

# **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 2016 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, выполняемые ежемесячно:*

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

### *II. Отдельные работы и услуги выполненные за 2016 год.*

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

## **I Постоянные работы и услуги, выполняемые ежемесячно.**

### 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 1-х этажей, мытьё пола кабины лифта
- 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 придомовой территории:

1. Ежедневная, включая выходные дни, ручная уборка территории.
2. Ежедневная очистка чистка урн-пепельниц.
3. В зимний период:
  - 3.1. Ручная и механизированная уборка снега, наледи.
  - 3.2. Посыпка песком территории 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 плесени на стенах в квартирах с отделкой
  - устранение отслоения штукатурки на откосах окон
  - гидроизоляция козырьков и укладка плитки
  - установка виброизоляционных опор насосов ЦО и ГВС в ИТП -1.
  - устранение отслоения штукатурки в МОП (50/50 ООО «ИТ сервис СПб» и Застройщик).
3. Перевод узлов учета электроэнергии на двухтарифный режим.
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. 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. Консультации жильцов квартир по работе электрооборудования и его замене- 52 квартиры.
17. Консультации жильцов квартир по работе сантехнического оборудования, его замене или ремонту – 210 квартир.
18. Покупка рассады и посадка цветов в цветники.
19. 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 - 872 заявки.  
Все принятые заявки переданы в соответствующие службы, отвечающие за их выполнение, и выполнены в полном объеме качественно и в срок.
2. При возникновении аварийных ситуаций на инженерных сетях решают организационные вопросы, производят вызов ответственных лиц.
3. Контролируют работу лифтов.
4. Производят выдачу ключей/открытие вспомогательных помещений, технических этажей, этажных щитов и др. помещений с ведением соответствующего журнала.
5. Проводят работу с собственниками по телефону (аварийные ситуации, информация о долгах по платежам и др.).
6. 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 2016 год.**

### Работы по текущему ремонту общедомового имущества

#### Сантехнические работы.

1. Частичная замена канализации в подвале 18 м, («В»).
2. Замена компенсатора Ф 50мм на трубопроводе ГВС («Г»).
3. Обход квартир по причине отсутствия тепла - 37 квартир.
5. Прочистка лежаков канализации в подвале и дренажной системы – 286 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 – 34 шт.
11. Прочистка фильтров грубой очистки и обратных клапанов в ИТП.
12. Замена редукторов давления в квартирах – 59 шт.
13. Замена датчика давления в ИТП – 1.

#### Электромонтажные работы.

1. Замена ламп в МОП жилых помещений -312 шт.
2. Замена патронов -36 шт.
3. Замена ламп уличного освещения ДРЛ- 3 шт.
4. Ремонт светильников – 57 шт.
5. Замена автоматического выключателя - 16 шт.
6. Замена люминесцентных ламп- 84 шт.
7. Замена светильников в МОП – 12 шт.

#### 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 – парад. № 3 - 17эт., № 2- 7эт.
9. Ремонт и замена доводчиков калиток и дверей - 64 и 37шт. соответственно.
10. Замена кнопки домофона- 4шт. («Г», калитка на Костюшко и ворота на въезде на территорию).
11. Ремонт и покраска калитки под аркой.
12. Замена замков почтовых ящиков- 3 квартиры.
13. Покос травы.
14. Очистка кровли от мусора.
15. Замена и восстановление дверных ручек (32 шт./26шт. соответственно).
16. Закрепление окрытий на входах в паркинг.
17. Установка рейлингов для колясок в каждой парадной.
18. Замена фотоэлемента, ограничивающего движение въездных ворот на территорию.
19. Восстановление поручней в лифтах.
20. Снятие обшивки лифтов.

#### Содержание лифтов

1. Регулировка оборудования лифтов специализированной организацией по заявкам - 94 вызова.
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.

ООО « ИТ сервис СПб»