

ПЛАН
РАБОТ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ и РЕМОНТУ ДОМОВ
ТСЖ «Димитровец»
на 2018 год

| № | Вид работы | Срок выполнения, периодичность |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1 | Предоставление жилищно-коммунальных услуг : | |
| 1.1. | Бесперебойное обеспечение собственников помещений коммунальными услугами (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, канализование, вывоз мусора) | ежедневно |
| | | |
| 2 | Технический осмотр и ремонт дома: | |
| 2.2. | Обход и технический осмотр дома (проверка исправности и параметров работы инженерных систем, состояние мест общего пользования, кровли и придомовой территории, наличие и состояние средств пожарной безопасности). Подготовка акта обследования дома и справки о необходимых средствах для проведения текущего ремонта | ежеквартально |
| 2.3 | Очистка, покраска, гидроизоляция арок входных групп над подъездами д.142 и д. 144 | Июнь-сентябрь |
| | | |
| 3 | Тепловой узел (система отопления и горячего водоснабжения) | |
| 3.1 | Оповещение жильцов о дате отключения системы отопления | после получения уведомл.от Управы Левобер. -на |
| 3.2 | Подготовка системы отопления и горячего водоснабжения к отопительному сезону (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, частичная замена трубопровода и др.) | Апрель-сентябрь |
| 3.3 | Ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание системы отопления | Май-август |
| 3.4 | Сдача теплового узла надзорной организации и получение акта готовности теплового узла к отопительному сезону | Июль-август |
| 3.5 | Проведение работ по устранению самовольных переделок системы отопления | Май-август |
| 3.6 | ТО коммерческого узла учета тепловой энергии (поверка счетчиков, чистка, ревизия и замена задвижек и пр.) | Апрель-август |
| | | |
| 4 | Система холодного водоснабжения | |
| 4.1 | Профилактические осмотры систем холодного водоснабжения и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, частичная замена трубопровода), при необходимости устранение неисправностей | Апрель-август |
| | | |
| 5 | Электроснабжение | |
| 5.1 | Замена перегоревших светодиодных светильников в местах общего пользования и наружного освещения | по факту |
| 5.2 | Замена ламп накаливания 60 Вт на энергосберегающие светодиодные светильники 6 Вт — 10 Вт на лестничных площадках | Май-сентябрь |
| 5.3 | Проверка на нагрев контактов электрических щитов, при необходимости протяжка контактов | Апрель — сентябрь |
| 5.4 | Проверка состояния коммутационной аппаратуры электрических щитов | в течении года |
| 5.5 | Проверка состояния кабельных трасс и проводки силовой сети, сети освещения | Июнь |

| | | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 5.6 | Контроль состояния автоматических выключателей, при необходимости замена неисправных | ежемесячно |
| 5.7 | 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 | Июнь |
| 6.2 | Страхование лифтов | Июнь |
| 6.3 | Капитальный ремонт или замена составных частей лифтового оборудования | Январь-декабрь |
| | | |
| 7 | Система вентиляции | |
| 7.1 | Проверка целостности вентиляционных каналов | Июль |
| 7.2 | Устранение попадания дождя в вентиляционные каналы | Июль |
| | | |
| 8 | Кровля и межпанельные швы | |
| 8.1 | Очистка кровли от мусора, грязи | Сентябрь |
| 8.2 | Ремонт кровли д.142 , д.144 по заявкам жителей | Октябрь |
| 8.3 | Ремонт кровли на ЦТП | Ноябрь |
| 8.4 | Ремонт межпанельных швов в двух домах по заявкам жителей | Июль- ноябрь |
| | | |
| 9 | Подвалы | |
| 9.1 | В технических подвалах обновить обозначения всех вентилей на трубах отопления, горячего и холодного водоснабжения | Июнь-сентябрь |
| 9.2 | Ежегодная очистка подвальных помещений от загрязнений и крупно-габаритного мусора | Май-сентябрь |
| 9.3 | Замена аварийных участков труб ГВС и отопления, устранение свищей в целях подготовки к зимнему сезону 2018-2019гг. | Июнь-август |
| 9.4 | Подготовка подвала для мастерской ТСЖ | июнь-сентябрь |
| 9.5 | Обработка подвальных помещений (дератизация,дезинсекция) | Дератизация-ежемесячно Дезинсекция-по мере |
| | | |
| 10 | Противопожарные мероприятия | |
| 10.1 | | |
| 10.2 | Уведомление жителей об освобождении лестничных площадок, техэтажей и подвалов от личного имущества | по мере необходимости |
| | | |
| 11 | Обслуживание, уборка и ремонт подъездов | |
| 11.1 | Замена разбитых стекол в окнах и дверях помещениях общего пользования | по факту |
| 11.2 | Утепление оконных и дверных проемов | сентябрь |
| 11.3 | Ремонт и укрепление входных дверей | по факту |
| 11.4 | Обеспечение качественной и регулярной, уборки лестничных клеток и мест общего пользования. | 5 дней в неделю |
| 11.5 | Изготовление и установка пандусов | при наличии финансовой возможности |
| 11.6 | Планируется косметический ремонт подъездов (побелка, покраска, с укладкой керамической плитки на 1 этажах) д.142 3 подъезда; д.144 3 подъезда. Замена почтовых ящиков в отремонтированных подъездах | при наличии финансовой возможности |
| | | |
| 12 | Уборка придомовой территории | |
| 12.1 | Уборка контейнерной площадки | 1 раз в сутки |
| 12.2 | Уборка в зимний период: | |
| | – очистка дорожек от свежевыпавшего снега | 1 раз в сутки |
| | – подметание территории в дни без снегопада | по мере необходимости |
| 12.3 | Уборка в теплый период: | |
| | – подметание территории | 1 раз в сутки |
| | – уборка мусора с газонов | по мере необходимости |
| 12.4 | Изготовление и ремонт мусорных контейнеров . | в течение года |
| 12.5 | Покраска контейнеров и контейнерных площадок д.142 и д.144 | Июнь |
| 12.6 | Закупка новых мусорных контейнеров 5 шт | при финансовой возможности |
| 12.7 | Найм крупногабаритной техники | по мере необходимости |
| | | |
| 13 | Благоустройство территории | |

| | | |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 13.1 | Окраска бордюров | Апрель - май |
| 13.2 | Ремонт и покраска малых архитектурных форм (детская площадка, скамейки, ограждения, урны и т.п.) | Апрель - май |
| 13.3 | Покупка и установка контейнера 25 тн.для склада | при финансовой возможности |
| 13.4 | Покупка и установка запрещающих табличе (типа "выгул собак запрещен") | Июнь-октябрь |
| 13.5 | Организация и проведение субботников силами жителей | Апрель,сентябрь |
| 13.6 | Покупка и установка «Песочного двора» д. 144 | Июнь-октябрь |
| 13.7 | Покупка и установка информационных стендов во дворы д. 142 и д. 144 | при финансовой возможности |
| 13.8 | Покос травы на всей территории д. 142 и д. 144 | Май-июль |
| 13.9 | Произвести ремонт отмостков МКД, замена тротуара между домами | при финансовой возможности |
| 13.10 | Выпилить сухостой по периметру д.142 и д. 144 | по необходимости |
| | | |
| 14 | Информирование собственников помещений | |
| 14.1 | Обеспечение информирования собственников через информационные доски, или с помощью сайта ТСЖ "Димитровец": – 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; | по мере возникновения |
| | | |
| 15 | Работа с внешними организациями | |
| 15.1 | Заключение договоров (доп.соглашений) на поставку жилищно-коммунальных услуг с РСО. | по мере возникновения |
| 15.2 | Заключение договоров на ремонт кровли и межпанельных швов, вывоз КГМ, ремонт подъездов, | по мере возникновения |
| 15.3 | Заключение договора с Управлением ГИБДД ГУ МВД России по Воронежу на предмет наложения штрафов за неправильную парковку на владельцев автомобилей. (в размере от 1000 руб) по фото от жителей и выездная фиксация по статье 12.19 КОАП. | с июля |
| | | |
| 16 | Работа бухгалтерии и паспортного стола: | |
| 16.1 | Ведение, формирование и сдача бухгалтерской отчетности по управлению домами (Учет первичных документов,Расчет и выплата зарплаты,Занесение показаний счетчиков, Выписка счетов контрагентам, Выполнение платежей, Сдача отчетности в госорганы, Прием и обработка авансовых отчетов и пр.) | постоянно |
| 16.2 | Контроль внесения собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов до 20 числа месяца, следующего за расчетным | ежемесячно |
| 16.3 | Работа по оформлению документов для получения и обмена паспортов в установленном порядке. | согласно расписания |
| 16.4 | Контроль и проверка документов, предъявляемые для прописки и выписки, обеспечивать их сохранность. | согласно расписания |
| 16.5 | Прием и сдача документов по прописке и выписке . | согласно расписания |
| 16.6 | Ведение картотеки паспортного учета. | согласно расписания |
| 16.7 | Учет приватизированных квартир и граждан, проживающих в них. | согласно расписания |
| 16.8 | Обеспечение сохранности и достоверности сведений картотеки паспортного учета, производить их сверку. | постоянно |
| 16.9 | Учет военнообязанных и допризывников. | согласно расписания |
| 16.10 | Составление установленной отчетности паспортного стола | ежемесячно |
| 16.11 | Внесение, изменении обязательной информации в ГИС ЖКХ и Реформа ЖКХ | постоянно |
| | | |
| 17 | Работа с владельцами автомобилей | |
| 17.1 | Соблюдение "Правил размещения транспортных средств на придомовой территории" | постоянно |
| | | |
| 18 | Управленческая документация и делопроизводство | |
| 18.1 | Ведение реестра собственников помещений и реестра членов ТСЖ | постоянно |
| 18.2 | Сдача копии реестра членов ТСЖ в Государственную Жилищную инспекцию | Апрель |
| 18.3 | Сдача документов по проведенным собраниям (протоколы, реестры, решения, и прочее) | после проведения собрания |
| 18.4 | Хранение технической документации по домам | постоянно |

| | | |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 18.5 | Учет свидетельств о праве собственности | постоянно |
| 18.6 | Учет трудовых договоров и должностных инструкций обслуживающего персонала ТСЖ | постоянно |
| 18.7 | Учет, прием и передача сведений по общедомовым приборам учета и индивидуальным приборам учета. | ежемесячно |
| 18.8 | Учет и хранение списков, заявлений и актов проверок | постоянно |
| 18.9 | Внесение изменений в Устав ТСЖ с утверждением на общем собрании членов ТСЖ. | Октябрь (ориентировочно) |
| 18.10 | Регистрация заявок от жителей в «Журнале заявок» электрику и сантехнику с отметками о выполнении | по мере поступления |
| 18.11 | Учет заявлений и жалоб собственников помещений | по мере поступления |
| 18.12 | Подготовка письменных ответов на запросы собственников, на жалобы, судебные иски | ежедневно |
| 18.13 | Подготовка к очно-заочному собранию в мае 2018 г. по отчету ТСЖ о выполнении плана работы в 2017 г., о финансово-хозяйственной деятельности в 2017 г., утверждении сметы доходов и расходов на 2018 г., перевыборы членов правления. | Январь-апрель 2018г |
| 18.14 | Ведение и передача поставщикам услуг и расчетному центру электронного журнала (акты снятия и установки ИПУ) | ежедневно |
| 18.15 | Контроль за своевременной поверкой, заменой ИПУ поквартирно и уведомление собственников (контролерами) | ежемесячно |
| | | |
| 19 | Работа с собственниками квартир имеющим задолженность по квартплате: | |
| 19.1 | Уведомление должников, подготовка пакета документов в суд, представление интересов членов ТСЖ в судах. Отключение должников от коммунальных услуг после уведомления согласно законодательства. Работа с приставами. | постоянно |
| | | |
| 20 | Работа с собственниками квартир: | |
| 20.1 | Информирование по различным вопросам | постоянно |
| | | |
| 21 | Технические этажи: | |
| 21.1 | Косметический ремонт | при финансовой возможности |
| 21.2 | Санитарная уборка техэтажей | сентябрь — ноябрь |

Председатель Правления ТСЖ «Димитровец» Ирина Владимировна Куриленко