

Утверждаю:



Директор ООО «УК «НИКС»

Н.Д. Горбунов

«31» декабря 2019г.

План работ по содержанию и текущему ремонту на 2020г.

МКД ул. Новороссийская 103А

№ 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
2	Текущий ремонт общего имущества	
2.1	Восстановление уплотнителя на фановых стояках канализации	До 01.09.2020г.
2.2	Замена уголков, откосов на окнах МОП	По мере необходимости

2.3	Покраска крышек люков на кровле	До 01.08.2020г.
2.4	Ремонт/замена штапиков на входных дверях	До 01.09.2020г.
2.5	Ремонт дверок почтовых ящиков	До 01.04.2020г.
2.6	Установка экранов на радиаторы	До 01.11.2020г.
2.7	Установка крышек на трубостойках	До 01.05.2020г.
2.8	Частичная замена термометров и манометров в ИТП	До 01.12.2020г.
2.9	Чистка ливневых стоков	Согласно графику
2.10	Регулировка и ремонт доводчиков дверей, замена ручек, замков	Ежемесячно, 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
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	Высадка цветов в клумбу	До 15.06.2020г.

5.6	Работы по санитарному содержанию придомовой территории. Контроль за качеством выполняемых работ	Согласно договору управления
5.7	Сбор и вывоз ТКО	Ежедневно
5.8	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
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	Частичная замена ББП-40 в лифтах	До 01.09.2020г.
8	Общие вопросы	
8.1	Работы согласно перечню уст. Приложением №1 к договору управления в редакции Протокола ОСС №1 от 30.01.2019г.	Согласно 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. Работа с советом дома	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