



Отчет управляющей компании



ЛенСтрой

2020 год



Это - Ежегодно растущая управляющая организация с 7-летним опытом.

Это - В нашей команде 15 профессиональных сотрудников, в том числе четверо аттестованных специалистов по управлению МКД.

Это - Самые инновационных технологии, которыми ежегодно мы делимся с десятками управляющих организаций страны.





Работаем с
2013 года



Всего в обслуживании: **16 домов**

7 - Управление

3 - Непосредственное управление

5 - ТСЖ на обслуживании

1 - Общежитие

Общая площадь: 72 тыс. м.кв.

В домах проживает: 2543 человека





Управление

- Разработаны перечни работ и услуг на все дома.

- В каждом доме проведены встречи с Советами домов и проведены общие собрания по утверждению размера платы на 2021, а в ряде домов и на 2022 годы.

Всего проведено 20 общих собраний.

Все выполненные работы подтверждены подписанными председателями актами. Всего подписано 192 месячных акта выполненных работ (100%).



Акт № 104320021					
приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме					
г. Гатчина	29 февраля 2020 г.				
Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 25 Октября, 37,					
именуемые в дальнейшем "Заказчик", представитель: Крылова Майя Викторовна					
являющийся(ая)ся собственником квартиры N 10 находящейся в					
данном многоквартирном доме, действующий(ая) на основании					
Протокола от 17.11.2018, с одной стороны,					
и ООО "ЛенСтрой"					
именуемый в дальнейшем "Исполнитель", в лице Генерального директора					
Мень Егора Игоревича					
действующего(ей) на основании Устава с другой стороны,					
совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:					
1. Исполнителем предьявлены к приемке следующие оказанные услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества (основание: Договор управления № 6/н от 17.11.2018) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 25 Октября, дом 37					
Наименование вида работы (услуги)	Периодичность выполнения работ (оказанной услуги)	Единица измерения работ (услуги)	Стоимость /сметная стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Стоимость доп. материалов	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях
Общие и специализированные работы					
Аварийное обслуживание	1	ежемесячно	9 083,08		9 083,08
Санитарное обслуживание внутридомовое					
Мытье лестничных площадок и маршей	2	раз	3 682,04		7 364,08
Подметание лестничных площадок и маршей	4	раз	840,72		3 362,88
Уборка территории					



Выполнение планов 2020



Доля работ планового ремонта в услуге - 16,3%

Выполнение работ:

по обслуживанию – 96,3 %

по ремонту – 119,3%

по санитарному обслуживанию – 129% (Covid-19)





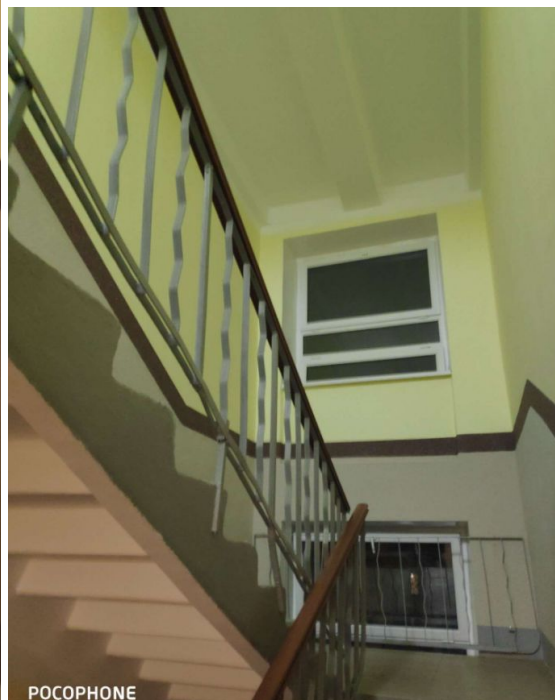
Капитальный ремонт

Из средств специальных счетов домов выполнены работы:

Беляева 11 и Беляева 116
утеплены торцы зданий:



POCOPHONE
SHOT ON POCOPHONE F1



POCOPHONE

25 Октября 37
Капитальный
Ремонт подъездов:
антивандальные
покрытия, плитка,
подъездное
оборудование,
алюминиевые
двери



Капитальный ремонт

Из средств регионального оператора выполнена Замена 4 лифтов. При этом добились установки оборудования оптимального по стоимости обслуживания и ремонта, а также с высокими энергосберегающими характеристиками. На всех этапах работы был организован независимый технический надзор.





Инновации:

Запущена в работу диспетчерская ЛенСтрой и АДС-Сервис на базе ПК СуперМКД.

- IP-телефония с хранением записи разговоров 3 года
- Авто-уведомление об отключениях через sms и роботом в телефонии.

Скриншот веб-интерфейса SUPER MKD. Вверху панель с фильтрами: Все, Новые (0), Назначены (10), В работе (19), Контроль (19), Проверены, Отменены. Основной блок содержит поля для ввода данных заявки: Номер (3002 / 1758), Регистрация (13.02.2021 18:03), Исполнитель (ЛС Минченюк), Адрес (Беляева, 11), Квартира (43), ЛС (020430), Заявитель, Тип заявки (Водоотведение (канализация)), Классификатор (Засор канализационного стояка), Содержание заявки (Засор канализационного стояка), Исполнитель (ООО "АДС-Сервис", Ответственный: Голеников Марат Анатольевич), Назначенный срок выполнения (13.02.2021 20:03), Дата и время: Получения заявки (13.02.2021 18:07), Прибытия на объект (13.02.2021 18:10), Выполнения работы (13.02.2021 19:02), Времени выполнения (0,97 часа). Внизу поля для Примечания, Дата закрытия (17.02.2021), Кто закрыл (ЛС Минченюк), Оценка, Наряд № и Стрелочка.

Скриншот мобильного приложения SUPER MKD. Вверху панель с фильтрами: 3 НОВЫЕ, 8 НЕПРИНЯТЫ, 28 В РАБОТЕ, 82 ЗАКРЫТЫЕ. Список заявок:

- Заявка №2893 от 20.01.2021 14:37** Проверена
Управление: Опломбировка приборов учета, Опломбировка приборов учета, Срок выполнения: 29.01.2021 17:00, Исполнитель: Минченюк Н.И.
Изотова, 20, кв. 36
- Заявка №2906 от 25.01.2021 10:03** Проверена
Водоотведение (канализация)
Заявка на платные монтажные работы в системе, Замена запорной арматурой в унитазе, Срок выполнения: 29.01.2021 17:00, Исполнитель: Сантехник ЖХ
Беляева, 11, кв. 12
- Заявка №2907 от 25.01.2021 10:43** Проверена
Управление: Опломбировка приборов учета, Опломбировка приборов учета 13:00, Срок выполнения: 29.01.2021 17:00, Исполнитель: Минченюк Н.И.

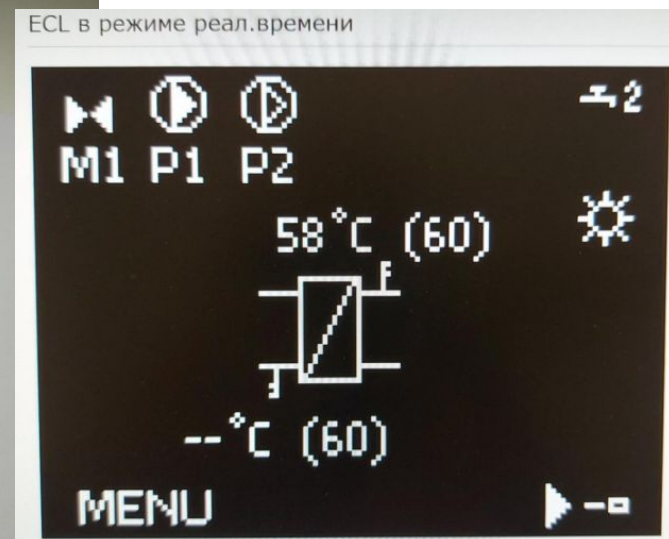
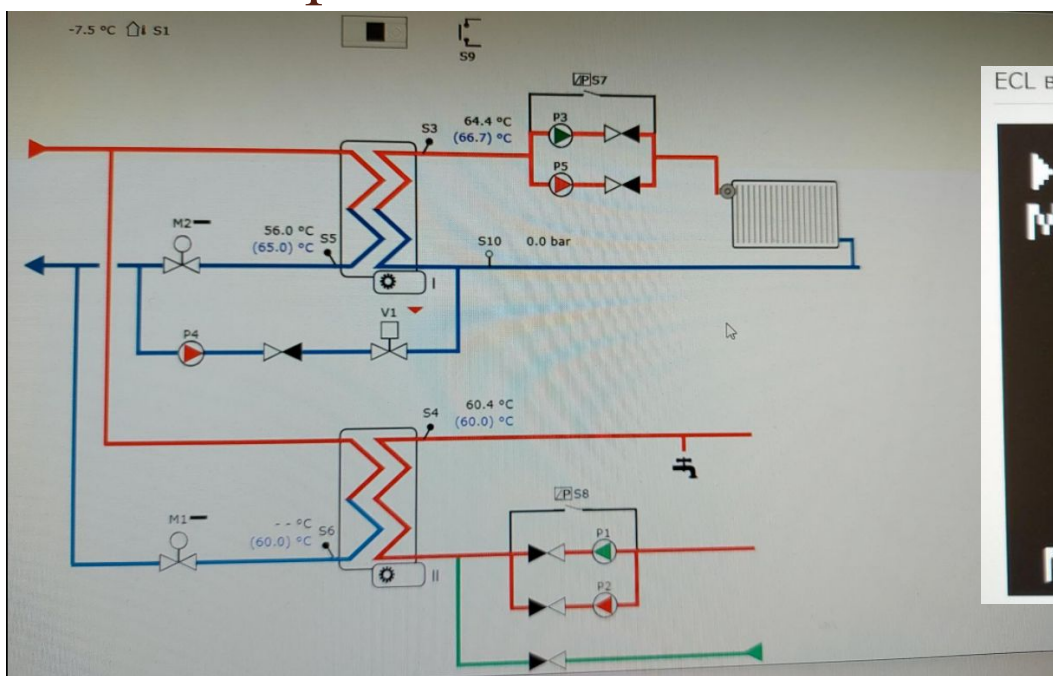
Внизу панель с иконками: Заявки (3), Наряды, С.О., Поручения (1), Ещё.

Все заявки обрабатываются через мобильное приложение под контролем диспетчеров с использованием геолокации и фотофиксации.



Инновации:

Наша система мониторинга тепловых пунктов теперь позволяет не только контролировать, но и производить дистанционное регулирование подачи тепла и горячей воды.



Это необходимо для оперативного принятия решений в случае снижения или повышения температуры в жилье и снижения платежей потребителей.



Инновации:

Для оптимизации взаимодействия с собственниками запущен telegram-bot диспетчерской службы для подачи заявок круглосуточно и новостной канал ЛенСтрой:Новости там показываем как мы работаем.





Инновации с Covid-19:

В связи с изменением требований к санитарной уборке с апреля уборщики были переведены на работу через мобильное приложение. Там они видят свой план работ на сегодня и отмечают каждую выполненную операцию фотографией с геолокацией.

По результатам работы им начисляется плата.

Такая схема оплаты действует уже 7 лет, но теперь она полностью автоматизирована. Благодаря системе контроля и мотивации сотрудников нам удалось справиться с требованиями по ежедневной протирке перил и мытью подъездов 2 раза в неделю.

СЕГОДНЯ	ЗАВТРА	ОТМЕНЕННЫЕ
120 Дивизии, 3А 2 / 0 / 0		
25 Октября, 37 4 / 0 / 0		
Дезинфекционная протирка перил и контактных поверхностей (утро)	до 28.02.21 Кол - во: 2	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Очистка территории с усовершенствованными покрытиями от снега (выходы из подъездов)	до 28.02.21 Кол - во: 3	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Очистка территорий от наледи и льда без обработки (выходы из подъездов)	до 28.02.21 Кол - во: 1	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Фото снега на скатной крыше с земли	до 24.02.21 Кол - во: 10	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Авиатриссы Зверевой, 15А 2 / 0 / 0		
Беляева, 11 1 / 0 / 0		
Беляева, 11Б 1 / 0 / 0		
Горького, 3 4 / 0 / 0		
Изотова, 20 3 / 0 / 0		



Социально значимая работа:

В 2019 году мы взяли за приведение в порядок общежития на ул. Чехова д. 9

За это время на этом объекте:

- Восстановлен учет по месту регистрации
- Работает комендант для решения любых проблем законно проживающих.
- Проведено огромное количество ремонтных работ – крыша, подвал, фасад, окна, сантехника и т.д.

Ещё больше этот дом ждет в 2021 и 2022 годах.





Спасибо за внимание