

Утверждаю:



Директор ООО «УК «НИКС»

Н.Д. Горбунов

«31» декабря 2019г.

План работ по содержанию и текущему ремонту на 2020г.

МКД ул. Цвиллинга д.57А

№ 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	Частичный ремонт фасада многоквартирного дома	До 30.11.2020г.
2.2	Герметизация деформационных швов на полу парковки	До 01.03.2020г.
2.3	Замена вентиляционных колпаков на кровле. Ремонт фасада вентиляционных шахт	До 01.11.2020г.
2.4	Обработка металлических ферм полиуретановой краской на техническом этаже	До 01.10.2020г.
2.5	Герметизация стыков травертина на мансарде 2-го этажа	До 01.08.2020г.
2.6	Регулировка и ремонт доводчиков дверей, замена ручек, замков	Ежемесячно
2.7	Ремонт спортивного зала	До 01.03.2020г.
2.8	Ремонт комнаты охраны	До 01.07.2020г.
2.9	Ремонт лестничных маршей	До 30.12.2020г.
2.10	Частичный ремонт ротонды (со стороны парковки)	До 01.04.2020г.
2.11	Обновление разметки на парковке	До 01.08.2020г.
3	Обслуживание и ремонт сантехнического оборудования	
3.1	Подготовка системы отопления к отключению. Осмотр системы водоснабжения и водоотведения. Регулировка систем	Ежедневно
3.2	Подготовка к отопительному периоду замена запорной арматуры. Ревизия задвижек и маркировка согласно схемы.	До 01.09.2020г.
3.3	Пуск отопления в 2020 г. и регулировка в отопительный период	До 31.09.2020г.
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 регламента.
3.8	Балансировка системы отопления	Согласно техническому паспорту
3.9	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	По заявкам собственников
3.10	Осмотр герметичности системы канализации, проверка лежаков на предмет засоров, при необходимости их чистка, проверка канализационных вытяжек	Раз в квартал
3.11	Ведение журнала общедомовых приборов учета (номер прибора, дата ввода, дата поверки и т.п.)	1 раз в год
3.12	Замена фильтра системы водоподготовки	До 31.12.2020г.
3.13	Прокладка трубопровода для дренажного насоса в вентиляционной камере. Установка насоса	До 01.03.2020г.
3.14	Установка реле давления в насосной (10 бар)	До 01.09.2020г.
3.15	Замена балансировочных клапанов на отопление. Замена резьбы на ГВС	До 01.02.2020г.

4	Обслуживание электрического оборудования	
4.1	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
4.2	Проверка соблюдения требований технической безопасности в электро-щитовых	2 раза
4.3	Замена осветительных приборов (ламп) на лестничных клетках, лоджиях	По мере необходимости
4.4	Замена реле АВР (2-й подъезд)	До 01.04.2020г.
4.5	Частичная замена электрического кабеля к фасадным фонарям дома. Замена фасадных фонарей (где требуется)	До 01.10.2020г.
4.6	Замена ламп аварийного освещения на парковке (2 шт.)	До 01.12.2020г.
4.7	Замена светодиодной ленты в световом коробе над главным входом	До 31.12.2020г.
4.8	Замена автоматических выключателей с 63А на проектные 40А (6 шт.)	До 01.08.2020г.
4.9	Замена оптико-акустических датчиков движения в подъездах МКД (10 шт.)	До 01.02.2020г.
4.10	Монтаж дополнительного освещения на парковке у дренажной ямы	До 01.11.2020г.
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, калиток, песочницы	До 15.06.2020г.
5.3	Завоз песка в песочницу	До 01.05.2020г.
5.4	Сбор и вывоз ТКО	Ежедневно
5.5	Замена/установка специального крепления бетонных ограничителей на въезде в парковку, во двор	До 01.12.2020г.
5.6	Частичный монтаж столбиков со стороны въезда на парковку	До 01.12.2020г.
5.7	Замена анти скользящих пластин на ступенях, со стороны нежилых помещений	До 01.02.2020г.
5.8	Восстановление зеленых насаждений после зимнего периода. Замена рулонного газона (10 м ²)	До 15.06.2020г.
5.9	Работы по санитарному содержанию придомовой территории. Контроль за качеством выполняемых работ	Согласно договору управления и Протокола ОСС №2 от 29.08.2014г.
6	Санитарное содержание мест общего пользования	
6.1	Химчистка кресел, диванов, штор в холле	До 01.08.2020г.
6.2	Работы по санитарному содержанию подъездов дома. Контроль за качеством выполняемых работ	Согласно договору управления и Протокола ОСС №2 от 29.08.2014г.
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	Монтаж клапана приточки воздуха в грузовом лифте (2-ой подъезд)	До 01.04.2020г.
8	Общие вопросы	

8.1	Работы согласно перечню уст. Приложением №1 к договору управления в редакции Протокола ОСС №1 от 30.01.2019г.	Согласно графику
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 многоквартирного 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 по графику
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.
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 ИПУ по домам	Не реже 1 раза в полгода
8.15	Проверка вентиляции общей и в квартирах, по 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	Обслуживание видеонаблюдения	Согласно регламенту
8.18	Частичный ремонт коммуникаций отопления в квартирах	По заявкам собственников
8.19	Диспетчерский прием заявок (сантехнических, электрических, общестроительных и прочих) по жилому фонду, и обратная связь по выполненным заявкам, в т.ч. аварийно-диспетчерская связь.	Ежедневно
8.20	Составление плана работ по подготовке к отопительному периоду на 2020г.-2021г.	До 30.04.2020г.

8.21	Проведение совещаний с обслуживающим персоналом по вопросам управления многоквартирным домом	1 раз в неделю
8.22	Организация, помощь в организации собрания собственников многоквартирных домов. Работа с советом многоквартирного дома	По мере необходимости
8.23	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
10	Обслуживание системы видеонаблюдения	
10.1	Техническое обслуживание системы, в случае выявления дефектов – ремонт	Ежемесячно
11	Обслуживание тревожной кнопки	
11.1	Техническое обслуживание тревожной кнопки, в случае выявления дефектов – ремонт	Ежемесячно
11	Услуги Инспектора безопасности	
11.1	Работы согласно договору управления в редакции Протокола ОСС от 29.08.14 г.	Согласно договору управления