**План работ по содержанию и ремонту Утверждаю:**

**общего имущества многоквартирного Директор ООО «УК «Тандем»**

**дома на 2015 год**

 **А.С. Беляев\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование оказываемой услуги (работы)** | **Периодичность выполнения работ/ Плановый срок выполнения** | **Результат****(выполнено/ не выполнено причины не выполнения /отклонения от плана)**  |
| **I.** | **Санитарное содержание мест общего пользования** |  |
| 1. | Влажное подметание лестничных площадок, маршей, тамбуров подъездов, пола кабин лифтов | 1 раз в неделю | выполняется |
| 2. | Мытье лестничных площадок, маршей, тамбуров подъездов, пола и стен кабин лифтов, влажная протирка подоконников, перил. | 1 раз в месяц | выполняется |
| 3. | Влажная протирка стен, отопительных приборов, электрошкафов, почтовых ящиков, обметание пыли и паутины с потолков, мытьё окон | 1 раз в год | выполняется |
| **II.** | **Санитарное содержание придомовой территории.** |  |
| **2.1.** | **В зимний период:** |  |  |
| 4. | Очистка тротуаров, пешеходных дорожек, внутри-дворовых проездов от снега. Посыпка тротуаров, пешеходных дорожек, совмещенных с тротуаром проездов песчаной смесью. Очистка ступеней и площадок перед подъездами от снега и наледи. | в период снегопада, гололеда, --1 раз в день | выполняется |
| 5. | Очистка контейнерной площадки от мусора и снега | ежедневно, кроме воскресных и праздничных дней – 1 раз в день | выполняется |
| 6. | Сбор мусора с территорий с усовершенствованным покрытием (тротуары, пешеходные дорожки, внутридворовые проезды, ступени и площадки перед подъездами) | ежедневно, кроме воскресных и праздничных дней – 1 раз в день | выполняется |
| 7 | Вывоз мусора | Вывоз ТБО (твердых бытовых отходов) ежедневно, вывоз КГО (крупногабаритных отходов) – по мере необходимости. | выполняется |
| **2.2.** | **В летний период:** |  |  |
| 8. | Подметание территорий с усовершенствованным покрытием (тротуары, пешеходные дорожки, внутридворовые проезды, ступени и площадки перед подъездами). Сбор случайного мусора с газонов, детских и спортивных площадок. Уборка мусора на контейнерной площадке. | ежедневно, кроме воскресных и праздничных дней – 1 раз в день | выполняется |
| 9. | Вывоз мусора | Вывоз ТБО (твердых бытовых отходов) ежедневно, вывоз КГО (крупногабаритных отходов) – по мере необходимости. | выполняется |
| 10. | Сбор и вывоз опавших листьев.  | 1 раз в осенний период | выполняется |
| 11. | Обрезка деревьев и кустов | по мере необходимости или по заявкам собственников или нанимателей | выполняется |
| **III.** | **Техническое обслуживание жилого здания** |  |
| **3.1.** | **Работы выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома.** |  |  |
| 12. | Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения. | по мере необходимости при обнаружении или по заявкам | выполняется |
| 13. | Техническое обслуживание домовых электросетей, устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках, в подвалах и чердаках. | один раз в шесть месяцев | выполняется |
| 14. | Прочистка канализационного лежака. Проверка исправности канализационных вытяжек. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах | один раз в год или по заявкам | выполняется |
| 15. | Техническое обслуживание домового газового оборудования | 1 раз в 3 года | выполняется |
| 16. | Технический осмотр и наладка лифтового оборудования, устранение мелких неисправностей (ПРИ НАЛИЧИИ В ДОМЕ ЛИФТА) | 1 раз в месяц или по заявкам | выполняется |
| 17 | Эксплуатация лифтов (ПРИ НАЛИЧИИ В ДОМЕ ЛИФТА) | Ежедневно круглосуточно | выполняется |
| **3.2.** | **Работы, выполняемые при подготовке жилого здания к сезонной эксплуатации** |  |  |
| 18. | Консервация системы центрального отопления. | по окончании отопительного сезона | выполняется |
| 19. | Замена разбитых стекол окон, ремонт и установка оконных рам и дверей в помещениях общего пользования. | по мере необходимости при обнаружении или по заявкам | выполняется |
| 20. | Гидравлическое испытание тепловых узлов с проведением мелкого ремонта. Гидравлическое испытание водоподогревателей (при наличии в доме). Промывка водоподогревателей химическим способом. Промывка системы центрального отопления гидропневматическим способом (при наличии в доме). Утепление бойлеров, трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях (при наличии в доме). Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий (при наличии в доме). | в летний период до 25 августа | выполняется |
| **3.3.** | **Аварийно-диспетчерское обслуживание** |  |  |
| 21. | Устранение неисправностей аварийного характера | немедленно с момента их обнаружения или получения заявки диспетчером | выполняется |
| 22. | Выполнение заявок Собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме | после получения заявки диспетчером | выполняется |
| **3.4.** | **Прочие работы** |  |  |
| 23. | Удаление с крыш снега, сосулек и наледей. Удаление мусора из подвалов и чердаков и его вывозка. | по мере необходимостипо мере необходимости | выполняется |
| 24. | Проверка и ремонт коллективных приборов учета | в соответствии с нормативными требованиями | выполняется |
| 25. | Дератизация подвалов (истребление грызунов) | 1 раз в месяц | выполняется |
| 26. | Дезинсекция подвалов либо иных мест общего пользования (истребление насекомых). Дезинфекция подвалов, чердаков и других помещений | по заявкам или при необходимости | выполняется |
| **IV**. **Текущий ремонт жилого здания.** |  |
| 27. | Ремонт конструктивных элементов жилого здания: восстановление поврежденных участков фундаментов, отмосток, вентиляционных продухов, входов в подвалы, стен, фасадов, перекрытий, крыш, полов, внутренних отделок подъездов и других общедомовых технических помещений. Ремонт внутридомового инженерного оборудования: установка, замена, восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения, вентиляции, лифтового оборудования и других технических устройств, находящихся в составе общего имущества дома. | по меренеобходимости с учетом имеющихсяденежных средствна проведениеремонтных работ. | выполняется |

**Перечень мер по снижению расходов на услуги,
оказываемые Управляющей Компанией «ТАНДЕМ»**

* Изучение рынка поставщиков товаров (эта мера позволяет снизить долю фактических расходов на материалы).
* Заключение более выгодных договоров на услуги и работы, анализ более выгодных предложений подрядчиков (цена договора зависит от объема и качества предоставляемой работы, услуги).
* Проведение планово-предупредительных ремонтов систем ГВС, ХВС (позволяет прогнозировать и планировать затраты).
* Анализ обращений в АДС, выявление причинно-следственных связей и своевременное устранение аварийных ситуаций в многоквартирном доме (позволяет избежать незапланированных фактических затрат по срочному ремонту инженерного оборудования многоквартирного дома, возмещению ущерба и т.д.).
* Проведение информационно-разъяснительных работ с собственниками многоквартирных домов по сохранности имущества.
* Совершенствование методов и средств управления, путем обмена опыта между управляющими компаниями (повышает эффективность деятельности организации).
* Механизация и автоматизация труда.
* Выполнение текущего ремонта многоквартирных домов на основании актов весенне - осенних осмотров, согласованных с собственниками (позволяет прогнозировать и планировать затраты).