

Отчет управляющей компании «Люмьер-Комфорт»

за апрель 2019 г.

ЖК «Люмьер»

В период с 1 апреля по 30 апреля 2019 года

Организационные мероприятия

1. Поиск подрядных организаций и запрос коммерческих предложений (по замене козырьков, замены металлических ворот в арках, модернизация пом.ИТП, модернизация системы водоочистки, по восстановлению обогрева съезда в паркинг- продолжение)
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. Организация и проведение мойки фасада жилого комплекса после окончания зимнего периода до уровня 3 этажа, включая остекление коммерческих помещений.
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. 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)
8. Составление и размещение объявлений о проводимых мероприятиях.
9. Контроль за нарушениями правил парковки и стоянки в паркинге, во дворе и на въезде, после шлагбаума.
10. Работа с должниками (переговоры по погашению задолженности, размещение информации на стендах, в группе)
11. Обзвон должников по исполнительным листам, подготовка документов для передачи в ФССП
12. Работа по сбору задолженностей согласно списка.
13. Контроль технического обслуживания лифтов, СКУД, системы видеонаблюдения, обслуживания ИТП, водоочистки.
14. Программирование брелоков для въезда-выезда с территории ЖК, въезда-выезда из паркинга по заявкам жильцов.
15. 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 (апрель 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.
5. Внешний осмотр оборудования (фильтров, обратных и редуцирующих 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



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел. (812) 650-28-30, 664-10-35

водой.

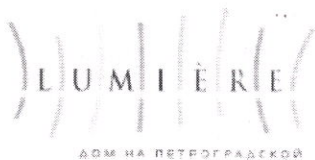
7. Прочистка дренажных отливов на въезде в паркинг и дренажной системы с -1 на -2 этаж.
8. Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации
9. Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, 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. Ведутся переговоры с организацией, обслуживающей лифты
11. Визуальный осмотр кровли на предмет целостности кровли и обнаружения протечек .
12. Осмотр, регулировка и проведение ТО на дверях и доводчиках парадных 1-ых этажей
13. Осмотр, регулировка и проведение ТО на дверях и доводчиках паркинга.
14. Начаты работы по восстановлению штукатурного слоя выявленных повреждений парадных, эвакуационных лестниц, паркинга.
15. Начаты работы по очистке и последующей окраске фановых труб ливневой канализации . 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
16. Зачищен низ стен -2 уровня паркинга по периметру.
17. Начата окраска дверей и порожков парадных и паркинга
18. Вымыты стены до потолочных перекрытий на съезде с минус первого на минус второй этаж паркинга, ворота въезда и выезда на паркинг
19. Проведение генеральных уборок лифтов, металлической облицовки лифтов, очистка направляющих дверей лифтов и промывка их после зимнего периода -в процессе
20. Проведена генеральная уборка технического коридора, ведущего к ИТП и вдоль них, с последующей пропиткой пола грунтовкой, во избежание сильного запыления
21. Проведена плановая уборка помещений ИТП- 3 шт
22. Проведена уборка детских площадок двора, проведена проверка оборудования детских площадок
23. 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 февраль – 2 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 48 шт.
2. Заменены лампы на светодиодные с датчиками движения – 8 шт.
3. Проведены работы по обслуживанию входных дверей в парадные (регулируются и смазываются петли)
4. Произведена замена питающего кабеля к калитке (ворота, выход на мусорную площадку)- из-за деформации ворот происходит постепенный перелом питающего кабеля

Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

5. Производился контроль санитарного состояния и графиков уборки.
6. Произведена дополнительная очистка технических коридоров минусовых этажей от строительного и бытового мусора
7. Работа с жильцами по уборке мусора в МОП, составление актов и выдача предписаний.
8. Регулярно производился вывоз бытового мусора подрядной организацией Спецтранс «Автопарк № 6». За отчетный период вывезено 302 кубометра мусора. Ежедневно вывозится 8 контейнеров, объемом 0,28 кубометра.
9. 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.
10. Проводились плановые работы по дератизации и дезинсекции

Работа Административно-диспетчерской Службы

1. Всего в течение отчетного периода было принято и отработано 118 заявок.

сантехника	электрика	общего назначения	Вентил-ия	домофоны	лифты
28	18	42	2	3	2

2. За апрель вызывали Спецтранс 30 раз.
3. Поступило 2 заявки по ремонту лифтов.
4. Произведена замена питающих аккумуляторов в 6 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 апрель

р/счет 4070281045500000741 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ», г. Санкт-Петербург

Кор. Счет 3010181050000000653 БИК 044030653