

План работ по содержанию и ремонту общего имущества в ТСЖ "Солнечная поляна" на 2014 год

1. Данный план работ составлен в соответствии с действующим в ТСЖ «Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах».

2. План включает в себя основные работы на 2014г. и является основой для составления сметы расходов по содержанию и ремонту жилых помещений, и формирования цены за содержание и ремонт общего имущества для собственников помещений в ТСЖ "Солнечная поляна".

3. Структура, состав и периодичность выполнения работ на 2014г. представлены в таблице № 1

Таблица 1

План работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в ТСЖ "Солнечная поляна" на 2014 год.

1. Управление индивидуальными и многоквартирными домами ТСЖ

Структура работ и услуг	Состав работ и услуг	Периодичность выполнения
Организация эксплуатации	Заключение договоров на выполнение работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества ТСЖ	По мере необходимости
	Осуществление контроля качества выполняемых работ, проведение актов сверки, подписание актов выполненных работ	Постоянно
	Подбор и наём персонала	По мере необходимости
	Организация работы персонала	Постоянно
	Планирование и подготовка предложений о проведении ремонтов общего имущества	ноябрь
	Хранение и ведение технической и иной документации по многоквартирным домам	Постоянно
	Начисление и сбор платежей за предоставляемые работы (услуги)	Постоянно
	Взыскание задолженностей по внесению платежей	Постоянно
	Осуществление регистрационного учёта граждан	Постоянно
	Выдача справок, счетов, платёжных документов	Постоянно
	Приём граждан по личным вопросам управляющим и бухгалтером ТСЖ	1 раз в неделю

2. Технический надзор за состоянием общего имущества в ТСЖ

Общие, частичные и плановые осмотры	Осмотры конструктивных элементов зданий	2 раза в год (май, октябрь)
	Осмотры подвальных и технических помещений	1 раз в месяц
	Осмотры общих коммуникаций, технических устройств, механического, электрического, санитарно-технического, специального общедомового и др. оборудования	2 раза в месяц
	Осмотры внешнего благоустройства	Май - июнь
	Приборная диагностика	По мере необходимости

3. Содержание и ремонт конструктивных элементов многоквартирных домов в ТСЖ

Фундаменты и подвальные помещения	Работы по дератизации подвальных помещений	1 раз в год
	Работы по дезинсекции подвальных помещений	По мере необходимости
	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление повреждённых участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток, приямков и входов в подвалы	Май - июнь
Стены, фасады и крыши, внутренняя отделка.	Снятие, укрепление номерных знаков, досок объявлений, флагодержателей, водосточных труб	По мере необходимости
	Удаление снега и наледи с крыши дома и парковки	По мере необходимости
	Закрытие входов в подвальные помещения и на чердаки на замки	Постоянно
	Прочистка водоприёмной воронки внутреннего водостока, прочистка внутреннего и наружного водостока из металлических и полимерных труб	Апрель-май
Оконные и дверные заполнения, лестницы, уличное крыльцо.	Установка пружин и доводчиков на входные двери подъездов	По мере необходимости
	Восстановление, укрепление и установка недостающих стёкол в местах общего пользования	По мере необходимости
	Смазка кодовых замков	4 раза в год
	Мытьё окон в подъезде дома и крытой парковке	2 раза в год (апрель, октябрь)
	Обметание пыли и паутины с потолка	1 раз в три месяца (март, июнь, сентябрь, декабрь)
	Влажное подметание лестничных маршей и площадок подъезда до третьего этажа включительно	Ежедневно
	Мытьё уличного крыльца и помещения подъезда до третьего этажа включительно	3 раза в неделю
	Влажная протирка стеновых панелей подъезда, общих дверей, радиаторов отопления, перил ограждения, плафонов освещения	1 раз в месяц (1-я неделя месяца)

Парковочные залы	Влажная протирка стеновых панелей, плафонов освещения на крытой парковке дома.	2 раза в год (май, декабрь)
	Мытьё окон.	2 раза в год (май, декабрь)
	Влажная протирка общих дверей, радиаторов отопления, подоконников.	1 раз в месяц (третья неделя месяца)
	Мытьё внутренних лестничных маршей и площадок (в зимний период – подметание).	1 раз в неделю
	Подметание территории крытых парковок	1 раз в неделю
	Смазка механизмов въездных ворот и входных дверей	1 раз в месяц
	Обслуживание систем пожаротушения	1 раз в месяц, согласно регламенту

4. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в ТСЖ.

Центральное отопление	Регулировка, смена и ревизия кранов, вентилях и задвижек в помещениях тепловых узлов, бойлерных, очистка от накипи запорной арматуры	Июнь – август
	Отключение, ремонт и замена радиаторов при их течи, в т.ч. в квартирах	По мере необходимости
	Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов	Июнь –август
	Утепление трубопроводов, восстановление и ремонт теплоизоляции	По мере необходимости
	Промывка систем центрального отопления и горячего водоснабжения, гидравлические испытания системы центрального отопления, ликвидация воздушных пробок в системе отопления в стояках и радиаторах	Июль – август
	Плановая регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием	Октябрь – ноябрь
	Проверка работы систем автоматического управления инженерным оборудованием	2 раза в неделю
	Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре на внутридомовых системах.	По мере необходимости
	Ревизия кранов для спуска воздуха из системы	Июль-август
	Укрепление крючков для труб и приборов центрального отопления	По мере необходимости
	Смена отдельных участков трубопроводов	В соответствии с утверждённым планом ремонтных работ на регулируемый период

	Поверка, замена или ремонт общедомовых приборов учёта	По истечении межповерочного срока
Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.	Смена отдельных участков трубопроводов холодного и горячего водоснабжения из металлических труб и из специальных труб высокой плотности (кроме гибкой подводки установленной собственниками жилья самостоятельно)	По мере необходимости
	Устранение свищей и трещин в трубопроводах холодного и горячего водоснабжения	По мере необходимости
	Смена прокладок и набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках, уплотнение сгонов	Июль-август
	Очистка и промывка участков трубопроводов (кроме гибкой подводки)	Июль –август
	Прочистка канализационных стояков, сифонов, устранение засоров, устранение течи в системе канализации	По мере необходимости
	Прочистка систем дворовой канализационной сети	По мере необходимости
	Смена отдельных участков трубопроводов канализации	По мере необходимости
	Проверка исправности канализационных вытяжек	По мере необходимости
	Заделка стыков соединений стояков внутренних водостоков	По мере необходимости
	Смена шаровых кранов, замена внутренних пожарных кранов	Июль – август
	Поверка, замена или ремонт общедомовых приборов учёта	По истечении межповерочного срока
	Поверка манометров и термометров	Июль
	Ремонт насосов	Февраль – март
	Промывка и мелкий ремонт систем подогрева воды	Июль – август
Внутридомовые электротехнические устройства, за исключением внутриквартирных устройств и приборов	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	По мере необходимости
	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, мелкий ремонт электропроводки, электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки). Устранение мелких неисправностей аппаратов защиты питающих линий квартиры, вводно-распределительных устройств, подтяжку контактных соединений и проверку надежности заземляющих контактов и соединений.	По мере необходимости
	Смена перегоревших электролампочек, в помещениях общего пользования.	2 раза в неделю
	Планово-предупредительные и профилактические работы в групповых электрощитках, распределительных шкафах.	Согласно норм и правил эксплуатации эл.установок
	Замена неисправных участков электрической сети	По мере необходимости

	здания до подключаемых приборов и устройств	
	Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, деталей.	По мере необходимости
	Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования зданий	По мере необходимости
	Замена светильников, приборов учёта электроэнергии (кроме поквартирных)	По мере необходимости
	Замена и установка реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением мест общего пользования, замена промежуточного реле, реле напряжения, реле тока, теплового реле.	По мере необходимости
Системы и работы по пожарной безопасности	Обслуживание систем дымоудаления в подъездах многоквартирных домов	1 раз в месяц, согласно регламенту
	Противопожарная обработка деревянных конструкций в чердачных помещениях жилых блоков.	1 раз в 6 месяцев

5. Специальное общедомовое оборудование жилых домов ТСЖ

Мусороприёмные камеры	Удаление мусора из мусороприёмных камер	По мере наполнения, но не реже 2 раз в неделю
	Подметание пола мусороприёмных камер	3 раза в неделю
	Дезинфекция урн и мусоросборников	1 раз в месяц
	Очистка урн от мусора	Ежедневно

6. Содержание элементов внешнего благоустройства в ТСЖ

Придомовая территория	Восстановление местами разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных дорожек, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, отдельных участков газонов	Май - июнь
	Ремонт и восстановление мусорных камер	По мере необходимости
	Обрезка сучьев деревьев и кустов. Выбраковка и выкорчёвка аварийных насаждений	В летний период
	Покраска бордюров	Апрель-май
Детские игровые площадки	Визуальный осмотр на предмет выявления поломок	Ежедневно
	Функциональный осмотр	1 раз в месяц
	Основной осмотр, подготовка к летнему сезону	апрель-май
	Покраска элементов	апрель-май
	Устранение неисправностей	По мере необходимости

7. **Сезонная уборка придомовых территорий ТСЖ**

Уборка территории в зимний период	Уборка свежеснегавпавшего снега	1 раз в сутки в дни снегопада
	Уборка снега во время интенсивного снегопада (более 3 см/час)	Ненормированный график
	Очистка (подметание) территории в дни без снегопада	1 раз в 2 суток
	Посыпка тротуаров и дорожек песком и солью	1 раз в сутки во время гололёда
	Очистка участков территории от снега и наледи при механизированной уборке	По мере необходимости
	Очистка от наледи и льда водосточных труб, крышек колодцев	По мере необходимости
Уборка территории в летний период	Подметание территории	3 раза в неделю
	Прополка гравийных дорожек и детских площадок от сорняков	По мере необходимости
	Полив газонов	В сухую погоду - ежедневно
	Уборка мусора с газонов	3 раза в неделю (Пн, Ср, Пт)
	Стрижка газонов	В сухое время, высота травостоя не более 15 см.
	Удобрение газонов	3 раза в сезон (май, июнь, август)
	Прополка газонов	По мере необходимости