

**ПЛАН
РАБОТ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ДОМА**
г. Челябинск, ул. Чичерина дом 21
на 2017 год

№ п/п	Вид работы	Срок выполнения /периодичность/
1.	Предоставление жилищно-коммунальных услуг	
1.1.	Бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными услугами (<i>тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, вывоз мусора, обеспечение работоспособности домофонов и лифтов</i>)	ежедневно
2.	Технический осмотр дома	
2.1.	Обход и технический осмотр дома (<i>проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояние мест общего пользования, состояния стен, фундамента, кровли и придомовой территории, наличие и состояние средств пожарной безопасности</i>). Подготовка акта обследования конструкций дома и справки о необходимых средствах для проведения текущего ремонта	сентябрь
3.	Тепловой узел (система отопления и горячего водоснабжения)	
3.1.	Поверка контрольно-измерительных приборов	сентябрь
3.2.	Оповещение жильцов о дате отключения системы отопления	май
3.3.	Перевод системы горячего водоснабжения на летний режим работы	май
3.4.	Подготовка системы отопления и горячего водоснабжения к отопительному сезону (<i>регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.</i>)	июнь - август
3.5.	Ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание системы отопления	август
3.6.	Регулировка и наладка системы автоматического управления инженерным оборудованием	сентябрь
3.7.	Сдача теплового узла надзорной организации и получение акта готовности теплового узла к отопительному сезону	август
3.8.	Устранение недостатков в работе ГВС	постоянно
4.	Система холодного водоснабжения	
4.1.	Замена второй нитки магистрального водопровода холодной воды (ПОВВ).	июнь
4.2.	Профилактические осмотры систем холодного водоснабжения и канализации (<i>смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров</i>), при необходимости устранение неисправностей	апрель - сентябрь
5.	Электроснабжение и видеонаблюдение	
5.1.	Установка светодиодных светильников в местах общего пользования, освещения территории	май - июль
5.2.	Замена перегоревших электрических ламп внутренних светильников в местах общего пользования на энергосберегающие, установка датчиков движения	по факту
5.3.	Отладка дополнительной видеокамеры с хорошим разрешением на стене дома	май
5.4.	Проверка состояния коммутационной аппаратуры электрических щитов	апрель
5.5.	Ежегодные испытания электрооборудования	по графику
5.6.	Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных	постоянно
5.7.	Контроль состояния электро установочных изделий (розетки, выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования, при необходимости ремонт или замена неисправных	постоянно
6.	Система вентиляции	
6.1.	Проверка целостности вентиляционных каналов	май
6.2.	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	май
7.	Кровля	
7.1.	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев, ремонт дефектных мест	май
8.	Устранение аварийных ситуаций	
8.1.	В техническом подвале обозначить все вентили на трубах отопления, горячего и холодного водоснабжения	февраль
8.2.	Ревизия ввода холодной воды в подвале дома	июль
8.3.	Вывесить на информационном стенде контактные телефоны	февраль
9.	Противопожарные мероприятия	
9.1.	Инвентаризация средств пожаротушения (<i>шкафы, вентили, рукава, стволы</i>)	январь
9.2.	Привести площадки подъезда в соответствие с правилами пожарной безопасности	сентябрь - октябрь
9.3.	Привести в рабочее состояние систему сигнализации и работоспособности пожаротушения	2 квартал
10.	Обслуживание и уборка подъезда	
10.1.	Замена разбитых стекол в окнах подъезда	по факту
10.2.	Установка пластиковых дверей входов на этажи	август - сентябрь
10.3.	Утепление оконных и дверных проемов	сентябрь
10.4.	Ремонт и укрепление входных дверей	по факту
10.5.	Проверка доводчиков на входных дверях	еженедельно
10.6.	Обеспечение качественной и регулярной, в соответствии с договором, уборки лестничных клеток и мест общего пользования, в том числе:	

	а) влажное подметание всех площадок и лестничных маршей	2 раза в месяц
	б) мытье пола первого этажа	ежедневно
	в) мытье всех площадок и лестничных маршей, протирка дверей	1 раз в месяц
	г) генеральная уборка (мытьё всех площадок и лестниц, подоконников, дверей, батарей)	1 раз в год весной
10.7.	Ремонт лифтовых холлов (перед лифтами), помещений общего пользования, консьержной.	по наличию средств
11.	Уборка придомовой территории	
11.1.	Уборка контейнерной площадки	1 раз в сутки
11.2.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
11.3.	Уборка в зимний период:	
	– очистка дорожек от свежеевыпавшего снега	1 раз в сутки
	– подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
11.4.	Уборка в теплый период:	
	– подметание территории	1 раз в сутки
	– уборка мусора с газонов	1 раз в сутки
12.	Благоустройство территории	
12.1.	Окраска бордюров, разметка территории для стоянки автомашин	апрель
12.2.	Восстановление ограждения придомовой территории	постоянно
12.3.	Ремонт малых архитектурных форм (детская площадка, урны, скамейки, ограждения и т.п.)	май
12.4.	Инвентаризация зеленых насаждений	май
12.5.	Посадка цветов	май
13.	Дополнительные услуги	
13.1.	Выполнение заявок от владельцев квартир и нежилых помещений по ремонту и замене внутриквартирного инженерного оборудования в пределах границы эксплуатационной ответственности собственника, на платной основе в соответствии с тарифами, утвержденными общим собранием жильцов	по мере поступления
14.	Информирование собственников помещений	
14.1.	Обеспечение информирования собственников через информационные доски в подъезде и с помощью сайта ТСЖ "Чичерина, 21", – об изменениях по тарифам; – о насущных вопросах эксплуатации и управления, – о часах приема и работы руководства и сотрудников ТСЖ, – об аварийных ситуациях; – о проведении различных мероприятий, – о должниках по коммунальным и иным платежам	по мере возникновения
15.	Работа с внешними организациями	
15.1.	Заключение (продление) договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг с предприятиями ПОВВ, Энергосбыт, ЧКТС, Чистый город, на техническое обслуживание инженерных систем дома с предприятиями ООО «Лифтремонт», ИП «Агулов», СТП, пожарной сигнализации.	декабрь
15.2.	Организация обслуживания домофонов	постоянно
16.	Бухгалтерский учет и сбор платежей	
16.1.	Ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности по управлению домом	постоянно
16.2.	Формирование квитанций на оплату платежей за обслуживание дома через систему Город	30-го числа
16.3.	Контроль внесения собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов до 10 числа месяца, следующего за расчетным	ежемесячно
17.	Территория для размещения легковых автомобилей	
17.1.	Соблюдение "Правил размещения транспортных средств на придомовой территории"	постоянно
17.2.	Обеспечение чистоты и порядка на территории	постоянно
17.3.	Уход за насаждениями и газонами на охраняемой территории	апрель-октябрь
17.4.	Поддержание в исправном состоянии ограждения территории	постоянно
17.5.	Установка электро замков на калитки	июнь - июль
17.6.	Обеспечение разметки парковочных мест	май
17.7.	Соблюдение правил содержания имущества и пожарной безопасности	постоянно
18.	Управленческая документация и делопроизводство	
18.1.	Ведение реестра собственников, реестра членов ТСЖ	постоянно
18.2.	Хранение технической документации по дому	постоянно
18.3.	Учет технических паспортов квартир и свидетельств о праве собственности	постоянно
18.4.	Учет трудовых договоров и должностных инструкций обслуживающего персонала ТСЖ	постоянно
18.5.	Регистрация сведений с общедомовых приборов учета	ежемесячно
18.6.	Заключение договоров с собственниками квартир и офисов, не членами ТСЖ, об оказании услуг по обслуживанию дома	до конца года
18.7.	Вывешивание в подъезде и размещение на сайте ТСЖ "Чичерина, 21" списков должников по платежам за обслуживание дома	ежемесячно
18.8.	Исковые заявления в суд к собственникам, имеющим задолженность по платежам за 3 и более месяцев	по факту
18.9.	Регистрация заявок электрику и сантехнику с отметками о выполнении	по мере поступления
18.10.	Учет заявлений собственников помещений	по мере поступления
18.11.	Подготовка к очнозаоч собранию в январе 2018 г. по отчету ТСЖ о выполнении плана работы в 2017 г., о финансово-хозяйственной деятельности в 2017 г. и утверждении сметы доходов и расходов на 2018 г.	декабрь
18.13.	Доведение решений Общих собраний и заочных голосований до собственников	в течение 10 дней
18.14.	Заключение договоров на сдачу в аренду подвальных помещений и фасадов	постоянно