



**Отчет управляющей компании «Люмьер-Комфорт»
о выполнении условий договора за январь 2021 г.
ЖК «Люмьер»**

В период с 1 по 31 января 2021 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 (январь 2021 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

2 камеры не работают и демонтированы.

6. – чистка системных блоков серверов ВН и СКУД GATE.

7. - 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 АПС путем срабатывания в паркинге-система исправна (оповещение , работа клапанов); Дымоудаление 1 ШУВ не включается. Оповещение только 1 звуковой сигнал.

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

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

12. - Чистка кэша сервера АПС АРМ «Орион ПРО»

13. -Чистка системных блоков сервера АПС

14. - Проверка системы на наличие программных ошибок на АРМ;

15. -Проверка связи ГГС с лифтами –исправна, за исключением в 4лифтах на работают контроллеры микрофонов, связь односторонняя. (ремонт не подлежат).



Места общего пользования

1. Замена ламп освещения и светильников в квартирных холлах, тамбурах, паркинге. (10 шт)
2. Произведен ежедневный технический осмотр коммуникаций -1,-2 паркинга, водомерного узла, тех коридора. Устранены все замечания.
3. Технический обход парадных.
4. Ежедневная помывка галереи. (галерея моется если на улице нет сильного мороза)
5. Дезинфекция всех парадных (спирт; лифты, поручении дверные ручки, хлорка мытье полов)
6. Заказ наряды и заявки с-300
7. Помывка паркинга два раза в неделю (в зимнем период по состоянию загрязнения)
8. Уборка снега по домовый территории
9. Убрали новогодние елки.
10. Создана группа общего чата в телеграмме, вся информация по общедомовому дому публикуется в нем.
11. Приложен Журнал технического обхода парадных.
12. Был произведен осмотр частот по усилению сигнала wi-fi.

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 145,28, кубометра мусора. Ежедневно вывозился 31 контейнер, объемом $0.36 \cdot 8 = 2.88 \cdot 31 = 89.28$ за месяц, 0 кубометра, вывоза 14, кубовой, 0 кубометра пухты.

раза стекло 2,4 куба и пластика 3 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 в течении отчетного периода было принято диспетчерской службой и отработано: 50 заявок отработано 47 заявок) (на исполнении - 3 заявки).
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.
10. Запущена в работу система ПЗ6, В36 (ВК -2029), для создания необходимого теплосъема.

Замечания:

Вент камера -2033 приточная установка ПЗ7, необходимо:

- замена внешней дефектной заслонки (заслонка пропускает воздух с улицы, невозможна регулировка штоком).
- необходимо установить дополнительно размыкатель на циркуляционный насос, для предотвращения его перегрева и выхода из строя.

Вент камера -2016 приточная установка ПЗ4: необходима замена привода заслонки, замена противопожарного клапана (КДМ-2м-К-МВЕ(220)), замена дефектного теплообменника.

Демонтирована одна водяная тепловая завеса (центральный въезд) необходимо поиск утечки и пайка теплообменника.

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 декабрь
2. Корректировка данных по приборам учета