**ПЛАН**

**работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: Кондратьевский пр., дом 70, корпус 1 и мер по снижению расходов на работы (услуги)**

 **на 2014 год**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №№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 5-ти 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 по28 число |
| 4 | Поверка манометров | 2 квартал  |
| 5 | Поверка узлов учета тепловой энергии | Август  |
| 6 | Прочистка и промывка механических фильтров в ИТП  | Май, сентябрь |
| 7 | Химическая промывка теплообменников в ИТП | Июнь |
| 8 | Дератизация мест общего пользования | ежемесячно |
| 9 | Гидравлическая промывка систем центрального отопления, индивидуальных тепловых пунктов гидравлические испытания (подготовка к зиме) | июнь |
| 10 | Подготовка к зиме повысительной насосной станции и водомерного узла | июнь |
| 11 | Подготовка и сдача паспорта готовности МКД к зиме в ГЖИ | август |
| 12 | Сезонные технические осмотры общего имущества многоквартирного дома | Апрель, октябрь |
| 13 | Профилактические осмотры и устранение неисправностей, ликвидация течей соединений в водомерном узле и повысительной насосной станции | 1 раз в неделю |
| 14 | Профилактические осмотры и устранение неисправностей, ликвидация течей соединений по системам центрального отопления, горячего водоснабжения, канализации | 5 раз в неделю |
| 15 | Профилактическая прочистка канализационных лежаков | По графику ППР 1 раз в квартал |
| 16 | Осмотр общедомовых электрических сетей и соединений с проверкойнадежности заземляющих контактов и соединений | 5 раз в неделю |
| 17 | Осмотр электрической сети в техническом подвале, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины | 5 раз в неделю |
| 18 | Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов | Август, по графику ППР |
| 19 | Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп (и стартеров) | 5 раз в неделю |
| 20 | Осмотр ГРЩ- 8 шт., вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющихконтактов и соединений | Август, по графику ППР |
| 21 | Регламентные работы по обслуживанию автоматической системы противопожарной защиты (АППЗ), пожарной сигнализации, пожаротушения, пожарного водопровода | 1 раз в неделю |
| 22 | Испытание системы внутреннего пожаротушения, перекатка пожарных рукавов | июнь |
| 23 | Техническое обслуживание объединенной диспетчерской системы «Кристалл» с проводной связью | 1 раз в неделю |
| 24 | Техническое обслуживание системы контроля доступа (домофоны) с регулировкой магнитных замков и доводчиков | 1 раз в неделю |
| 25 | Осмотр радио и теле- устройств: на кровле, этажных электрощитках и в лестничных клетках | 1 раз в неделю |
| 26 | Техническое обслуживание лифтового оборудования по договору с ООО «БалтЛифтСистем» | 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 дверей и чистка стекол стеклопакетов в МОП | 1 раз в месяц |
| 3 | Влажная уборка отопительных приборов | 1 раз в месяц |
|  | Влажная уборка шкафов пожарных гидрантов | 1раз в месяц |
| 4 | Влажная протирка плафонов светильников | май |
| 5 | Замена грязепоглащающих вестибюльных ковров | Зимой- 1 раз в неделюЛетом-2 раза в месяц |
| 6 | Уборка в технических помещениях (влажная протирка оборудования и коммуникаций, влажное подметание пола | Июнь, октябрь |
| 7 | Уборка технических этажей, цокольного этажа, подвала | Март, июнь, сентябрь, декабрь |
| 8 | Уборка кровли от мусора | Июнь, октябрь |
| 9 | Очистка парапетов кровли и козырьков от снега и сосулек, очистка переходных балконов, крылечек, отмостки от снега | В зимний сезон по необходимости |
| 10 | Удаление мусора из мусороприемных камер | ежедневно |
| 11 | Дезинфекция мусоросборников, стволов мусоропровода, шиберов | 1 раз в месяц |
| 12 | Влажная уборка мусороприемных камер, мойка сменных контейнеров | ежедневно |
| 13 | Высадка цветочной рассады | май |
| **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 | 4 раза в сезон |
| 6 | Уборка тротуаров, крылец, кровли паркинга в зимний период | 6 раз в неделю |
| 7 | Механизированная очистка проезжей части придомовой территории от снега | По необходимости в зимний сезон |
| 8 | Посыпка тротуаров песко-соляной смесью | По необходимости в зимний сезон |
| **V** | **Работы по текущему ремонту:** |  |
| 1 | Провести ремонт полов переходных балконов с заменой поврежденной половой плитки по результату весеннего осмотра | До сентября |
| 2 | Провести замену поврежденной облицовочной плитки в мусороприемных камерах по результату весеннего осмотра | 2-3 квартал |
| 3 | Устранить пробоины в стенах эвакуационных лестниц, лифтовых холлах и тамбуров на всех секциях | До сентября |
| 4 | Устранить граффити на стенах эвакуационных лестниц 4, 6, 7, 8 парадных | До сентября |
| 5 | Устранить надписи на дверях лифтов в 5,8,9 парадных |  |
| 6 | Устранить трещину на стене у лифта ( 4 парадная- 15, 16 этажи) | До сентября |
| 7 | Заменить ручки дверей: - мусорокамер (3,7,9 парадные);- дверей переходных балконов ( 1,6 парадные);- дверей выхода на кровлю (5,8 парадные);  | май |
| 8 | Заменить замок в двери выхода на кровлю – 8 парадная |  |
| 9 | Заменить шпингалеты на дверях (2,6 парадные) | апрель |
| 10 | Ремонт этажных электрощитков и пожарных шкафов по результатам сезонного осмотра общего имущества МКД | 2 квартал |
| 11 | Доукомплектовать пожарными рукавами пожарных шкафов | апрель |
| 12 | Ремонт лестничного ограждения в 1 и 9-й парадных | май |
| 13 | Восстановить штукатурку:- на потолке в местах прохода т/п ливневой канализации в МОП 5,7,9 парадных;- в МОП 2 пар., 2 этаж, на стене возле кв.315;- в МОП 6 пар., 16 этаж, на стене возле кв.950;- на стенах вентшахт на крыше;- на переходных балконах; | До сентября |
| 14 | Устранить следы протечки, плесень на потолках 4-й парадной в местах прохода т/п ливневой канализации (с 1 по 16-й этажи) | До сентября |
| 15 | Устранить трещины стен вентшахт 8-й парадной | До сентября |
| 16 | Восстановить штукатурку кирпичного ограждения кровли 7,8,9 пар. | До сентября |
| 17 | Восстановить откосы дверных проемов в МОП | До сентября |
| 18 | Ремонт порожков дверных блоков в МОП | Август |
| 19 | Ремонт дверных блоков мусорокамер 4,5 пар. | 2-3 квартал |
| 20 | Окрасить батареи, стволы мусоропроводов, клапаны мусоропроводов (следы коррозии, либо пожара) в 1,2,3,4,6,8,9 пар. | До сентября |
| 21 | Восстановить изоляцию на т/п ливневой канализации в МОП- 6,9 пар | май |
| 22 | Восстановить нумерацию почтовых ящиков | Апрель-май |
| 23 | Восстановить поврежденный слой изопласта на кровле дома (3, 7 пар.) и на кровле вентшахты (6,8 пар.) | До сентября  |
| 24 | Окрасить входные двери парадных и мусорокамер, имеющие следы ржавчины | До сентября |
| 25 | Ремонт, регулировка, замена доводчиков дверей МОП | При необходимости |
| 26 | Замена разбитых стеклопакетов и стекол в МОП и технологических помещениях | При необходимости |
| 27 | Замена светильников и перегоревших ламп в МОП и технологических помещениях | При необходимости |
| 28 | Окраска элементов внешнего благоустройства:- надолбы, урны, цветочницы;-ограждение контейнерной площадки;- металлическое ограждение крылечек;- металлические пандусы;- газонное ограждение ( в местах коррозии);- элементы детской площадки. | Май |
| 29 | Завезти песок в песочницы для детской площадки | Май |
| 30 | Высадить цветы в цветочницы | май |
| **VI** | **Меры по снижению расходов на работы (услуги), оказываемые УК** |  |
| 1. | Применение энергосберегающих ламп в МОП, на техническом этаже, в подвале, технологических помещениях и МОП **с целью снижения платы за потребление эл.энергии на общедомовые нужды** | до сентября 2013г. |
| 2 | Настройка и регулировка индивидуальных тепловых пунктов (ИТП), своевременное проведение регламентных работ по их техническому обслуживанию **с целью снижения платы по статье «отопление»** | постоянно  |
| 3. | 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 |
| 4. | 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  |

Управляющий ООО «УК «Содружество Авангард» Мойсейкова Г.И.