



Концепция управления ЖК Сильвер





Общее описание ЖК Сильвер

Этажность	7-20
Количество подземных паркингов	1
Подземных этажей	2
Общая площадь здания	138 655м ²
Площадь помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества	43 370 м ²
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества	32 000 м ²
Количество квартир	805
Общая площадь квартир	64 464 м ²
Количество коммерческих помещений	127
Общая площадь коммерческих помещений	7 218 м ²
Количество машиномест	815
Общая площадь машиномест	10 920 м ²

82,6

тыс. м²
Жилых помещений,
офисов и
машиномест

Безопасность, комфорт и
эстетика – основные принципы
управления.





Тарифы, предлагаемые УК Премьер по управлению ЖК Сильвер

Стоимость наших услуг

Наименование услуги	руб/м2
Содержание и текущий ремонт общего имущества для жилых и коммерческих помещений	43,22
Содержание и текущий ремонт общего имущества и обслуживание машиномест	78,96
Услуги охраны помещений	5,45
Услуги охраны паркинга	9,98

Что включают в себя тарифы

Содержание и текущий ремонт общего имущества для жилых и коммерческих помещений:

- плановое техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных систем дома. Постоянное присутствие на объекте главного инженера объекта, инженера, электрика, сантехника. Техническое обслуживание и ремонт СКУД (наличие на объекте инженера-слаботочника)
- текущий ремонт помещений общего пользования. Замена вышедших из строя элементов (дверные ручки, замки, доводчики и т.д.)
- круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание. Скорость реагирования на аварийные заявки в течение 15 минут. Круглосуточное нахождение на объекте дежурного диспетчера, электрика, сантехника
- периодичность уборки МОП 1 этажи, лифты 6 раз в неделю, выше 1 этажа 3 раза в неделю, периодичность уборки паркинга 1 раз в неделю, в период сильных загрязнений 2 раза в неделю, мытье окон входных групп, дверных полотен 1 раз в месяц
- уборка придомовой территории 6 раз в неделю, уход за зелеными насаждениями, текущий ремонт МАФов

Содержание и текущий ремонт общего имущества и обслуживание машиномест: полный комплекс услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, уборка и техническое обслуживание машиноместа (индивидуальной собственности)

Услуги охраны: включают 2 круглосуточных стационарных поста, 1 мобильный пост (патруль по территории). Стационарные посты обслуживают 3 охранника, которые перед заступлением на пост и после смены с поста дополнительно делают обход территории. Охранник на мобильном посту является старшим смены.

Услуги охраны являются дополнительными опциями и могут быть включены в ОСС при предварительном согласовании.



Мероприятия на организационный период

1 месяц работы:

- Проведение обследования инженерного оборудования и строительных конструкций здания, подготовка экспертных заключений (в случае необходимости с привлечением специализированных организаций), фиксация проблем (при наличии), определение причин их возникновения (неисполнение гарантийных обязательств застройщиком, ненадлежащая эксплуатация оборудования).
- Проведение обследования систем СКУД, АСКУЕ, ППА, видеонаблюдения, фиксация проблем (при наличии), определение причин их возникновения (неисполнение гарантийных обязательств застройщиком, ненадлежащая эксплуатация оборудования).
- Проведение послестроительной генеральной уборки на объекте.
- Решение вопросов размещения персонала на объекте, закупка оборудования и инвентаря для управления, технической эксплуатации, клининга.
- Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями.
- Заключение договоров с поставщиками услуг по техническому обслуживанию, клинингу, охране.

2 месяц работы:

- Составление плана ППР в рамках технического обслуживания инженерного оборудования.
- Подготовка плана текущего ремонта, согласование с СМД объемов и периода проведения ремонтных работ.
- Размещение графика постоянной уборки на информационных стендах, регулярная уборка по графику.
- Предъявление досудебных претензий застройщику, текущей УК в рамках их зон ответственности. В случае отсутствия договоренностей, начало претензионно-исковой работы.



Структура организации предоставления услуг





Организационная структура управления объектом

ВСЕГО **24** сотрудника



Наименование должности	Кол-во ставок
Генеральный директор	0,1
Технический директор	0,2
Главный инженер	1
Ведущий инженер	2
Главный юристконсульт	0,2
Главный бухгалтер	0,2
Бухгалтер	1
Менеджер объекта	1
Специалист по работе с населением	1
Садовник	1
Электрик	4
Слесарь-сантехник	4
Хаусмастер	1
Диспетчер	4
Итого	20,7



Смета расходов на управление и эксплуатацию объекта

Статья расходов	Расходы в год	Расходы в мес.
Оплата труда	21 338 483	1 778 207
Накладные расходы	752 074	62 673
Обслуживание специализированного ТО	10 058 697	838 225
Материалы для ТЭ	2 047 795	170 650
Материалы для аварийного обслуживания	726 902	60 575
Вывоз ТБО, снега	2 063 952	171 996
Клининг, благоустройство территории	9 723 777	810 315
Прочие расходы по эксплуатации	174 834	14 570
Приобретение уборочной техники	275 000	22 917
Итого	47 161 514	3 930 126

Комментарии:

Накладные расходы: организация рабочих мест, спецодежда, канцтовары, услуги связи, услуги банка и т.д.

Обслуживание специализированного ТО: техническое обслуживание лифтов, пожарного оборудования, ИТП, систем АСКУЕ, СКУД и т.д.

Приобретение уборочной техники: поломоечные машины для уборки паркинга и АйМОПы для механизированной уборки МОПов

Прочие расходы по эксплуатации: дератизация, дезинсекция, утилизация ртутных ламп и т.д.



Расшифровка материальных расходов

План работ, выполняемый с привлечением подрядных организаций

Вид работ	Предполагаемый подрядчик	Предполагаемая стоимость контракта	
		в месяц	в год
ТО противопожарных систем	ООО "ОКСИ Продактс Рус"	82 603	991 230
ТО лифтового оборудования	АО "КОНЕ Лифтс"	428 740	5 144 880
Тех.освидетельствование лифтов	ООО "Альянс Сервис"	15 583	187 000
Обслуживание слаботочного оборудования	ООО "ОКСИ Продактс Рус"	46 667	560 000
Страхование лифтов	Абсолют Страхование	1 558	18 700
Вывоз снега	ООО "Петропласт"	156 360	1 876 320
Услуги клининга	ИП Ильин	735 130	8 821 558
Дератизация, дезинсекция	ООО "Стимул ДЭ"	6 920	83 040
Утилизация ртутьсодержащих ламп	ООО "НПП "ЭКОТРОМ"	6 325	75 900
Услуги охраны	ЧОО "Кодекс"	400 000	4 800 000

Материалы для эксплуатации объекта

Вид материалов	Планируемая стоимость	
	в месяц	в год
Материалы для клининга	42 976,33	515 716,00
Материалы для обеспечения устранения аварий	55 068,33	660 820,00
Материалы для технической эксплуатации	94 560,83	1 134 730,00
Инвентарь для технической эксплуатации	55 068,33	660 820,00
Материалы для тех.обслуживания систем ППА	23 958,33	287 500,00



1 УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Наши услуги и решения используются в коммерческих, общественных и жилых зданиях и обеспечивают непрерывность деятельности, безопасные, здоровые и комфортные условия, оптимизированную производительность и контроль над расходами

Наши услуги:

- Комплексное управление жилой и офисной недвижимостью
- Обслуживание инженерных систем
- Профессиональная уборка помещений
- Организация корпоративного питания



Наши ресурсы:

- Служба эксплуатации 150 человек
- Служба клининга 228 человек
- Руководящий состав 35 человек
- Служба корпоративного питания 77 человек
- Профессиональная уборочная техника 107 единиц
- Оборудование ведущих мировых производителей



ООО «УК Премьер» (ИНН 7707413245)

ООО «ИНЭК-Сервис» (ИНН 7707395814)

ООО «ОКСИ-Продактс» (ИНН 7702764480)

Группа компаний осуществляет управление коммерческой и жилой недвижимостью, пространством зданий, инженерной и социальной инфраструктурой.

Площадь обслуживаемых объектов более 300 тыс.кв.м.

Наши объекты:

- Жилой комплекс бизнес класса ЖК «Прайм Тайм»
- 3 Бизнес-центра класса «А» и «А+». Среди них башня IQ-Квартал в Москва-Сити
- 76 объектов недвижимости класса «B+»
- 6 резиденций премиум класса





Дорожная карта мероприятий проведения ОСС на 2021 год

Мероприятия	март	апрель	май	июнь	июль
Получение реестра собственников					
Актуализация адресов в реестре собственников					
Утверждение повестки ОСС					
Уведомление собственников о проведении ОСС					
Проведение очной части ОСС					
Сбор решений собственников					
Подсчет голосов					
Оформление протокола					
Уведомление ГЖИ МО о проведении ОСС					
Передача технической документации на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им					
Составление акта осмотра многоквартирного дома					