



**Отчет управляющей компании «Люмьер-Комфорт»
За март 2019 г.
ЖК «Люмьер»**

Период с 1 марта по 31 марта 2019 года

Организационные мероприятия

1. Поиск подрядных организаций и запрос коммерческих предложений (по замене козырьков, замены металлических ворот в арках, модернизация ком.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 уборки территории жилого комплекса после схода снега(сбор мусора по мере таяния снега, разбос и пролив водой ледяных масс для ускорения таяния, уборка газонов, прометание брусчатки
5. Составление и размещение объявлений.
6. Контроль за нарушениями правил парковки и стоянки в паркинге, во дворе и на въезде, после шлагбаума.
7. Работа с должниками (переговоры по погашению задолженности, размещение информации на стендах, в группе)
8. Обзвон должников по исполнительным листам, подготовка документов для передачи в ФССП
9. Работа по сбору задолженностей согласно списка.
10. Контроль технического обслуживания лифтов, СКУД, системы видеонаблюдения, обслуживания ИТП, водоочистки.
11. Программирование брелоков для въезда-выезда с территории ЖК, въезда-выезда из паркинга по заявкам жильцов.
12. 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 (март 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 редуцированных клапанов, коллекторов, запорной арматуры, средств измерения и контроля) на предмет отсутствия механических повреждений, отсутствия загрязнения внешних поверхностей.



АОМ НА ПЕТРОГРАДСКОЙ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел.(812)650-28-30, 664-10-35

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.
11. Осмотр кровли на предмет протечек и целостности покрытий
12. Осмотр, регулировка и проведение ТО на дверях и доводчиках парадных 1- эх этажей по окончании зимнего периода
13. Осмотр, регулировка и проведение ТО на дверях и доводчиках паркинга
14. Осмотр состояния стен, швов, элементов состыковки плит после окончания зимнего периода составление заявок на ремонт защитных покрытий стен, восстановления красочного покрытия стен, составление смет и заказ необходимых материалов для ремонта.
15. Осмотр поэтажный по парадным по состоянию фановых труб , составлен список и сформирована заявка. Смета, заказ краски на восстановление покрытия
16. Осмотр кровли ,составление заявки на очистку и покраску металлических опор и конструкций после зимнего периода
17. Осмотр состояния низа стен -2 уровня паркинга, составление заявки, сметы зачистки, пропитки влагозащитой низа стен, восстановления слоя штукатурки, дополнительной защиты низа стен рядом отделочной плитки
18. Осмотр дверей паркинга, составление заявки и смет на очистку, покраску дефектов дверей , порогов и облицовки- паркинг – 1, -2 уровень
19. Проведение мероприятий по генеральной уборке напольных покрытий, стен, дверей, радиаторов на парковке двух уровней (стадия подготовки к покраске)
20. Проведение генеральной уборки центрального входа и парадных первых этажей
21. Проведение генеральных уборок лифтов, металлической обналочки лифтов, очистка направляющих дверей лифтов и промывка их после зимнего периода
22. Проведение генеральной уборки галереи центрального входа(стен, колонн, мест примыкания плит покрытия). Очистка от клеевых следов
23. Намечена отмывка фасада, ламелей, по желанию жильцов- окон и балконов.
24. Ведение журналов- въезд/ выезд, происшествий, замены ковров, вывоз мусора, журнал обходов по парадным(ежемесечные, 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 март – 1шт.
3. Техническое обслуживание приточно-вытяжной вентиляции паркинга
4. Составление замечаний.



Места общего пользования

1. Замена ламп освещения лампы 18шт.
2. Заменены лампы на светодиодные с датчиками движения – 12 шт.
3. Заменен кабель на калитке (ворота, выход на мусорную площадку)
4. Проведены работы по обслуживанию входных дверей в парадные (отрегулированы и смазаны петли)
5. Произведена замена питающего кабеля к калитке (ворота, выход на мусорную площадку)
6. Ремонт и укрепление ограничителей въезда на въезде на Корпусную ул
7. Ремонт * лежачего полицейского * на въезде с Б. Зеленина

Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

8. Производился контроль санитарного состояния и графиков уборки.
9. Произведена очистка технических коридоров минусовых этажей от строительного и бытового мусора
10. Произведена очистка подлестничных пространств от строительного и др мусора
11. Работа с жильцами по уборке мусора в МОП, составление актов и выдача предписаний.
12. Регулярно производился вывоз бытового мусора подрядной организацией Спецтранс «Автопарк № 6». За отчетный период вывезено 78,68 м3 мусора. Ежедневно вывозится 8 контейнеров.
13. 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.
14. 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 назн-я	Вентил-я	домофоны	Лифты
18	26	69	3	3	2

2. За март вызывали Спецтранс 31 раз.
3. Поступило 2 заявки по ремонту лифтов.
4. Произведена замена платы в 4 парадной
5. Ведение 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 25 шт, программирование брелоков для въезда на территорию и паркинг 7 шт.
5. Собственникам квартир установлено 3 домофона, произведен ремонт одного
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 март