

# План работ на 2019 г. по услугам, оказываемым ООО УК «Николаевский» с указанием периодичности и сроков осуществления таких работ (услуг).

Адреса обслуживаемых многоквартирных домов: г. Ростов-на-Дону,  
ул. Магнитогорская д. 1г

План работ ООО УК «Николаевский» на 2019 г. в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах за счет средств на «Техническое обслуживание», и периодичность их выполнения.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1. Санитарные работы, по содержанию помещений общего пользования.		
1.1	Влажное подметание крылец, полов межквартирных площадок, проходных лоджий и лестничных клеток.	1 раз в неделю
1.2	Влажная уборка первого этажа	ежедневно
1.3	Подметание полов и влажная уборка первого этажа	ежедневно
1.4	Уборка чердачного и подвального помещения	По мере необходимости
1.5	Дератизация	По мере необходимости
1.6	Дезинсекция	По мере необходимости
1.7	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	4 раза в год
1.8	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования	4 раза в год
1.9	Протирка пыли с почтовых ящиков	1 раз в неделю
2. Уборка земельного участка входящего в состав общего имущества и вывоз твердых бытовых отходов		
2.1	Подметание земельного участка в летний период	1 раз в сутки
2.2	Уборка мусора с газона, очистка урн	1 раз в сутки
2.3	Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
2.4	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада	3 раз в неделю
2.5	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	1 раз в сутки
2.6	Полив газонов	В зависимости от погодных условий (норматив – 1 раз вдвое суток)
2.7	Стрижка (выкашивание) газонов	при высоте травостоя более 15 см.
2.8	Посыпание тротуаров пескопастой в период гололеда	по мере необходимости
2.9	Вывоз твердых бытовых отходов	по графику, но не реже чем 3 раза в недели

2.10	Обеспечение антитеррористической защищенности МКД (закрытие входов в подвалы, чердаки (навешивание замков), периодический осмотр помещений общего пользования, очистка от мусора, помещений общего пользования	постоянно
2.11	обрезка деревьев и кустарников	по мере необходимости
2.12	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, малых архитектурны форм, благоустройства	по мере перехода к эксплуатации весеннее-летний период
<b>3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>		
3.1	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости : в летний период в течении 7 суток со дня поступления заявки, в зимний период в течении 3 суток со дня поступления заявки
3.2	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления ремонт просевших отмосток	по мере перехода к эксплуатации дома в весеннее-летний период
3.3	Ремонт, регулировка и ревизия, испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продуктов в цоколях зданий ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок ремонт и укрепление входных дверей	по мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
3.4	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	по мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
<b>4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</b>		
4.1	Проведение технических осмотров:  -проверка заземления оболочки электрического кабеля, -замеры сопротивления изоляции проводов	не реже 2 раз в год (весенний и осенний) 2 раза в год 2 раза в год
4.2	Обеспечение освещения помещений общего пользования	постоянно; замена ламп – в течение 7 суток с даты заявки

4.3	Техническое обслуживание и проверка обще домовых приборов учета	ежемесячно, проверка- в сроки, установленные тех. документаций на приборы
4.4	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения с частичной заменой дефектных участков систем отопления холодного и горячего водоснабжения, а так же канализации	Прочистка канализационного лежака – по мере необходимости . Проверки исправности канализационных вытяжек 4 проверок в год. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах – 2 в год проверки.
4.5	Обслуживание ВНС и КНС: - тех. осмотр и устранение незначительных неисправностей	ежемесячно
4.6	Промывка КНС	2 раза в год
4.7	Регулировка и наладка систем отопления	по мере необходимости
4.8	<p>Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства:</p> <p>1. Замена вышедшего из строя оборудования, за исключением:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- двери шахты лифта,</li> <li>- электродвигатели на главный привод и привод открывания дверей,</li> <li>- редукторы или червячные пары,</li> <li>- НКУ (станция управления); электронные платы с ПЗУ</li> <li>- пост управления,</li> <li>- купе кабины,</li> <li>- канаты,</li> <li>- канатопроводящие шкафы и отводные блоки,</li> <li>- подводящие кабели и кабели диспетчерской связи,</li> </ul> <p>2. Работа лифтеров:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оперативный пуск остановившихся по техническим причинам лифтов, если устранение причин их остановки не связано с проведением работ капитального характера,</li> </ul> <p>3. Обучение и периодическая проверка знаний персонала задействованного на обслуживании лифтов.</p> <p>4. Проведение периодических осмотров, профилактического технического обслуживания, текущего ремонта лифтового оборудования.</p> <p>5. Осуществление производственного контроля за соблюдением требований промышленной безопасности,</p> <p>6. Анализ причин возникновения инцидента на лифте, принятие</p>	ежедневно, круглосуточно

	<p>мер по устранению указанных причин и профилактика подобных инцидентов.</p> <p>7. Учет инцидентов на лифтах,</p> <p>8. Подготовка лифтов к техническому освидетельствованию.</p> <p>9. Обеспечение порядка хранения и учета выдачи ключей от машинных помещений и шкафов, в которых размещено оборудование лифта.</p>	
4.9	Обслуживание ламп - сигнала	ежедневно круглосуточно
4.10	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	ежемесячно
4.11	<p>Техническое обслуживание системы пожарной сигнализации</p> <p>1. Осуществление технического надзора за правильным содержанием и организация эксплуатации установок.</p> <p>2. Осуществление плановых регламентных работ, необходимых для содержания установок в исправном рабочем состоянии:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- внешний осмотр составных частей системы( приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, шлейфа сигнализации, на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, проверка прочности креплений и т.п.</li> <li>- контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации, наличие пломб на приемно-контрольном приборе.</li> <li>- контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный.</li> <li>- проверка работоспособности составных частей системы, приемно-контрольного прибора (извещателей, оповещателей, измерение параметров шлейфа, сигнализации и т.п.)</li> <li>- проведение профилактических работ.</li> <li>- проверка работоспособности системы.</li> <li>- метрологическая проверка КИП.</li> <li>- Измерения сопротивления защитного и рабочего заземления.</li> <li>- Измерение сопротивления изоляции электрических цепей.</li> <li>- Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной арматуры и т.д.</li> <li>- Гидравлические и пневматические испытания трубопроводов на герметичность и прочность</li> </ul> <p>3. Устранение неисправностей.</p>	ежемесячно
4.12	<p>Проведение электротехнических замеров:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сопротивления;</li> <li>- изоляции;</li> <li>- фазы- нуль</li> </ul>	согласно требованиям технических регламентов
4.13	<p>Техническое обслуживание учета тепловой энергии и теплоносителя (УУТЭ)</p> <p>1. Составление ежемесячной сводной ведомости потребления тепловой энергии и передача данных в энергоснабжающую организацию в установленные этой организацией сроки.</p> <p>2. Профилактика и текущий ремонт приборов учета тепла.</p> <p>3. Обеспечение сохранности приборов учета.</p> <p>4. Ревизия запорной арматуры и другого оборудования теплового пункта.</p>	
5. Устранение аварий на инженерных системах.		

5.1	Аварийное обслуживание систем: -водоснабжения; -теплоснабжения; -канализации; -электроснабжения	постоянно; выполнение заявок незамедлитель но
5.2	Меры пожарной безопасности в соответствии с законами РФ о пожарной безопасности	постоянно
<b>Перечень услуг и работ по управлению МКД</b>		
<b>расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону ул. Магнитогорская д. 1г</b>		
№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	Организация эксплуатации многоквартирного дома	постоянно
2	Мониторинг технического состояния дома	постоянно
3	Составление актов	постоянно
4	Ведение технической документации	постоянно
5	Делопроизводство и хранение документации	постоянно
6	Управление персоналом	постоянно
7	Правовая работа. В том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей	постоянно
8	Услуги паспортиста	постоянно
9	Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями	постоянно
10	Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)	постоянно
11	Съем и сбор показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета	постоянно
12	Ведение электронной базы потребителей	постоянно
13	Расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги	постоянно
14	Оформление доставки квитанций	постоянно
15	Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок	постоянно
16	Ведение лицевого счета многоквартирного дома	постоянно
17	Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления	постоянно
18	Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности	постоянно
19	Банковское обслуживание расчетного счета	постоянно
20	Информационная работа с собственниками	постоянно
	<b>Восстановление внутренней отделки и сверхнормативная замена оборудования.</b>	
1	Косметический ремонт стен и плитки пола.	
2	Ремонт верхнего слоя мягкой кровли 5 м <sup>2</sup>	
3	Ремонт 2-х дверей выхода на кровлю штукатурка и окраска откосов.	
4	Ремонт 9 деревянных дверей	
5	Проведение гидроизоляционных работ по подвалу.	
6	Проведение гидроизоляционных работ по входным группам подвала.	