

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 2021 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 корректировкой параметров теплоносителя.
2. Ежедневный (по рабочим дням в отопительный сезон) плановый обход технических этаже выпуск воздуха из системы отопления жилой части.
3. Ежемесячное снятие показаний ХВС в водомерных узлах и нежилых помещения 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 нормативно 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. Ежедневный (по рабочим дням) обход и осмотр силового электрооборудования МОП домовые 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. Подсыпка гранитным отсевом дорожки на ул. Костюшко.
5. Ремонт покрытия над дренажным сливом (дорожка рядом с детской площадкой).
6. Покупка и подсыпка грунта на газоны.
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
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. Установка ёлки подключение гирлянд, закупка вывешивание игрушек.

Диспетчеризация

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

I. За отчетный месяц диспетчерской службой принято - **385** 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 2021 год.

Работы по текущему ремонту общедомового имущества

Сантехнические работы.

1. Обход квартир по причине отсутствия тепла - 17 квартир.
2. Прочистка лежаков канализации в подвале - 127п. м.
3. Прочистка дренажной системы - 186 п.м.
4. Устранение воздуха из системы отопления при запуске отопления.
5. Осмотр инженерных сетей - ежедневно.
6. Промывка системы отопления.
7. Устранение течи стояков ГВС на полотенцесушителях - 8шт.
10. Прочистка фильтров грубой очистки и обратных клапанов в ИТП.
11. Замена редукторов давления в квартирах – 35 шт.
12. Демонтаж, монтаж КИП ИТП: манометров - 95 шт., термометров - 57 шт.
13. Консультации жильцов квартир по работе сантехнического оборудования, его замене или ремонту - 103 квартир.

Электромонтажные работы.

1. Замена светильников на светодиодные в МОП жилых помещений - 448 шт.
2. Замена патронов - 42шт.
3. Замена ламп уличного освещения ДРЛ- 6 шт.
4. Ремонт светильников - 56 шт.
5. Замена автоматического выключателя - 14 шт.

6. Замена люминесцентных ламп - 56 шт.
7. Консультации жильцов квартир по работе электрооборудования и его ремонту 96 квартир.

Ремонтные и хозяйственные работы:

1. Ежедневная, включая выходные дни, ручная уборка территории.
2. Ежедневная очистка урн-пепельниц.
3. Восстановление дверных заполнений (стекла) - 8 шт.
4. Ремонт и покраска входной двери 1-й парадной (секция «А»).
5. Ручная и механизированная уборка снега.
6. Посыпка песком территории по мере необходимости.
7. Ремонт напольной плитки в парадных - 92 шт.
8. Ремонт доводчиков калиток и дверей - 24 и 17 раз соответственно, замена 2 и 12 шт.
9. Замена кнопки домофона- 1 шт. (калитка на Костюшко).
11. Ремонт и покраска калиток.
12. Покос травы.
13. Очистка кровли от мусора.
14. Замена и восстановление дверных ручек (2 шт./ 8шт. соответственно).
15. Закрепление покрытий на входах в паркинг.
16. Замена фотоэлемента, ограничивающего движение въездных ворот на территорию.
17. Ремонт участка мягкой кровли и закрепление покрытий парапетов крыши.

18. Покраска стен и потолков квартирных холлов 1900 м²
19. Покраска стен 1 и 2 эт. пожарных лестниц 540 м²
20. Восстановление штукатурки стен 56м².

Содержание лифтов

1. Регулировка оборудования лифтов специализированной организацией по заявкам - 88 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.



А. Коротаев Ю.Б.
Управляющий МКД

ООО «ИТ сервис СПб»