

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

**В период с 1 по 30 Сентября 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.здвижек ( исправлена неисправность основного насоса ,после выключений электроэнергии) ;
10. - Проверка работы АПС путем срабатывания в паркинге-система исправна (оповещение, работа клапанов); Дымоудаление 1 ШУВ не включается. Оповещение только 1 звуковой сигнал.
11. - Проверка работы АПС путем срабатывания в МОП система исправна дымоудаление не включается, оповещение не включается.
12. - Велись работы по восстановлению оповещения и управление лифтами в 1 и 10 парадной;
13. - Сняты с охраны квартирные шлейфы из-за оборванных ШС при ремонте;
14. - Чистка кэша сервера АПС АРМ «Орион ПРО»
15. - В АСПТ паркинг -2 замена АКБ
16. - В АСПТ паркинг -1 заменить 4АКБ



**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

**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.
6. Разделения скуда ворот в паркинге.
7. Шпаклевка стены на 3 этаже 6 парадной
8. Покраска дверей в серый цвет в 6 парадной.
9. Замена счетчиков ХВС и ГВС 4 штуки +1 электросчетчик.
10. Замена петель в 6 парадной 2 входная дверь, в 10 парадной замена двух петель.
11. Замена платы в лифте в 10 парадной.
12. Замена первой двери в 6 парадной

**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.
3. два раз 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 92 заявок. (отработано 77 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 4 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 сентябрь
2. Корректировка данных по приборам учета