ПЛАН

работ по содержанию и ремонту общего имущества на 2014 г. в МКД по адресу: г. Майкоп, ул. Михайлова , д. 4

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Объем | Сроки и периодичночть |
| 1.1 | **Осмотр общего имущества** |  |
| Осмотр весенний и осенний всего общего имущества: - межквартирных лестничных площадок и лестниц;- коридоров, чердаков, технического подвала;- крыши;- ограждающие несущие и ненесущие конструкций;- механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудования; - земельного участка, на котором расположен МКД с элементами озеленения и благоустр.;- внутридомовых инженерные системы холодного водоснабжения; водоотведения; отопления; электроснабжения;- водосточной системы крыши;- исправности канализационных вытяжек;  | 2 раза/год |
| Наблюдение за техническим состоянием несущих конструкций здания, внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, | 2 раз/неделя |
| Документальное отражение результатов осмотра:- оформление актов, паспортов, журналов;- подготовка предложений о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений);- составление перечня (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период; | по окончании осмотра |
| Устранение мелких неисправностей, а также наладка и регулировка санитарно-технических приборов и инженерного оборудования; |
| Уточнение объемов работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определение неисправностей и повреждений, устранение которых требует капитального ремонта; |
| Выдача рекомендаций собственникам жилых помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам; |
| Внутридомовая система газоснабжения:- в соответствии с договором ОАО «Газпром газораспределение Майкоп»  | 1 раз/год |
| Система электроснабжения:- электроизмерительные работы электрооборудования согласно ПТЭП | 1 раз/3 года |
| Система вентиляции:- проверка вентиляционных каналов в соответствии с договором «АРО ВДПО» - (за 7 дней до, во время, в течении 7 дней после отопительного сезона)»  | 3 раза/год |
| Лифт: - оценка соответствия лифта в форме периодического технического освидетельствования | 1 раз/год |
|  | **Уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества** |  |
| 1.2. | *Санитарно-гигиеническая очистка мест общего пользования, 807 (м2):* |  |
| Влажное подметание лестниц и квартирных площадок нижних 2-х этажей | 2 раза/нед. |
| Влажное подметание лестниц и квартирных площадок выше 2-го этажа  | 1 раз/нед. |
| Мытье квартирных площадок и лестниц  | 2 раза/мес. |
| Мытье пола кабины лифта | 2 раза/нед. |
| Мытье окон | 1 раз/год |
| Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта | 2 раза/мес. |
| Уборка площадки перед входом в подъезды (площадка и ступеньки) | 2 раз/нед. |
| Затраты на инвентарь и охрану труда (средства индивидуальной защиты) |  |
| Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных площадках, оконных решеток, лестничное ограждение, обметание пыли с потолков | 1 раз/год |
| Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков | 3 раза/мес. |
| *Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка*  | 5 дн./нед. |
| - подметание земельного участка в летний период и транспортировка мусора в установленное место; |
| - уборку мусора с газона; |
| - сдвижку и подметание снега при отсутствии снегопада и при снегопаде; |
| - затраты на инвентарь и охрану труда (средства индивидуальной защиты); |
| - санитарное обслуживание контейнера и контейнерной площадки; |  |
| *Дератизация,* 956,3 м2; | 2 раза/год |
| *Дезинсекция*, 956,3 м2; | 2 раза/год |
|  | **Сбор и вывоз твердых бытовых отходов** |  |
| 1.3. | Сбор и вывоз ТБО по договору с ООО «Транс Сервис» исходя из количества проживающих собственников и нанимателей - 184 чел. | ежедневно |
| Вывоз крупногабаритного ТБО и санитарное содержание контейнерной площадки и контейнерного бака  | 5 раз в неделю |
| Приобретение и установка контейнера  | по необходим. |
| 1.4. | **Организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации.** |  |
| Заключение договора со специализированной организацией на сбор и вывоз отработанных ртутьсодержащих ламп | 1 раз/год |
| Сбор отработанных ртутьсодержащих ламп у собственников и нанимателей жилых помещений | при обращении собств-ка |
| накопления ртутьсодержащих ламп | постоянно |
| передача ртутьсодержащих ламп специализированной организации | по мере накопления |
|  | **Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности** |  |
| 1.5. | - проверка мест общего пользования на соответствие требованиям пожарной безопасности  | 1 раз кварт. |
| - разработка инструкции собственникам о мерах пожарной безопасности  | 1 раз год |
| - доведение мер пожарной безопасности до собственников и нанимателей жилых помещений | 1 раз весной |
| - организация взаимодействия с органами пожарного надзора | постоянно |
| - оснащение мест общего пользования средствами пожаротушения и их проверка; |
|  | **Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства** |  |
| 1.6. | Покос травы, ремонт лавочек (при необходимости), ремонт и покраска элементов благоустройства и бордюров, восстановление табличек на фасаде.  | покос 4 раза (май-август), ремонт – по необходимости |
|  | **Содержание и подготовка к сезонной эксплуатации общего имущества** |  |
| 1.7. | Лифты:- техобслуживание лифтов - 3 шт; | 1 раз/мес. |
| - страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта 3 шт. | 1 раз/год |
| Конструктивные элементы здания:- кровля: - устранение протечек кровли; удаление мусора;- чердак: удаление мусора;- стены несущие: ремонт и герметизация межпанельных стыков (швов); восстановление облицовки внутренней поверхности стены, ремонт стен местами; - крыльцо: устранение дефектов ограждения ступеней, восстановление разрушений ступеней, восстановление штукатурного слоя, восстановление облицовки стен; - технический подвал: удаление мусора; - слуховые окна на чердаке: изготовление и установка оконных блоков;- слуховые окна в подвале: изготовление и установка оконных блоков; изготовление и установка решеток; утепление оконных проемов; | При выявлении недостатков в течении всего срока действия договора |
| Внутридомовая система ХВС:- установка сливных кранов;- замена запорной арматуры системы ХВС в подвальном помещении;- устранение мелких неисправностей обнаруженных во время осмотра; |
| Внутридомовая система ГВС:- установка сливных кранов;- замена запорной арматуры системы ГВС в подвальном помещении;- устранение мелких неисправностей обнаруженных во время осмотра; |
| Внутридомовая система водоотведения и водосток:- устранение мелких неисправностей обнаруженных во время осмотра;- замена при необходимости канализационных выпусков, фасонных частей, стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений; прочистка водостока при необходимости; |
| Внутридомовая система отопления:- замена запорной арматуры в подвальном помещении системы ЦО- замена запорной арматуры на тех. этаже (чердак) системы ЦО- изготовление и монтаж воздушных накопителей 12шт. - испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, регулировка систем отопления;- проведение пробных пусконаладочных работ;- удаление воздуха из системы отопления;- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений;- проверка готовности системы к эксплуатации в зимних условиях; |
| Внутридомовая система электроснабжения:- в подъездах: замена ламп, плафонов, выключателей при необходимости;- техническом подвале: монтаж электросети 36 V; |
|  | **Проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности** |  |
| 1.8. |  Замена оконных заполнений простых на энергосберегающие (пластиковые) – по решению общего собрания целевым взносом. | По решению собственников |
| Установка датчиков движения и акустических в подъездах;Замена ламп накаливания на энергосберегающие;Установка плафонов |
|  | **Эксплуатация (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.) коллективных (общдомовых) приборов учета** |  |
| 1.9. | Узел учета тепловой энергии:- техническое обслуживание узла учета ; | 6 раз/год |
| Узел учета ГВС:- техническое обслуживание узла учета ; | 12 раз/год |
| Контрольно-измерительные приборы – проведение поверки. | 1 раз/год |
|  | **Прочие услуги**  |  |
| 1.10. | - сбор и уточнение показаний индивидуальных приборов учета и передача их в управляющую организацию;- доставка платежных документов (квитанций) на оплату жилых помещений и коммунальных услуг собственникам и нанимателям помещений;- доставка уведомлений, предписаний, учет фактически проживающих граждан, сбор заявок - контроль выполнения заявок;- участие в составлении акта по установлению количества фактически проживающих граждан, (в том числе временно) в жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан;- выполнение других услуг, связанных с руководством повседневной деятельностью совета МКД; | в течении всего срока действия договора |
|  | **Аварийное обслуживание** |  |
| 1.11. | - устранение неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)  | в течении всего срока действия договора |
|  | **Управление многоквартирным домом и иная направленная на достижение целей управления деятельность** |  |
| 1.13. | - прием, хранение и передача технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов;- сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров , включая ведение актуальных списков в электронном виде и на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;- подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД;- организация управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом;- организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ;- взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД;- организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, включая услуги и работы по МКД, и коммунальные услуги.- содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, - истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.- оказание услуг по ведению бухгалтерского учета, налоговой отчетности, предоставления иной информации в органы государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля и другие органы, формирования электронного паспорта дома и других технических документов в соответствии с требованиями Правительства РФ;- начисление платы за коммунальные услуги и формирование платежных документов; | 1 раз месяц |