**Сводный план работ (услуг) управляющей организации ООО « Управляющая Компания «Альтернатива плюс» по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов находящихся в управлении на 2014 год**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** **п/п** | **Виды услуг и работ** | **Периодичность/** **сроки** **осуществления** **работ (услуг)** | **Адрес дома** | **Сведения о** **выполнении работ** **(услуг) и о причинах** **отклонения от плана** |
| 1 | **РАБОТЫ И УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ** |
| 1.1 | **Санитарное содержание помещений общего пользования, в т.ч. подвальных, технических и чердачных помещений** |
|  | Общий осмотр  | 2 раза в год (май, сентябрь | Байкальска, 317; 319; 321. |  |
|  | Сухая уборка (подметание) лестничных площадок и маршей | Согласно графика  |  |
|  | Влажная уборка (мытье) лестничных площадок и маршей уборки  |  |
|  | Влажная протирка подъездных дверей, подоконников, отопительных приборов, перил лестниц, электрошкафов, почтовых ящиков  | 1 раз в месяц  |  |
|  | Мытье окон, обметание потолков, влажная протирка стен 2 раза в год | 2 раза в год (май, сентябрь) |  |
|  | Очистка чердачных, подвальных и технических помещений от посторонних предметов и мусора 2 раза в год (апрель,октябрь) | 2 раза в год (апрель,октябрь |  |
| 1.2 | **Содержание внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения (канализации), водомерных узлов и насосных станций** |
|  | Общий осмотр систем холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том исле: проверка изоляции; работоспособности автоматических регуляторов температуры, давления, перепада давления; креплений трубопроводов; состояния канализационных лежаков и выпусков, состояния конструкций подвесок труб и т.п | 2 раза в год (апрель, август) |  Байкальска, 317; 319; 321. |  |
|  | Проверка основных задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения | 2 раза в месяц  |  |
|  | Осмотр наиболее ответственных элементов (насосы, запорная арматура, контрольно-измерительные приборы, приборы учета, датчики давления, реле давления, частотный преобразователь | еженедельно |  |
|  | Проверка режимов работы насосной станции (в т.ч. срабатывания защиты от сухого хода), исправности контрольно-измерительных приборов, работы частотного преобразователя и перепрограммирование в случае необходимости. Проверка давления воздушной полости мембранных расширительных баков. Ревизия пусковой аппаратуры. | 1 раз в месяц |  |
|  | Проверка надежности электрических соединений, в том числе: проверка и протяжка всех электрических соединений, замер сопротивления измерительных приборов, калибровка нуля КИП и проверка с помощью контрольного, проверка надежности всех механических соединений  | 2 раза в год(май,сентябрь) |  |
|  | Проверка работы электродвигателей насосов, в том числе: проверка напряжения и тока на эл. двигателе, замер рабочих токов, замер сопротивления (обмоток, изоляции), проверка защит электродвигателей насосов, замер вибрации на насосе и электродвигателе, проверка заземления, замер температуры электродвигателей, проверка аварийной сигнализации | 2 раза в год(май,сентябрь) |  |
|  | Профилактическо-ремонтные работы, в том числе: регулировка запорной и запорно-регулировочной арматуры; промывка трубопровода; уплотнение и укрепление соединений элементов и частей трубопровода; устранение засоров; удаление воздуха из трубопровода; проверка герметичности стыков и устранение их протечек; устранение течи в рубопроводах; проверка состояния фильтров по разности показаний манометров; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов; уплотнение сгонов; прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации | По мере необходимости(по результатам общего и частичного осмотров). |  |
| 1.3 | **Содержание внутридомовых сетей систем отопления и тепловых пунктов** |
|  | Общий осмотр внутридомовых систем теплоснабжения, в том числе: проверка исправности основных задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования системы теплоснабжения; осмотр трубопроводов и их креплений; проверка состояния теплоизоляции трубопроводов и антикоррозионного покрытия | 2 раза в год(май, сентябрь). | Байкальска, 317; 319; 321. |  |
|  | Осмотр наиболее ответственных элементов теплового пункта (насосы, запорная арматура, контрольно-измерительные приборы и автоматические устройства - регуляторов температуры, давления, перепада давления) | Еженедельно |  |
|  | Проверка надежности электрических и механических соединений, в том числе: проверка и протяжка всех электрических соединений, замер сопротивления измерительных приборов, калибровка нуля КИП, проверка правильности показаний термометров с применением контрольного и пирометра, проверка надежности всех механических соединений | 2 раза в год(май ,сентябрь) |  |
|  | Проверка состояния теплообменных аппаратов по разности показаний манометров (промывка в зависимости от загрязнения). Проверка давления воздушной полости мембранных расширительных баков. Проверка работы регулирующих клапанов. Ревизия пусковой аппаратуры. | ежемесячно |  |
|  | Проверка работы электродвигателей насосов и электроприводов, в том числе: проверка напряжения и тока на эл. двигателе, замер рабочих токов, замер сопротивления, проверка защит электродвигателей насосов, замер вибрации на насосе и электродвигателе, проверка заземления, проверка режимов скоростей насосов в соответствии с паспортными данными, замер температуры электродвигателей, проверка аварийной сигнализации | 2 раза в год(май. сентябрь) |  |
|  | Консервация системы отопления | 1 раз в год (май) |  |  |
|  | Подготовка к отопительному сезону: Регулировка и наладка системы теплоснабжения. Промывка всех узлов и агрегатов теплового пункта. Промывка систем теплопотребления, гидравлические испытания (опрессовка), пробный пуск и наладочные работы | 1 раз в год (май, июнь) |  |
| 1.4 | **Содержание внутридомовых систем электроснабжения и освещения мест общего пользования** |
|  | Общий осмотр внутридомовых систем электроснабжения и освещения мест общего пользования, в том числе: внутридомовых электросетей и электрощитов, электросетей в подвалах, подпольях и на чердаках, лестничных клетках, вводных распределительных устройств (ВРУ), приборов учета, внутридомовых и дворовых осветительных приборов | Общие осмотры-не реже 2 раз в год(май,сентябрь) Частичные осмотры — по мере необходимости,но не реже 1 раза в 2 недели | Байкальска, 317; 319; 321. |  |
|  | Проверка состояния и исправности силовых и осветительных установок тепловых пунктов и насосных установок | ежемесячно |  |
| 1.5 | **Содержание общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов (счетчиков тепла, воды, электрической энергии)** |
|  | Осмотр приборов учета включающий, контроль работоспособности, проверку отсутствия механических повреждений, наличия пломб | ежемесячно | Байкальска, 317; 319; 321. |  |
|  | Снятие и обработка показаний общедомовых приборов учета | ежемесячно |  |
|  | Поверка счетчиков тепла | июнь  июнь-август |  |
|  | Поверка счетчиков горячей воды | В соответствии с технической документацией |  |
|  | Поверка счетчиков холодной воды | В соответствии с технической документацией |  |
|  | Поверка электросчетчиков | В соответствии с технической документацией |  |
| 1.6 | **Содержание прочих конструктивных элементов зданий** |
|  | Общие осмотры крыши, фасада, чердачных, подвальных помещений и иных вспомогательных помещений, в том числе: проверка состояния продухов в цоколях зданий, проверка температурно-влажного режима, проверка исправности слуховых окон и жалюзей, проверка температурно-влажностного режима | 2 раза в год (апрель, сентябрь) | г. ИркутскБайкальска, 317; 319; 321. |  |
|  | Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов |  |  |
|  | Удаление с крыш снега, сосулек и наледи (размером более 50 см над тротуарами и входами в подъезды) | 1 раз в год (март, апрель) |  |
|  | Проверка состояния входных дверей и оконных заполнений | 1 раз в год (май) |
| 1.7 | **Содержание лифтов** |
|  | Мытьё пола кабины лифта | Согласно графика уборки | г. ИркутскБайкальска, 317; 319; 321. |  |
|  | Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта | 2 раза в месяц |  |
|  | Техническое обслуживание | 1 раз в месяц |  |
|  | Осмотр лифта | 1 раз в месяц |  |
|  | Периодическое техническое освидетельствование лифтов,1раз в год | Март  август-декабрь  апрель - ноябрь |  |
| 1.8 | **Сбор и вывоз твердых бытовых отходов** |
|  | Организация сбора и вывоза ТБО и контроль за выполнением графика их удаления | Ежедневно | г. ИркутскБайкальска, 317; 319; 321. |  |
| 1.9 | **Аварийно-диспетчерское обслуживание** | круглосуточно | г. ИркутскБайкальска, 317; 319; 321. |  |
| 1.10 | **Прочие услуги и работы, связанные с содержанием общего имущества в многоквартирном доме** |
|  | Общий осмотр системы вентиляции | 2 раза в год. (апрель, сентябрь) | Байкальска, 317; 319; 321. |  |
|  | Содержание систем контроля и управления доступом в многоквартирный дом (домофонов) | ежедневно |  |
|  | Обслуживание пожарной сигнализации | ежеквартально (март, июнь, сентябрь, декабрь) |  |
|  | Проведение проверок состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета, факта их наличия или отсутствия. Проведение проверок достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных приборов учета путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки. | (март-апрель; сентябрь октябрь |  |
| 1.12 | **Содержание придомовой территории** |
|  | Общий осмотр | ежедневно | г. ИркутскБайкальска, 317; 319; 321. |  |
|  | Подметание придомовой территории, в т.ч. уборка площадки перед входом в подъезд | ежедневно |  |
|  | Отчистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок | ежедневно |  |
|  | Выкашивание газонов (при высоте растений более 30 см) (в теплый период) | по мере необходимости |  |
|  | Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха, газонов | по мере необходимости, но не реже 2-х раз в неделю |  |
|  | Очистка фасадов от наклеенных несанкционированных объявлений | 1-х раз в месяц |  |
|  | Прочистка ливневой канализации (в теплый период) | март - апрель |  |
|  | Посыпка противогололедными материалами площадки перед входом в подъезд, тротуарных дорожек, подъемов (спусков) внутридомовых проездов (в холодный период) | по мере необходимости |  |
|  | Уборка снега и наледи на отмостках, площадке перед входом в подъезд, тротуарных дорожках (в холодный период) | ежедневно |  |
|  | Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см (в холодный период) | по мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 суток |  |
|  | Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см (в холодный период) | по мере необходимости |  |
|  | Уборка и вывоз снега и наледи с привлечением техники (в холодный период) | февраль - март |  |
|  | Озеленение территории | май - июнь |  |
|  | Поливка газонов и мытье тротуаров (в теплый период) | июнь – август |  |
| 2 | **РАБОТЫ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ** |
| 2.1 | Установка доводчиков, пружин на дверях в местах общего пользования, в подвальных и технических помещениях. Смена ручек и шпингалетов на окнах и дверях подъездов | По мере необходимости | г. ИркутскБайкальска, 317; 319; 321. |  |
| 2.2 | Мелкий ремонт электропроводки, выключателей и розеток в подъездах, подвалах, чердаках | По мере необходимости |  |
| 2.3 | Ремонт и окраска урн, контейнеров для сбора ТБО | май - июль |  |
| 2.4 | Ремонт, окраска детских, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха, скамеек, газонных ограждений и т.п. | июнь – август |  |
| 2.5 | Укрепление водосточных труб, колен, воронок | май |  |
| 2,6 | Замена электроламп в светильниках наружного освещения (в т.ч. фасадных светильников) | По мере необходимости |  |
| 2.7 | Замена перегоревших электроламп и (или) светильников в подъездах, подвалах, чердаках, фасадах | По мере необходимости |  |
| 2.8 | Частичный ремонт (шпатлевка, побелка, окраска) мест общего пользования (подъезды) | июнь – июль июль - август август - сентябрь | Байкальска, 317; 319; 321. |  |
| 2.9 | Замена тамбурной входной деревянной двери в подъезде | июль | Байкальска, 317; 319; 321. |  |
| 2.10 | Замена светильников освещения подъезда на люминесцентные | октябрь | Байкальска, 317; 319; 321. |  |
| 2.11 | Монтаж балансировочных клапанов на стояках отоплении | июль | Байкальска, 317; 319; 321. |  |
| 2.12 | Монтаж снегозадерживающей сетки | март - апрель | Байкальска, 317; 319; 321. |  |
| 2.13 | Монтаж греющего кабеля на кровле | июль-август | Байкальска, 317; 319; 321. |  |
| 2.14 | Монтаж решеток в местах выхода на кровлю | апрель | Байкальска, 317; 319; 321. |  |