**ПЛАН**

**работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу:**

**пр. Юрия Гагарина, дом 7 и мер по снижению расходов на работы (услуги)**

**на 2014год**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №№  п/п | Наименование работ | Сроки и периодичность выполнения |
| **I** | **Содержание общего имущества МКД** |  |
| 1 | Аварийно-диспетчерская служба (прием заявок от населения и локализация аварий внутренних инженерных систем) | круглосуточно |
| 2 | Регламентные работы по техническому обслуживанию ИТП (настройка, корректировка систем отопления и ГВС, контроль работы приборов учета ТЭ в 2-х ИТП) | 2 раза в неделю |
| 3 | Снятие показаний узлов учета тепловой энергии, формирование отчетов и их сдача в ОАО «Тепловая сеть Санкт-Петербурга» | Ежемесячно с 25 по 28 число |
| 4 | Прочистка и промывка механических фильтров в ИТП | Май, сентябрь |
| 5 | Химическая промывка теплообменников в ИТП | Июль |
| 6 | Дератизация мест общего пользования | ежемесячно |
| 7 | Гидравлическая промывка систем центрального отопления, индивидуальных тепловых пунктов гидравлические испытания (подготовка к зиме) | июль |
| 8 | Подготовка к зиме водомерного узла | июль |
| 9 | Противопожарные мероприятия, включая системы АППЗ и пожарного водопровода при подготовке дома к зиме | Май |
| 10 | Подготовка и сдача паспорта готовности МКД к зиме  в ГЖИ | август |
| 11 | Сезонные технические осмотры общего имущества многоквартирного дома | Апрель, октябрь |
| 12 | Профилактические осмотры и устранение неисправностей, ликвидация течей соединений в водомерном узле, повысительной насосной станции и станции водяного пожаротушения | 1 раз в неделю |
| 13 | Профилактические осмотры и устранение неисправностей, ликвидация течей соединений по системам центрального отопления, горячего водоснабжения, канализации | 5 раз в неделю |
| 14 | Профилактическая прочистка канализационных лежаков | По графику ППР 1 раз в квартал |
| 15 | Осмотр общедомовых электрических сетей и соединений с проверкой надежности заземляющих контактов и соединений | 2 раза в неделю |
| 16 | Осмотр электрической сети на технических этажах и паркингах, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины | 2 раза в неделю |
| 17 | Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов | Август, по графику ППР |
| 18 | Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп (и стартеров) | 2 раза в неделю |
| 19 | Осмотр ГРЩ, вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений | Август, по графику ППР |
| 20 | Регламентные работы по обслуживанию автоматической системы противопожарной защиты (АППЗ), пожарной сигнализации, пожаротушения, пожарного водопровода | 1 раз в неделю |
| 21 | Испытание системы внутреннего пожаротушения. | Май |
| 22 | Техническое обслуживание объединенной диспетчерской системы «Кристалл» с проводной связью | 1 раз в неделю |
| 23 | Техническое обслуживание системы контроля доступа (домофоны) с регулировкой магнитных замков и доводчиков | 1 раз в неделю |
| 24 | Осмотр радио и теле- устройств: на кровле, этажных электрощитках и в лестничных клетках | 1 раз в неделю |
| 25 | Техническое обслуживание лифтового оборудования по договору с ООО «Отис» | В соответствии с договором |
| **II** | **Санитарная уборка мест общего пользования (коридоры, лестницы, технологические помещения)** |  |
| 1 | Мытье и влажная уборка полов: коридоров, лестниц, кабин лифтов | 6 раз в неделю по графику |
| 2 | Мытье и влажная уборка паркингов | 6 раз в неделю и по необходимости |
| 3 | Мытье дверей и чистка стекол стеклопакетов в МОП | еженедельно |
| 3 | Влажная уборка отопительных приборов | еженедельно |
|  | Влажная уборка шкафов пожарных гидрантов | еженедельно |
| 4 | Влажная протирка плафонов светильников | июнь |
| 5 | Замена грязепоглощающих вестибюльных ковров | Зимой- 1 раз в неделю  Летом-2 раза в месяц |
| 6 | Уборка в технических помещениях (влажная протирка оборудования и коммуникаций, влажное подметание пола | По необходимости, не реже 1 раза в квартал |
| 7 | Уборка технического этажа, чердака | По необходимости, не реже 1 раза в квартал |
| 8 | Уборка кровли от мусора | май, ноябрь |
| 9 | Очистка парапетов кровли и козырьков от снега и сосулек, очистка переходных балконов от снега | В зимний сезон по необходимости |
| 10 | Прочистка ливнестоков и дренажных желобов на пандусе | Ежемесячно в летний период |
| **III** | **Сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора по договору со специализированной организацией** | **постоянно** |
| **IV** | **Работы и услуги по санитарному содержанию придомовой территории:** |  |
| 1 | Подметание земельного участка в летний период | 6 раз в неделю |
| 2 | Уборка мусора из урн | 6 раз в неделю |
| 3 | Уборка мусора на контейнерной площадке | 6 раз в неделю |
| 4 | Полив тротуаров и зеленых насаждений | По необходимости в летний сезон |
| 5 | Стрижка газонов | 6 раз в сезон, дополниительно – по необходимости |
| 6 | Уход за кустарниками, цветниками (прополка, обрезка, подкормка) | в летний сезон по необходимости |
| 7 | Уборка придомовой территории в зимний период, в том числе: тротуаров, стилобата, кровли в зимний период | 6 раз в неделю |
| 8 | Механизированная очистка проезжей части придомовой территории от снега | По необходимости в зимний сезон |
| 9 | Посыпка тротуаров песко-соляной смесью | По необходимости в зимний сезон |
| **V** | **Работы по текущему ремонту:** |  |
| 1 | Герметизация примыкания паркинга № 5 ( по гарантии ) | Июль |
| 2 | Восстановление тротуарного светильника на стилобате у башни № 2 | июль |
| 3 | Фиксация на клей защитных накладок на стойках поручней ( по гарантии ) | Июль-август |
| 4 | Ремонт входных дверей ( электромеханических замков, порогов, замочных накладок, фиксаторов, стопоров ) ( по гарантии ) | Август |
| 5 | Установка разбитых стекол фасадного остекления ( по гарантии ) | август |
| 6 | Ремонт ручек и доводчиков | 1 раз в неделю |
| 7 | Устройство дренажа на техэтаже башни №1 ( по гарантии ) | Август |
| 8 | Установка разбитых козырьков над коммерческими помещениями ( по гарантии ) | Август - октябрь |
| 9 | Ремонт просадки отмостки ( паркинг № 4 ) ( по гарантии ) | август |
| 10 | Восстановление гидроизоляции венткамеры на чердаке башни №3 ( по гарантии ) | июль |
| 11 | Устранение протечек в паркинге № 2 ( по гарантии ) | август |
| 12 | Устранение протечек дренажных сливов паркингов № 1, 4, 5 | Май – июнь |
| 13 | Устранение протечек вентилируемого фасада башни №2 ( по гарантии ) | Июль |
| 14 | Восстановление срезанных «ушек» этажных электрощитов | Июнь |
| 15 | Произвести переустановку и регулировку видеокамер наружного видеонаблюдения (для улучшения обзора) | Июнь |
| 16 | Установка № этажей и домового знака | Июнь - июль |
| 17 | Ремонт защитной сетки спортплощадки | Июль-август |
| 18 | Подсыпка люков по фасаду дома ( по гарантии ) | Июнь |
| 19 | Установка щитка для доступа в слаботочному оборудованию в лифт-холле паркинла № 5 | август |
| 20 | Ремонт помещения диспетчерской службы | июль |
| 21 | Завоз плодородного грунта для восстановления газонов и цветников | Май |
| 22 | Посадка однолетних и многолетних цветов | Май – июль |
| 23 | Установка механизма автоматического опускания ворот паркинга №1 | Май |
| **VI** | **Меры по снижению расходов на работы (услуги), оказываемые УК** |  |
| 1. | Применение энергосберегающих ламп в МОП  **целью снижения платы за потребление эл.энергии на общедомовые нужды** | Постоянно |
| 2 | Регулировка наружного освещения с диспетчерского пульта «Кристалл» | Постоянно |
| 3 | Настройка и регулировка индивидуальных тепловых пунктов (ИТП), своевременное проведение регламентных работ по их техническому обслуживанию **с целью снижения платы по статье «отопление»** | постоянно |
| 4. | Своевременная регулировка магнитных замков и доводчиков металлических дверей с целью увеличения их срока службы и **снижения расходов на текущий ремонт** | 1 раз в неделю- профилактические работы |
| 5. | Утрамбовка мусора в мусорных контейнерах с целью более полного использования их объема и **снижения расходов на сбор и утилизацию бытовых отходов** | Ежедневно в рабочие дни |
| 6. | Установка предупреждающих информационных табличек на придомовой территории: «Выгул собак запрещен», «Ведется видеонаблюдение» с целью профилактики порчи общего **имущества и снижения затрат по статье «текущий ремонт»** | Сентябрь |
| 7. | Применение датчиков движения в МОП  **целью снижения платы за потребление эл.энергии на общедомовые нужды** | Постоянно |
| 8. | Применение автоматического вкулючения /отключения наружного освещения с  **целью снижения платы за потребление эл.энергии на общедомовые нужды** | Постоянно |

Управляющий ООО «УК «Ссодружество Сервис»  Голикова И.И.