифера. Разборка, прочистка сменного элемента от загрязнений, при необходимости замена, сборка. | 1 раз в год при подготовке к отопительному сезону (либо по необходимости в случае аварии) | |
| Проверка надёжности крепления датчиков системы автоматики и управления системы вентиляции, их работоспособности | Не реже 2-х раз в год (либо по необходимости в случае аварии) | |
| Выполнение комплекса мероприятий по проверке и наладки системы автоматики. | Не реже 2-х раз в год (либо по необходимости в случае аварии) | |
| Внешний осмотр состояния воздушной завесы. Осмотр на наличие сколов, трещин, загрязнений | 1 раз в месяц (либо по необходимости в случае аварии) | |
| Проверка клапанов дымоудаления и огнезадерживающих клапанов. По сигналу от АППЗ - проверка открывания/закрывания | Не реже 2-х раз в год (либо по необходимости в случае аварии) | |
| Замена контрольно-измерительных приборов | Согласно сроку поверки | |
| Замена запорно-регулировочной арматуры (краны, клапана, насосы) | По мере необходимости | |
| **1.7** | **Расходы на оплату работ по техническому обслуживанию инженерных сетей (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение)** | | | | | | | | | | | | | |
| **Система электроснабжения и освещения:** | | |  | |  | |  |  | | | 17 263 руб. | 207 156 руб. | |
| Плановые обходы | 1 раз в месяц | |
| Ревизия электрооборудования в групповых щитках и распределительных шкафах системы электроснабжения и освещения (подтяжка и зачистка контактов, замена проводов) | 1 раз в месяц | |
| Ревизия и обследование вводно-распределительных устройств (ВРУ) (подтяжка и зачистка контактов, замена проводников) | По мере необходимости | |
| Ремонт существующих неисправных участков открытой электропроводки | По мере необходимости | |
| Ремонт электрощитов | По мере необходимости | |
| Неисправности аварийного характера (короткое замыкание и т. д.) | Немедленно | |
| Осмотр и контроль работы электрооборудования, ГРЩ, АВР | 1 раз в неделю | |
| Устранение мелких неисправностей (замена перегоревших электроламп, смена и ремонт розеток, выключателей и т.п.) | По мере необходимости | |
| Замена неисправного оборудования электроснабжения (автоматические выключатели, провода, кабели и др.) | По мере необходимости | |
| Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный | 2 раза в год | |
| Проверка работоспособности узлов учета, наличия пломб, при необходимости их замена | Ежемесячно | |
| Съем показаний приборов учета | Ежемесячно | |
| **Системы водоснабжения, канализации и пожарного водопровода:** | | |
| Осмотр и контроль работы систем | 1 раз в неделю | |
| Ревизия запорной арматуры | 1 раз в месяц | |
| Ремонт уплотнения резьбовых соединений | По мере необходимости | |
| Устранение утечки трубопроводов | Немедленно, в т. ч. со сменой участков трубопроводов до 1м | |
| Ревизия запорной арматуры основных пожарных задвижек с электроприводом | 2 раза в год | |
| Устранение засора трубопроводов | По мере необходимости | |
| Профилактическая прочистка канализационного стояков | 2 раза в год | |
| Устранение засора стояка канализации | В течение 3 часов после подачи заявки | |
| Устранение мелких дефектов, устранение течей, крепление, регулировка арматуры, смесителей, раковин, унитазов | По мере необходимости | |
| Устранение неисправностей (поломок), возникших в процессе эксплуатации | По мере необходимости немедленно | |
| Съем показаний приборов учета | Ежемесячно | |
| Проверка работоспособности узлов учета, наличия пломб, при необходимости их замена | Ежемесячно | |
| Прочистка фильтров грубой очистки индивидуальных приборов учета | Не реже 2-х раз в год (либо по необходимости в случае аварии) | |
| **1.8** | **Расходы на оплату работ по обслуживанию системы отопления, индивидуального теплового пункта** | | | | | | | | | | | | | |
| Обслуживание узла учета тепловой энергии (далее – УУТЭ) | | |  | |  | |  |  | | | 11 202 руб. | 134 424 руб. | |
| Настройка и обслуживание оборудования, установленного на УУТЭ для передачи данных по каналу GSM | Ежемесячно | |
| Снятие и анализ показаний узла учета по модему | Ежедневно по рабочим дням | |
| Периодическое обслуживание  при­боров | Ежемесячно | |
| Распечатка ведомостей теплопотребления, составление отчета и защита его в теплоснабжающей организации | Не реже 1 раза в месяц | |
| Профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка приборов, входящих в состав УУТЭ | По мере необходимости | |
| Регулировка системы теплопотребления | По мере необходимости | |
| Пуско-наладочные работы на узле учета тепловой энергии. Сдача в эксплуатацию инспектору теплоснабжающей организации. Информирование Заказчика | 1 раз в месяц | |
| Поверка УУТЭ | По мере необходимости | |
| Ремонт УУТЭ | По мере необходимости | |
| Оплата услуг сотового оператора за передачу данных в формате GPRS | Ежемесячно | |
| Контроль истечения сроков государственной поверки приборов учёта | Ежемесячно | |
| Формирование сводной ведомости по перерасходу теплоносителя | Ежемесячно | |
| Обслуживание автоматики индивидуального теплового пункта: | | |
| Осмотр оборудования ИТП  (проверяется на отсутствие течей, подтеков, а также мокрых пятен на наружной поверхности тепловой изоляции) | 1 раз в месяц | |
| Осмотр входных задвижек, входных и выходных коллекторов | 1 раз в месяц | |
| Осмотр дренажных приямков и дренажных устройств (насосов) | 1 раз в месяц | |
| Осмотр наиболее ответственных элементов системы отопления:  предохранительных клапанов  - насосов и связанного с ними оборудования  - запорной арматуры  - контрольно- измерительных приборов  - автоматических устройств  - теплообменников | 1 раз в месяц | |
| Осмотр трубопроводов ГВС:  - контрольно-измерительных приборов  - приборов автоматического регулирования  - запорной арматуры | 1 раз в месяц | |
| Контроль параметров (давление, температура, расход) теплоносителя, поступающего из теплосети и возвращаемого в теплосеть, а также параметров теплоносителя, поступающего и возвращаемого из каждой из систем теплопотребления | 1 раз в месяц | |
| Проверка узла подпитки на наличие нормативной утечки (при утечке теплоносителя, превышающей установленные нормы, принимаются меры к обнаружению места утечки и ее устранению) | 1 раз в месяц | |
| Проверка автоматического включения дренажных насосов под воздействием регулятора уровня | 1 раз в месяц | |
| Проверка режимов работы насосов систем отопления, вентиляции, ГВС | 1 раз в месяц | |
| Корректировка режима регулятора в соответствии с параметрами теплоносителя и температурой наружного воздуха | 2 раза в месяц | |
| Проверка срабатывания автоматики переключения насосов с основного на резервный, включения резервных насосов по сигналам датчиков давления, отключения насосов по сигналам датчиков «сухого хода» (при наличии резервных насосов) | 2 раза в месяц | |
| Проверка исправности сигнализации схем автоматики переключения насосов | 1 раз в месяц | |
| Проверка работы и корректировка настройки электронных контроллеров отопления, вентиляции и ГВС | 1 раз в месяц | |
| Проверка величины давления теплоносителя в расширительных баках и в накопительных баках ГВС | По мере необходимости | |
| Ревизия автоматических регуляторов прямого действия, корректировка их настроек | По мере необходимости | |
| Оценка технического состояния и некоторые технологические операции восстановительного характера: регулирование и наладка, очистка, смазка, замена вышедших из строя деталей без значительной разборки, устранение мелких дефектов | По мере необходимости | |
| Удаление воздуха из системы отопления в трубопроводах ИТП согласно инструкции по эксплуатации | По мере необходимости | |
| **Итого эксплуатационные расходы на техническое обслуживание паркинга:** | | | | | | | |  |  | | | **136 700 руб.** | **1 640 400 руб.** | |
| **2** | **Расходы на оплату коммунальных услуг (ресурсов), поставляемых в паркинг \*** | | | | | | | | | | | | | |
|  | **Наименование коммунальной услуги** |  | | **Примерный расход** | | **Тариф** | |  |  | | | **Стоимость в месяц** | **Стоимость в год** | |
| **2.1** | Отопление | В отопительный период | | 57,16 Ггкал | | 2 290,99 руб. | | 10 914,28 руб. | 130 971,32 руб. | |
| **2.2** | Холодное водоснабжение | Ежемесячно | | 266 куб.м. | | 51,95 руб. | | 1 151,56 руб. | 13 818,7 руб. | |
| **2.3** | Водоотведение | Ежемесячно | | 266 куб.м. | | 61,37 руб. | | 1 360,37 руб. | 16 324,42 руб. | |
| **2.4** | Электроэнергия | Ежемесячно | | 57 765,4 кВт\*ч | | 4,49 руб. | | 21 239,72 руб. | 254 876,65 руб. | |
| **Итого расходы на оплату коммунальных услуг** | | | | | | | |  |  | | | **34 665,92 руб.** | **415 991,09 руб.** | |
| **3** | **Расходы на оплату содержания общего имущества многоквартирного дома (МКД) \*\*** | | | | | | | | | | | | | |
| **3.1** | Плата за содержание общего имущества МКД (б-р Менделеева д. 11, корп. 4) | | Ежемесячно |  |  | |  | | |  | 154 134,49 руб. | | | 1 849 613,88 руб. |
| **Итого расходы на оплату содержания общего имущества МКД** | | | | | | |  | | |  | **154 134,49 руб.** | | | **1 849 613,88 руб.** |
| **4** | **Текущий ремонт** | | | | | | | | | | | | | |
| **4.1** | Текущий ремонт паркинга | По мере необходимости | |  | | руб./м.кв. | |  |  | | | руб. | руб. | |
| **Итого текущий ремонт паркинга** | | | | | | | |  |  | | | **руб.** | **руб.** | |
| **5** | **Прочие расходы ГСК** | | | | | | | | | | | | | |
| **5.1** | Фонд оплаты труда с учетом налогов и отчислений в фонды (председатель ГСК, бухгалтер) | Ежемесячно | |  | | 13 040 руб. | |  |  | | | 13 040 руб. | 156 480 руб. | |
| **5.2** | Услуги банка (ведение р/с, возмещение комиссионного вознаграждения в рамках соглашения с ПАО Сбербанк) | Ежемесячно | |  | | 5 000 руб. | | 5 000 руб. | 60 000 руб. | |
| **Итого иные расходы ГСК** | | | | | | | |  |  | | | **18 040 руб.** | **216 480 руб.** | |
| **ИТОГО** | | | | | | | |  |  | | | **343 540,41 руб.** | **4 122 484,97 руб.** | |

\* Примерный расход коммунальных ресурсов посчитан на основании объема потребленных паркингом коммунальных ресурсов за 2018-2019 годы.

\*\* Согласно п. 1 ст. 158 ЖК РФ, собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание  принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание помещения

**Председатель Правления ГСК Сулеева А.В.**