

**Отчет управляющей компании «Люмьер-Комфорт»
за май 2019 г.
ЖК «Люмьер»**

В период с 1 мая по 31 мая 2019 года

Организационные мероприятия

1. Утверждение коммерческих предложений, составление заказа (замены металлических ворот в арках, модернизация пом. ИТП, модернизация системы водоочистки, по восстановлению обогрева съезда в паркинг)
2. Проводились встречи на объекте с собственниками и арендаторами коммерческих и жилых помещений, передавались информационные письма и предписания по нарушениям правил проживания
3. Контроль за работами подрядных организаций (дератизация, вывоз ТБО, ЛифтСтройСпб, KSS- система контроля доступа.
4. Поиск подрядной организации по мойке фасада, ламелей, подкраске элементов держателей ламелей жилого комплекса после окончания зимнего периода с 10-12 эт до уровня 3 этажа.
5. поэтажный обход с визуальным осмотром и подробным описанием повреждений покрытий
6. Составление заявок на основе осмотра. составление плана работ по ремонту и восстановлению покрытий
7. Проведение весеннего осмотра ЖК Люмьер для подготовки ежегодного отчета.
8. Организация ремонтно-восстановительных работ штукатурного и лакокрасочного покрытия стен, дверей, порогов минусовых этажей, эвакуационных лестниц, парадных поэтажно (заказ материала и оборудования, составление рекламаций по материалам)
9. Составление и размещение объявлений о проводимых мероприятиях.
10. Организация подготовительных работ по восстановлению облицовки въезда в паркинг-заказ строительных материалов и оборудования.
11. Контроль за нарушениями правил парковки и стоянки в паркинге, во дворе и на въезде, после шлагбаума.
12. Работа с должниками (переговоры по погашению задолженности, размещение информации на стендах, в группе)
13. Обзвон должников по исполнительным листам, подготовка документов для передачи в ФССП
14. Работа по сбору задолженностей согласно списка.
15. Контроль технического обслуживания лифтов, СКУД, системы видеонаблюдения, обслуживания ИТП, водоочистки.
16. Программирование брелоков для въезда-выезда с территории ЖК, въезда-выезда из паркинга по заявкам жильцов.
17. Осуществление замены, перепрограммирования брелоков/карт для входа на территорию ЖК по заявкам жильцов.

В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:

1. Снятие показаний за отчетный период (май 2019г.) ГВС, ХВС, электричество и тепло
2. Контроль параметров теплоснабжения и водоснабжения (давление, температура) на вводе в ИТП, в системе отопления, в системе горячего водоснабжения, на вводе водомерного узла, в системе холодного водоснабжения
3. Внешний осмотр оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации (ежедневно).
4. Внешний осмотр трубопроводов и теплоизоляции систем отопления, горячего и холодного водоснабжения на предмет целостности, отсутствия протечек, отсутствия коррозии, наличия маркировки и соблюдения теплоизолирующих свойств.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел. (812) 650-28-30, 664-10-35

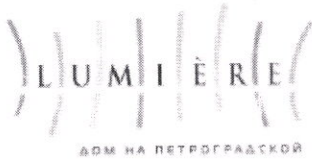
5. Внешний осмотр оборудования (фильтров, обратных и редукционных клапанов, коллекторов, запорной арматуры, средств измерения и контроля) на предмет отсутствия механических повреждений, отсутствия загрязнения внешних поверхностей.
6. Осмотр дренажных приемков и стоков на предмет отсутствия загрязнения и заполнения водой.
7. Прочистка дренажных отливов на въезде в паркинг и дренажной системы с -1 на -2 этаж.
8. Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации
9. Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редукционных и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры.
10. Проведение освидетельствование лифтов. Заменены все неработающие лампы, выявлены проблемы со светодиодными блоками питания и драйверами. Организация поиска аналогов драйверов корейского производства не принесло результатов. Инженерной службой предложено менять схему освещения лифтов на светодиодное. Заказаны светодиодные светильники для всех лифтов с последующей заменой
11. Осмотр, регулировка и проведение ТО на дверях и доводчиках парадных 1-ых этажей
12. Осмотр, регулировка и проведение ТО на дверях и доводчиках паркинга после окраски.
13. Продолжены работы по восстановлению штукатурного слоя выявленных повреждений парадных, эвакуационных лестниц, паркинга.
14. Работы по очистке и последующей окраске фановых труб ливневой канализации отложены. Трубы окрашены в один слой. Качество закупленной краски не соответствует заявленным характеристикам. Окраска была остановлена. Поставщику был возвращен заказ, выставлена рекламация, сделан заказ другому поставщику
15. Зачищен низ стен -2 уровня паркинга по периметру. Для продолжения работ закуплена и получена плитка для облицовки низа стен минус второго этажа.
16. Закончена окраска дверей и порошков парадных и паркинга
17. Проведение генеральных уборок лифтов, металлической облицовки лифтов, очистка направляющих дверей лифтов и промывка их после зимнего периода - в процессе
18. Запланирована генеральная уборка технического коридора, ведущего к водоочистке и вдоль нее, с последующей пропиткой пола грунтовкой, во избежание сильного запыления
19. Проведена весенняя мойка ламп освещения в центральной и задней галереи
20. Проведена плановая уборка помещений технического этажа
21. Ведение журналов – въезд- выезд, происшествий, замены ковров, вывоз мусора, журнал обходов по парадным(ежемесячные и ежедневные). Намечена корректировка бланков отчетности для оптимизации процессов

Работы по ИТП

1. Контроль за приборами
2. Осмотр помещений ИТП и водомерных узлов на предмет освещения, вентиляции, сохранности оборудования, отсутствия следов протечек и загрязнения ежедневно

Техническое и аварийное обслуживание вентиляционного оборудования.

1. Работа по заявкам собственников жилых и коммерческих помещений.
2. Аварийные заявки за май – 1 шт.
3. Техническое обслуживание приточно-вытяжной вентиляции паркинга
4. Составление замечаний.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел. (812) 650-28-30, 664-10-35

Места общего пользования

1. Замена ламп освещения лампы 40 шт.
2. Заменены лампы на светодиодные с датчиками движения – 4 шт.
3. Проведены работы по обслуживанию входных дверей в парадные (регулируются и смазываются петли)
4. Произведена протяжка креплений светильников на фасаде

Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

5. Производился контроль санитарного состояния и графиков уборки.
6. Произведена замена *лежащего полицейского* на въезде с Б.Зеленина и укрепление ответного столбика шлагбаума с заливкой опалубки
7. Работа с жильцами по уборке мусора в МОП, составление актов и выдача предписаний. Регулярно производился вывоз бытового мусора подрядной организацией Спецтранс «Автопарк № 6». За отчетный период вывезено 142,4 кубометра мусора. Ежедневно вывозится 8 контейнеров, объемом 0,28 кубометра, 4 вывоза 14,0 кубового пухто
8. Производилась замена грязезащитных ковров в холле входной зоны и междверных пространств в парадных и лифтовых холлов в количестве 16 штук один раз в неделю, 4 раз за месяц.
9. Проводились внеплановые работы по дератизации и дезинсекции- проведение дополнительных работ по предотвращению появления крыс

Работа Административно-диспетчерской Службы

1. Всего в течение отчетного периода было принято и отработано 48 заявок.

сантехника	электрика	общего назначения	Вентил-ия	домофоны	лифты
9	17	16	1	3	2

2. За апрель вызывали Спецтранс 31 раз.
3. Поступило 2 заявки по ремонту лифтов.
4. Произведена чистка контактов кнопки открывания дверей в 10 парадной
5. Ведение необходимых сопроводительных журналов.

Работа с собственниками жилых и коммерческих помещений.

1. Производилась снятие показаний индивидуальных приборов учета жилых и коммерческих помещений;
2. Ежедневно проводился контроль вывоза бытового мусора;
3. Оказывались консультации по телефону по оплате квитанций, по необходимости установки обратных клапанов, замене счетчиков, необходимости соблюдения чистоты и порядка в МОП;
4. Программирование брелоков на вход на территорию жилищного комплекса, программирование брелоков для въезда на территорию и паркинг .
5. Собственникам квартир установлено 3 домофона
6. Составление Актов в квартирах по протечкам и другим требованиям.
7. Проводилась работа с собственниками квартир по согласованию перепланировок и замены остекления
8. Предоставлялись технические условия для перепланировки квартир, справки, согласование документов

По управлению и финансовому менеджменту:

1. Сотрудники служб УК проводят приемы жителей ежедневно с 9 до 18 часов., четверг с 10 до 20 часов
2. Расчет и выпуск квитанций за май