

**Отчет управляющей компании «Люмьер-Комфорт»
о выполнении условий договора за октябрь 2020 г.
ЖК «Люмьер»**

В период с 1 по 30 Октябрь 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 (сентябрь 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 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. 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, редукционных и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры

Акт Регламентного обслуживания систем СКУД и домофонии охранного телевидения

Проверка систем на наличие программных ошибок на АРМ;

Проверка креплений, юстировка и протяжка замков и вызывных панелей(всех);

Устранение неисправностей по заявкам

Чистка юстировка видео камер

1 Камера не работает

6. – блок питания коммутатора камер в лифтах (заменен)

7. -Чистка серверов. Проверка систем на наличие программных ошибок на АРМ «ОРИОН-ПРО»;

8. -Произведен внешний осмотр системы АПС и СОУЭ в паркинге и МОП;

9. -Проверка работы насосов и эл.здвигжек (исправлена неисправность основного насоса ,после выключений электроэнергии) ;

10. замена блока питания видеокамеры в пас. Лифте 3 пар;

11. - установка дополнительного контроллера на ворота паркинг;

12. - установка замка на новую дверь 6 пар.

Проверка работы АПС путем срабатывания в паркинге-система исправна (оповещение, работа клапанов);

Дымоудаление 1 ШУВ не включается. Оповещение только 1 звуковой сигнал.

14. - Проверка работы АПС путем срабатывания в МОП система исправна дымоудаление не включается, оповещение не включается.

15. - Велись работы по восстановлению оповещения и управление лифтами в 1 и 10 парадной;

16. - Сняты с охраны квартирные шлейфы из-за оборванных ШС при ремонте;

17. Проверка креплений, юстировка и протяжка замков и вызывных панелей(всех);
18. - Устранение неисправностей по заявкам;
19. - Чистка кэша сервера АПС АРМ «Орион ПРО»
20. - В АСПТ паркинг -2 замена АКБ
21. - В АСПТ паркинг -1 заменить 4АКБ

Места общего пользования

1. Замена ламп освещения и светильников в квартирных холлах, тамбурах, паркинге . (15 шт)
2. Произведен ежедневный технический осмотр коммуникаций -1,-2 паркинга, водомерного узла, тех коридора. Устранены все замечания.
3. Технический обход парадных.
4. Еженедельная помывка галереи.
5. Ремонт паркинга закончена покраска стен на въезд/выезд из паркинга
6. Шпаклевка стены в 6 парадной, сделана плитка бордюр.
7. Замена счетчиков ХВС и ГВС 4 штуки +1 электросчетчик.
8. Ремонт шлагбаума + замена платы со старого шлагбаума, (плату сдали на ремонт)
9. Обшивка поликарбонатом в мусорном помещении.
10. Сделали одну скамейку как образец последовательно других. (Оконко)
11. Дезинфекция всех парадных (спирт; лифты, поручении дверные ручки, хлорка мытье полов)
12. Установили резиновые демпферы на паркинг въезд/выезд
13. Помывка всех мусорных контейнеров.
14. Покраска полусфер.
15. Снятие из сливного стояка сорняки дерева.
16. Чистка крыши подготовка к зимнему периоду.
17. Помывка ИТП, и Водомерного узла все приборы учета, а также помещения.

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 156,4 кубометра мусора. Ежедневно вывозится 30 контейнер, объемом $0.36 \cdot 8 = 2.88 \cdot 30 = 86.4 / 142,4$ за месяц ,0 кубометра, вывоза 14, кубовой ,0 кубометра пухты.
раза стекло 2,4 куба и пластика 4 раза 2,4 куба.
4. Производилась уборка на придомовой территории.
5. Ежедневный осмотр приемных ям на -2 этаже (очистка, наблюдения работы насоса).



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

17. Проверка креплений, юстировка и протяжка замков и вызывных панелей(всех);
18. - Устранение неисправностей по заявкам;
19. - Чистка кэша сервера АПС АРМ «Орион ПРО»
20. - В АСПТ паркинг -2 замена АКБ
21. - В АСПТ паркинг -1 заменить 4АКБ

Места общего пользования

1. Замена ламп освещения и светильников в квартирных холлах, тамбурах, паркинге . (15 шт)
2. Произведен ежедневный технический осмотр коммуникаций -1,-2 паркинга, водомерного узла, тех коридора. Устранены все замечания.
3. Технический обход парадных.
4. Еженедельная помывка галереи.
5. Ремонт паркинга закончена покраска стен на въезд/выезд из паркинга
6. Шпаклевка стены в 6 парадной, сделана плитка бордюра.
7. Замена счетчиков ХВС и ГВС 4 штуки +1 электросчетчик.
8. Ремонт шлагбаума + замена платы со старого шлагбаума, (плату сдали на ремонт)
9. Обшивка поликарбонатом в мусорном помещении.
10. Сделали одну скамейку как образец последовательно других. (Оконко)
11. Дезинфекция всех парадных (спирт; лифты, поручения дверные ручки, хлорка мытье полов)
12. Установили резиновые демпферы на паркинг въезд/выезд
13. Помывка всех мусорных контейнеров.
14. Покраска полусфер.
15. Снятие из сливного стояка сорняки дерева.
16. Чистка крыши подготовка к зимнему периоду.
17. Помывка ИТП, и Водомерного узла все приборы учета, а также помещения.

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 156,4 кубометра мусора. Ежедневно вывозится 30 контейнер, объемом $0.36 \cdot 8 = 2.88 \cdot 30 = 86.4/142,4$ за месяц ,0 кубометра, вывоза 14, кубовой ,0 кубометра пухты.
раза стекло 2,4 куба и пластика 4 раза 2,4 куба.
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 45 заявок. (отработано 37 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 5 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.

Замечания:

1. Низкая температура теплоносителя на тепловых завесах (согласно рабочего графика).
2. Вент камера -2033 приточная установка 1137, необходимо:
3. Заменить внешней дефектной заслонки (заслонка пропускает воздух с улицы, невозможна регулировка штоком)
4. Необходимо установить дополнительно размыкатель на циркуляционный насос, для предотвращения его перегрева и вывода из строя.
5. Вент камера -2016 приточная установка ПЗ4; необходимая замена привода заслонки, замена противопожарного клапана (КДМ-2м-К-МВЕ (220)), замена дефектного теплоотбойника.

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 октябрь
2. Корректировка данных по приборам учета