



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел. (812) 650-28-30, 664-10-35

Отчет управляющей компании «Люмьер-Комфорт»

ЖК «Люмьер»

июль 2021 г.

В период с 1 июля по 31 июля 2021 года

Организационные мероприятия

1. Проведена приемка и составлены акты выполненных работ по косметическому ремонту первых этажей парадных (10 шт)– восстановление поврежденного штукатурного слоя, с последующей окраской стен и потолков.
2. Достигнута договоренность на проведение дополнительных работ по устранению отдельных повреждений штукатурного слоя с последующей окраской в 10, 9, 3, 2 парадных в лифтовых холлах.
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. Проведен ежемесячный поэтажный обход с визуальным осмотром и подробным описанием повреждений покрытий
6. Составление заявок на основе осмотра . составление плана работ по ремонту и восстановлению покрытий, устранении дефектов
7. Составление и размещение объявлений о проводимых мероприятиях.
8. Контроль за нарушениями правил парковки и стоянки в паркинге, во дворе и на въезде, после шлагбаума.
9. Работа с должниками (переговоры по погашению задолженности, размещение информации на стендах, в группе)
10. Обзвон должников по исполнительным листам, подготовка документов для передачи в ФССП
11. Работа по сбору задолженностей согласно списка.
12. Контроль технического обслуживания лифтов, СКУД, системы видеонаблюдения, обслуживания ИТП, водоочистки.
13. Программирование брелков для въезда-выезда с территории ЖК, въезда-выезда из паркинга по заявкам жильцов.
14. Осуществление замены, перепрограммирования брелоков/карт для входа на территорию ЖК по заявкам жильцов.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел. (812) 650-28-30, 664-10-35

В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:

1. Снятие показаний за отчетный период (июль 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 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. 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 балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры.
9. Проведение ежемесячного освидетельствования лифтов. Выявлены сбои в работе плат управления в 6 парадной. Требуется замена дополнительно 4-ех ламп и блока питания в 10 парадной пассажирского лифта.
10. Ведение журналов – въезд- выезд, происшествий, замены ковров, вывоз мусора, журнал обходов по парадным (ежемесячные и ежедневные).

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. Проведена промывка теплообменников ИТП.

Техническое и аварийное обслуживание вентиляционного оборудования.

1. Работа по заявкам собственников жилых и коммерческих помещений.
2. Аварийные заявки за июнь – 1 шт. (коммерция)
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 (регулировка, замена ручек дверных на переходных балконах)
3. Произведена откачка воды из приемков лифтов 4, 5, 6 парадных и тех коридоров.
4. Регулярно проветривались черные лестницы со двора на паркинг для просушки
5. Проведен косметический ремонт первых этажей парадных МКД (тамбуры, входные группы, лифтовые холлы- восстановление штукатурного слоя, окраска стен и потолков, окраска труб отопления)
6. Проведена замена труб ГВС и ХВС на вводе в ком/помещение « Стройкомплекс»
7. Прочистка сливов, дренажных отверстий, приемков минусового уровня.
8. Закончена прочистка ливневой канализации (колено)-20 шт на минусовых уровнях
9. Установлены ограничители движения вдоль проезда вдоль трансформаторных подстанций после окончания работ по восстановлению дорожного покрытия.
10. Установлен радиатор отопления (ранее демонтированный для проведения ремонта) в парадной №3
11. Подготовлен к работе аварийный дренажный насос.
12. Проведен ремонт декоративных элементов урн вокруг детских площадок внутреннего двора с последующей окраской.
13. Проведена замена дверных ручек на переходных балконах.
14. вымыта торцевая стена у колясочной парадной номер 5.

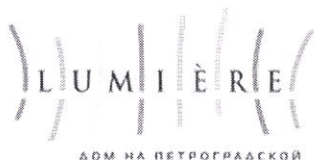
Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

1. Производились плановые покосы газонов и клумб, прополка сорняков, удаление травы с брусчатки двора механическим и химическим способом
2. Проведена санитарная обрезка кустов во внутреннем дворе ЖК Дюмьер.
3. Удаление граффити и объявлений с фасада здания, с труб ливневой канализации. 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»- 31 раз.
За отчетный период вывезено **131,28 кубометра мусора.**
Ежедневно вывозится 8 контейнеров, объемом 0, 28 кубометра, 3 вывоза 14, 0 кубового пухто
Дополнительно в рамках раздельного вывоза мусора 3 раза вывезены контейнеры со стеклом и пластиком.
6. 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.
7. Проводились внеплановые работы по дератизации и дезинсекции- проведение дополнительных работ по предотвращению появления крыс

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

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел.(812)650-28-30, 664-10-35



Всего в течение отчетного периода было принято и отработано 63 заявки

сантехника	электрика	Обще наз- ия	Вентил- ия	домофоны	лифты
21	5	25	1	2	3

Работа Административно-диспетчерской Службы

1. За июль вызывали Спецтранс 31 раз.
2. Проконтролировано 5 замен грязезащитных ковров по 17 шт. Произошла замена в графике замены ковров – с 23.07. 21 выкладывается больших- 4 шт, средних -3 шт
3. Зафиксировано 3 заявки по ремонту лифтов.
4. Произведена 26 перезагрузок лифтов.
5. Отслеживание парковок автотранспорта в неположенных местах (на тротуаре, за шлагбаумом)- выдача предписаний , заявление на портал ГИБДД
6. Обход территории внешней и внутренней (парковка) -2 раза в сутки
7. Контроль за работой строительных бригад- шумовые работы, правила разгрузки и вывоза строительного мусора, доступ на крышу и в технические помещения
8. Произведено 6 программирования брелков и коррекция работы действующих по обращению
9. 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 1 домофон.
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 3 ламп освещения.
- протяжка контактов светильников- 2 шт
- снятие показаний кв. счетчиков, коммерции и в ГРЩ



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел. (812) 650-28-30, 664-10-35

Обслуживание шлагбаума «ММС»

- без происшествий

Обслуживание ворот на паркинг «ЭФАФЛЕКС»

- без происшествий

Обслуживание домофонов, СКУД «КСС связьмонтаж»

- произведено плановое ТО видео систем
- проверка работы видеокамер по периметру, проведена протяжка креплений 2-х камер
- установка домофона кв 194 после ремонта
- вызов в кв 9- не прописывается домофон(КНР)

Обслуживание лифтов ООО «ЛИФТСТРОЙ»

- Проведено плановое ТО
- установлена причина сбоя работы лифта в парадной № 5- вышел из строя блок питания.
- требуется замена двух компенсаторов в гр. лифте 5 парадной.
- выполнено 6 вызовов на остановки лифтов- 4, 7 парадные (пассажирские)