

Утверждено
 Общим собранием членов
 НО ТСЖ «Оптимум»
 Протокол № _____
 От «__» _____ 2020 г.

**ПЛАН
 РАБОТ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ДОМОВ
 НО ТСЖ «ОПТИМУМ»
 на 2020 год**

№пп	Вид работы	Срок выполнения /периодичность
1.	Предоставление жилищно-коммунальных услуг	
	Бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными услугами (<i>тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, канализование, вывоз мусора, обеспечение работоспособности домофонов и лифтов</i>)	ежедневно
2.	Технический осмотр домов	
2.1	Обход и технический осмотр домов (<i>проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояние мест общего пользования, кровли и придомовой территории, наличие и состояние средств пожарной безопасности</i>). Подготовка актов обследования (дефектных ведомостей) домов и справки о необходимых средствах для проведения текущего ремонта	Март-апрель
2.2	Очистка подвалов всех домов от мусора и остаточных следов после засоров систем канализации	Апрель-май
3.	Тепловой узел (система отопления и горячего водоснабжения)	
3.1.	Поверка контрольно-измерительных приборов	май-июнь
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>ревизия кранов, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.</i>)	Июнь-август
3.5.	Ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание системы отопления	июнь
3.6.	Регулировка и наладка системы автоматического управления инженерным оборудованием	июль
3.7.	Ремонт утепления трубопроводов в подвальных помещениях	август
3.8.	Сдача теплового узла надзорной организации и получение акта готовности теплового узла к отопительному сезону	По графику
3.9	Установка отсекающих задвижек на стояки отопления Серова-37,39	Август-сентябрь
3.10.	Аудит узлов коммерческого учета	июнь
4.	Система холодного водоснабжения	
4.1.	Профилактические осмотры систем холодного водоснабжения и канализации (<i>смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров</i>), при необходимости устранение неисправностей	апрель, сентябрь

4.2	Обновить обозначения вентелей на трубах отопления, горячего и холодного водоснабжения	
4.3	Замена задвижек и фильтров	
4.4	Замена ввода холодного водоснабжения Серова-37	апрель
4.5	Замена магистралей ХВС и канализации в подвалах	с апреля
4.6	Замена аварийных стояков ХВС и ГВС в квартирах	по факту
5.	Электроснабжение	
5.1.	Протирка светильников в местах общего пользования	1 раз в год
5.2.	Замена перегоревших электрических ламп внутренних светильников в местах общего пользования и наружного освещения	по факту
5.3.	Проверка на нагрев контактов электрических щитов, при необходимости протяжка контактов	по графику
5.4.	Проверка состояния коммутационной аппаратуры электрических щитов	апрель
5.5.	Проверка состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения	постоянно
5.6.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замер сопротивления изоляции проводки	апрель
5.7.	Ежегодные испытания электрооборудования	по графику
5.8.	Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных	постоянно
5.9.	Контроль состояния электроустановочных изделий (розетки, выключатели, светильники), расположенных в местах общего пользования, при необходимости ремонт или замена неисправных	постоянно
6.	Лифты	
6.1.	Техническое освидетельствование лифтов ООО «ИКЦ Лифт»	по графику
6.2	Страхование лифтов	Январь
6.3	Подготовка документации для включения в программу замены лифтового оборудования	Январь-февраль
6.4	Подготовка технической документации для передачи в фонд программы по замене лифтов	Февраль-март
6.5.	Мелкий ремонт лифтового оборудования	по необходимости
7.	Система вентиляции	
7.1.	Проверка целостности вентиляционных каналов	май, сентябрь
7.2.	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	май, сентябрь
7.3.	Прочистка вентиляционных каналов	Май-октябрь
7.4.	Ремонт вытяжных шахт вентканалов	По необходимости
8.	Кровля	
8.1.	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	май
8.2.	Ремонт козырьков балконов верхних этажей и межпанельных швов	Май-октябрь
8.3	Ремонт стыковых швов на крыше	май-сентябрь
9.	Противопожарные мероприятия	
9.1.	Инвентаризация средств пожаротушения (<i>шкафы, вентили, рукава, стволы</i>)	апрель
9.2.	Испытание насосов	май
9.3	Экспертиза системы пожарной сигнализации и дымоудаления	июнь
9.4	Техническое обслуживание противопожарной системы	постоянно
11.	Обслуживание и уборка подъездов	
11.1.	Замена радиаторов отопления на первых этажах подъездов	Июнь-июль
11.2.	Замена разбитых стекол в окнах подъездов	по факту
11.3.	Утепление оконных и дверных проемов	сентябрь

11.4.	Ремонт и укрепление дверей переходных лоджий Серова-37,39	по факту
11.5.	Проверка доводчиков на входных дверях	еженедельно
	Обеспечение качественной и регулярной, в соответствии с договором, уборки лестничных клеток и мест общего пользования, в том числе:	
	а) влажная уборка подъезда	1 раз в месяц
	б) влажное подметание подъезда	1 раз в неделю
11.6.	в) влажная уборка первых 2-х этажей	
	г) мытье пола кабины лифта	ежедневно
	д) влажная протирка стен, плафонов, дверей и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
	е) генеральная уборка (мытьё всех площадок и лестниц, подоконников, дверей, батарей, мытьё окон с внутренней стороны)	2 раза в год
12.	Уборка придомовой территории	
12.1.	Уборка контейнерной площадки	ежедневно
12.2.	Очистка урн от мусора	ежедневно
	Уборка в зимний период:	
12.3.	– очистка дорожек от свежеснегавпавшего снега	2 раза в сутки
	– подметание территории в дни без снегопада	ежедневно
	Уборка в теплый период:	
	– подметание территории	
	– уборка мусора с газонов	ежедневно
12.4.	– стрижка газонов	По мере необходимости
	– поливка газонов, зеленых насаждений	По мере необходимости
	– стрижка кустарников, вырубка поросли	1 раз в год
13.	Благоустройство территории	
13.1.	Ремонт малых архитектурных форм (<i>детская площадка, урны, скамейки, ограждения и т.п.</i>)	По мере необходимости
13.2.	Посадка цветов	май-июнь
13.3.	Ремонт поврежденных участков озеленения	май
13.4.	Частичная замена асфальтового покрытия тротуаров	Июль,-август
13.5.	Покраска (частичная) ограждений придомовой территории	июнь
14.	Дополнительные услуги	
14.1.	Выполнение заявок от владельцев квартир и нежилых помещений по ремонту и замене внутриквартирного инженерного оборудования в пределах границы эксплуатационной ответственности собственника	по мере поступления
15.	Информирование собственников помещений	
15.1.	Создание сайта ТСЖ «Оптимум»	май -июнь
15.2.	Обеспечение информирования собственников через информационные доски в каждом подъезде и с помощью сайта ТСЖ "Оптимум":	по мере возникновения
15.3.	Размещение информации на сайте ГИС ЖКХ	ежемесячно
16.	Работа с внешними организациями	
16.1.	Заключение (или пролонгация) договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг с предприятиями Водоканал, Энергосбыт, Т Плюс	декабрь
16.2.	Переоформление договоров с провайдерами	май-июнь
17.	Бухгалтерский учет и сбор платежей	
17.1.	Ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности по управлению домом	постоянно
17.2.	Формирование квитанций на оплату платежей за обслуживание дома	1-го числа каждого месяца
17.3.	Контроль внесения собственниками помещений установленных	ежемесячно

	обязательных платежей и взносов до 10 числа месяца, следующего за расчетным	
17.4	Проведение контрольных списаний показаний счетчиков по жилым и нежилым помещениям	два раза в год
18.	Капитальный ремонт	
18.1.	В 2019 г. подана заявка на участие в программе по замене лифтов за счет средств, перечисленных в Региональный фонд содействия капитальному ремонту. В 2020 году подготовка технической документации для замены лифтов.	
19.	Управленческая документация и делопроизводство	
19.1.	Ведение реестра собственников помещений и реестра членов ТСЖ	постоянно
19.2.	Хранение технической документации по домам	постоянно
19.3.	Учет технических паспортов квартир и свидетельств о праве собственности	постоянно
19.4.	Учет трудовых договоров и должностных инструкций обслуживающего персонала ТСЖ	постоянно
19.5.	Регистрация сведений с общедомовых приборов учета	ежемесячно
19.6.	Вывешивание в подъездах и размещение на сайте ТСЖ "Оптимум" списков должников по платежам за обслуживание дома	ежемесячно
19.7.	Подача исковых заявлений в суд на собственников, имеющих задолженность по платежам за 3 и более месяцев	по факту
19.8.	Регистрация заявок электрику и сантехнику с отметками о выполнении	по мере поступления
19.9.	Учет заявлений собственников помещений	по мере поступления
19.10	Регистрация входящей и исходящей корреспонденции	постоянно
19.11.	Подготовка к Годовому собранию 5 апреля 2020 г. по отчету ТСЖ о выполнении плана работы и финансово-хозяйственной деятельности в 2019 г. и утверждении сметы доходов и расходов на 2020 г.	март
19.12	Доведение решений Общих собраний и заочных голосований до собственников	в течение 10 дней после окончания голосования