

«Организация и проведение капитального ремонта с модернизацией 40 квартирного жилого дома №71 по ул.Ленина в г. Иваново

Докладчик: КУМПП ЖКХ «Ивановское ЖКХ»

Объект строительства:

**Капитальный ремонт с модернизацией 40
квартирного
жилого дома № 71 по ул. Ленина в г.Иваново**

Заказчик:

КУМПП ЖКХ «Ивановское ЖКХ», тел. 8 01652 2 21 94

Проектная организация:

ОАО «Полесьегипроводхоз»

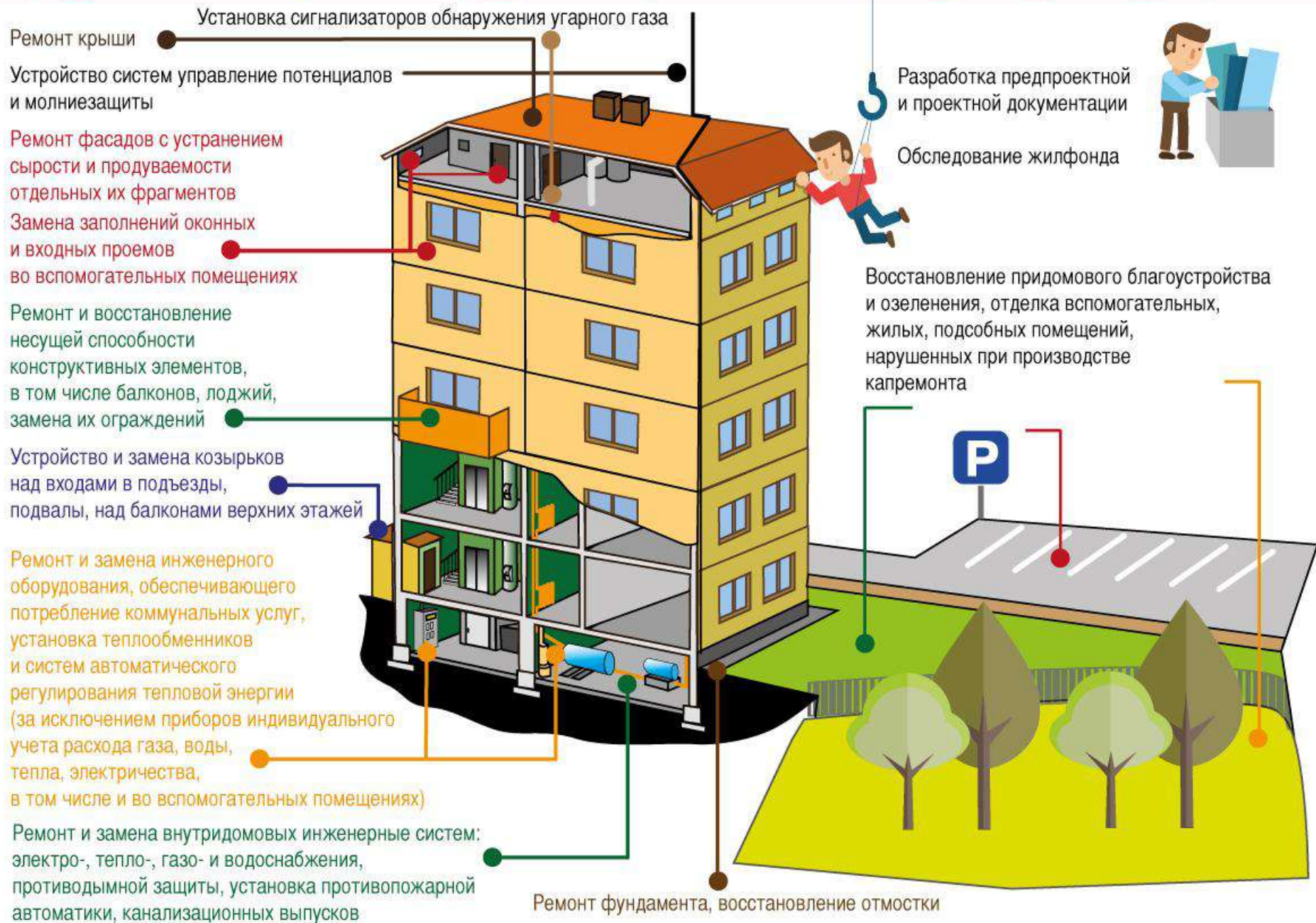
Подрядная организация:

ГО ПП «Березовское ЖКХ»

Осуществление технического надзора (инженерной организации): УП «УКС
«Ивановского района»

Срок начала и окончания строительства объекта: ИЮНЬ - СЕНТЯБРЬ **2019**
года.

Средства на капремонт будут направлены на следующие виды работ:



В соответствии с положением о порядке планирования, проведения и финансирования капитального ремонта жилищного фонда, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.04.2016 № 324 в ходе капитального ремонта и модернизации жилого дома № 71 по ул. Ленина в г.Иваново выполняются следующие основные виды работ:



- Общестроительные работы.
- Электроснабжение .
 - Газотехнические работы.
 - Работы по замене трубопроводов системы отопления в подвальном помещении, изоляция.
 - Замена трубопроводов холодного и горячего водоснабжения и бытовой канализации, запорной арматуры, в подвальном помещении .

Стоимость капитального ремонта с модернизацией жилого дома

ЧЕТЫРЕХЭТАЖНЫЙ
ЧЕТЫРЕХПОДЪЕЗДНЫЙ
ДОМ СЕРИИ _____

Год постройки **1988**

Общая площадь жилых
помещений **2495_ТЫС.КВ.М.**

Отчисления населения
на капитальный
ремонт с 1999 года –
84 500 рублей



ПРИМЕРНАЯ СТОИМОСТЬ РАБОТ:

- Общестроительные работы – **250 850 рублей;**
- Электроснабжение – **15 000 рублей;**
- Газотехнические работы – **2 000 рублей;**
- Работы по замене трубопроводов системы отопления – **35 000 рублей;**
- Замета трубопроводов холодного и горячего водоснабжение и бытовой канализация – **30 000 рублей**

ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ
РАБОТ – **332 850 рублей**

Общестроительные работы

- Модернизация кровли; устройство скатной кровли с покрытием металлочерепицей
- Замена заполнений оконных и входных дверных проемов, расположенных во вспомогательных помещениях;
- Ремонт балконов и лоджий восстановление несущей способности конструктивных элементов.
- Ремонт инженерных коммуникаций в подвальном помещении
- Ремонт крылец, козырьков, прямков, отмостки
- Ремонту фасада с устранением сырости и продуваемости отдельных их фрагментов (без доведения сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций до нормативного значения);
- Восстановление нарушенного благоустройства.
Ремонт электроосвещения в МОП

Общестроительные работы.

Ремонт кровли



- Устройство
скатной кровли
с покрытием из
металлочерепи
цы.

Общестроительные работы.

Замена заполнений оконных и входных дверных проемов



- Замена
заполнений
оконных и
входных
дверных
проемов,
расположенных
во
вспомогательных
помещениях

Общестроительные работы.

Ремонт балконов и лоджий



- **Ремонт балконов и лоджий**, восстановление несущей способности конструктивных элементов

Общестроительные работы. ремонт козырьков, крылец входа в подъезд. Замена входных дверей



Ремонт козырьков над входами в подъезды, замена входных дверей, ремонт крылец

Общестроительные работы.

Ремонт крылец



Общестроительные работы. Ремонт, утепление фасадов



- **Ремонт фасадов** с устранением сырости и продуваемости (без доведения сопротивления теплопередаче ограждающих конструкций до нормативного значения)

Утепление фасадов жилых домов с доведением сопротивления теплопередаче наружных ограждающих конструкций до требуемого значения осуществляется на основании проектно – сметной документации, прошедшей экспертизу.

Благоустройство



Восстановление нарушенных при производстве работ по капитальному ремонту и ремонту существующих элементов благоустройства и озеленения придомовой территории:

- бортового камня;
- покрытия пешеходных дорожек;
- асфальтового покрытия дворового проезда.

без доведения до требований ТНПА, предусмотренных при возведении объектов

Электроснабжение

- Замена электроосвещения в местах общего пользования;
- Замена электроосвещения служебных помещений и под козырьками входов.
- Замена электропроводки в местах общего пользования
- Установка вводного устройства и распределительного устройства.
- Молниезащита здания.



Кто за что отвечает???

Электропроводка

Организация ЖКХ

обслуживает электрический щиток, находящийся на этаже, проводит плановый осмотр (раз в год), несет ответственность за состояние квартирных щитков



Владелец жилья

отвечает за все электрические приборы, состояние электропроводки, исправность розеток и выключателей в квартире



!!! За все электрические приборы, состояние электропроводки, исправность розеток и выключателей в квартире ответственность несет ее владелец.

!!! За счетчики электроэнергии в квартире или в специальных щитках на этаже отвечает также собственник. Обслуживанием занимается «Энергосбыт» либо, по своему усмотрению, сам жилец (выбирает подрядные организации для ремонта и т. д.).

!!! Электрический щиток на этаже, — общая собственность всех жильцов дома до распределительной коробки, но обслуживанием его занимается ЖЭС.



Газотехнические работы.

➤ Замена внутренней системы газоснабжения;
➤ Установка приборов учета расхода газа
(приборы учета приобретаются жителями за собственные средства ст. 97 жилищного кодекса РБ).

Дополнительная информация по замене газоснабжения

При производстве работ предоставить новые или с не истекшим сроком эксплуатации газовые плиты. В случае, если газовая плита была в эксплуатации более гарантийного срока необходимо получить заключение УП «Брестоблгаз» ПУ «Березагаз» Ивановский район газоснабжения ее пригодности

Учитывая, что замена внутриквартирного газоснабжения производится быстро, каждый ответственный наниматель (собственник) квартиры должен оперативно заключить новый договор (Дата заключения договоров будет указа в объявлении за 2-3 дня) с УП «Брестоблгаз» ПУ «Березагаз» Ивановский район на поставку природного газа и обслуживание газотехнического оборудования.

Для пуска газа жильцам необходимо трижды обеспечить 100% доступ во все квартиры: для приемки комиссией УП новой си «Брестоблгаз» ПУ «Березагаз» Ивановский район стемы газоснабжения на прочность, второй раз на плотность и третий раз – для пуска газа. Из-за отсутствия доступа в одну из квартир – комиссия УП работ не «Брестоблгаз» ПУ «Березагаз» Ивановский район принимает и не разрешит пуск газа во всем подъезде. Ввиду взрывоопасности, требования УП обоснован «Брестоблгаз» ПУ «Березагаз» Ивановский район ы и обязательны для всех.

При несвоевременном выполнении требований УП «Брестоблгаз» ПУ «Березагаз»



Кто за что отвечает???

Газовые трубы и вентиляция

Специалисты ЖКХ

за счет средств капремонта
**ЗАМЕНЯТ ГАЗОВУЮ ТРУБУ
ДО ПЕРЕКРЫВАЮЩЕГО КРАНА**



В рамках технического обслуживания дома специалисты ЖКХ проверяют техническое состояние системы вентиляции, исправность тяги вентиляционных каналов, занимаются прочисткой дымовых и вентиляционных каналов газовых водогрейных колонок и т. п.

Владелец жилья

несет ответственность за все газовое оборудование в квартире, в том числе и счетчики



Захламление и закрытие вентиляционных шахт и каналов, имеющих выход в квартиры, не просто запрещены, но и опасны.

!!! За все газовое оборудование в квартире, в том числе и счетчики, несет ответственность ее владелец.

!!! За счет средств капремонта заменят газовую трубу, подключат газовое оборудование (плиту и счетчик, которые приобретаются за счет средств собственников) к системе газоснабжения.

Какие газовые счетчики можно устанавливать в Республике Беларусь?

К установке принимаются индивидуальные приборы учета расхода газа внесенные в государственный реестр средств измерений Государственного комитета по стандартизации РБ. Согласно Закону РБ от 04.01.2003 № 176-З «О газоснабжении», приемка в эксплуатацию законченных строительством, реконструированных и капитально отремонтированных жилых домов, не оборудованных индивидуальными приборами учета расхода газа, запрещается.

Сфера применения:
газовая плита с духовым
газовым шкафом

СГМ Б 1,6

максимальным
часовым
расходом до
1.6 м³/час



Работы по замене трубопроводов системы отопления. Ремонту ТП

- Замена магистральных трубопроводов системы отопления;
- Замена спускной и запорной арматуры на стояках и магистралях.
- Установка термостатических регуляторов.
- Прочистка существующих вентканалов.
- Замена оборудования теплового пункта.



Кто за что отвечает???

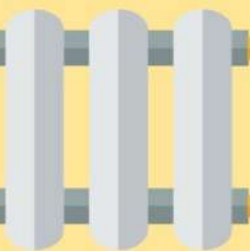
Центральная система отопления

При **вертикальной разводке** в зону ответственности ЖЭУ входят трубопроводы и отопительные приборы в жилых помещениях, трубопроводы горячего водоснабжения, полотенцесушители



При **горизонтальном способе разводки** организация ЖКХ отвечает за сохранность и эксплуатацию только общих трубопроводов (стояков) и поэтажных, поквартирных отводов от них с установленной запорной арматурой (вентильями)

Владелец жилья



Индивидуальные приборы тепловой энергии и систем регулирования расхода тепла устанавливаются за счет потребителя

!!! При вертикальной разводке в зону ответственности ЖЭУ входят трубопроводы и отопительные приборы в жилых помещениях, трубопроводы горячего водоснабжения, полотенцесушители, установленные в соответствии со строительным проектом здания.

!!! Батареи и трубы отопления, полотенцесушители — инженерное оборудование, которое организация ЖКХ меняет бесплатно в квартире во время капитального ремонта дома или если истек срок его эксплуатации.

!!! Заменяют приборы отопления на типовые (как правило, чугунные), предусмотренные проектом.

!!! При горизонтальном способе разводки организация ЖКХ отвечает за сохранность и эксплуатацию только общих трубопроводов (стояков) и поэтажных, поквартирных отводов от них с установленной запорной арматурой (вентильями)

Замена трубопроводов холодного и горячего водоснабжение и бытовой канализация в подвале

- Замена водомерного узла;
- Замена трубопроводов систем холодного и горячего водоснабжения, бытовой канализации;
- Установка приборов учета;
- Тепловая изоляция трубопроводов холодного и горячего водоснабжения, отопл



Кто за что отвечает???

Водопровод и система канализации

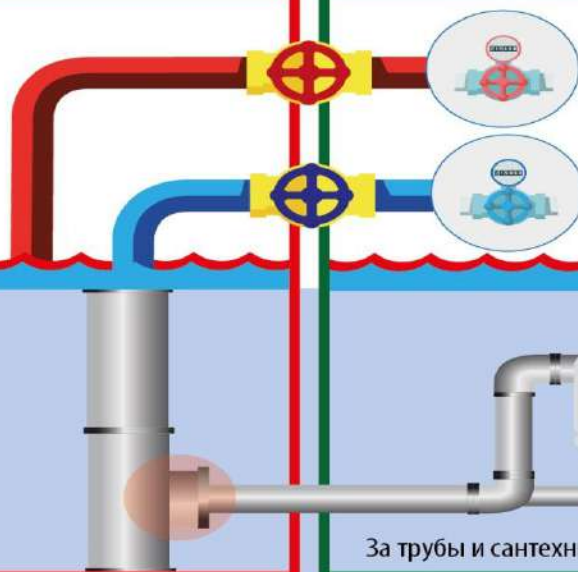


Организация ЖКХ

следит за состоянием стояка, по которому подается и разводится по квартирам вода

Система канализации

Граница ответственности организации ЖКХ проходит по месту присоединения внутриквартирной канализации к стояку, даже если это присоединение выполнено за пределами квартиры



СЧЕТЧИКИ ВОДЫ
приобретаются и устанавливаются за счет средств абонента и являются его собственностью

Все, что находится за первым вентилем (запорной арматурой) на отводе трубы, идущей от транзитного стояка в квартиру — собственность **владельца жилья**

За трубы и сантехнику в квартире несет ответственность владелец жилья

!!! Все, что находится за первым вентилем (запорной арматурой) на отводе трубы, идущей от транзитного стояка в вашу квартиру, — сами трубы с горячей и холодной водой, краны, вентили, смесители, остальная сантехника — собственность владельца жилья.

Стояк, по которому подается и разводится по квартирам вода, — оборудование, за состоянием которого должны следить специалисты ЖКХ.

!!! Общедомовая система канализации включает в себя транзитные стояки, поэтому граница ответственности организации ЖКХ проходит по месту присоединения внутриквартирной канализации к этому стояку, даже если это присоединение выполнено за пределами вашей квартиры

Замена трубопроводов холодного и горячего водоснабжение и бытовой канализация



- Замена трубопроводов систем холодного и горячего водоснабжения, бытовой канализации;

Энергоэффективные мероприятия

Цель: повышение комфортности проживания, качества оказания жилищно-коммунальных услуг, создание условий для реализации мероприятий, направленных на эффективное и рациональное использование тепловой энергии

- Утепление конструктивных элементов здания (чердачное перекрытие, перекрытие над подвалом и другие).



Материалы для утепления:

- Минеральная плита;
- Пенополистирольная плита.

Утеплитель соответствует требованиям санитарным и противопожарным нормам Республики Беларусь



Последовательность мероприятий тепловой модернизации



Выгода энергоэффективных мероприятий

- Комфорт жизни в жилом доме;
- Повышение физических характеристик жилого дома;
- Повышение качества воздуха;
- Уменьшение затрат на оплату коммунальных услуг;
- Повышение рыночной стоимости вторичного жилья, в котором проведена тепловая модернизация;
- Увеличение энергоэффективности жилого дома до 50% и более;
- Экономия тепловой энергии от 20% и более.

Условия возмещения затрат

- При выполнении работ и снижении удельного расхода тепловой энергии на 50% и более тепловая модернизация жилого дома будет проводиться с участием финансовых средств граждан и при государственной поддержке на условиях 50% население, 50% бюджет.
- При выполнении работ и снижении удельного расхода тепловой энергии от 30% до 50% тепловая модернизация жилого дома будет проводиться с участием финансовых средств граждан и при государственной поддержке на условиях 70% население, 30% бюджет.

Ремонт подъезда



Составление дефектного акта, сметы (бюджетный вариант ремонта)



За месяц жителей информируют (путем вывешивания объявлений на досках информирования или путем размещения в почтовых ящиках) о сроках проведения ремонта, общей стоимости, сумме, которую необходимо возместить с 1 м.кв. общей площади квартиры, приглашение на общее собрание



В ходе общего собрания согласовывается цветовое решение, вносятся предложения о дополнительных видах работ и качеству материалов, выбирается уполномоченное лицо, которое будет принимать работу. Решения собрания оформляются протоколом



Заключение договоров.

ВАЖНО: отказ от заключения договора не освобождает от оплаты!!!!



Проведение ремонтных работ



Ремонт подъезда

Организация работ:

1. Составление дефектного акта, сметы (бюджетный вариант ремонта);
2. За месяц жителей информируют (путем вывешивания объявлений на досках информирования или путем размещения в почтовых ящиках) о сроках проведения ремонта, общей стоимости, сумме, которую необходимо возместить с 1 м.кв. общей площади квартиры, приглашение на общее собрание;
3. В ходе общего собрания согласовывается цветовое решение, вносятся предложения о дополнительных видах работ и качеству материалов, выбирается уполномоченное лицо, которое будет принимать работу. Решения собрания оформляются протоколом;
4. Заключение договоров. **ВАЖНО: отказ от заключения договора не освобождает от оплаты!!!!**
5. Проведение ремонтных работ;
6. **Устранение возникших дефектов по причине некачественного проведения работ (МИНИМУМ 2ГОДА).**

Перечень работ, которые выполняются за счет средств жителей:

1. Расшивка швов, заделка выбоин, трещин, отдельных участков стен;
2. Восстановление штукатурки и облицовки стен и потолков;
3. Выравнивание стен и потолков;
4. Восстановление и укрепление лепных декоративных деталей;
5. Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных полах;
6. Работы по ремонту, замене покрытий полов без изменения конструкции;
7. Работы по ремонту, замене отдельных элементов мусоропроводов, установка приспособлений для прочистке стволов мусоропроводов;
8. Малярные работы (в том числе окраска стен, потолков, оконных и дверных заполнений, трубопроводов, отопительных приборов, элементов мусоропроводов, почтовых ящиков, решеток, перил, поручней) в подъездах;
9. Окраска дверей шахты и кабины лифта, купе кабины лифта.

Платные бытовые услуги

Поступление заявки

(по короткому номеру 115 или путем личного обращения в обслуживающую организацию)

Консультирование жителей
о порядке оказания платных бытовых услуг

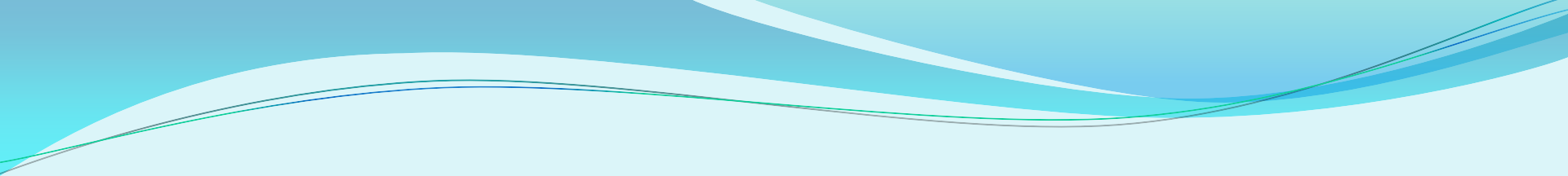
Заключение заказ-договоров
(согласно установленной формы + выбор
формы оплаты)

Выполнение работ



Обязательный перечень видов услуг для оказания платных услуг по заказам населения:

1. Смена головки вентиля
2. Замена участка канализационного трубопровода
3. Ремонт, замена вентиля, шарового крана
4. Отключение воды по стояку (по согласованию с эксплуатирующей организацией)
5. Смена унитаза, бачка
6. Смена умывальника, раковины, мойки
7. Смена ванны
8. Смена манжеты к унитазу
9. Смена сифона к санитарному прибору
10. Смена, установка кронштейнов под санитарные приборы
11. Смена смесителя для умывальников, моек или раковин
12. Смена смесителя для ванны
13. Ремонт смывного бачка с регулировкой на месте
14. Прочистка трубопроводов внутренней канализации
15. Смена подводки ХГВ
16. Смена прокладки для водоразборных кранов, душа, бачка унитаза с учетом сборки и разборки оборудования
17. Перепаковка соединительных частей полотенцесушителя, сифона, индивидуального прибора учета воды
18. Регулировка смывного бачка без ремонта
19. Смена обвязки, выпуска для ванны
20. Установка заглушек
21. Смена полотенцесушителя (по согласованию с эксплуатирующей организацией)
22. Смена выключателя, переключателя, розетки
23. Составление смет на ремонтно-строительные работы при бытовых заливах
24. Проведение обследования и консультация специалиста: консультация и обследование электриком
25. Проведение обследования и консультация специалиста: консультация и обследование сантехником и другими специалистами
26. Обследование и определение причин неисправностей в электросети квартиры



Спасибо за внимание!