

ООО УК “Роскошный Дом”

коммерческое предложение



LUXURY HOUSE



О нас

Управляющая компания *Luxury House* — команда единомышленников и профессионалов, специализирующихся в различных областях управления и эксплуатации коммерческой и премиальной жилой недвижимости.

Охват всех направлений позволяет специалистам обмениваться самой актуальной информацией по всем направлениям деятельности и совершенствовать уровень и качество предоставляемых услуг.



Наши основные направления:

Управление

Комфорт

Индивидуальный
подход

Сервис



Предложение Собственникам ЖК «Silver»

Проезд Серебрякова, 11, корпус 1



LUXURY HOUSE

Основные цели:

- ❖ Создать комфортные и безопасные условия для проживания
- ❖ Прозрачность и открытость расходования денежных средств на нужды МКД
- ❖ Эффективное управление и эксплуатация общедомового имущества

Поставленные цели достигаются за счет:

- Использования современных технологий для общения и взаимодействия с жителями МКД
- Своевременного и качественного обслуживания общедомового оборудования
- Обеспечения исполнения гарантийных обязательств застройщика
- Энергоаудита и снижения затрат на общедомовые нужды
- Индивидуального сервиса и расширенного перечня предоставляемых услуг

Основное предложение

От компании Luxury House





Коммерческое предложение
для собственников многоквартирного дома, по адресу: г.Москва, пр-д Серебрякова, д.11, к.1
на период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.

Общая жилая площадь без учета летних помещений (кв.м)	-	64464,50
Нежилая площадь - апартаменты (кв.м)	-	7018,10
Нежилая площадь (кв.м)	-	3243,50
Общая жилая и нежилая площадь (кв.м)	-	74726,10
Основная площадь паркинга (кв.м)	-	10920,10
Общая площадь (кв.м)	-	85646,20
Количество машиномест (шт.)	-	815

№ п/п	Наименование статьи расходов	На 1 кв.м. с общей площади в месяц	Итого за месяц	Итого за 2023 год
1.	Управление многоквартирным домом	11,99 Р	1 026 691,12 Р	12 320 293,44 Р
1.1.	Расходы АУП штатное расписание (з/п с начислениями)	3,42 Р	293 025,95 Р	3 516 311,40 Р
1.1.1.	Прочие расходы АУП (канцелярские и хозяйственные товары; обслуживание и закупка оргтехники; услуги связи; программное сопровождение; почтовые расходы; аренда помещений; комиссия банка; госпошлины и т.д.)	0,14 Р	11 600,00 Р	139 200,00 Р
1.2.	Расходы АУП на МКД (оплата труда) Управляющий - 1 чел. 135 000,00 руб.+НДФЛ+налоги 5/2; Помощник управляющего - 1 чел. 100 000,00 руб.+НДФЛ+налоги 5/2; Инженер-сантехник - 1 чел. 120 000,00 руб.+НДФЛ+налоги 5/2; Инженер-электрик - 1 чел. 120 000,00 руб.+НДФЛ+налоги 5/2	8,16 Р	698 848,50 Р	8 386 182,00 Р
1.2.1.	Прочие расходы АУП на МКД (канцелярские и хозяйственные товары; обслуживание и закупка оргтехники; услуги связи; программное сопровождение и т.д.)	0,15 Р	12 800,00 Р	153 600,00 Р
1.3.	Образовательные услуги, ежегодное профобучение АУП, АУП на МКД и персонала слесарь-сантехник, электрик, электрогазосварщик и т.д.	0,12 Р	10 416,67 Р	125 000,04 Р
1.4.	Аварийно-диспетчерской обслуживание	1,28 Р	109 350,00 Р	1 312 200,00 Р

1.4.1.	Автоматизированная диспетчеризация (комплексная услуга)	0,88 Р	75 200,00 Р	902 400,00 Р
1.4.2.	Закупка материальных запасов (привлечение специализированных организаций по мере необходимости)	0,40 Р	34 150,00 Р	409 800,00 Р
1.5.	Надлежащие содержание и ремонт конструкций, оборудования и систем, являющихся общим имуществом МКД в том числе:	26,80 Р	2 294 967,10 Р	27 539 605,20 Р
1.5.1.	Расходы персонал на МКД (оплата труда) Электрик - 4 чел. з/п 60 000,00 руб.+НДФЛ+налоги 1/3; Сантехник (сварщик) - 4 чел. з/п 70 000,00 руб.+НДФЛ+налоги 1/3; Хаус-Мастер - 2 чел. з/п 70000,00 руб.+НДФЛ+налоги 2/2	11,52 Р	986 970,25 Р	11 843 643,00 Р
1.5.1.1.	Прочие расходы персонал на МКД (хозяйственные товары; обслуживание и закупка инвентаря; услуги связи; спецодежда и тд.)	0,29 Р	25 000,00 Р	300 000,00 Р
1.5.2.	Закупка материальных запасов; Работы, необходимые для надлежащего содержания и ремонта несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) МКД (привлечение специализированных организаций по мере необходимости)	1,31 Р	111 917,16 Р	1 343 005,92 Р
1.5.3.	Закупка материальных запасов; Работы по содержанию и ремонту оборудования, систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в том числе содержание электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования МКД (привлечение специализированных организаций по мере необходимости)	1,79 Р	153 414,62 Р	1 840 975,44 Р
1.5.4.	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты. Техническое обслуживание системы дымоудаления (ДУ) и противопожарной автоматики (ППА), входящих в состав общего имущества МКД; Техническое обслуживание насосной станции пожаротушения; Комплекс работ по техническому обслуживанию оборудования, автоматизированных систем и исполнительных механизмов, шкафов, пультов управления; Техническое обслуживание оповещателей речевых, свето-звуковых, система оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ).	2,80 Р	239 980,50 Р	2 879 766,00 Р
1.5.5.	Содержание лифтов, входящих в состав общего имущества многоквартирных домов и домовладений, в том числе:	3,97 Р	340 053,33 Р	4 080 639,96 Р

1.5.5.1.	Техническое обслуживание лифтов	3,46 Р	295 920,00 Р	3 551 040,00 Р
1.5.5.2.	Закупка материальных запасов для замены/ремонта вышедших из строя элементов лифтового оборудования (исключая элементы вышедшие из строя требуемые для проведения работ капитального характера)	0,26 Р	22 541,66 Р	270 499,92 Р
1.5.5.3.	Ежегодное техническое освидетельствование лифтов	0,23 Р	19 300,00 Р	231 600,00 Р
1.5.5.4.	Ежегодное страхование лифтов	0,03 Р	2 291,67 Р	27 500,04 Р
1.5.6.	Содержание индивидуального центрального теплового пункта (ИЦТП) МКД. Закупка материальных запасов (привлечение специализированных организаций по мере необходимости)	1,00 Р	85 764,42 Р	1 029 173,04 Р
1.5.7.	Содержание насосного оборудования МКД. Закупка материальных запасов (привлечение специализированных организаций по мере необходимости)	0,76 Р	65 400,12 Р	784 801,44 Р
1.5.8.	Закупка материальных запасов. Содержание систем вентиляции и дымоудаления МКД (привлечение специализированных организаций по мере необходимости)	0,78 Р	67 083,37 Р	805 000,44 Р
1.5.9.	Прочие работы по ремонту оборудования и инженерных систем (по необходимости привлечение специализированной организации)	0,09 Р	7 500,00 Р	90 000,00 Р
1.5.10.	Услуги по содержанию и обслуживанию систем контроля доступа, домофонии и видеонаблюдения	2,26 Р	193 550,00 Р	2 322 600,00 Р
1.5.10.1.	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,86 Р	73 440,00 Р	881 280,00 Р
1.5.10.2.	Обслуживание системы контроля и управления доступом (СКУД)	0,46 Р	39 650,00 Р	475 800,00 Р
1.5.10.3.	Обслуживание системы домофонии (ДФ)	0,49 Р	41 940,00 Р	503 280,00 Р
1.5.10.4.	Услуги по ремонту и содержанию автоматических ворот и шлагбаума	0,45 Р	38 520,00 Р	462 240,00 Р
1.5.11.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности, закупка материальных запасов	0,04 Р	3 333,33 Р	40 000,00 Р
1.5.12.	Прочие работы оформление стендов, погодное оформление и тд.	0,18 Р	15 000,00 Р	180 000,04 Р
1.6.	Дератизация и дезинсекция (привлечение специализированной организации)	0,11 Р	9 200,00 Р	110 400,00 Р
1.7.	Работы по содержанию и благоустройству придомовой территории (уборка придомовой территории)	4,45 Р	381 130,27 Р	4 573 563,24 Р
1.7.1.	Весенне-летний период - Дворник - 2 чел. 60 000,00 руб. + НД/ФЛ+налоги 6/1; Осенне-зимний период - Дополнительный дворник - 1 чел. 60 000,00 руб. + НД/ФЛ+налоги 6/1); Клининг-Менеджер - 1 чел. 0,5 ставки (75 000,00 руб. + НД/ФЛ+налоги 6/1);	4,09 Р	350 296,93 Р	4 203 563,16 Р

1.7.1.1.	<i>Весенне-летний период - Расходные материалы 25 000,00 руб. в месяц ; (5 месяцев май-сентябрь)</i>	0,12 Р	10 416,67 Р	125 000,04 Р
1.7.1.2	<i>Осенне-зимний период - Расходные материалы 35 000,00 руб. в месяц; (7 месяцев октябрь-апрель)</i>	0,24 Р	20 416,67 Р	245 000,04 Р
1.7.2.	Прочие работы по прилегающей территории (по необходимости привлечение специализированной организации)	0,48 Р	41 291,66 Р	495 499,92 Р
1.7.2.1.	<i>Озеленение прилегающей территории цветочное оформление</i>	0,09 Р	7 958,33 Р	95 500,00 Р
1.7.2.2.	<i>Благоустройство придомовой территории покраска, ремонт МАФ и тд.</i>	0,10 Р	8 333,33 Р	100 000,00 Р
1.7.2.3.	<i>Аренда спецтехники для уборки снега (осенне-зимний период)</i>	0,29 Р	25 000,00 Р	300 000,00 Р
1.8.	Обеспечения санитарного состояния помещений общего пользования	10,23 Р	876 435,92 Р	10 517 231,04 Р
1.8.1.	<i>Уборщица МОП - 4 чел. 50 000,00 руб. +НДФЛ+налоги 6/1; Уборщик паркинга - 3 чел. 60 000,00 руб. +НДФЛ+налоги 6/1; Клининг-Менеджер - 1 чел. 0,5 ставки (75 000,00 руб. +НДФЛ+налоги 6/1);</i>	8,72 Р	746 435,92 Р	8 957 231,04 Р
1.8.2.	<i>Аренда спецтехники для паркинга - 2 ед., ГСМ для уборочной техники, расходники, амортизация, ремонт</i>	1,23 Р	105 000,00 Р	1 260 000,00 Р
1.8.3.	<i>Расходники на уборку МОП, моющие средства и расходные материалы для уборки, спецодежда инвентарь</i>	0,29 Р	25 000,00 Р	300 000,00 Р
1.9.	Рентабельность 10%	5,53 Р	473 906,61 Р	5 686 879,32 Р
Итого расходов за содержание и текущий ремонт:		60,87 Р	5 212 972,68 Р	62 555 672,16 Р
2.	Дополнительные услуги, в том числе:	46,79 Р	3 341 273,46 Р	40 095 281,52 Р
2.1.	Дополнительная услуга консьерж (администратор) общедомового имущества (жилые помещения, апартаменты)	18,15 Р	1 297 623,80 Р	15 571 485,60 Р
2.1.1.	<i>Консьерж (администратор) - 16 чел. 50 000,00 руб. +НДФЛ+налоги (с 08:00 до 21:00 с перерывом на обед, график 2/2) 8 подъездов.</i>	16,47 Р	1 177 008,00 Р	14 124 096,00 Р
2.1.2.	<i>Услуги связи, оборудование</i>	0,04 Р	2 650,00 Р	31 800,00 Р
2.1.3.	<i>Рентабельность 10%</i>	1,65 Р	117 965,80 Р	1 415 589,60 Р
2.2.	Дополнительная услуга контроллеров-администраторов общедомового имущества, прилегающей территории и паркинга	23,16 Р	1 983 883,00 Р	23 806 596,00 Р
2.2.1.	<i>Администратор-контроллер - 12 чел. 65 000,00 руб. +НДФЛ+налоги (3 поста охраны / пересменка по 12 часов / круглосуточно / график вахта) Администратор-контроллер (старший смены) - 2 чел. 80 000,00 руб.+НДФЛ+налоги (18 часовой рабочий день / график вахта)</i>	20,99 Р	1 797 880,00 Р	21 574 560,00 Р

2.2.2.	Услуги связи, оборудование	0,07 Р	5 650,00 Р	67 800,00 Р
2.2.3.	Рентабельность 10%	2,11 Р	180 353,00 Р	2 164 236,00 Р
2.3.	Уборка нежилого помещения (машиноместо) собственников МКД	5,47 Р	59 766,66 Р	717 199,92 Р
2.3.1.	Уборка машиноместа (2 раза в год 800 руб с машиноместа)	4,98 Р	54 333,33 Р	651 999,96 Р
2.3.2.	Рентабельность 10%	0,50 Р	5 433,33 Р	65 199,96 Р
Итого расходов за дополнительные услуги (жилые помещения, апартаменты):		41,32 Р	2 953 425,40 Р	35 441 104,79 Р
Итого расходов за дополнительные услуги (нежилые помещения):		23,16 Р	328 081,40 Р	3 936 976,81 Р
Итого расходов за дополнительные услуги (машиноместа):		28,64 Р	312 716,60 Р	3 752 599,14 Р
Итого расходов за содержание текущий ремонт и дополнительные услуги (жилых помещений, апартаментов):		102,18 Р	7 304 311,26 Р	87 651 735,16 Р
Итого расходов за содержание текущий ремонт и дополнительные услуги (нежилые помещения):		84,03 Р	272 551,51 Р	3 270 618,16 Р
Итого расходов за содержание текущий ремонт и дополнительные услуги (машиноместа):		89,50 Р	977 383,36 Р	11 728 600,36 Р

* Коммунальные услуги по отоплению, холодному и горячему водоснабжению и водоотведению начисляются по ИПУ и оплачиваются отдельно (для всех помещений МКД).

** Услуга консьерж (администратор) для собственников нежилых помещений и машиномест не начисляется.

*** Услуга уборка машиноместа для собственников жилых помещений, нежилых помещений и апартаментов не начисляется.

**** Коммунальные ресурсы на содержание общего имущества (КРнаСОИ) по холодному и горячему водоснабжению, электроэнергии и водоотведению начисляются и оплачиваются отдельно (для всех помещений МКД).

***** Услуги по вывозу ТКО оплачиваются отдельно (нормативный акт от Правительства г.Москвы с 01.01.2022г. 7,30 руб./м2) (для всех помещений МКД)

Аннотация

От компании Luxury House



23,16



18,15



5,47



Дополнительные услуги

- консьерж (администратор) общедомового имущества
- контроллер (администратор) общедомового имущества, прилегающей территории и паркинга
- комплексная уборка нежилого помещения (машиноместо)



Администраторы

- Учтены все Ваши пожелание.
- Все сотрудники в том числе консьержи мужчины, в служебной в форме.
- Формат служебной формы согласовывается дополнительно

Персонал:

Пост	Режим охраны	Расположение поста	Количество сотрудников	Техническое обеспечение
Подъезды корпус 2-3	Дневной пост с 08.00 до 21.00 (перерыв на обед)	Жилой дом. Подъезды	12 (двенадцать) человек график 2/2	Радиостанция
Корпус 4. 2 подъезда	Дневной пост с 08.00 до 21.00 (перерыв на обед)	Жилой дом. Подъезды.	4 (четыре) человека график 2/2	Радиостанция
Итого			8 человек на объекте в дневное время	





Персонал:



Пост	Режим охраны	Расположение поста	Количество сотрудников	Техническое обеспечение
Мониторинг видеонаблюдения	Круглосуточно с 08.00 до 08.00	1 пост	Дневной 1 (один) человек Ночной 1 (один) человек	Радиостанция
Территория	Круглосуточно с 08.00 до 08.00	Прилегающая территория	Дневной 1 (один) человек Ночной 1 (один) человек	Радиостанция. Эл. Фонарик
Пост в караулке паркинга	Круглосуточно с 08.00 до 08.00	Караульное помещение	Дневной 1 (один) человек Ночной 1 (один) человек	Радиостанция
Старший смены	С 8:00 до 2:00	Контроль всех постов. Разрешение конфликтных ситуаций. Подмена	1 (один) человек	Радиостанция, моб.телефон
Итого			6 человек на объекте + старший смены	



Персонал в рамках основных услуг.

Управляющий - 1 чел., режим работы 5/2;

Помощник управляющего - 1 чел., режим работы 5/2;

Инженер (сантехника) - 1 чел., режим работы 5/2;

Инженер (электрика) - 1 чел., режим работы 5/2;

Электрик - 4 чел.; режим работы 1/3, круглосуточно;

Сантехник (сварщик) - 4 чел., режим работы 1/3, круглосуточно;

Хаус мастер - 2 чел., режим работы 2/2;

Диспетчерская – круглосуточно (комплексная услуга);

Уборщица - 4 чел., режим работы 6/1;

Уборщик паркинга - 3 чел., режим работы 6/1;

Дворник - 2 чел., режим работы 6/1; (весенне-летний период)

Дворник - 3 чел., режим работы 6/1; (осенне-зимний период)





Размер платы

Для жилых помещений: содержание и ремонт жилых помещений **60,87 руб./кв.м.** в месяц + **23,16 руб./кв.м.** в месяц контролер-администратор (охрана) общедомового имущества и прилегающей территории и **18,15 руб./кв.м.** в месяц услуги консьержей (администраторов).

Итого: **102,18 руб./кв.м. в месяц.**

Для апартamentов: содержание и ремонт жилые помещения **60,87 руб./кв.м.** в месяц + **23,16 руб./кв.м.** в месяц контролер-администратор (охрана) общедомового имущества и прилегающей территории и **18,15 руб./кв.м.** в месяц услуги консьержей (администраторов).

Итого: **102,18 руб./кв.м. в месяц.**

Для машиномест: содержание и ремонт нежилых помещений **60,87 руб./кв.м.** в месяц + **23,16 руб./кв.м.** в месяц контролер-администратор (охрана) общедомового имущества и прилегающей территории и **5,47 руб./кв.м.** в месяц услуги по уборке.

Итого: **89,50 руб./кв.м. в месяц.**

Для нежилых помещений: содержание и ремонт нежилых помещения **60,87 руб./кв.м.** в месяц + **23,16 руб./кв.м.** в месяц контролер-администратор (охрана) общедомового имущества и прилегающей территории.

Итого: **84,03 руб./кв.м. в месяц.**



Контактная информация

ООО УК “Роскошный Дом”

info@ukluxury.ru

www.ukluxury.ru

8 (926) 194-51-88 (Александр)

8 (925) 710-28-38 (Марат)