

Утверждаю:



Директор ООО «УК «НИКС»

Н.Д. Горбунов

«31» декабря 2019г.

План работ по содержанию и текущему ремонту на 2020г.

МКД ул. Толбухина д.3

№ п/п	Наименование работ	Срок выполнения
1	Плановые осмотры	
1.1	Осмотр кровли дома	2 раза в год (по мере необходимости)
1.2	Осмотр окон и дверей мест общего пользования	Ежемесячно
1.3	Осмотр стен, потолков, полов, перекрытий, фундамента, лестниц мест общего пользования	2 раза в год
1.4	Осмотр фасада дома	2 раза в год
1.5	Осмотр несущих конструкций	2 раза в год (по мере необходимости)
1.6	Проверка запорных устройств на дверях в подвал и на крышу	1 раз в месяц (далее по мере необходимости)
1.7	Контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов. Проведение технических осмотров и устранение неисправностей в системах водоснабжения, канализации.	Ежедневно в рабочие дни
1.8	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год (по мере необходимости)
1.9	Прочистка внутренних канализационных трубопроводов	2 раза в год (по мере необходимости)
1.10	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, ревизия электрической арматуры в этажных щитках, вводно-распределительных устройствах	2 раза в год (по мере необходимости)
1.11	Проверка вентиляционных каналов и шахт	2 раза в год (по мере необходимости)
1.12	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств	Согласно техническому паспорту
1.13	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния средств противопожарной защиты	Согласно техническому паспорту
1.14	Ревизия системы пожаротушения	До 01.06.2020г.
1.15	Осмотр пожарной сигнализации, системы пожаротушения и дымоудаления, проверка на функциональные устройства индикации положения огнезадерживающих клапанов,	Согласно графику

	вентиляторов и эл. двигателей, пожарных шкафов и их комплектность. Комплексная проверка системы пожарной сигнализации с оставлением акта	
2	Текущий ремонт общего имущества	
2.1	Чистка ливневых стоков	Согласно графику
2.2	Регулировка и ремонт доводчиков дверей, замена ручек, замков	Ежемесячно, по мере необходимости
2.3	Замена уголков, откосов на окнах МОП	По мере необходимости
3	Обслуживание и ремонт сантехнического оборудования	
3.1	Подготовка системы отопления к отключению. Осмотр системы водоснабжения и водоотведения. Регулировка систем	Согласно графику
3.2	Подготовка к отопительному периоду замена запорной арматуры. Ревизия задвижек и маркировка согласно схеме	Согласно графику
3.3	Пуск отопления в 2020 г. и регулировка в отопительный период	Согласно графику
3.4	Уборка ИТП	До 01.09.2020г.
3.5	Гидропневматическая промывка системы отопления	До 01.09.2020г.
3.6	Гидравлическое испытание общедомовой системы отопления	До 01.09.2020г.
3.7	Чистка фильтров и насосов системы ГВС	Согласно графику
3.8	Осмотр герметичности системы канализации, проверка лежаков на предмет засоров, при необходимости их чистка, проверка канализационных вытяжек	1 раз в квартал
3.9	Ведение журнала общедомовых приборов учета (номер прибора, дата ввода, дата поверки и т.п.)	1 раз в год
3.10	Балансировка системы отопления	Согласно техническому паспорту
3.11	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	По заявкам собственников
3.12	Вывод дренажа из ИТП	До 31.12.2020г.
4	Обслуживание электрического оборудования	
4.1	Проверка электрооборудования ВРУ вводных и этажных шкафов, шкафов управления ИТП и насосных ХВС, эл. сетей, протяжка контактов, проверка надежности заземляющих контактов и соединений, снятие показаний с общедомовых приборов учета	Согласно графику
4.2	Проверка соблюдения требований технической безопасности в электро-щитовых	2 раза в год
4.3	Замена осветительных приборов (ламп) на лестничных клетках, лоджиях	По мере необходимости
5	Санитарное содержание придомовой территории	
5.1	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в месяц
5.2	Покраска бордюров	До 01.06.2020г.
5.3	Завоз песка в песочницу	До 01.05.2020г.
5.4	Восстановление зеленых насаждений после зимнего периода	По мере необходимости
5.5	Работы по санитарному содержанию придомовой территории. Контроль за качеством выполняемых работ	Согласно договору управления

5.6	Сбор и вывоз ТКО	Ежедневно
5.7	Мытье мешков для мусора погружных контейнеров	До 01.09.2020г.
5.8	Установка бетонных ограничителей (возле погружных контейнеров)	До 31.12.2020г.
6	Санитарное содержание мест общего пользования	
6.1	Работы по санитарному содержанию подъездов МКД. Контроль за качеством выполняемых работ	Согласно договору управления
7	Обслуживание лифтового оборудования	
7.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	Круглосуточно
7.2	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания	В соответствии с техническим паспортом
8	Общие вопросы	
8.1	Работы согласно перечню уст. Приложением №1 к договору управления в редакции Протокола ОСС №1 от 30.01.2019г.	Согласно договору управления
8.2	Заключение договоров с подрядными организациями на обслуживание инженерных систем многоквартирных домов	Согласно графику работ
8.3	Контроль за выполнением подрядными организациями договорных обязательств по обслуживанию и ремонту общего имущества дома	Согласно графику работ
8.4	Ведение технической документации многоквартирных домов	Ежедневно в рабочие дни
8.5	Заключение договоров с собственниками (арендаторами) жилых и нежилых помещений	Ежедневно в рабочие дни
8.6	Организация сбора показаний индивидуальных приборов учета и начислений индивидуального потребления согласно собранным показаниям	Ежемесячно
8.7	Начисление и перерасчет платы за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальным услугам, рассмотрение заявлений, связанных с начислением оплаты за ЖКУ, оформление и доставка счетов и квитанций на оплату ЖКУ	Ежедневно в рабочие дни
8.8	Организация сбора платежей, заключение договоров с банком на прием платежей	Ежедневно в рабочие дни
8.9	Работа с собственниками помещений по устранению задолженности по оплате ЖКУ, взыскание задолженности в претензионном и судебном порядке, работа по приостановлению поставки коммунальных услуги должникам	Ежедневно в рабочие дни
8.10	Рассмотрение обращений собственников помещений по вопросам, связанным с устранением аварийных ситуаций, оперативное разрешение последствий аварийных ситуаций с выездом специалистов на место в круглосуточном режиме, рассмотрение и согласование предложенных собственниками проектов перепланировки помещения, консультации с проектировщиками, своевременное обязательное рассмотрение каждого обращения собственника в управляющую компанию	Ежедневно в рабочие дни
8.11	Осмотр жилых и нежилых помещений с составлением актов на предмет нарушений при эксплуатации	Ежедневно в рабочие дни
8.12	Снятие и поверка общедомовых приборов учета согласно графику	Согласно графику
8.13	Снятие показаний с общедомовых приборов учета по расходу тепловой энергии, воде, электроэнергии. Передача отчетов в ресурсоснабжающие организации	Согласно графику
8.14	Снятие контрольных показаний индивидуальных приборов учета по домам	Не реже 1 раза в полгода

8.15	Проверка общедомовой вентиляции, при необходимости привлечения специализированной организации	Согласно графику
8.16	Подготовка лифтов к проведению ежегодного технического освидетельствование специализированной организацией. Страхование лифтов. Хранение технической документации. Оформление договоров на обслуживание. Осуществление контроля за работой специализированных организаций и подписание актов	Согласно графику
8.17	Частичный ремонт коммуникаций отопления в квартирах	По заявкам собственников
8.18	Диспетчерский прием заявок (сантехнических, электрических, общестроительных и прочих) по жилому фонду, и обратная связь по выполненным заявкам, в т.ч. аварийно-диспетчерская связь	Круглосуточно
8.19	Составление плана работ по подготовке к отопительному периоду на 2020г.-2021г.	До 01.05.2020г.
8.20	Проведение совещаний с обслуживающим персоналом по вопросам управления МКД	1 раз в неделю
8.21	Организация, помощь в организации собрания собственников многоквартирных домов	По мере необходимости
8.22	Проведение субботников по уборке территории	До 09.05.2020г.
9	Обслуживание автоматики ворот/шлагбаума	
9.1	Техническое обслуживание системы автоматики	2 раза в год (до 01.05.20г., до 01.11.20г.)
9.2	Ремонт/замена системы автоматики	По мере необходимости