



Отчет
управляющей компании «УК «Люмьер-комфорт»
о выполнении условий договора за ноябрь 2022 г.
ЖК «Монодом»

В период с 1 ноября по 30 ноября 2022 года

Организационные мероприятия

1. Осуществление мероприятий по влажной уборке мест общего пользования (МОП);
2. Составление и размещение объявлений, ведение информационных каналов.
3. Отправка квитанций по электронной почте и доставка в почтовые ящики квитанций на бумажном носителе)
4. Работа с должниками (переговоры по погашению задолженности, размещение информации на стендах, в группе)
5. Контроль технического обслуживания СКУД, системы видеонаблюдения, системы вентиляции, системы АППЗ;
6. Контроль за регламентным обслуживанием систем диспетчеризации компанией КССвязьмонтаж.
7. Контроль регламентного обслуживания систем АПС, СОУЭ, АППЗ компанией КССвязьмонтаж.
8. Контроль технического обслуживания лифтов компанией ОТИС.
9. Контроль за проведением электротехнических работ ИП Коростеков.
10. Работа по заявкам собственников жилья (включение/отключение воды, отопления, мелкий ремонт и т.п.).
11. Работа с собственниками жилья (принятие заявлений, составление актов, составление предписаний)
12. Контроль за соблюдением режима тишины, работами строительных бригад и вывозом строительного мусора.
13. Проведение организационных работ по поверке и замене тепловых счетчиков (прием заявлений, контроль работ, составление актов ввода счетчиков) 7 квартир.
14. Контроль за работами по гидроизоляции спуска в паркинг.
15. Контроль за проведением работ по гидроизоляции переходных балконов по лестнице справа.

В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:

1. Снятие показаний за отчетный период ноябрь 2022г.)
2. Контроль параметров водоснабжения (давление, температура) на вводе в ИТП, 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 (еженедельно).
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, в том числе и в паркинге.
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. Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации
7. Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редуцирующих и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры.
8. Осмотр дренажных приемков и стоков на предмет отсутствия загрязнения и заполнения водой, проведена очистка дренажных приемков в паркинге.



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. Регулировка в ИТП коммерческой части дома.

Техническое и аварийное обслуживание вентиляционного оборудования.

1. Работа по заявкам собственников жилых и коммерческих помещений.
2. Техническое обслуживание приточно-вытяжной вентиляции паркинга.
3. Составление замечаний, актов.
4. Произведено утепление стены в венткамере ПВ6.

Места общего пользования

1. Отключение и зимняя консервация поливочных кранов по периметру здания - 5 шт.
2. Регулировка оконной и дверной фурнитуры в МОП на 10 этаже
3. Проведен ремонт полипропиленовой трубы обратного трубопровода ГВС в коллекторном узле на 7 этаже.
4. Окраска урн лаком, установка во дворе.
5. Проведена регулировка доводчика на калитках со стороны ул.Беринга и со стороны мусорной камеры, заменен доводчик на противопожарной двери в МОП 3-го этажа.
6. Проведен косметический ремонт в лифтовом холле паркинга.
7. Произведена замена фотоэлемента на въездных воротах.
8. Переставлены вазоны со двора на внешнюю территорию (7 штук).
9. Проведены работы по генеральной уборке в ПВ6.
10. Произведен ремонт и регулировка 2-х дверей на террасу 2-го этажа.
11. Проведена герметизация стыков вентшахт с потолочным перекрытием в МОПах на 3,5 и 6 этажа
12. Проведена частичная покраска стен в паркинге.

Санитарное содержание придомовой территории и МОП

1. Производится контроль санитарного состояния, согласно графикам уборки.
2. Проводилась уборка газонов от мусора вдоль ЖК, сбор мусора и подметание внутри двора, в проходах арок.
3. Осуществляется уборка паркинга и парковочных мест, согласно графику.
4. Ежедневно проводится влажная уборка МОП согласно графику.
5. Ежедневно производится санитарная уборка (помывка) мусорных баков 4 шт.
6. Проводится протирка пожарных шкафов и вентиляционных решеток в паркинге регулярно.
7. Регулярно производится вывоз бытового мусора подрядной организацией **АО Невский экологический оператор**. Бытовой мусор вывозился 30 раз, вывезено 94 бака (0.36*94 = 33,84 куб.м). По системе раздельного сбора мусора вывезен 1 бак с отходами пластика.
8. Производилась замена грязезащитных ковров в холле входной зоны и междверных пространств в парадной в количестве 3 штук один раз в неделю, 4 раза за месяц.
9. Проводится ежедневная протирка ручек всех входных дверей, МОП, лифтов и т.д.
10. Удаление граффити на стекле со стороны ул.Беринга.
11. Помыты колонны в паркинге.



12. Проведена помывка подоконников во дворе и под аркой.

Работа Административно-диспетчерской Службы

1. Всего в течение отчетного периода было принято и отработано **22** заявок на проведение работ.
2. Установлен и соблюдается режим прохода на объект по предварительным заявкам собственников (115 заявок).
3. Ведение журналов осмотра фасадов, выдачи ключей, допуска гостей на территорию ЖК.
4. Проводились переговоры по предотвращению нарушений режима тишины, не соблюдению чистоты и порядка в местах общего пользования (32 заявки)

Работа с собственниками жилых и коммерческих помещений.

1. Оказывались консультации по телефону по оплате квитанций, необходимости соблюдения чистоты и порядка в МОП;
2. Проводилась работа с собственниками коммерческих помещений по предоставлению информации по заключению договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, также кондиционеров, индивидуальных договоров на оплату коммунальных ресурсов, предоставление информации о необходимости проведения поверки тепловых счетчиков.
3. Проводилась работа по поверке или замене тепловых счетчиков (3 заявки), контроль установки счетчиков после поверки собственниками самостоятельно (5 заявок).
4. Ответы на письма Собственникам.
5. Проведены работы по устранению завоздушивания радиатора (1 заявка), .
6. Предоставление собственникам планов электропроводки помещения (1 заявка).
7. Выполнение работ по подключению отопления, проверки функционирования системы отопления после подключения в квартирах (2 заявки)
8. Организован осмотр и регулировка системы отопления в помещении 5Н.

По управлению и финансовому менеджменту:

1. Сотрудники служб УК проводят приемы жителей ежедневно с 10 до 18 часов.
2. Проводился прием бухгалтера
3. Проводился прием граждан 2 раза в неделю управляющим ЖК.
4. Расчет и выпуск квитанций за ноябрь 2022г.