



Отчет управляющей компании «Люмьер-Комфорт»

ЖК «Люмьер»

июль 2019 г.

В период с 1 июля по 30 июля 2019 года

Организационные мероприятия

1. Проведен расчет штукатурных работ в парадных и на переходных балконах - по плану частичного ремонта. Заделаны трещины, частичные отвалы штукатурки, мелкие дефекты штукатурки, закреплены короба.
2. Произведен расчет частичного ремонта в парадных по восстановлению отвалившегося плинтуса по парадным по списку
3. Подписан акт приемки работ по окраске ограждений переходных балконов парадных краской ржавостоп.
4. Подписан акт ТО шлагбаума. Производится расчет по стоимости работ по переносу фотоэлемента выше по стойке на 20-25 см для недопущения некорректной работы шлагбаума при проезде высоких автомобилей
5. Организуется дополнительное обследование работы ворот на паркинг для установления причины несработки. Определяется список причин несработки в рамках подготовки к зимнему периоду. Заказ комплектующих и запчастей для замены деталей, на основе амортизационного износа
6. Подобраны аналоговые дверные петли, закуплены и опробованы. Заменены петли на входных дверях парадных № 2, № 3, № 5
7. Проводились встречи на объекте с собственниками и арендаторами коммерческих и жилых помещений, передавались информационные письма и предписания по нарушениям правил проживания
8. Контроль за работами подрядных организаций (дератизация, вывоз ТБО, ЛифтСтройСпб, KSS- система контроля доступа. ММС – обслуживание шлагбаума
9. Закончена мойка ламелей фасада со двора и с наружной стороны
10. Проведен ежемесячный поэтажный обход с визуальным осмотром и подробным описанием повреждений покрытий
11. Составление заявок на основе осмотра. составление плана работ по ремонту и восстановлению покрытий, устранении дефектов
12. Проведение весеннего осмотра ЖК Люмьер для подготовки ежегодного отчета.
13. 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)
14. Составление и размещение объявлений о проводимых мероприятиях.
15. Контроль за нарушениями правил парковки и стоянки в паркинге, во дворе и на въезде, после шлагбаума.
16. Работа с должниками (переговоры по погашению задолженности, размещение информации на стендах, в группе)
17. Обзвон должников по исполнительным листам, подготовка документов для передачи в ФССП
18. Работа по сбору задолженностей согласно списка.
19. Контроль технического обслуживания лифтов, СКУД, системы видеонаблюдения, обслуживания ИТП, водоочистки.
20. Программирование брелков для въезда-выезда с территории ЖК, въезда-выезда из паркинга по заявкам жильцов.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»**

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел. (812) 650-28-30, 664-10-35

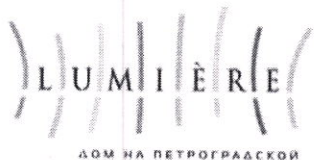
21. Осуществление замены, перепрограммирования брелоков/карт для входа на территорию ЖК по заявкам жильцов.

В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:

1. Снятие показаний за отчетный период (июль 2019 г.) 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 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, редуцирующих и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры.
10. Проведение освидетельствование лифтов. Выявлены сбои в работе плат управления во 2, 6 парадной, 10 парадной. Заключен договор на замену ламп освещения обслуживающей компанией ЛифтСтрой. Произведена замена ламп освещения в 6 парадной в грузовом и пассажирском лифтах
11. Осмотр, регулировка и проведение ТО на дверях и доводчиках парадных 1-ых этажей и поэтажно
12. Продолжены работы по восстановлению штукатурного слоя выявленных повреждений парадных, эвакуационных лестниц, паркинга.
13. Закончена мойка окон и ламелей фасада
14. Запланирована генеральная уборка технического коридора, ведущего к водоочистке и вдоль нее, с последующей пропиткой пола грунтовкой, во избежание сильного запыления
15. 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
 3. Плановая полугодовая уборка помещения водомера
 4. Очистка грязевых фильтров систем Гейзер
- Проведен комплекс мероприятий по подготовки ИТП к зимнему периоду- промывка систем, опрессовка, замена участка трубы, ведущей к теплообменнику



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»**

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел.(812)650-28-30, 664-10-35

Техническое и аварийное обслуживание вентиляционного оборудования.

1. Работа по заявкам собственников жилых и коммерческих помещений.
2. Аварийные заявки за июнь – 0 шт.
3. Техническое обслуживание приточно-вытяжной вентиляции паркинга
4. Составление замечаний, актов
5. Восстановление поврежденной венттрубы м/ м 091 м вентрешетки

Места общего пользования

1. Замена ламп освещения -- 7 шт.
2. Заменены лампы на светодиодные с датчиками движения – 0 шт.
3. Проведены работы по обслуживанию входных дверей в парадные (регулируются и смазываются петли)
4. Произведена проверка и протяжка креплений светильников на фасаде
5. Демонтировано 3 светильника на центральной галерее для проведения плановой замены крепежа и растяжек
6. Произведена откачка воды из приемков лифтов 7 парадной, колясочной 7 парадной.
7. Установлено 2 заглушки в колясочной 7 парадной и парковке -1 уровня, около 10 парадной, выбитых ливнем
8. Восстановлены недостающие плинтуса по парадным. , кроме парадной № 2

Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

1. Производились плановые покосы газонов и клумб, прополка сорняков, удаление травы с брусчатки двора механическим и химическим способом
2. Удаление граффити и объявлений с фасада здания, с труб ливневки. Последующее удаление клеевого слоя
2. Производился контроль санитарного состояния МОП и графиков уборки.
3. Работа с жильцами по уборке мусора в МОП, составление актов и выдача предписаний.
4. Регулярно производился вывоз бытового мусора подрядной организацией Спецтранс «Автопарк № 6». За отчетный период вывезено 145,28 кубометра мусора. Ежедневно вывозится 8 контейнеров, объемом 0, 28 кубометра, 4 вывоза 14, 0 кубового пухто
5. 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.
6. Проводились внеплановые работы по дератизации и дезинсекции- проведение дополнительных работ по предотвращению появления крыс

Всего в течение отчетного периода было принято и отработано 42 заявки.

сантехника	электрика	общего наз- ия	Вентил- ия	домофоны	лифты
10	8	22	1	3	7

Работа Административно-диспетчерской Службы

1. За июль вызывали Спецтранс 31 раз.
2. Проконтролировано 2 замены грязезащитных ковров по 16 шт

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел.(812)650-28-30, 664-10-35



3. Зафиксировано 7 заявок по ремонту лифтов.
4. Произведена 11 перезагрузок лифтов.
5. В следствии остановок лифтов 2 раза самостоятельно применяли аварийное открывание дверей и освобождение застрявших людей, с последующим вызовом аварийки лифтов
6. Отслеживание парковок автотранспорта в неположенных местах (на тротуаре, за шлагбаумом)- выдача предписаний , заявление на портал ГИБДД
7. Обход территории внешней и внутренней (парковка) -2 раза в сутки
8. Контроль за работой строительных бригад- шумовые работы, правила разгрузки и вывоза строительного мусора, доступ на крышу и в технические помещения
9. Произведено 3 программирования брелков и коррекция работы действующих по обращению
10. Произведена дополнительная маркировка навигации- наклеены указатели выхода на дверях 3 парадной и на центральном входе
11. 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 июль

Отделочники

- Заделаны трещины , частичные отвалы штукатурки, мелкие дефекты штукатурки, закреплены короба.
- 2. Произведен частичный ремонт в парадных по восстановлению отвалившегося плинтуса по парадным по списку
- 3. Закончена окраска ограждений переходных балконов парадных краской ржавостоп
- 4. Продолжены работы по укладке керамической плитки по низу стен паркинга -2 уровня



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел.(812)650-28-30, 664-10-35

Подрядные организации

Обслуживание шлагбаума

- Проведено плановое обслуживание шлагбаума- проверка всех систем

Обслуживание ворот на паркинг

- Произведено ТО ,
- ремонт , компьютерная диагностика работы ворот на паркинг- так как отмечена частая некорректная работа ворот на выезд. Рекомендации по замене части деталей с высоким амортизационным износом передано в инженерную службу

Обслуживание домофонов, СКУД

- произведено плановое ТО видео систем
- установлена камера в грузовом лифте парадной № 4
- ремонт домофона 266 кв
- ремонт СКУДа на контейнерной для мусора
- ремонт магнитного замка на черной лестнице 3 парадной
- ремонт домофона 8 парадной с восстановлением консъерж- сервиса
- восстановление работа камеры в холле центрального входа (ресепшн)
- ремонт домофона кв 69- устранение неполадок и наводок радио
- ремонт камеры угол Б. Зеленина/ Корпусной
- подтяжка магнитного замка 7 парадной

Обслуживание лифтов

- Проведено плановое ТО
- произведен ремонт замка грузового лифта парадной № 7