

# **Общество с ограниченной ответственностью**

## **«Инженерно-технический сервис СПб»**

Юридический адрес: 197375, г. Санкт-Петербург, ул. Репищева, дом 7, пом.15н

ИНН 7814570891 КПП 781401001  
р/сч 40702810455160004629 в Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк России»  
СПб ДО 9055/01093  
БИК 044030653  
тел./ факс +7(812)691-47-21

### **Отчет о работе Управляющей компании за 2017 год.**

*В отчете представлены постоянные и разовые работы и услуги, выполняемые ООО «ИТ сервис СПб» в соответствии с договорами на техническое обслуживание.*

#### **I. Постоянные работы и услуги.**

- Содержание общедомового имущества
- Содержание придомовой территории
- Услуги по управлению
- Диспетчеризация

#### **II. Отдельные работы и услуги выполненные за 2017 год.**

- Работы по текущему ремонту общедомового имущества:
- Сантехнические работы
- Электромонтажные работы
- Ремонтные и хозяйственные работы
- Содержание лифтов

### **I. Постоянные работы и услуги (регламентные работы).**

#### **Содержание общедомового имущества**

1. Ежедневный (по рабочим дням в отопительный сезон) плановый обход всех ИТП с корректировкой параметров теплоносителя.
2. Ежедневный (по рабочим дням в отопительный сезон) плановый обход технических этажей, выпуск воздуха из системы отопления жилой части.
3. Ежемесячное снятие показаний ХВС в водомерных узлах и нежилых помещениях, оформление показаний на бланке показаний, проверка расходов по потребителям, и передача показаний в ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».
4. Ежемесячное снятие показаний расхода теплоносителя в ИТП, контроль нормативного расхода теплоносителя, передача показаний в ПАО «ГУП ТЭК СПб» силами специализированной организации.
5. Проверка работоспособности запорной арматуры ГВС, ХВС, отопления жилых и встроенных помещений на технических этажах и в подвалах не реже двух раз в месяц.
6. Ежедневный (по рабочим дням) обход и осмотр силового электрооборудования всех ГРЩ.
7. Еженедельный (по рабочим дням) обход и осмотр силового электрооборудования МОП дома, этажные щиты, светильники незадымляемых лестниц и МОП.
8. Ежемесячная дератизация.

9. Ежемесячное снятие показаний расхода электроэнергии на электроснабжение общедомового имущества, оформление показаний на бланке показаний, передача показаний в ОАО «Петербургская Сбытовая Компания».

### **Уборка лестничных клеток**

1. Уборка по графику:

- ежедневно (по рабочим дням) мытьё пола лифтовых холлов 1-х этажей, мытьё пола кабин лифтов.
- еженедельно мытьё пола л/площадок, ч/лестниц.
- два раза в месяц влажная протирка стен, дверей, потолков кабины лифта.
- два раза в год влажная протирка подоконников и отопительных приборов.

### **Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора**

Вывоз бытовых отходов осуществляется специализированной организацией под постоянным контролем Управляющей компании.

Ведение журнала учета объемов вывезенных бытовых отходов для контроля расчетов за оказанные специализированной организацией услуги.

### **Содержание, благоустройство придомовой территории:**

1. Ежедневная, включая выходные дни, ручная уборка территории.
2. Ежедневная очистка урн-пепельниц.
3. Устройство новой калитки, прокладка дорожки и установка ограждения на 1-й Предпортовый проезд.
4. Расширение дорожки и установки бордюров на ул. Костюшко.
5. Установка окрытий на приямки.
6. Покупка грунта, рассады и помощь в посадке.
7. В зимний период:
  - 7.1. Ручная и механизированная уборка снега, наледи.
  - 7.2. Посыпка антигололедными средствами пешеходных зон по мере необходимости.

### **Услуги по управлению**

1. Постоянная работа с должниками (систематическое общение по телефону, личное общение, подготовка и составление списков должников на информационные доски).
2. Работа с Застройщиком по устранению недостатков в рамках гарантийных обязательств:
  - устранение отслоения штукатурки в МОП
  - установка виброизоляционных полов в ИТП -1 и ИТП – 2.
3. Работа с контрагентами по выполнению договорных отношений.
4. Закупка материалов, инструментов и оборудования для обеспечения эксплуатации (поиск, заказ, приобретение и доставка).
5. Работа с заявлениями собственников (перерасчеты, смена собственника).
6. Ведение приема управляющим и бухгалтером по графику - 2 раза в неделю.
7. Управление сайтом: размещение новой информации.
8. Контроль содержания территории и мест общего пользования.
9. Подготовка дома к эксплуатации в зимний период.
10. Контроль ПЗУ (переговорно-замочного устройства) и иных систем, связанных с обеспечением контроля доступа на объект.
11. Ежемесячно снятие показаний приборов учёта ХВС, ГВС, индивидуального и общедомового тепла, электроэнергии мест общего пользования в МКД.
12. Ведение бухгалтерского и налогового учета.
13. Ежемесячное начисление оплаты жилищно-коммунальных услуг.

14. Постоянная работа с собственниками квартир и арендаторами.
15. Заблаговременное информирование жителей о проведении ремонтных работах.
16. Организация новогоднего праздника для детей (установка ёлки, подключение гирлянд, закупка вывешивание игрушек, закупка подарков и приглашение артистов).

### Диспетчеризация

#### **Время приёма заявок КРУГЛОСУТОЧНО тел. **617 -02 13****

1. За отчетный месяц диспетчерской службой принято - 434 заявки.  
Все принятые заявки переданы в соответствующие службы, отвечающие за их выполнение, и выполнены в полном объеме, качественно и в срок.
4. При возникновении аварийных ситуаций на инженерных сетях решают организационные вопросы, производят вызов ответственных лиц.
5. Контролируют работу лифтов.
6. Производят выдачу ключей/открытие вспомогательных помещений, технических этажей, этажных щитов и др. помещений с ведением соответствующего журнала.
7. Проводят работу с собственниками по телефону (аварийные ситуации, информация о долгах по платежам и др.).
8. Контролируют доступ к инженерному оборудованию (машинные помещения лифтов, водомерный узел, тепловые пункты, ГРЩ и т.п.) и выход в подвал и на крышу.

### **II. Отдельные работы и услуги выполненные за 2017 год.**

#### **Работы по текущему ремонту общедомового имущества**

##### **Сантехнические работы.**

1. Замена отводов трубопровода ХВ в водомерном узле.
2. Перенос подключения стояков ГВС №№ 38, 39 к обратному трубопроводу (секция «В»).
3. Обход квартир по причине отсутствия тепла - 12 квартир.
4. Прочистка лежаков канализации в подвале – 78п. м.
5. Прочистка дренажной системы – 196 п.м.
6. Устранение воздуха из системы отопления при запуске отопления.
7. Осмотр инженерных сетей – ежедневно.
8. Промывка системы отопления.
9. Поиск причины передавливания из стояка ГВС в стояк ХВС – секция «В».
10. Устранение течи стояков ГВС на полотенцесушителях – 8 шт.
11. Прочистка фильтров грубой очистки и обратных клапанов в ИТП.
12. Замена редукторов давления в квартирах – 47шт.
13. Демонтаж, монтаж КИП ИТП: манометров – 95 шт., термометров – 57 шт.
14. Консультации жильцов квартир по работе сантехнического оборудования, его замене или ремонту – 165 квартир.

##### **Электромонтажные работы.**

1. Замена ламп в МОП жилых помещений - 312 шт.
2. Замена патронов - 36 шт.
3. Замена ламп уличного освещения ДРЛ- 4 шт.
4. Ремонт светильников – 77 шт.
5. Замена автоматического выключателя - 14 шт.

6. Замена люминесцентных ламп - 84 шт.
7. Замена светильников в МОП – 8 шт.
8. Консультации жильцов квартир по работе электрооборудования и его замене - 26 квартир.

### **Ремонтные и хозяйственные работы:**

1. Ежедневная, включая выходные дни, ручная уборка территории.
2. Ежедневная очистка урн-пепельниц.
3. Восстановление дверных заполнений (стекла) - 10 шт.
4. Ремонт двери - выход на технический этаж «В».
5. Вынос крупногабаритного мусора с МОП.
6. Ручная и механизированная уборка снега.
7. Посыпка песком территории по мере необходимости.
8. Ремонт напольной плитки в парадных – 56 шт.
9. Ремонт и замена доводчиков калиток и дверей - 43 и 24 шт. соответственно.
10. Замена кнопки домофона- 1 шт. (калитка на Костюшко) и установка новой на 1- й Предпортовый.
11. Ремонт и покраска калитки под аркой.
12. Замена замков почтовых ящиков- 6 квартиры.
13. Покос травы.
14. Очистка кровли от мусора.
15. Замена и восстановление дверных ручек (2 шт./ 8шт. соответственно).
16. Закрепление окрытий на входах в паркинг.
17. Замена фотоэлемента, ограничивающего движение въездных ворот на территорию.
18. Ремонт участка мягкой кровли и закрепление окрытий парапетов крыши.

### **Содержание лифтов**

1. Регулировка оборудования лифтов специализированной организацией по заявкам - 81 вызов.
2. Обход, осмотр лифтов с целью выявления замечаний 8 лифтов, передача заявки на устранение замечаний, проверка качества устранения замечаний.
3. Ежегодное освидетельствование и страхование.
4. Закупка запчастей, выведенных из строя в следствии вандальных действий.
5. Проверка работоспособности кнопок - «открытие дверей», связи с диспетчером.
6. Проверка работоспособности фотоэлементов блокировки дверей лифта.
7. Восстановление поручней в лифтах.
8. Установка зеркал в лифтах.

ООО « ИТ сервис СПб»