



Утверждаю:

Директор ООО «УК «НИКС»

Н.Д. Горбунов

30 декабря 2020г.

План работ по содержанию и текущему ремонту на 2021г.

МКД ул. Цвиллинга д.57А

№ п/п	Наименование работ	Срок выполнения
1	Плановые осмотры	
1.1	Контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов. Проведение технических осмотров и устранение неисправностей в системах водоснабжения, канализации.	Ежедневно в рабочие дни
1.2	Осмотр кровли дома	2 раза в год (по мере необходимости)
1.3	Осмотр несущих конструкций	2 раза в год (по мере необходимости)
1.4	Осмотр окон и дверей мест общего пользования	Ежемесячно
1.5	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 графику
1.6	Осмотр стен, потолков, полов, перекрытий, фундамента, лестниц мест общего пользования	2 раза в год
1.7	Осмотр фасада дома	2 раза в год
1.8	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния средств противопожарной защиты	Согласно техническому паспорту
1.9	Проверка вентиляционных каналов и шахт	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 запорных устройств на дверях в подвал и на крышу	1 раз в месяц (далее по мере необходимости)
1.12	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год (по мере необходимости)
1.13	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств	Согласно техническому паспорту
1.14	Прочистка внутренних канализационных трубопроводов	2 раза в год (по мере необходимости)
1.15	Ревизия системы пожаротушения	До 31.05.2021г.

2	Текущий ремонт общего имущества	
2.1	Монтаж клапанов автоматического дымоудаления лифтовых шахт	До 31.12.2021г.
2.2	Обновление разметки на парковке	До 31.07.2021г.
2.3	Обработка металлических ферм полиуретановой краской на техническом этаже	До 30.09.2021г.
2.4	Покраска отбойников в подземной автопарковке	До 31.12.2021г.
2.5	Регулировка и ремонт доводчиков дверей, замена ручек, замков	Ежемесячно
2.6	Ремонт лестничных маршей	До 31.12.2021г.
2.7	Установка ливневых трубок на балкон (16-ый этаж, 1 подъезд)	До 30.09.2021г.
2.8	Частичный ремонт фасада	До 30.11.2021г.
3	Обслуживание и ремонт сантехнического оборудования	
3.1	Балансировка системы отопления	Согласно техническому паспорту
3.2	Ведение журнала общедомовых приборов учета (номер прибора, дата ввода, дата поверки и т.п.)	1 раз в год
3.3	Гидравлическое испытание общедомовой системы отопления	До 31.08.2021г.
3.4	Гидропневматическая промывка системы отопления	До 31.08.2021г.
3.5	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	По заявкам собственников
3.6	Осмотр герметичности системы канализации, проверка лежаков на предмет засоров, при необходимости их чистка, проверка канализационных вытяжек	Раз в квартал
3.7	Подготовка к отопительному периоду замена запорной арматуры. Ревизия задвижек и маркировка согласно схемы.	До 31.08.2021г.
3.8	Подготовка системы отопления к отключению. Осмотр системы водоснабжения и водоотведения. Регулировка систем	Ежедневно
3.9	Промывка отопления в квартирах с помощью специальной установки	До 31.12.2021г.
3.10	Пуск отопления в 2021 г. и регулировка в отопительный период	До 30.09.2021г.
3.11	Уборка ИТП	4 раза в год
3.12	Частичная замена балансировочных кранов в технических помещениях	До 31.12.2021г.
3.13	Чистка фильтров и насосов системы ГВС	Согласно регламента.
4	Обслуживание электрического оборудования	
4.1	Восстановление освещения фасада	До 30.09.2021г.
4.2	Замена осветительных приборов (ламп) на лестничных клетках, лоджиях	По мере необходимости
4.3	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
4.4	Проверка соблюдения требований технической безопасности в электро-щитовых	2 раза
5	Санитарное содержание придомовой территории	

5.1	Восстановление зеленых насаждений после зимнего периода. Озеленение клумбы (вместо роз)	До 15.06.2021г.
5.2	Завоз песка в песочницу	До 30.04.2021г.
5.3	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в месяц
5.4	Работы по санитарному содержанию придомовой территории. Контроль за качеством выполняемых работ	Согласно договору управления и Протокола ОСС №2 от 29.08.2014г.
5.5	Сбор и вывоз ТКО	Ежедневно
5.6	Частичный монтаж столбиков со стороны въезда на парковку	До 30.11.2021г.
6	Санитарное содержание мест общего пользования	
6.1	Очистка накопительных пожарных баков	До 31.12.2021г.
6.2	Работы по санитарному содержанию подъездов дома. Контроль за качеством выполняемых работ	Согласно договору управления и Протокола ОСС №2 от 29.08.2014г.
6.3	Химчистка кресел, диванов, штор в холле	До 31.08.2021г.
7	Обслуживание лифтового оборудования	
7.1	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания	В соответствии с техническим паспортом
7.2	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	Круглосуточно
8	Общие вопросы	
8.1	Ведение технической документации многоквартирных домов	Ежедневно в рабочие дни
8.2	Диспетчерский прием заявок (сантехнических, электрических, общестроительных и прочих) по жилому фонду, и обратная связь по выполненным заявкам, в т.ч. аварийно-диспетчерская связь.	Ежедневно
8.3	Заключение договоров с подрядными организациями на обслуживание инженерных систем многоквартирных домов	Согласно графику работ
8.4	Заключение договоров с собственниками (арендаторами) жилых и нежилых помещений	Ежедневно в рабочие дни
8.5	Контроль за выполнением подрядными организациями договорных обязательств по обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	Согласно графику работ
8.6	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
8.7	Обслуживание видеонаблюдения	Согласно регламенту
8.8	Организация сбора платежей, заключение договоров с банком на прием платежей	Ежедневно.
8.9	Организация сбора показаний индивидуальных приборов учета и начислений индивидуального потребления согласно собранным показаниям	Ежемесячно по графику
8.10	Организация, помощь в организации собрания собственников многоквартирных домов. Работа с советом многоквартирного дома	По мере необходимости
8.11	Осмотр жилых и нежилых помещений с составлением актов на предмет нарушений при эксплуатации	Ежедневно в рабочие дни
8.12	Подготовка лифтов к проведению ежегодного технического освидетельствование специализированной организацией. Страхование лифтов. Хранение технической документации. Оформление договоров на обслуживание.	Согласно графику

	Осуществление контроля за работой специализированных организаций и подписание актов	
8.13	Проведение совещаний с обслуживающим персоналом по вопросам управления многоквартирным домом	1 раз в неделю
8.14	Проведение субботников по уборке территории	До 09.05.2021г.
8.15	Проверка вентиляции общей и в квартирах, по необходимости привлечения специализированной организации	Согласно графику
8.16	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
8.17	Работы согласно перечню уст. Приложением №1 к договору управления в редакции Протокола ОСС №1 от 30.01.2019г.	Согласно графику
8.18	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
8.19	Снятие и поверка общедомовых приборов учета согласно графику	Согласно графику
8.20	Снятие контрольных показаний ИПУ по домам	Не реже 1 раза в полгода
8.21	Снятие показаний с общедомовых приборов учета по расходу тепловой энергии, воде, электроэнергии. Передача отчетов в ресурсоснабжающие организации	Согласно графику
8.22	Составление плана работ по подготовке к отопительному периоду на 2021г.-2022г.	До 30.04.2021г.
8.23	Частичный ремонт коммуникаций отопления в квартирах	По заявкам собственников
9	Обслуживание автоматики ворот/шлагбаума	
9.2	Ремонт/замена системы автоматики	По мере необходимости
9.1	Техническое обслуживание системы автоматики	2 раза в год (до 30.04.21г., до 31.10.21г.)
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
12	Обслуживание системы водоподготовки	
12.1	Техническое обслуживание системы водоподготовки	4 раза в год