

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

В период с 1 февраля по 28 февраля 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)
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 вывоза снега с территории жилого комплекса
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 (февраль 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 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 освидетельствования лифтов.
11. Ведение журналов.

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 – 4 шт.
3. Техническое обслуживание приточно-вытяжной вентиляции паркинга
4. Составление замечаний.

Места общего пользования

1. Замена ламп освещения лампы 15 шт.
2. Заменены лампы на светодиодные с датчиками движения – 10 шт.
3. Заменен доводчик 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)

Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

6. Производился контроль санитарного состояния и графиков уборки.
7. Контроль за уборкой территории в зимний период, за своевременным обеспечением песком и реагентом.
8. Организация и контроль за сбросом снега и льда по периметру фасада здания 2 раза
9. Произведен сброс снега с переходных балконов (9, 10, 1, 2 парадные)
10. Произведен сброс снега с кровельного покрытия лифтовых шахт
11. Произведено сброс снега и сосулек со скатов кровли на Пентхаусе 3 раза за февраль месяц.
12. Работа с жильцами по уборке мусора в МОП, составление актов и выдача предписаний.
13. Регулярно производился вывоз бытового мусора подрядной организацией Спецтранс «Автопарк № 6». За отчетный период вывезено 136,64 м3 мусора. Ежедневно вывозится 8 контейнеров.
14. 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.
15. Проводились плановые работы по дератизации и дезинсекции

Работа Административно-диспетчерской Службы

1. Всего в течение отчетного периода было принято и отработано 76 заявок. (29-сантехника, 17-электрика, 30-разного общего назначения)
2. За февраль вызывали Спецтранс 28 раз.
3. Поступило 4 заявки по ремонту лифтов.
4. Произведена замена платы в 7 парадной
5. Ведение необходимых 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 11 шт, программирование брелоков для въезда на территорию и паркинг 4 шт.
5. Собственникам квартир установлено 3 домофона
6. Составление Актов в квартирах
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 февраль