

Отчет управляющей компании «Люмьер-Комфорт»

ЖК «Люмьер»

июнь 2021 г.

В период с 1 июня по 30 июня 2021 года

Организационные мероприятия

1. Произведен расчет косметического ремонта первых этажей парадных (10 шт)– восстановление поврежденного штукатурного слоя, с последующей окраской.
2. Подписан акт приемки работ (15.06 и 17.06)по ремонту въездных ворот на паркинг.
3. Проводились встречи на объекте с собственниками и арендаторами коммерческих и жилых помещений, передавались информационные письма и предписания по нарушениям правил проживания
4. Контроль за работами подрядных организаций (дератизация, вывоз ТБО, ЛифтСтройСпб, KSS- система контроля доступа. ММС – обслуживание шлагбаума, Эфафлекс- ремонт и обслуживание ворот паркинга)
5. Организовано переподключение электропитания дома с временной схемы на постоянную в трансформаторных подстанциях.
6. Проведен ежемесячный поэтажный обход с визуальным осмотром и подробным описанием повреждений покрытий
7. Составление заявок на основе осмотра . составление плана работ по ремонту и восстановлению покрытий, устранении дефектов
8. Составление и размещение объявлений о проводимых мероприятиях.
9. Контроль за нарушениями правил парковки и стоянки в паркинге, во дворе и на въезде, после шлагбаума.
10. Работа с должниками (переговоры по погашению задолженности, размещение информации на стендах, в группе)
11. Обзвон должников по исполнительным листам, подготовка документов для передачи в ФССП
12. Работа по сбору задолженностей согласно списка.
13. Контроль технического обслуживания лифтов, СКУД, системы видеонаблюдения, обслуживания ИТП, водоочистки.
14. Программирование брелков для въезда-выезда с территории ЖК, въезда-выезда из паркинга по заявкам жильцов.
15. Осуществление замены, перепрограммирования брелоков/карт для входа на территорию ЖК по заявкам жильцов.

В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:

1. Снятие показаний за отчетный период (июнь 2021 г.) ГВС, ХВС, электричество и тепло
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,



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»**

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел. (812) 650-28-30, 664-10-35

- 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. Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации
 8. Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редукционных и балансируемых клапанов, коллекторов и запорной арматуры.
 9. Проведение освидетельствование лифтов. Выявлены сбои в работе плат управления в 4 5, 6 парадной. Произведена замена ламп освещения в 8 парадной в грузовом лифте и замена компенсаторов в парадной № 4. Требуется замена дополнительно 4-ех ламп
 10. Ведение журналов – выезд- выезд, происшествий, замены ковров, вывоз мусора, журнал обходов по парадным (ежемесечные и ежедневные). Намечена корректировка бланков отчетности для оптимизации процессов

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
3. Плановая полугодовая уборка помещения водомера.
4. Проведена промывка теплообменников ИТП.
5. Очистка грязевых фильтров систем Гейзер
6. Произведена замена трубы ГВС в ИТП коммерции

Техническое и аварийное обслуживание вентиляционного оборудования.

1. Работа по заявкам собственников жилых и коммерческих помещений.
2. Аварийные заявки за июнь – 1 шт.
3. Техническое обслуживание приточно-вытяжной вентиляции паркинга
4. Составление замечаний, актов



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел. (812) 650-28-30, 664-10-35

Места общего пользования

1. Заменены лампы на светодиодные с датчиками движения – 0 шт.
2. Проведены работы по обслуживанию входных дверей в парадные и поэтажно (регулируются и смазываются петли)
3. Произведена проверка креплений светильников на фасаде
4. Произведена откачка воды из приемков лифтов 3 парадной.
5. Установлены усиленные хомуты в 3, 7, 8 парадных

Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

1. Производились плановые покосы газонов и клумб, прополка сорняков, удаление травы с брусчатки двора механическим и химическим способом
2. Удаление граффити и объявлений с фасада здания, с труб ливневки. Последующее удаление клеевого слоя
3. Производился контроль санитарного состояния МОП и графиков уборки.
4. Работа с жильцами по уборке мусора в МОП, составление актов и выдача предписаний.
5. Регулярно производился вывоз бытового мусора подрядной организацией Спецтранс «Автопарк № 6». За отчетный период вывезено 119,2 кубометра мусора. Ежедневно вывозится 8 контейнеров, объемом 0,38 кубометра, 2 вывоза 14,0 кубового пухто
5. Производилась замена грязезащитных ковров в холле входной зоны и междверных пространств в парадных и лифтовых холлов в количестве 17 штук один раз в неделю, 4 раз за месяц.
6. Проводились внеплановые работы по дератизации и дезинсекции- проведение дополнительных работ по предотвращению появления крыс

Всего в течение отчетного периода было принято и отработано 71 заявка

сантехника	электрика	общего назначения	Вентилия	домофоны	лифты
25	19	23	1	3	4

Работа Административно-диспетчерской Службы

1. За июнь вызывали Спецтранс 30 раз.
2. Проконтролировано 4 замены грязезащитных ковров по 17 шт
3. Зафиксировано 4 заявок по ремонту лифтов.
4. Произведена 21 перезагрузка лифтов.
5. В следствии остановок лифтов 1 раз самостоятельно применяли аварийное открывание дверей и освобождение застрявших людей, с последующим вызовом аварийки лифтов
6. Отслеживание парковок автотранспорта в неположенных местах (на тротуаре, за шлагбаумом)- выдача предписаний , заявление на портал ГИБДД
7. Обход территории внешней и внутренней (парковка) -2 раза в сутки
8. Контроль за работой строительных бригад- шумовые работы, правила разгрузки и вывоза строительного мусора, доступ на крышу и в технические помещения
9. Произведено 6 программирования брелков и коррекция работы действующих по обращению
10. Произведена дополнительная маркировка навигации- наклеены(восстановлены) указатели



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»**

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел. (812) 650-28-30, 664-10-35

выхода на дверях 3 парадной и на центральном входе
11. Ведение необходимых сопроводительных журналов.

Работа с собственниками жилых и коммерческих помещений.

1. Производилась снятие показаний индивидуальных приборов учета жилых и коммерческих помещений;
2. Ежедневно проводился контроль вывоза бытового мусора;
3. Оказывались консультации по телефону по оплате квитанций, по необходимости установки обратных клапанов, замене счетчиков, необходимости соблюдения чистоты и порядка в МОП;
4. Программирование брелоков на вход на территорию жилищного комплекса, программирование брелоков для въезда на территорию и паркинг .
5. Собственникам квартир установлено 3 домофона
6. Составление Актов в квартирах по протечкам и другим требованиям.
7. Проводилась работа с собственниками квартир по согласованию перепланировок и замены остекления
8. Предоставлялись технические условия для перепланировки квартир, справки, согласование документов

По управлению и финансовому менеджменту:

1. Сотрудники служб УК проводят приемы жителей ежедневно с 9 до 18 часов., четверг с 10 до 20 часов
2. Расчет и выпуск квитанций за июнь

Подрядные организации

ИП Коростеков

- замена 7 ламп освещения.
- протяжка контактов светильников- 2 шт
- снятие показаний кв. счетчиков, коммерции и в ГРЩ
- выполнение 2 квартирных заявок – выбивало автоматы.
- заявка инженерной службы- при включении насосов выбивало автомат в ГРЩ

Обслуживание шлагбаума «ММС»

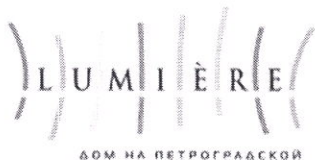
- без происшествий

Обслуживание ворот на паркинг «ЭФАФЛЕКС»

- Произведено ТО ,
- ремонт въездных ворот на паркинг (замена нижней ламели, пружина балансировки 1 шт, крепление для пружины балансировки, выполнена замена 2-х синих ремней), проведена компьютерная диагностика работы ворот на паркинг- так как отмечена частая некорректная работа ворот на выезд. Рекомендации по замене части деталей с высоким амортизационным износом передано в инженерную службу .

Обслуживание домофонов, СКУД «КСС связьмонтаж»

- произведено плановое ТО видео систем
- проверка работы видеокамер по периметру, проведена протяжка креплений 3- х камер
- ремонт домофона кв 151 и 321



ДОМ НА ПЕТРОГРАДСКОЙ

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»**

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел. (812) 650-28-30, 664-10-35

Обслуживание лифтов ООО «ЛИФТСТРОЙ»

- Проведено плановое ТО
- замена 2-х светодиодных светильников в гр. лифте 8 парадная.
- замена двух компенсаторов в гр. лифте 4 парадная.
- выполнено три вызова на остановки лифтов- 5, 6, 7 парадные