

Утверждаю:



Директор ООО «УК «НИКС»

Н.Д. Горбунов

«10» января 2019 г.

План работ по содержанию и текущему ремонту на 2019г.

МКД Ярославская 9

№ п/п	Наименование работ	Срок выполнения
1	Подготовка системы отопления к отключению. Осмотр системы водоснабжения и водоотведения. Регулировка систем.	ежедневно
2	Подготовка к отопительному периоду замена запорной арматуры. Ревизия задвижек и маркировка согласно схемы.	До 01.09.2019г.
3	Пуск отопления в 2019г. и регулировка в отопительный период	До 31.09.2019г.
4	Покраска запорной арматуры и уборка ИТП	До 01.09.2019г.
5	Гидропневматическая промывка системы отопления.	До 01.09.2019г.
6	Гидравлическое испытание общедомовой системы отопления	До 01.09.2019г.
7	Чистка фильтров и насосов системы ГВС.	Согласно регламента.
8	Осмотр герметичности системы канализации, проверка лежаков на предмет засоров, при необходимости их чистка, проверка канализационных вытяжек.	Раз в квартал
9	Осмотр кровли и чистка ливневых стоков.	Согласно графику осмотра
10	Частичный ремонт мягкой кровли (герметизация и промазка швов)	До 31.08.2019г.
11	Ревизия системы пожаротушения.	До 01.06.2019г.
12	Полное восстановление работоспособности системы пожарной сигнализации и пожаротушения	До 31.08.2019г.
13	Замена мешка на мусорной площадке подземного контейнера.	До 31.08.2019г.
14	Замена трубопровода	До 01.06.2019г.
15	Замена вентиля и задвижки	До 01.06.2019г.
16	Покос газона	Согласно графику
17	Мытье фасадов входных групп подъездов	Согласно графику
18	Ремонт/замена сломанных автоматических выключателей в этажных эл. щитовых.	По заявкам собственников
19	Осмотр 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

20	Регулировка и ремонт доводчиков дверей, замена ручек, замков.	Ежемесячно
21	Очистка от мусора козырька первого этажа с уличного фасада. Очистка водостоков козырька.	Согласно графику
22	Покраска железных конструкций на кровле полиуретановой краской	До 01.09.2019г.
23	Покраска полусфер и бордюров	До 01.05.2019г.
24	Чистка снега на придомовой территории	До 31.12.2019г.
25	Ремонт входных групп подъездов (холл 1ых этажей)	До 01.11.2019г.
26	Замена трубы ХВС по подвалу 3го и 4го подъездов, 40м Ду 100мм	До 31.12.2019г.
27	Проваривание швов заземления лежаков ХВС	До 01.11.2019г.

№п/п	Общие вопросы	Сроки исполнения
1	Работы согласно перечню уст. Приложением №1 к договору управления в редакции Протокола ОСС №1 от 30.01.2019г.	Согласно графику
2	Заключение договоров с подрядными организациями на обслуживание инженерных систем многоквартирных домов.	Согласно графику работ
3	Контроль за выполнением подрядными организациями договорных обязательств по обслуживанию и ремонту общего имущества дома.	Согласно графику работ
4	Ведение технической документации многоквартирных домов.	Ежедневно в рабочие дни
5	Заключение договоров с собственниками (арендаторами) жилых и нежилых помещений.	Ежедневно в рабочие дни
6	Организация сбора показаний индивидуальных приборов учета и начислений индивидуального потребления согласно собранным показаниям	Ежемесячно по графику
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	Организация сбора платежей, заключение договоров с банком на прием платежей.	Ежедневно.
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
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
11	Осмотр жилых и нежилых помещений с составлением актов на предмет нарушений при эксплуатации.	Ежедневно в рабочие дни
12	Плановые осмотры МКД, конструкций, инженерных систем согласно утвержденного графику и оформление результатов в виде актов и в журналах осмотра.	Согласно графику
13	Снятие и поверка общедомовых приборов учета согласно графику.	Согласно графику
14	Снятие показаний с общедомовых приборов учета по расходу тепловой энергии, воде, электроэнергии. Передача отчетов в ресурсоснабжающие организации.	Согласно графику
15	Снятие контрольных показаний ИПУ по домам	Не реже 1 раза в полгода
16	Осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры ХВС, ГВС	Ежедневно в рабочие дни

	и отопления, проверка состояния предохранительных устройств (реле давления, датчиков давления), обратных клапанов, контрольно- измерительных приборов, автоматических регуляторов температуры и давления, циркуляционных и повысительных насосов, теплообменников проверки системы автоматизации с оформлением в журналах осмотра.	
17	Осмотр герметичности системы канализации, проверка лежачков на предмет засоров, при необходимости их чистка, проверка канализационных вытяжек.	Ежедневно в рабочие дни
18	Осмотр пожарной сигнализации, системы пожаротушения и дымоудаления, проверка на функциональные устройства индикации положения огнезадерживающих клапанов, вентиляторов и эл. двигателей, пожарных шкафов и их комплектность. Комплексная проверка системы пожарной сигнализации с оставлением акта.	Согласно регламенту
19	Проверка вентиляции общей и в квартирах, по необходимости привлечения специализированной организации.	Согласно графику
20	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
21	Частичный ремонт коммуникаций отопления в квартирах	По заявкам собственников
22	Диспетчерский прием заявок (сантехнических, электрических, общестроительных и прочих) по жилому фонду, и обратная связь по выполненным заявкам, в т.ч. аварийно-диспетчерская связь.	Ежедневно
23	Работы по санитарному содержанию придомовой территории и подъездов МКД контроль за качеством работ.	Ежедневно
24	Составление плана работ по подготовке к отопительному периоду на 2019г.-2020г.	До 30.04.2019г.
25	Проведение совещаний с обслуживающим персоналом по вопросам управления МКД	1 раз в неделю
26	Организация, помощь в организации собрания собственников многоквартирных домов. Работа с советом дома.	По мере необходимости
27	Проведение субботников по уборке территории	До 09.05.2019г.