

**Общество с ограниченной ответственностью «ИТ СЕРВИС СПБ»**

Адрес: 197375 СПб, ул. Репищева, д.7, т/ф (812) 302-08-76

ИНН 7814647713 КПП 781401001, ОГРН 1167847176727

**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. 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. Ежедневный (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.**

1. Вывоз бытовых отходов осуществляется специализированной организацией под постоянным контролем Управляющей компании.(НЭО)
2. 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. Восстановление газонов внутри двора дома Петергофское шоссе 86. к 3
4. Ремонт на воротах электрического привода для автоматического открывания ворот.
5. Установка и монтаж переговорного устройства с выходом в диспетчерскую и охранное помещение.
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 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 электроэнергетики мест общего пользования в МКД.

### **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.
2. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора.

3. Вывоз бытовых отходов осуществляется специализированной организацией под постоянным контролем Управляющей компании.(НЭО).
4. 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. Восстановление газонов внутри двора дома Петергофское шоссе 86. к 3
4. Ремонт на воротах электрического привода для автоматического открывания ворот.
5. Установка и монтаж переговорного устройства с выходом в диспетчерскую и охранное помещение.
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 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, электроэнергии мест общего пользования в МКД.
12. Ведение бухгалтерского и налогового учета.
13. Ежемесячное начисление оплаты жилищно-коммунальных услуг
14. Постоянная работа с собственниками 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 - 203 заявки. Все принятые заявки переданы в соответствующие службы, отвечающие за их выполнение, и выполнены в полном объеме, качественно и в срок.

1. При возникновении аварийных ситуаций на инженерных сетях решают организационные вопросы, производят вызов ответственных лиц.
2. Контролируют работу лифтов.

3. Производят выдачу ключей/открытие вспомогательных помещений, технических этажей, этажных щитов и др. помещений с ведением соответствующего журнала.
4. Проводят работу с собственниками по телефону (аварийные ситуации, информация о долгах по платежам и др.).
5. 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. Замена приборов учета ХВС и ГВС шт
2. Перепаивание стояков отопления, кв. 256,99.
3. Обход квартир по причине отсутствия тепла – 25 квартиры
4. Прочистка лежаков канализации в подвале – 75 м п. м.
5. Прочистка дренажной системы - 60 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 2шт.
11. Прочистка фильтров грубой очистки и обратных клапанов в ИТП.
12. Замена редукторов давления в квартирах – 150 шт.
13. Замена прибора учета ГВС в ИТП №4.
14. Консультации жильцов квартир по работе сантехнического оборудования, его замене или
15. Замена труб по канализации 60 п м.

#### **Электромонтажные работы.**

1. Замена светодиодных светильников в МОП жилых помещений - 150 шт.
2. Замена приборов учета электричества в квартирах 2 шт.
3. Замена ламп уличного освещения 10 шт.
4. Ремонт светильников - 10 шт.
5. Замена автоматического выключателя - 4 шт.
6. Опломбировка узлов учета электричества
7. Замена трансформаторов 5 шт.
8. Замена светильников в МОП черная лестница - 2 шт.
9. Консультации жильцов квартир по работе электрооборудования и его замене 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 2,,3,4,5,6, 8, 7,9,10 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 - 18 шт.
9. Ремонт и замена доводчиков калиток и дверей - 20 .
10. Замена кнопки домофона-4 шт. (калитка на Петергофское шоссе)
11. Покраска забора 300 м2
12. Ремонт и покраска ворот под аркой.
13. Замена замков почтовых ящиков- 4 квартиры.
14. Покос травы.
15. Очистка кровли от мусора.

15. Замена и восстановление дверных ручек (4 шт./ 10 шт. соответственно).
16. Замена стеклопакетов на входных дверях в 2,3,4. 6 парадная
17. Замена фотоэлемента, ограничивающего движение въездных ворот на территорию.
18. Замена ограничителей на входные двери в парадных 7шт
19. Покраска входных дверей в парадных и коммерческих помещений.
20. Ремонт отмостки фасада. Ремонт дорожного проезда на территории двора.(30 п.м)
21. Замена датчиков ворот под аркой в связи с аварией.
22. Закупка земли для газонов.
23. Восстановление газонов 300 м 2. Посев травы. 300м2
24. Косметический ремонт МОП 38 м2
25. Ремонт дорожного покрытия 15 м2

### **Содержание лифтов**

1. Регулировка оборудования лифтов специализированной организацией по заявкам - 58 вызова.
2. Обход, осмотр лифтов с целью выявления замечаний 10 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.