



**Отчет управляющей компании «Люмьер-Комфорт»**

**ЖК «Люмьер»**

**февраль 2022 г.**

**В период с 1 февраля по 28 февраля 2022 года**

**Организационные мероприятия**

1. Отработана периодичность вывоза мусора с Региональным оператором
2. Организована отработка замены счетчиков, выработавших свой ресурс/ достигших предела измерений со службой эксплуатации
3. Организована механическая уборка снега на территории (погрузчик) с последующим вывозом
4. Произведена плановая замена счетчиков воды 6 шт
5. Проведен очередной плановый осмотр коммуникаций, выписаны счетчики, требующие замены
6. Проведен комплекс работ по заявкам кв- р и коммерческих помещений после включения отопления- устранение завоздушивания стояков и радиаторов, подкапывания в кв и МОП, замена счетчиков, соединений и тд.
7. 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.
8. Контроль за работами подрядных организаций (дератизация, вывоз ТБО, ЛифтСтройСпб, KSS-система контроля доступа. ММС – обслуживание шлагбаума, Эфафлекс- ремонт и обслуживание ворот паркинга)
9. Проведен ежемесячный поэтажный обход с визуальным осмотром и подробным описанием повреждений покрытий, точек освещения, дверей и т.д.
10. Составление заявок на основе осмотра. составление плана работ по ремонту и восстановлению покрытий, устранении дефектов
11. Составление и размещение объявлений о проводимых мероприятиях.
12. Контроль за нарушениями правил парковки и стоянки в паркинге, во дворе и на въезде, после шлагбаума.
13. Работа с должниками (переговоры по погашению задолженности, размещение информации на стендах, в группе)
14. Обзвон должников по исполнительным листам, подготовка документов для передачи в ФССП
15. Работа по сбору задолженностей согласно списка.
16. Контроль технического обслуживания лифтов, СКУД, системы видеонаблюдения, обслуживания ИТП, водоочистки.
17. Программирование брелков для въезда-выезда с территории ЖК, въезда-выезда из паркинга по заявкам жильцов.
18. Осуществление замены, перепрограммирования брелоков/карт для входа на территорию ЖК по заявкам жильцов.

**В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:**





# 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 без датчиков движения – 0 шт.
2. Замена ламп освещения- 4 шт
3. Проведены работы по обслуживанию входных дверей в парадные и поэтажно (регулируются и смазываются петли)

## Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

1. Очистка от снега внутреннего двора и прилегающей территории по мере необходимости
2. Удаление граффити и объявлений с фасада здания, с труб ливневки. Последующее удаление клеевого слоя
3. Проводилось 4 генеральные уборки контейнерной площадки
4. Проведены 3 дератизации в контейнерной со сменой ядов
5. Производился контроль санитарного состояния МОП и графиков уборки.
6. Работа с жильцами по уборке мусора в МОП, составление актов и выдача предписаний.
7. Регулярно производился вывоз бытового мусора подрядной организацией «Петро-Вост». За отчетный период вывезено 182,0 кубометра мусора. Ежедневно в среднем вывозится 6 контейнеров, объемом 1 м<sup>3</sup>
8. Производилась замена грязезащитных ковров в холле входной зоны и междверных пространств в парадных и лифтовых холлов в количестве 68 штук за месяц- 10 шт больших ковров, 7 маленьких на одну выкладку
9. Проводились внеплановые работы по дератизации и дезинсекции- проведение дополнительных работ по предотвращению появления крыс. Смена ядов

Всего в течение отчетного периода было принято 62 заявки и отработано 50 заявки

сантехника	электрика	общего назначения	Вентил-ия	домофоны	лифты
37 ( вып-но 35)	11 ( вып- но 9)	8 ( вып- но 8)	0	4 ( вып- но 4)	7 ( вып- но 7)

## **Работа Административно-диспетчерской Службы**

1. За февраль мусор вывозился 23 раза.
2. Проконтролировано 4 замены грязезащитных ковров – 4 раз-17 шт
3. Зафиксировано 1 заявки по ремонту лифтов ( замена этажной платы 6 пар 3 эт, замена датчика шахтной информации 3 пар, замена 2- х светильников 5 пар г/л ,Энкодер пар 4)
4. Произведена 3 перезагрузки лифтов.
5. Отслеживание парковок автотранспорта в неположенных местах ( на тротуаре, за шлагбаумом )- выдача предписаний , заявление на портал ГИБДД
6. Обход территории внешней и внутренней ( паркинг, лифты, техкоридоры) -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



## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел.(812)650-28-30, 664-10-35

8. Произведено 11 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. Составление Актов в квартирах и коммерческих помещениях по протечкам и другим требованиям.
6. Проводилась работа с собственниками квартир по согласованию перепланировок и замены остекления
7. 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 февраль

### **Подрядные организации**

#### **ИП Коростеков**

- замена 4 ламп освещения.
- замена светодиодного светильника без датчика шага- 0 шт
- снятие показаний кв. счетчиков, коммерции и в ГРЩ

#### **Обслуживание шлагбаума « ММС»**

- без происшествий

#### **Обслуживание ворот на паркинг « ЭФАФЛЕКС»**

- ТО полугодовое въездных и выездных ворот паркинга

#### **КССсвязьмонтаж**

#### **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
- проверка работы видеокамер по периметр
- +у, проведена протяжка креплений 1- ой камеры



## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел.(812)650-28-30, 664-10-35

### 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 4 лифтах на работают контроллеры микрофонов, связь односторонняя. (ремонт не подлежат).

### Обслуживание лифтов

- Проведено плановое ТО лифтов.
- проведено ежегодное освидетельствование лифтов
  - замена этажной платы 6 пар 3 эт, замена датчика шахтной информации 3 пар, замена 2- х светильников 5 пар г/л , замена Энкодер пар 4)
- 4. Произведена 3 перезагрузки лифтов.
- Отправлено 2 заявки.