



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

В период с 1 апреля по 30 апреля 2022 года

Организационные мероприятия

1. Осуществление мероприятий по влажной уборке мест общего пользования (МОП);
2. Составление и размещение объявлений, ведение инфоканалов.
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 замков 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. Согласование с подрядчиками работ по ремонту входной зоны водомерного узла (дверь, плиточное покрытие, организация водостока), по ремонту спуска в паркинг (замена дверного полотна, ремонт водостока, замена плиточного покрытия)
14. Согласование с подрядчиками работ по мытью гранитной облицовки фасада до 2-го этажа.

В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:

1. Снятие показаний за отчетный период (апрель 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.

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. Проведение проверки пожарной сигнализации и ДУ путем активации АПС на 11 этаже совместно с представителем компании КССсвязьмонтаж.

Места общего пользования

1. Произведена замена четырёх неисправных доводчиков в МОП на 4, 5, 6 и 10 этажа.
2. Герметизация четырёх швов трубы ливневой канализации под потолком в коридоре 9 этажа.
3. Закреплены декоративные крышки фасадного остекления на уровне 2 этажа со стороны Малого проспекта.
4. Произведена замена участка магистрального трубопровода ГВС в паркинге.
5. Произведена чистка прямков в паркинге.
6. Проведено восстановление домофонной линии 4-6 этажи.
7. Произведена замена временного напольного покрытия в среднем лифте.
8. Проведены работы по электроснабжению в рамках ТО и по заявкам.
9. Проведены работы по ремонту верхней подсветки зоны ресепшн.
10. Произведена замена домофонной панели на главном входе на территорию ЖК.
11. Проведено подключение блоков С2000 ПТ 48,51. Проведение диагностики блока оповещения МЕТА.

Санитарное содержание придомовой территории и МОП

1. Производится контроль санитарного состояния, согласно графикам уборки.
2. Проводилась уборка газонов от мусора, после стайвания снега, вдоль ЖК, расстановка вазонов.
3. Осуществляется уборка паркинга и парковочных мест, согласно графику.
4. Проводится протирка пожарных шкафов и вентиляционных решеток в паркинге регулярно.
5. Регулярно производился вывоз бытового мусора подрядной организацией **АО Невский экологический оператор**. Бытовой мусор вывозился 29 раз, вывезено 92 бака ($0.36 \cdot 92 = 33,12$ куб.м)
6. Производилась замена грязезащитных ковров в холле входной зоны и междверных пространств в парадной в количестве 2 штук один раз в неделю, 4 раза за месяц.
7. Проведена уборка кровли после зимы, проверка ливневых стоков и ливневой канализации.
8. Проведена мойка внутреннего остекления в коридорах мест общего пользования.
9. Проведена мойка внешнего остекления мест общего пользования внутри двора (окна – 311шт, фасадное остекление – 31шт. окна кладовок – 18 шт., окна запасной лестницы – 9 шт.)
10. Проводится ежедневное обеззараживание ручек всех входных дверей, МОП, лифтов и т.д.

Работа Административно-диспетчерской Службы

1. Всего в течение отчетного периода было принято и обработано **20** заявок на проведение работ.
2. Установлен и соблюдается режим прохода на объект по предварительным заявкам собственников (130 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 (16 заявок)

Работа с собственниками жилых и коммерческих помещений.

1. Оказывались консультации по телефону по оплате квитанций, необходимости соблюдения чистоты и порядка в МОП;
2. Принимались заявки на установку домофонов.
3. 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.
4. Ответы на обращения в СЗОО
5. Ответы на письма Собственникам.
6. Проведены консультации по работе системы вентиляции в квартирах. Согласование работ по установке системы кондиционирования (1 заявка)
7. Составление предписаний на несогласованный проект системы кондиционирования (1шт.), перепланировки квартиры (1 шт.), предоставление допуска в квартиру (1 шт.)

По управлению и финансовому менеджменту:

1. Сотрудники служб УК проводят приемы жителей ежедневно с 10 до 18 часов.
2. Проводился прием бухгалтера
3. Поданы иски на должников, в кол-ве: 10 квартир, 5 парковочных мест, 9 кладовых
4. Расчет и выпуск квитанций за апрель 2022г.
5. Подготовлен иск в судебные инстанции по гарантийным проблемам к застройщику.