

План работ на 2014 г. по услугам, оказываемым ООО УК «Комсервис» с указанием периодичности и сроков осуществления таких работ (услуг)

Адреса обслуживаемых многоквартирных домов: г. Ростов-на-Дону, ул. Извилистая д.9

План работ ООО УК «Комсервис» на 2014 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	Дезинфекция	По мере необходимости
1.7	Протирка пыли с колпаков светильников 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
3. Обслуживание мест общего пользования		
3.1	Установка электромагнитных замков и доводчиков	при необходимости
3.2	Замена личинок в подвалах	3 р/мес на дом
3.3	Замена врезных замков на тех. этаже	3 р/мес на дом
3.4	Замена дверных пружин	ежемесячно по необходимости
3.5	Утепление продухов в цокольном основании	2 р/год
3.6	Герметизация входных дверей	2 р/мес
3.7	Ремонт деревянных скамеек	ежемесячно
3.8	Герметизация стыков водостоков с применением жидкого стекла	ежемесячно
3.9	Установка информационных досок	1р при заселении
4. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств		
4.1	Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	ежемесячно на каждом стояке в отопительный сезон
4.2	Консервация системы отопления	ежегодно
4.3	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов при диаметре 50 мм	при необходимости
4.4	Осмотр профилактич. внутриквартирных устройств системы центрального отопления	в заселяемых: опрессовка, окончание опрессовки, приемка, 1р при при пуске отопл-я в незасел., в заселенных: 2 р/год при необходимости
4.5	Ежегодный осмотр устройства системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях	2р/год

4.6	Снятие показаний устройства автоматики системы центрального отопления в подвальных помещениях	ежедневно.
4.7	Профилактич.осмотр устройства системы центрального отопления в подвальных помещениях	еженедельно при отопит. сезоне
4.8	Профилактич.осмотр устройства системы центрального отопления в чердачных помещениях	ежемесячно при отопит. сезоне
4.9	Регулировка и наладка систем отопления	ежегодно
4.10	Первое рабочее испытание гидравлическое отдельных частей системы центрального отопления	ежегодно
4.11	Рабочая проверка системы центрального отопления в целом + Проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	ежегодно
4.12	Окончательная проверка при сдаче системы центрального отопления	ежегодно
4.13	Регулировка и наладка систем отопления	по мере необходимости
5. Техническое обслуживание системы водоснабжения и водоотведения		
5.1	Профилактич.осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения опрессовка, окончание опрессовки, приемка	3р/год при приемке жил и нежил, 1р при пуске отопл-я в незасел
5.2	Профилактич.осмотр водопроводных задвижек и вентиляей	2р/мес открытие и закрытие
5.3	Утепление вводов в здание	ежегодно
5.4	Прочистка канализационного лежака	1 р/мес по необходимости
5.5	Прочистка внутр. водостоков	ежемесячно
5.6	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 р/год
5.7	Ремонт водопроводных кранов и смесителей	в офисах и у консьержей при необходимости
5.8	Уплотнение сгонов у трубопроводов диаметром до: 20 мм	2р/год
5.9	Устранение засоров санитарных приборов у консьержей и в офисах	ежегодно
5.10	Регулировка смывных бачков у консьержей и в офисах	2р/год
5.11	Прочистка и промывка сифонов санитарных приборов у консьержей и в офисах	ежегодно
5.12	Устранение течи из гибких подводок санитарных приборов у консьержей и в офисах	2р/год
5.13	Набивка сальников компенсационных патрубков на стояках внутр. водостоков	ежегодно
5.14	Уплотнение стыковых соединений внутреннего водостока	2 р/год
5.15	Консервация, расконсервация и ремонт поливочной системы	ежегодно
5.16	Обслуживание ВНС и КНС: - тех. осмотр и устранение незначительных неисправностей	ежедневно
5.17	Промывка КНС	2 раза в год

6. Техническое обслуживание системы электроснабжения		
6.1	Замена перегоревших ламп	320 шт/месяц
6.2	Ремонт и замена выключателей и штепсельных розеток	6 шт/мес в МОП
6.3	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	в консьержных ежегодно
6.4	Проверка заземления ванн	при приемке корпуса одновременно в каждой квартире
6.4	Осмотр электросети, арматура, электрооборудование в квартирах	при приемке и ежегодно при необходимости
6.5	Осмотр электросети, арматура, электрооборудование на лестничных клетках	при приемке и ежегодно при выполнении ППП
6.6	Осмотр силовых установок	в щитовых помещениях, 2р/год (19 помещений)
6.7	Профилактический осмотр электросети в подвалах	ежегодно в отопит. сезон
6.8	Обслуживание ламп - сигнала	ежедневно круглосуточно
7. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов		
7.1	Уборка мусора на контейнерных площадках летом	ежедневно
7.2	Уборка мусора на контейнерных площадках зимой	ежедневно
7.3	Контроль за сбором и вывозом КГМ	ежедневно
8. Техническое обслуживание и текущий ремонт вентиляционных систем		
8.1	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе, в т.ч. проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах вентиляции	ежегодно
8.2	Прочистка засоренных вентиляционных каналов.	ежегодно
9. Текущий ремонт системы отопления		
9.1	Смена задвижки, диаметром до 150 мм	5 % замена
9.2	Смена кранов двойной регулировки диаметром прохода 32 мм	5 % замена
9.3	Смена шарового крана диаметром 25 мм	5 % замена
9.4	Установка смена кранов для спуска воздуха из системы, диаметр крана 15-20 мм	5 % замена
9.5	Утепление трубопровода центрального отопления	1 р/3 года
9.6	Восстановление разрушенной тепловой изоляции минералватными матами	3 % замена
9.7	Промывка трубопроводов системы центрального отопления	ежегодно
9.8	Снятие, прочистка и установка параллельной задвижки диаметром 100 мм	1р/3 года
10. Текущий ремонт системы водоснабжения и водоотведения		
10.1	Смена отдельных участков трубопроводов водоснабжения из стальных электросварных труб диаметром 100 мм	3 % замена

10.2	Смена горизонтальных участков трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб ПВХ диаметром 100 мм	1 % замена
10.3	Смена вертикальных участков трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб высокой плотности диаметром 100 мм	5 % замена
10.4	Заделка стыков соединений стояков внутренних водостоков	ежегодно
10.5	Замена фасонных частей канализации из п/э труб	1% ежегодно
10.6	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	при возникновении
10.7	Теплоизоляция сетей горячего водоснабжения восст. разрушенной	5 % замена производить 1р/3 мес
11. Текущий ремонт системы электроснабжения		
11.1	Замена внутридомовых электрических сетей	3 % замена
11.2	Замена выключателя, розеток на вахте, эл/щитовой	5 % замена
11.3	Замена светильника с лампами накаливания или энергосберегающими лампами	15 % замена
11.4	Ремонт светильника с лампами накаливания или энергосберегающими лампами	1 р/5 лет
11.5	Ремонт светильника с люминесцентными лампами	1 р/5 лет
11.6	Замена предохранителя	5 % замена
11.7	Замена автоматического выключателя	5 % замена
11.8	Замена пакетных переключателей вводно-распределительных устройств и шкафов	ежегодно
11.9	Ремонт щитков	в неж. пом. ежегодно
11.10	Замена патронов	15 % замена
11.11	Замеры сопротивления изоляции сетей	ежегодно
11.12	Ремонт переключателей и кнопок на месте	в подвалах ежегодно
12. Устранение аварий		
12.1	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома до 10 лет	при возникновении
13. Техническое обслуживание лифтов		
13.1	Техническое и аварийное обслуживание лифтов и систем диспетчерского контроля за работой лифтов	ежемесячно
13.2	Техническое освидетельствование лифтов для оценки соответствия требованиям Технического регламента о безопасности лифтов	ежегодно
13.3	Выполнение электроизмерительных работ на лифтах, замеры сопротивления проводов изоляции проводов и кабелей, осмотры и проверки элементов заземления зануления	ежегодно
13.4	Измерение сопротивления петли «фаза-нуль»	ежегодно
13.5	Страхование гражданской ответственности организаций, эксплуатирующих опасные производственные объекты	ежегодно
14. Техническое обслуживание внутридомовой системы пожарной сигнализации и дымоудаления		
14.1	Осмотр и выявление преждевременного износа механических элементов и отклонения параметров внутридомовой системы ПС и ДУ от заданных норм	ежемесячно
14.2	Устранение неисправностей внутридомовой системы ПС и ДУ	ежемесячно

	путем проведения текущего ремонта	
14.3	Доведение параметров и характеристик внутридомовой системы ПС и ДУ до норм, установленных Технической документацией	ежемесячно
14.4	Аварийно-техническое обслуживание внеплановый ремонт внутридомовой системы ПС и ДУ	при возникновении
15. Обращение с опасными отходами		
15.1	Сбор, транспортировка и утилизация люминисцентных ламп, дуговых ртутных ламп, приборов с ртутным наполнением, ртутьсодержащих отходов	2р/год
16. Восстановление внутренней отделки и сверхнормативная замена оборудования		
16.1	Организация эксплуатации многоквартирного дома	постоянно
16.2	Мониторинг технического состояния дома	постоянно
16.3	Составление актов	постоянно
16.4	Ведение технической документации	постоянно
16.5	Делопроизводство и хранение документации	постоянно
16.6	Управление персоналом	постоянно
16.7	Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей	постоянно
16.8	Услуги паспортиста	постоянно
16.9	Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями	постоянно
16.10	Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)	постоянно
16.11	Съем и сбор показаний общедомовых приборов учета	постоянно
16.12	Ведение электронной базы потребителей	постоянно
16.13	Расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги	постоянно
16.14	Печать, доставка квитанций	постоянно
16.15	Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов, выдача справок	постоянно
16.16	Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления	постоянно
16.17	Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности	постоянно
16.18	Банковское обслуживание расчетного счета	постоянно
16.19	Информационная работа с собственниками	постоянно
Восстановление внутренней отделки и сверхнормативная замена оборудования		
1	Текущий ремонт кровли	1 шт
2	Восстановление покрытия пола	20 м2