

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 2023 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 2023 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. Еженедельный (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, мытье окон.

Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора

Вывоз бытовых отходов осуществляется специализированной организацией («Невский экологический оператор») под постоянным контролем Управляющей компании.

Содержание, благоустройство придомовой территории:

1. Ежедневная 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 пешеходных дорожек.
5. Покупка и подсыпка грунта на газоны.
6. В зимний период:
 - 6.1. Ручная и механизированная уборка снега, наледи.
 - 6.2. 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 контрагентами по выполнению договорных отношений.
3. Закупка материалов, инструментов и оборудования для обеспечения эксплуатации общедомового имущества (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, и общедомового тепла, электроэнергии мест общего пользования в МКД.
11. Ведение бухгалтерского и налогового учета.
12. Ежемесячное начисление оплаты жилищных услуг.
13. Организация перехода на «прямые» договоры с ресурсоснабжающими организациями (РСО).
14. Постоянная работа с собственниками квартир и арендаторами.
15. Информирование жителей об аварийных отключениях воды и тепла, проведении ремонтных работ.
16. Организация новогоднего праздника.

Диспетчеризация.

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

I. За отчетный месяц диспетчерской службой принято - 336 заявок.

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 2023 год.

Работы по текущему ремонту общедомового имущества

Сантехнические работы.

1. Обход квартир по причине отсутствия тепла - 7 квартир.
2. Прочистка лежаков канализации в подвале – 72 п. м.
3. Устранение засоров канализационных стояков - 12 шт
4. Прочистка дренажной системы - 186 п.м.
5. Устранение воздуха из системы отопления при запуске отопления.
6. Осмотр инженерных сетей - ежедневно.
7. Промывка системы отопления.
8. Устранение течи стояков ГВС на полотенцесушителях – 22 шт.
9. Прочистка фильтров грубой очистки и обратных клапанов в ИТП.
10. Замена редукторов давления в квартирах – 102 шт.
11. Демонтаж, монтаж КИП ИТП: манометров - 95 шт., термометров – 57 шт.
12. Консультации жителей по работе сантехнического оборудования, замене и ремонту – 158.

Электромонтажные работы.

1. Замена светильников на светодиодные в МОП (незадымляемые лестницы) - 88 шт.
2. Замена патронов – 25 шт.
3. Замена ламп уличного освещения ДРЛ- 2 шт.
4. Ремонт светильников - 14 шт.
5. Замена автоматического выключателя - 16 шт.

6. Замена люминесцентных светильников - 16 шт.
7. Консультации жильцов квартир по работе электрооборудования и его ремонту 56 квартир.

Ремонтные и хозяйственные работы:

1. Ежедневная ручная уборка территории.
2. Ежедневная очистка урн-пепельниц.
3. Восстановление дверных заполнений (стекла) - 2 шт.
4. Ручная и механизированная уборка снега.
5. Посыпка песком территории по мере необходимости.
6. Ремонт напольной плитки в парадных - 18 шт.
7. Ремонт доводчиков калиток и дверей - 2 и 24 раза соответственно, замена 27 шт.
8. Замена панели домофона- 1 шт. (калитка ворот на ул. Кастюшко).
9. Ремонт и покраска калиток.
10. Покос травы.
11. Очистка кровли от мусора.
12. Замена и дверных ручек 8 шт.
13. Закрепление покрытий на парапетах крыши 46 п.м.
14. Восстановление штукатурки в МОП 219м².
15. Покраска стен в МОП 890 м².
16. Покраска переходных балконов – 2250 м².
17. Косметический ремонт лифтовых холлов первых этажей всех подъездов 67 м²
18. Косметический ремонт входов в паркинг -245 м².
19. Механизированная уборка снега (проезжая часть) – 2 раза.
20. Ремонт въездных ворот – 2 раза.
21. Замена кнопки «выход» - 4-я парадная.
22. Ремонт ворот паркинга – 3 раза.
23. Устройство дренажа в паркинге.
24. Замена дренажных насосов – 3 шт.

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 лифтов.

ООО « ИТ сервис СПб»