

# 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 2022 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 2022 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».

10. 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).
  - Работа по устранению отслоения штукатурки в МОП
2. Работа с контрагентами по выполнению договорных отношений.
3. Закупка материалов, инструментов и оборудования для обеспечения эксплуатации (поиск, заказ, приобретение и доставка).
4. Работа с заявлениями собственников (перерасчеты, смена собственника).
5. Ведение приема управляющим и бухгалтером по графику - 2 раза в неделю.
6. Управление сайтом: размещение новой информации.
7. Контроль содержания территории и мест общего пользования.
8. Подготовка дома к эксплуатации в зимний период.
9. Контроль ПЗУ (переговорно-замочного устройства) и иных систем, связанных с обеспечением контроля доступа на объект.
10. Ежемесячно снятие показаний приборов учёта ХВС, ГВС, индивидуального и общедомового тепла, электроэнергии мест общего пользования в МКД.
11. Ведение бухгалтерского и налогового учета.
12. Ежемесячное начисление оплаты жилищно-коммунальных услуг.

13. Постоянная работа с собственниками квартир и арендаторами.
14. Проведение общего собрания собственников
15. Заблаговременное информирование жителей о проведении ремонтных работах.
16. Установка ёлки подключение гирлянд, закупка вывешивание игрушек.

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

#### **I. За отчетный месяц диспетчерской службой принято - 273 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 2022 год.**

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

##### **Сантехнические работы.**

1. Обход квартир по причине отсутствия тепла - 11 квартир.
2. Прочистка лежаков канализации в подвале – 56 п. 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 – 8 шт.
10. Прочистка фильтров грубой очистки и обратных клапанов в ИТП.
11. Замена редукторов давления в квартирах – 94 шт.
12. Демонтаж, монтаж КИП ИТП: манометров - 95 шт., термометров - 57 шт.
13. Консультации жильцов квартир по работе сантехнического оборудования, его замене или ремонту - 127 квартир.

##### **Электромонтажные работы.**

1. Замена светильников на светодиодные в МОП жилых помещений - 118 шт.
2. Замена патронов – 37 шт.
3. Замена ламп уличного освещения ДРЛ- 8 шт.
4. Ремонт светильников - 21 шт.
5. Замена автоматического выключателя - 36 шт.

6. Замена люминесцентных ламп - 24 шт.
7. Консультации жильцов квартир по работе электрооборудования и его ремонту 87 квартир.

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

1. Ежедневная, включая выходные дни, ручная уборка территории.
2. Ежедневная очистка урн-пепельниц.
3. Восстановление дверных заполнений (стекла) - 2 шт.
4. Ремонт и покраска входных двери 16 шт..
5. Ручная и механизированная уборка снега.
6. Посыпка песком территории по мере необходимости.
7. Ремонт напольной плитки в парадных - 56 шт.
8. Ремонт доводчиков калиток и дверей - 16 и 8 раз соответственно, замена 12 шт.
9. Замена кнопки домофона- 1 шт. (калитка ворот на ул. Кастюшко).
11. Ремонт и покраска калиток.
12. Покос травы.
13. Очистка кровли от мусора.
14. Замена и дверных ручек 12 шт.
15. Закрепление окрытий на парапетах крыши 98 п.м.
16. Восстановление штукатурки в МОП 254м<sup>2</sup>.
  
17. Косметический ремонт лифтовых холлов первых этажей всех подъездов 767 м<sup>2</sup>

### **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.
5. Проверка работоспособности кнопок - «открытие дверей», связи с диспетчером.
6. Проверка работоспособности фотоэлементов блокировки дверей лифта.

ООО « ИТ сервис СПб»