



Отчет управляющей компании «Люмьер-Комфорт»

ЖК «Люмьер»
сентябрь 2019 г.

В период с 1 сентября по 30 сентября 2019 года

Организационные мероприятия

Кровля

1. Проведен осмотр и очистка дренажных отверстий от загрязнений.
2. Проведена очистка кровли от мусора.
3. Проведен дополнительный осмотр цоколя кровли с целью выявления возможного нарушения изоляции швов

Фасад

1. Произведен монтаж демонтированной плита фасада на торце здания (на трансформаторные будки)
2. Прикреплена табличка с указанием улицы и номера дома на восстановленную плиту фасада

Парадные

1. Произведена покраска оштукатуренных участков в рамках мелкого ремонта парадных
2. Проведен осмотр дверей, доводчиков парадных, переходных балконов и составлены заявки по ремонту, регулировке, смазке доводчиков, петель дверей
3. Проведен ежемесячный поэтажный обход с визуальным осмотром и подробным описанием повреждений покрытий
4. Составление заявок на основе осмотра. составление плана работ по ремонту и восстановлению покрытий, устранении дефектов
5. 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)
6. Проходит подготовка к осеннему осмотру ЖК Люмьер для подготовки ежегодного отчета.
7. Осмотр, регулировка и проведение ТО на дверях и доводчиках парадных 1-ых этажей

Паркинг

8. Продолжены работы по укладке керамической плитки по низу стен паркинга -2 уровня
9. Проведена изоляция трещин на паркинге -1 уровня частично. Сделан заказ герметика для полной изоляции трещин покрытия -1, -2 уровня
10. Проведено плановое обслуживание шлагбаума- проверка всех систем
11. Произведена закупка и установка двух теплообменников
12. Произведен ремонт (пайка) тепловых завес. Произведена проверка, пробный запуск
13. Произведен ямочный ремонт въезда в паркинг
14. Проведен ремонт и прочистка дренажной системы паркинга
15. Произведена модернизация- перенос фотоэлементов шлагбаума выше по столбику для корректной работы шлагбаума во время проезда крупногабаритных автомобилей.



Административная работа

1. Составление и размещение объявлений о проводимых мероприятиях.
2. Работа с должниками (переговоры по погашению задолженности, размещение информации на стендах, в группе)
3. Обзвон должников по исполнительным листам, подготовка документов для передачи в ФССП
4. Работа по сбору задолженностей согласно списка.
5. Контроль технического обслуживания лифтов, СКУД, системы видеонаблюдения, обслуживания ИТП, водоочистки.
6. Программирование брелков для въезда-выезда с территории ЖК, въезда-выезда из паркинга по заявкам жильцов.
7. Осуществление замены, перепрограммирования брелоков/карт для входа на территорию ЖК по заявкам жильцов.
8. Проводились встречи на объекте с собственниками и арендаторами коммерческих и жилых помещений, передавались информационные письма и предписания по нарушениям правил проживания
9. Контроль за работами подрядных организаций (дератизация, вывоз ТБО, ЛифтСтройСпб, KSS- система контроля доступа. ММС – обслуживание шлагбаума

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 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. Прочистка дренажных отливов дворовой территории
9. Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации
10. Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редукционных и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры.
11. Проведение освидетельствование лифтов и ТО
12. Выявлены сбои в работе плат управления во 2, 6 парадной, 10 парадной.
13. Заменены лампы освещения в грузовых и пассажирских лифтах 2, 4, 5, 6 парадных
14. Продолжены работы по восстановлению штукатурного слоя выявленных повреждений парадных, эвакуационных лестниц, паркинга.



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
5. Сдача ИТП к отопительному сезону проведено

Техническое и аварийное обслуживание вентиляционного оборудования.

1. Работа по заявкам собственников жилых и коммерческих помещений.
2. Аварийные заявки за сентябрь – 0 шт.
3. Техническое обслуживание приточно-вытяжной вентиляции паркинга
4. Составление замечаний.

Места общего пользования

1. Замена ламп освещения -- 15 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. Произведен монтаж трех светильников на центральной галерее с заменой крепежа и растяжек
6. Заменено 4 лампы в восстановленных светильниках
7. Проведена установка клеммников в мусорных холлах после переноса светильников в 5, 6, 7 парадных

Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

1. Производились плановые покосы газонов и клумб, прополка сорняков,
2. Проведены две обработки инсектицидами кустарников дворовой территории
- 3.. Производился контроль санитарного состояния и графиков уборки.
4. 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
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 раза за месяц.
6. Проводились плановые работы по дератизации и дезинсекции- проведение дополнительных работ по предотвращению появления крыс



Работа Административно-диспетчерской Службы

1. За сентябрь вызывали Спецтранс 30 раз.
2. Поступило и отработано 9 заявок по остановке и ремонту лифтов.
3. Производился прием аварийных заявок по телефону
4. Ведение необходимых сопроводительных журналов.
5. Проводились регулярные обходы территории внутренней и внешней
6. Проводились регулярные обходы паркинга и парадных
7. Контроль за соблюдением правил въезда и выезда под шлагбаум, в паркинг, на территории двора
8. Ведение журналов въезд-выезд, замены ковров, происшествий, выдачи ключей, передачи материальных ценностей по смене, вывоз мусора, журнал обходов по парадным (ежедневный и ежемесячный)
9. Работа с жильцами по уборке мусора в МОП, составление актов и выдача предписаний

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 брелков на вход на территорию жилищного комплекса, программирование брелоков для въезда на территорию и паркинг.
5. Собственникам квартир отработано 3 заявки по ремонту домофонов
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 сентябрь

10. Всего в течение отчетного периода было принято и отработано 98 заявок.

сантехника	электрика	общего наз-ия	Вентил-ия	Домофоны/скуды	лифты	отделочники
45	25	21	0	3	9	4