Общество с ограниченной ответственностью «ИТ СЕРВИС СПБ»
Аадрес: 197375 СПБ, ул. Репищева, д.7, т/ф (812) 302-08-76
ИНН 7814570891 КПП 781401001, ОГРН 1137847168007

Отчет о работе Управляющей компании за 2024 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 2024 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»

Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора.

1.Вывоз бытовых отходов осуществляется специализированной организацией под постоянным контролем Управляющей компании
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 стр.1
4.Ремонт на воротах электрического привода для автоматического открывания ворот.
5.В зимний период:
5.1.Ручная и механизированная уборка снега, наледи.
5.2.Посыпка антигололедными средствами пешеходных зон по мере необходимости.

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.
4.Ведение журнала учета объемов вывезенных бытовых отходов для контроля расчетов за оказанные специализированной организацией услуги.

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 - 337 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 2024 год.
Работы по текущему ремонту общедомового имущества.
Сантехнические работы.
1.Замена приборов учета ХВС и ГВС шт
2.Перепаивание стояков отопления, кв. 86,336.
3.Обход квартир по причине отсутствия тепла – 18 квартиры
4.Прочистка лежаков канализации в подвале – 50 м п. м.
5.Прочистка дренажной системы - 25 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 – 120 шт.
13.Замена двигателя отопления в ИТП №4.
14.Замена задвижки ГВС в ИТП №4
15.Замена котроллера автоматики ИТП №4
16.Консультации жильцов квартир по работе сантехнического оборудования, его замене или
17 Замена труб по канализации 5 п м.
18 Замена обратных клапанов ГВС на верхних этажах 15 шт.
19.Замена дренажных насосов 20 шт.
20.Прочистка уличных ливневок очистным оборудованием 28 п.м
21.прочистка приямков в подвальном помещении 8 шт.
22.Ремонт фурнитуры стеклопакетов в МОП 2.7.4.8. парадные.

Электромонтажные работы.
1.Замена светодиодных светильников в МОП жилых помещений - 153 шт.
2.Замена приборов электричества в квартирах 15 шт.
3.Замена ламп уличного освещения 20 шт.
4.Ремонт светильников - 10 шт.
5.Замена автоматического выключателя - 4 шт.
6.Замена трансформаторов 5 шт.
7.Замена светильников в над входными группами - 6 шт.
8.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) - 6 шт.
4.Ремонт входных дверей – 1 2,,3,45,6, 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 - 12 шт.
9.Ремонт и замена доводчиков калиток и дверей - 35 .
10.Замена кнопки домофона-7 шт. (калитка на Петергофское шоссе)
11.Покраска забора 200 м2
12.Ремонт и покраска ворот под аркой.
13.Покраска скамеек 10 шт. Покраска урн 10 шт
14.Покос травы.
15.Очистка кровли от мусора.
15.Замена и восстановление дверных ручек (6 шт./ 10 шт. соответственно).
16.Замена стеклопакетов на входных дверях в1.2,9.10. 6 парадных 17 шт
17.Замена фотоэлемента, ограничивающего движение въездных ворот на территорию.
18. Замена ограничителей на входные двери в парадных 12 шт
19.Покраска входных дверей в парадных и коммерческих помещений.
20.Ремонт отмостки фасада. Ремонт дорожного проезда на территории двора.(45 п.м)
21.Замена датчиков ворот под аркой в связи с аварией.
22.Замена электропривода ворот.
22.Закупка земли для газонов.
23.Восстановление газонов 400 м 2.Посев травы. 200м2
24.Косметический ремонт МОП 520 м2
25. Ремонт дорожного покрытия 15 м2
26.Ремонт фарнитуры стеклопакетов в МОП 2.7.4.8. парадные.
27. Ремонт резиного покрытия на детской и спортивной площадке 10 м2

Содержание лифтов

1.Регулировка оборудования лифтов специализированной организацией по заявкам - 48 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.

Ремонт вентиляционного оборудования

1.Перемотка двигателей 1.3.8. парадные
2.Замена подшипников 8шт
3.Ремонт электроприводов к квартирам 38 шт