



Отчет управляющей компании «Люмьер-Комфорт»

ЖК «Люмьер»

январь 2022 г.

В период с 1 января по 31 января 2022 года

Организационные мероприятия

1. Организовано заключение договора с Региональным оператором на вывоз мусора
2. Организован срочный ремонт шлагбаума на въезде на территорию.
3. Подготовка замены редуктора в связи с жалобами на падение температуры и давления воды в пар 3
4. Организована механическая уборка снега на территории (погрузчик) с последующим вывозом
5. Произведена плановая замена счетчиков воды 8 шт
6. Проведен очередной плановый осмотр коммуникаций, выписаны счетчики, требующие замены
7. 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.
8. 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.
9. Контроль за работами подрядных организаций (дератизация, вывоз ТБО, ЛифтСтройСпб, KSS-система контроля доступа. ММС – обслуживание шлагбаума, Эфафлекс-ремонт и обслуживание ворот паркинга)
10. Проведен ежемесячный поэтажный обход с визуальным осмотром и подробным описанием повреждений покрытий, точек освещения, дверей и т.д.
11. Составление заявок на основе осмотра. составление плана работ по ремонту и восстановлению покрытий, устранении дефектов
12. Составление и размещение объявлений о проводимых мероприятиях.
13. Контроль за нарушениями правил парковки и стоянки в паркинге, во дворе и на въезде, после шлагбаума.
14. Работа с должниками (переговоры по погашению задолженности, размещение информации на стендах, в группе)
15. Обзвон должников по исполнительным листам, подготовка документов для передачи в ФССП
16. Работа по сбору задолженностей согласно списка.
17. Контроль технического обслуживания лифтов, СКУД, системы видеонаблюдения, обслуживания ИТП, водоочистки.
18. Программирование брелков для въезда-выезда с территории ЖК, въезда-выезда из паркинга по заявкам жильцов.
19. 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 (январь 2022г.) 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 редуцирующих 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, редуцирующих и балансирующих клапанов, коллекторов и запорной арматуры.
9. Проведение ежемесячного освидетельствование лифтов.
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. Протяжка теплообменника ИТП коммерция

Техническое и аварийное обслуживание вентиляционного оборудования.

1. Работа по заявкам собственников жилых и коммерческих помещений.
2. Аварийные заявки за декабрь – 0 шт. (паркинг)
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.

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 две генеральные уборки контейнерной площадки
4. Заменены мусорные баки в количестве 8 шт, объемом 1 куб
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-Васт». За отчетный период вывезено 119,8 кубометра мусора. Ежедневно вывозится 6 контейнеров, объемом 1 м³
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

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

сантехника	электрика	общего назначения	Вентил-ия	домофоны	лифты
35 (вып-но 26)	7 (вып- но 4)	12 (вып- но 12)	0	5 (вып- но 5)	3 (вып- но 3)

Работа Административно-диспетчерской Службы

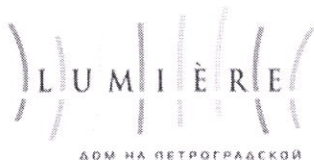
1. За январь мусор вывозился 26 раз.
2. Проконтролировано 4 замены грязезащитных ковров – 4 раз-17 шт
3. Зафиксировано 1 заявки по ремонту лифтов(замена светильника LED в г/л 6 пар)
4. Произведена 2 перезагрузок лифтов.
5. Отслеживание парковок автотранспорта в неположенных местах (на тротуаре, за шлагбаумом)- выдача предписаний , заявление на портал ГИБДД
6. Обход территории внешней и внутренней (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 9 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 январь

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»

- ремонт шлагбаума(платы)
- регулировка работы шлагбаума

Обслуживание ворот на паркинг «ЭФАФЛЕКС»

- без происшествий

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

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. (ремонту не подлежат).

Обслуживание лифтов

- Проведено плановое ТО лифтов.
- замена светильников в г/л пар 6

Отправлено 2 заявки.