

## План работ по статье «текущий ремонт» на 2017 г.

Проведение технических осмотров с целью установления возможных причин возникновения дефектов в работе инженерных систем и выработка мер по их устранению.

Работа по подготовке жилого комплекса к сезонной эксплуатации;

По системам отопления — ревизия арматуры и оборудования приборов КИП (контрольно-измерительных приборов) и автоматики подготовлен контингент работников по обслуживанию систем.

промывка систем, ревизия арматуры, устранение постоянных и периодических засорений каналов, восстановление разрушенной или замена недостаточной тепловой изоляции труб в камерах, подземных каналах и подвалах (технических подпольях);

по индивидуальному тепловому пункту — ревизия арматуры и оборудования (насосов, подогревателей и др.);

По системам водоснабжения — ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухоотделителей, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, и в нишах санитарных узлов. По окончании всех ремонтных работ весь комплекс устройств по теплоснабжению подлежит эксплуатационной наладке во время пробной топки;

Для дворников — проверка, ремонт, замена инвентаря;

Завоз песка для посыпки тротуаров (из расчета не менее 3 м<sup>3</sup> на 1 тыс.м<sup>2</sup> уборочной площади) и соли (из расчета не менее 3-5% массы песка) или ее заменителя;

Техническое обслуживание вентиляционных агрегатов механической вентиляции.

Выполнение мер противопожарной безопасности, диагностика систем оповещения, дымоудаления, и сплинкерного пожаротушения, проверка средств пожаротушения.

Разъяснить нанимателям, арендаторам и собственникам жилых и нежилых помещений правил подготовки жилых зданий к зиме (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т.д.).

Обеспечения наличия первичных средств пожаротушения.

Поэтапное. озеленение территорий после очистки последней от остатков строительных материалов, мусора.

Сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними обеспечивается собственными силами управляющей компании.

В летнее время и в сухую погоду поливать газоны, цветники, деревья и кустарники; новые посадки деревьев и кустарников, перепланировку с изменением сети дорожек и размещением оборудования будет производиться только по проектам, согласованным в установленном порядке, со строгим соблюдением агротехнических условий. Во всех случаях вырубку и пересадку деревьев и кустарников, производимых в процессе содержания и ремонта, осуществлять в соответствии с существующими требованиями данных правил и технологическим регламентом;

Организовать разъяснительную работу среди населения о необходимости бережного отношения к зеленым насаждениям.

Работы по обеспечению территории комплекса видео наблюдением и ограждением.

Обустройство детской и спортивной площадки Анализ работы за предыдущий год

(ОДС)

Объединенная диспетчерские службы (ОДС) создана в жилом комплексе для контроля за работой инженерного оборудования и выполнения заявок населения по устранению мелких неисправностей и повреждений домового оборудования. Кроме того, в задачу ОДС входит принятие оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в местах аварийного состояния конструкций зданий, своевременной уборке территорий домовладений, очистке кровель от снега и наледи.

ОДС осуществляет контроль за работой следующего инженерного оборудования:

- 1) лифтов;
- 2) систем отопления и горячего водоснабжения (тепловых пунктов ).
- 3) систем холодного водоснабжения (насосных установок, водоподкачек), канализации;
- 4) электрощитовых жилых домов, дежурного освещения лестничных клеток, подъездов и дворовых территорий;

Работа ОДС осуществляется круглосуточно. Служба ОДС ведет непрерывный контроль за работой инженерного оборудования, регистрирует его работу в соответствующих журналах и немедленно устраняет мелкие неисправности и аварии; о всех авариях или перерывах в работе систем водоснабжения, канализации, тепло-, электроснабжения срочно сообщает в аварийную службу организации по обслуживанию жилого комплекса а также в специализированные организации, обслуживающие лифты.

Для обеспечения рациональной работы в ОДС сформирован состав квалифицированных работников и пакет документации на , сети и сооружения, входящих в состав комплекса схемы всех отключающих и запорных узлов систем оборудования, планы подземных коммуникаций комплекса, комплекты ключей от всех рабочих, подвальных помещений жилых домов.

Одной из основных функций ОДС является прием и выполнение работ по заявкам населения. Прием заявок осуществляется при непосредственном общении с жильцами по телефону.

Регистрация заявок населения и контроль за выполнением работ осуществляется с помощью журнала заявок населения или путем автоматизированной системы учета.

В помещении аварийной службы находится схема района, список и адреса организаций, журнал учета аварий, городские телефоны, домашние адреса руководителей хозяйств, их домашние и служебные телефоны.

В нерабочее время и праздничные дни ОДС совместно с диспетчерскими службами организаций поставщиков коммунальных ресурсов обеспечивает своевременную ликвидацию аварий инженерных систем в, а также принимает организационно-технические решения при угрозе стихийных бедствий (ураганы, сильные снегопады, обледенение дорог, резкие понижения температур и др.); о принятых мерах докладывает вышестоящему руководству управляющей компании.