



Утверждаю:

Директор ООО «УК «НИКС»

Н.Д. Горбунов

«23» декабря 2019 г.

План работ по содержанию и текущему ремонту на 2020г.

МКД Свердловский пр. 88

№ п/п	Наименование работ	Срок выполнения
1	Плановые осмотры	
1.1	Осмотр кровли дома	Согласно графику осмотра
1.2	Осмотр витражных окон входных групп, дверей мест общего пользования	Еженедельно
1.3	Осмотр стен, полов, перекрытий, лестниц мест общего пользования	Ежемесячно
1.4	Осмотр фасада МКД альпинистами	До 01.06.2020 г.
1.5	Ревизия системы пожаротушения.	До 01.06.2020г.
1.6	Осмотр состояния трубопроводов и запорной арматуры ХВС, ГВС 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.	Ежедневно в рабочие дни
1.7	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
1.8	Осмотр герметичности системы канализации, проверка лежаков на предмет засоров, при необходимости их чистка, проверка канализационных вытяжек.	Ежедневно в рабочие дни
2	Текущий ремонт общего имущества	Срок выполнения
2.1	Частичное восстановление крепления декоративных листов на фасаде здания. (фиброцементная плита латонит)	До 01.11.2020г.
2.2	Восстановление ограничителей открывания двери выхода на меж. этажный балкон.	По мере необходимости
2.3	Восстановление откосов на дверях переходных балконов	По мере необходимости
2.4	Восстановление приточной вентиляции в парковке	До 01.06.2020г.

2.5	Нанесение разметки на парковке (МОП)	До 15.07.2020г.
2.6	Покраска металлоконструкций полиуретановой краской (в т.ч. козырька над подъездами)	До 01.09.2020г.
2.7	Побелка стен балконов (2 подъезд)	До 01.07.2020г.
2.8	Протяжка крепления навесных металлоконструкций на фасаде здания.	До 01.07.2020г.
2.9	Регулировка и ремонт доводчиков дверей, замена ручек, замков.	Ежемесячно
2.10	Частичная замена плитки армстронг в МОП	До 01.04.2020г.
2.11	Частичный ремонт мягкой кровли	До 01.08.2020г.
2.12	Частичная промазка швов кровельного покрытия	До 01.07.2020г.
2.13	Герметизация стыка ливневого выпуска на кровле 1-го этажа (н/п №5 «Своя компания»)	До 01.07.2020г.
2.14	Замена видеокамеры (с обзором на калитку, рядом с н/п №5 «Своя компания»)	До 01.05.2020г.
2.15	Чистка ливневых стоков	Согласно графику
3	Обслуживание и ремонт сантехнического оборудования	Срок выполнения
3.1	Подготовка системы отопления к отключению. Осмотр системы водоснабжения и водоотведения. Регулировка систем.	Ежедневно
3.2	Установка нового калорифера обогрева парковки	До 01.05.2020г.
3.3	Утепление всех труб в ИТП (по предписанию УСТЭК)	До 01.05.2020г.
3.4	Подготовка к отопительному периоду замена запорной арматуры. Ревизия задвижек и маркировка согласно схемы.	До 01.09.2020г.
3.5	Пуск отопления в 2020 г. и регулировка в отопительный период	До 31.09.2020г.
3.6	Уборка ИТП	До 01.09.2020г.
3.7	Гидропневматическая промывка системы отопления.	До 01.09.2020г.
3.8	Гидравлическое испытание общедомовой системы отопления	До 01.09.2020г.
3.9	Замена запорной арматуры на лежаках отопления для ее промывки	До 01.05.2020г.
3.10	Чистка фильтров и насосов системы ГВС.	Согласно регламента.
3.11	Осмотр герметичности системы канализации, проверка лежаков на предмет засоров, при необходимости их чистка, проверка канализационных вытяжек.	Раз в квартал
3.12	Замена дисковых затворов на стояках ХГВС (17шт.)	До 01.12.2020г.
3.13	Ведение журнала общедомовых приборов учета (номер прибора, дата ввода, дата поверки и т.п.)	1 раз в год
3.14	Установка сеток на дренажные ямы	До 01.07.2020г.
4	Обслуживание электрического оборудования	Срок выполнения
4.1	Осмотр электрооборудования ВРУ вводных и этажных шкафов, шкафов управления ИТП и насосных ХВС, эл. сетей, протяжка контактов, проверка надежности	Согласно графику

	заземляющих контактов и соединений, снятие показаний с общедомовых приборов учета.	
4.2	Проверка соблюдения требований технической безопасности в электро-щитовых	2 раза
4.3	Замена ламп в подъезде, в лифтах, в тех. помещениях	По мере необходимости
5	Санитарное содержание придомовой территории	Срок выполнения
5.1	Завоз песка в песочницу	До 01.05.2020г.
5.2	Очистка от мусора козырька первого этажа с уличного фасада. Очистка водостоков козырька.	Согласно графику
5.3	Покраска лавочек	До 15.04.2020г.
5.4	Покраска бордюров, полусфер	До 15.06.2020г.
5.5	Покраска всего забора по периметру МКД, покраска калиток	До 01.07.2020 г.
5.6	Посев газона, покос	Согласно графику
5.7	Чистка снега на придомовой территории	До 31.12.2020 г.
5.8	Покраска погружных контейнеров для мусора (деревянные элементы)	До 01.05.2020г.
5.9	Работы по санитарному содержанию придомовой территории. Контроль за качеством работ.	Согласно договору управления
6	Санитарное содержание мест общего пользования	Срок выполнения
6.1	Мытье фасадов входных групп 1 и 2 подъезда	Согласно графику
6.2	Работы, по надлежащему содержанию мест общего пользования	Согласно графику
6.3	Замена в подъездах анти скользящих и грязеотталкивающих ковриков	До 10.01.2020г.
6.4	Очистка тех. помещений на этажах	До 15.05.2020г.
6.5	Работы по санитарному содержанию подъездов МКД. Контроль за качеством 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
7.3	Замена канатов на грузовых лифтах (1-й, 2-й подъезд)	До 01.10.2020г.
7.4	Замена привода дверей кабины пассажирского лифта (2-й подъезд)	До 01.10.2020г.
7.5	Замена ограничителя скорости грузового лифта (2-й подъезд)	До 01.10.2020г.
№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	Снятие и поверка общедомовых приборов учета согласно графику.	Согласно графику
13	Снятие показаний с общедомовых приборов учета по расходу тепловой энергии, воде, электроэнергии. Передача отчетов в ресурсоснабжающие организации.	Согласно графику
14	Снятие контрольных показаний ИПУ по домам	Не реже 1 раза в полгода
15	Проверка вентиляции общей и в квартирах, по необходимости привлечения специализированной организации.	Согласно графику
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
17	Обслуживание видеонаблюдения	Согласно регламенту
18	Частичный ремонт коммуникаций отопления в квартирах	По заявкам собственников
19	Диспетчерский прием заявок (сантехнических, электрических, общестроительных и прочих) по жилому фонду, и обратная связь по выполненным заявкам, в т.ч. аварийно-диспетчерская связь.	Ежедневно
20	Составление плана работ по подготовке к отопительному периоду на 2020г.-2021г.	До 30.04.2020г.
21	Проведение совещаний с обслуживающим персоналом по вопросам управления МКД	1 раз в неделю
22	Организация, помощь в организации собрания собственников многоквартирных домов. Работа с советом дома.	По мере необходимости
23	Проведение субботников по уборке территории	До 09.05.2020г.