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-Западн^чЙ банк ОАО» Сбербанк России»
СПб ДО 9055/01093
БИК 044030653
тел./ факс +7(812)691-47-21

Отчет о работе Управляющей компании за 2020 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 2020 год.

Работы по текущему ремонту общедомового имущества:

Сантехнические работы

Электромонтажные работы

Ремонтные и хозяйственные работы

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
4. Установка ограждения на выход на Петергофское шоссе
5. Установка и монтаж видеокамер с выходом в диспетчерскую и охранное помещение.

6. Расширение дорожки и установки бордюров внутри двора дома Петергофское шоссе 86. к 3
7. Установка и монтаж на воротах электрического привода для автоматического открывания ворот.
8. Установка и монтаж переговорного устройства с выходом в диспетчерскую и охранное
9. помещение
10. В зимний период:
10.1. Ручная и механизированная уборка снега, наледи.
10.2. 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.
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 .
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, элекроэнергии мест общего пользования в МКД.
12. Ведение бухгалтерского и налогового учета.

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. 931-540-09-52, 617-19-35

I. За отчетный месяц диспетчерской службой принято - 384 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 2020 год.

Работы по текущему ремонту общедомового имущества

Сантехнические работы.

1. Замена приборов учета ХВС и ГВС 6 шт
2. Перепаивание стояков отопления, кв. 318, 357,327, 317, 563. 174.
3. Обход квартир по причине отсутствия тепла – 45 кварт р
4. Прочистка лежаков канализации в подвале - 78п. м.
5. Прочистка дренажной системы - 47 п.м.
6. Устранение воздуха из системы отопления при запуске отопления.
7. Осмотр инженерных сетей - ежедневно.
8. Промывка системы отопления.
9. Регулировка давления ХВС и ГВС в квартирах
10. Устранение течи стояков ГВС 5шт.
11. Прочистка фильтров грубой очистки и обратных клапанов в ИТП.
12. Замена редукторов давления в квартирах – 8 шт.
13. Замена прибора учета ГВС в ИТП №7.
14. Консультации жильцов квартир по работе сантехнического оборудования, его замене или ремонту - 34 квартир.

Электромонтажные работы.

1. Замена светодиодных светильников в МОП жилых помещений - 120 шт.
2. Замена приборов учета электричества в квартирах 12 шт.
3. Замена ламп уличного освещения 32- 4 шт.
4. Ремонт светильников - 3 шт.
5. Замена автоматического выключателя - 11 шт.
6. Опломбировка узлов учета электричества 617 квартир.

7. Замена трансформаторов 4 шт.
8. Замена светильников в МОП черная лестница - 10 шт.
9. Консультации жильцов квартир по работе электрооборудования и его замене 12 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 входной двери – 1 , 5, 8, 7 парадные.
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 - 16 шт.
9. Ремонт и замена доводчиков калиток и дверей - 26 .
10. Замена кнопки домофона-1шт. (калитка на Петергофское шоссе)
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 (2 шт./ 8шт. соответственно).
16. Замена стеклопакетов на входных дверях в 7,9,10 парадных
17. Замена фотоэлемента, ограничивающего движение въездных ворот на территорию.
18. Установка ограничителей на входные двери в парадных 20шт
19. Установка и монтаж двери в сан.узел в 3 консъержной .
20. Установка информационных стендов в 10 парадных.
21. Закупка дополнительных урн-пепельниц для каждой парадной 10 шт.
22. Косметический ремонт охранного помещения .

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

Управляющая
Шевченкова

ООО « ИТ сервис СПб»