



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

197110 г. Санкт-Петербург, ул. Корпусная, д.9, литер А, пом. 35-Н

Тел.(812) 650-28-30 Сайт компании: lumiere-comfort.ru

E-mail: info@lumiere-comfort.ru

Отчет управляющей компании «Люмьер-Комфорт»

о выполнении условий договора за апрель 2020 г.

ЖК «Люмьер»

В период с 1 по 30 апреля 2020 года

Организационные мероприятия

1. Контроль за работами подрядных организаций
2. Составление и размещение объявлений.
3. Контроль технического обслуживания лифтов, СКУД, АППЗ.

В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:

1. Снятие показаний за отчетный период (март 2020 г.)
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. Осмотр помещений ИТП и водомерных узлов на предмет освещения, вентиляции, сохранности оборудования, отсутствия следов протечек и загрязнения.
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

Акт Регламентного обслуживания систем СКУД и домофонии охранного телевидения

1. ТО и ремонт калитки напротив мусорки (был ремонт скуда 12.05.2020).
2. Проверка систем на наличие программных ошибок на АРМ;
3. Проверка креплений, юстировка и протяжка замков и вызывных панелей;
4. Устранение неисправностей по заявкам;
5. Чистка видео камер;
6. Восстановление работоспособности камер по ул Корпусная угл., с садом.
7. 1 камера не работает;
8. Чистка Серверов.
9. Проверка систем на наличие программных ошибок на АРМ «ОРИОН-ПРО»;
10. Произведен внешний осмотр системы АПС и СОУЭ в паркинге и МОП;

11. Проверка работы насосов и эл. задвижек (исправлена неисправность основного насоса, после выключений электроэнергии);
12. Восстановление табличек «ВЫХОД»- паркинга 6 парадная;
13. Проверка работы АПС путем срабатывания в паркинге-система исправлена (оповещение, работа клапанов); Дым удаление 1 ШУВ не включается. Оповещение только 1 звуковой сигнал.
14. Проверка работы АПС путем срабатывания в МОП система исправна дым удаление не включается, оповещение не включается.
15. Сняты с охраны квартирные шлейфы из-за оборванных ШС при ремонте;
16. Чистка кэша сервера АПС АРМ «Орион ПРО»
17. Заменены 4 АКБ в АСПТ паркинг-2, необходима замена еще 4 шт.

Места общего пользования

1. Регулировка и ремонт дверей тамбуров, квартирных холлов, балконов.
2. Замена ламп освещения и светильников в квартирных холлах, тамбурах, паркинге (20 ламп).
3. Произведен ежедневный технический осмотр коммуникаций -1,-2 паркинга, водомерного узла, тех коридора. Устранены все замечания.
4. Были заменены электросчётчики (индивидуальных прибора учета).
5. Реклама была размещена на 10 рамок.
6. Технический обход парадных.
7. Ежедневная обработка всех парадных, холлов, лифтов, детской площадки спиртовым антисептиком
8. Еженедельная помывка галереи.
9. Мытье окон которые выходят на галерею.

Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

1. Производился контроль санитарного состояния и графиков уборки.
2. Регулярно производился вывоз бытового мусора подрядной организацией Спец Транс «Автопарк № 6». За отчетный период вывезено 114,4 кубометра мусора. Ежедневно вывозится 8 контейнеров, объемом 0,36 кубометра, 2 вывоза 14,0 кубового пухто.
3. Одна пухто стекла 1,0 куб
4. Производилась уборка на придомовой территории.
5. Ежедневный осмотр приемных ям на -2 этаже (очистка, наблюдения работы насоса).

Работа Административно-диспетчерской Службы (охранная организация «Синтез»)

1. Всего течение отчетного периода было принято диспетчерской службой и отработано 37 заявок. отработано 25 заявок)

2. Ведение необходимых журналов.
3. Производились ежедневные обходы МКД и придомовой территории.
4. Работники дежурной смены охраны принимали меры по обеспечению соблюдения установленных правил проведения ремонтных работ (режим соблюдения тишины), погрузочно-разгрузочных работ, пропускной режим в МКД
5. Проконтролировано 3 замены грязезащитных ковров по 17 шт

ООО «КлинОфф»

Акт технического обслуживания ЖК Люмьер

1. Проверка качества работы вентиляторов во всех рабочих режимах.
2. Проверка работы частотных преобразователей.
3. Проверка электропитания по фазам (проверка дисбаланса по напряжению, проверка дисбаланса по току).
4. Проверка состояния силовых и управляющих цепей оборудования.
5. Проверка запорной арматуры.
6. Ревизия крыльчатки вытяжных установок.
7. Проверка открытия заслонок.
8. Контроль состояния ремней на вентиляторах.
9. Осмотр крепежных соединений и проверка их плотности.
10. Тепловые завесы работают на внутренней циркуляции теплоносителя с выключенными вентиляторами

ЗАМЕЧАНИЯ:

- 1) Низкая температура теплоносителя на тепловых завесах (согласно рабочего графика).
- 2) Вент камера -2033 приточная установка ПЗ7, необходимо: -замена внешней дефектной заслонки (заслонка пропускает воздух с улицы, невозможна регулировка штоком.
- 3) Вент камера -2016 приточная установка АЗ4: необходима замена привода заслонки.) - необходимо установить дополнительно размыкатель на циркуляционный насос, для предотвращения его перегрева и выхода из строя.

Работа с собственниками жилых и коммерческих помещений.

1. Производилась снятие показаний индивидуальных приборов учета жилых и коммерческих помещений;
2. Проводился контроль вывоза бытового мусора;
3. Оказывались консультации по телефону;

По управлению и финансовому менеджменту:

1. Расчет и выпуск квитанций за апрель
2. Корректировка данных по приборам учета