

Утверждаю:



Директор ООО «УК «НИКС»

Н.Д. Горбунов

«31» декабря 2019г.

План работ по содержанию и текущему ремонту на 2020г.

МКД ул. Ярославская д.9

| № 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 | Ремонт входных дверей на технические этажи | До 01.10.2020г. |
| 2.2 | Ремонт входной двери (3-й подъезд) | До 01.10.2020г. |
| 2.3 | Частичный косметический ремонт подъездов (1, 3, 4 подъезды) | До 01.10.2020г. |
| 2.4 | Частичная промазка швов кровельного покрытия | До 01.09.2020г. |
| 2.5 | Частичная замена термометров и манометров в ИТП | До 01.12.2020г. |
| 2.6 | Чистка ливневых стоков | Согласно графику |
| 2.7 | Ремонт/покраска детской площадки | По мере необходимости |
| 2.8 | Регулировка и ремонт доводчиков дверей, замена ручек, замков | Ежемесячно, по мере необходимости |
| 2.9 | Замена уголков, откосов на окнах МОП | По мере необходимости |
| 2.10 | Частичная замена герметизации межпанельных швов | До 01.10.2020г. |
| 2.11 | Частичная замена термометров и манометров в ИТП | До 01.12.2020г. |
| 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 | Частичная замена трубы ХВС в подвале (70м) | До 01.11.2020г. |
| 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 лавочек | 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 и Протокола ОСС №2 от 20.06.2011г. |
| 5.6 | Сбор и вывоз ТКО | Ежедневно |
| 5.7 | Мытье мешков для мусора погружных контейнеров | До 01.09.2020г. |
| 6 | Санитарное содержание мест общего пользования | |
| 6.1 | Работы по санитарному содержанию подъездов МКД. Контроль за качеством выполняемых работ | Согласно договору управления и Протокола ОСС №2 от 20.06.2011г. |
| 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 | Ежедневно в рабочие дни |

| | | |
|------|--|--------------------------|
| | 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 | |
| 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. Работа с советом дома | По мере необходимости |
| 8.22 | Проведение субботников по уборке территории | До 09.05.2020г. |