



Отчет управляющей компании «Люмьер-Комфорт»

ЖК «Люмьер»

август 2021 г.

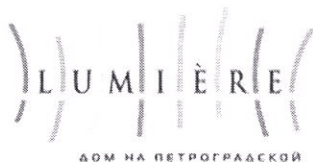
В период с 1 августа по 31 августа 2021 года

Организационные мероприятия

1. Подписаны акты приемки работ по косметическому ремонту первых этажей парадных (10 шт) – восстановление поврежденного штукатурного слоя, с последующей окраской.
2. Подписан акт приемки работ по ремонту скамеек (замена поврежденных деревянных полотен) - 8 шт
3. УК закуплен ротор для глубокой очистки напольных покрытий. Начаты работы по размывке.
4. Проводились встречи на объекте с собственниками и арендаторами коммерческих и жилых помещений, передавались информационные письма и предписания по нарушениям правил проживания, проведению ремонта и пользования лифтом.
5. Контроль за работами подрядных организаций (дератизация, вывоз ТБО, ЛифтСтройСпб, KSS-система контроля доступа. ММС – обслуживание шлагбаума, Эфафлекс- ремонт и обслуживание ворот паркинга)
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 (август) 2021 г.) ГВС, ХВС, электричество и тепло квартирных счетчиков и коммерции
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,



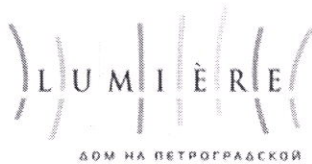
- коллекторов, запорной арматуры, средств измерения и контроля) на предмет отсутствия механических повреждений, отсутствия загрязнения внешних поверхностей.
6. Осмотр дренажных приемков и стоков на предмет отсутствия загрязнения и заполнения водой.
 7. Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации
 8. Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редуцированных и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры.
 9. Проведение освидетельствование лифтов. Выявлены сбои в работе плат управления в 5, 6 и 7 ой парадных. Замена блоков питания в пассажирском лифте 10 парадная.
 10. Ведение журналов – въезд- выезд, происшествий, замены ковров, вывоз мусора, журнал обходов по парадным (ежемесячные и ежедневные). Начата 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 полная 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 август – 1 шт.
3. Техническое обслуживание приточно-вытяжной вентиляции паркинга
4. Составление замечаний, актов Проверка качества работы вентиляторов во всех рабочих режимах.
5. Проверка работы частотных преобразователей.
6. Проверка электропитания по фазам (проверка дисбаланса по напряжению, проверка дисбаланса по току).
7. Проверка состояния силовых и управляющих цепей оборудования.
8. Проверка запорной арматуры.
9. Ревизия крыльчатки вытяжных установок.
10. Проверка открытия заслонок.
11. Контроль состояния ремней на вентиляторах.
12. Осмотр крепежных соединений и проверка их плотности.



Места общего пользования

1. Заменены лампы на светодиодные с датчиками движения – 1 шт.(л/х паркинг)
2. Проведены работы по обслуживанию входных дверей в парадные и поэтажно (регулируются и смазываются петли)
3. Восстановлена корректная работа двери 5 пар -2 ур выход на паркинг
4. Произведена проверка креплений светильников на фасаде

Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

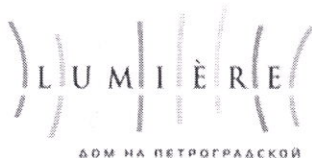
1. Производились плановые покосы газонов и клумб, прополка сорняков, удаление травы с брусчатки двора механическим и химическим способом
2. Удаление граффити и объявлений с фасада здания, с труб ливневки. Последующее удаление клеевого слоя
3. Производился контроль санитарного состояния МОП и графиков 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 131,3 кубометра мусора. Ежедневно вывозится 8 контейнеров, объемом 0, 28 кубометра, 3 вывоза 14, 0 кубового пухто. Контейнер с пластиком вывозился 2 раза, со стеклом- 2 раза
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 46 заявок

сантехника	электрика	общего назначения	Вентил- ия	домофоны	лифты
17	11	12	1	2	3

Работа Административно-диспетчерской Службы

1. За август вызывали Спецтранс 31 раз.
2. Проконтролировано 4 замены грязезащитных ковров по 7 шт
3. Зафиксировано 3 заявки по ремонту лифтов.
4. Произведена 11 перезагрузок 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



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел.(812)650-28-30, 664-10-35

обращению

10. Произведена дополнительная маркировка навигации- наклеены(восстановлены) указатели 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 август

Подрядные организации

ИП Коростеков

- замена 10 ламп освещения.
- замена светодиодного светильника с датчиком шага- 1 шт
- снятие показаний кв. счетчиков, коммерции и в ГРЩ
- выполнение 2 квартирных заявок – выбивало автоматы.
- замена светильника на въезде в паркинг- 1 шт

Обслуживание шлагбаума «ММС»

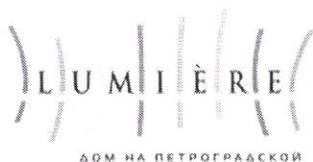
- без происшествий

Обслуживание ворот на паркинг «ЭФАФЛЕКС»

- без происшествий

Регламентное обслуживание систем СКУД и домофонии охранного телевидения

- произведено плановое ТО видео систем
- проверка систем на наличие программных ошибок на АРМ.
- проверка креплений, юстировка и протяжка замков и вызывных панелей
- устранение неисправностей по заявкам
- чистка видеокамер по периметру и в здании
- чистка системных блоков серверов ВН и СКУД GETE
- восстановление камер вызывных панелей в 10 парадной



- восстановление видеосигнала видеопанели 10- той парадной.
- замена вышедшего из строя контроллера GETE 4000 в парадной 5 на б/у контроллер GETE 8000 взятый с ЖК Мендельсон (демонтированный, как нерабочий)
- проверка работы видеокамер по периметру, проведена протяжка креплений 1- ой камеры
- ремонт домофона кв 59
- ремонт домофона кв 255

Регламентное обслуживание систем АПС, СОУЭ и АППЗ

- Проверка систем на наличие программных ошибок на АРМ «ОРИОН-ПРО»;
- Произведен внешний осмотр системы АПС и СОУЭ в паркинге и МОП;
- Проверка работы АПС путем срабатывания в паркинге-система исправна (оповещение , работа клапанов); Дымоудаление 1 ШУВ не включается. Оповещение только 1 звуковой сигнал.
- Проверка работы АПС путем срабатывания в МОП система исправна дымоудаление не включается, оповещение не включается.
- Сняты с охраны квартирные шлейфы из-за оборванных ШС при ремонте;
- Чистка кэша сервера АПС АРМ «Орион ПРО»

Регламентное обслуживание системы связи с лифтами

- Проверка системы на наличие программных ошибок на АРМ;
- Проверка связи ГГС с лифтами –исправна, за исключением в 4лифтах на работают контроллеры микрофонов, связь односторонняя. (ремонту не подлежат).

Обслуживание лифтов

- Проведено плановое ТО
- замена 2- х блоков питания в грузовом лифте 10- ой парадной
- выполнено три вызова на остановки лифтов- 6 пар (г/л)- 6 остановок
- 7 пар(п/л)- остановка
- 5 пар(г/л)- 1 остановка
- 2 пар (г/л)- 1 остановка
- 1 пар (п/л)- 1 остановка
- Отправлено 3 заявки.