

Отчет управляющей компании «Люмьер-Комфорт» о выполнении условий договора за апрель 2022 г. ЖК «Мендельсон»

В период с 1 апреля по 30 апреля 2022 года

Организационные мероприятия

1. Контроль за работами подрядных организаций.
2. Проведен сезонный помыв уличного остекления (эвакуационные лестницы).
3. Установка расширительного бака в водомерном узле.
4. Составление и размещение объявлений.
5. Работа с должниками (переговоры по погашению задолженности, размещение информации на стендах, в группе)
6. Обзвон должников, отправка сообщений в ВАЦАП, отключение должникам брелоков для прохода на территорию, дополнительная рассылка по почте и распечатка квитанций по задолженностям.
7. Контроль технического обслуживания лифтов, СКУД, системы видеонаблюдения, АППЗ.
8. Проведена проверка и диагностика системы пожарной вентиляции, путем срабатывания АП нажатием ЭПР (на каждом этаже МОП и тех.этажей).
9. Контроль за работой подрядной организации ИП Коростенков по электро-техническим работам (9 заявок);
10. Контроль за исполнением заявок на гарантийный ремонт теплого остекления (1 заявка).
11. Контроль и приемка работ по регламентному техническому обслуживанию лифтового оборудования компанией Конс Лифтс.
12. Контроль за проведением регламентного обслуживания систем АПС, СОУЭ, АППЗ компанией КССсвязьмонтаж.
13. Контроль за проведением регламентного обслуживания систем СКУД и домофонии охранного телевидения компанией КССсвязьмонтаж.
14. Контроль за проведением работ по регламентному обслуживанию систем диспетчеризации и газоанализа паркинга компанией КССсвязьмонтаж.
15. Организация работ по установке домофона приобретенного собственником.

В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:

1. Снятие показаний за отчетный период (апрель 2022г.)
2. Контроль параметров водоснабжения (давление, температура) на вводе в ИТП, 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, проведена очистка дренажных приемков в паркинге.
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.



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. Проверка насоса и откачка приемка в ИТП коммерция.

Техническое и аварийное обслуживание вентиляционного оборудования.

1. Работа по заявкам собственников жилых и коммерческих помещений.
2. Техническое обслуживание приточно-вытяжной вентиляции паркинга
3. Составление замечаний, актов.

Места общего пользования

1. Проведены работы по чистке компрессором компьютеров СКУД и АПС от пыли
2. Укрепили рамку картины (3 парадная 3 этаж, 5 парадная 4 этаж).
3. Проведена уборка на кровле.
4. Проведена влажная уборка в помещениях (выход на кровлю, вентиляционные камеры).
5. Проведена работа по ремонту ручек на дверях (выход в паркинг).
6. Проведение планового технического обслуживания лифтов компанией Кони Лифтс
7. Укрепили стойку диспенсера для дог пакетов.
8. Произведена очистка приемков в центральном, левом и правом паркинге и проверена работа насосов.
9. Проведена генеральная уборка (контейнерная площадка).
10. Проведена ручная уборка спуск в паркинг

Подрядные организации

ИП Коростенков

проведены работы по замене ламп (14 шт), светильников и драйверов (5 шт)

КССсвязьмонтаж:

Регламентного обслуживания систем диспетчеризация и газоанализа паркинг

- Проверка систем на наличие программных ошибок на АРМ;
- Сброс сработок и осмотр датчиков газоанализа в паркинге (один датчик неисправен, требует замены);
- Проверка связи ГГС с лифтами и тех. помещениями9 – исправна.

Регламентного обслуживания 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 насосов и эл.задвижек (заклинена 2я задвижка, заявка на ремонт подана);
- Проверка работы АПС путем срабатывания в паркинге- система исправна (оповещение, дымоудаление, работа клапанов);
- Сняты с охраны квартирные шлейфы из-за оборванных ШС, при ремонте в количестве 16;
- Заклинивание задвижки в водомере (составлена заявка на ремонт).

Регламентного обслуживания систем СКУД и домофонии охранного телевидения

- Проверка систем на наличие программных ошибок на АРМ;
- Проверка креплений, юстировка и протяжка замков, и вызывных панелей (всех);
- Устранение неисправностей по заявкам;
- Чистка юстировка видео камер (запотевание камеры улицы4);
- Чистка серверов;

Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

1. Производился контроль санитарного состояния и графиков уборки.
2. Составление графиков уборки МОПов еженедельно, графиков уборки паркинга, размещение в грузовых лифтах, на «-1» этажах на информационных стендах, у кладовых помещений.
3. Уборка вручную и мойка поломоечной машиной паркинга в соответствии с графиком проведения работ, проведение уборки труднодоступных мест паркинга.
4. Ежедневная уборка территории. Очистка территории от снега. Сбор и вынос мусора из урн.
5. Проводилась ежедневно (1 раз в день) профилактическая дезинфекция тамбуров, холлов 1-х этажей, ручек дверей, почтовых ящиков, кнопок лифтов, поручней.
6. Работа с жильцами по уборке мусора в МОП, в колясочных.
7. Проводилась еженедельная уборка подоконников внутри двора и снаружи по периметру здания.
8. Проведение еженедельной (четверг) уборки МОП кладовых помещений.
9. Регулярно производился вывоз бытового мусора подрядной организацией ООО «Технология чистоты». Бытовой мусор вывозился 30 раз, вывезено 225 бака ($0.36 \cdot 225 = 81$ куб.м).
10. Производилась замена грязезащитных ковров в холле входной зоны и междверных пространств в парадных и лифтовых холлов в количестве 14 штук один раз в неделю, 4 раза за месяц (05.04; 13.04; 20.04; 27.04.22г.).

Работа Административно-диспетчерской Службы

1. Всего в течение отчетного периода было принято и отработано 48 заявок.
2. Проведение работ по организации и контролю въезда и прохода на территорию ЖК.
3. Проведение ежедневных обходов МОП, паркинга, внешней территории. На основе обходов администраторами создано 19 заявок.
4. Работники дежурной смены применяли меры по обеспечению соблюдения установленных правил проведения шумных работ, погрузо-разгрузочных работ, режима соблюдения тишины.
5. Ведение необходимых журналов.
6. Размещение текущих объявлений на информационных досках ЖК.

Работа с собственниками жилых и коммерческих помещений.

1. Оказывалась помощь в снятии показаний индивидуальных приборов учета коммерческих помещений, передачи показаний в бухгалтерию.
2. Оказывались консультации по телефону по оплате квитанций, необходимости соблюдения чистоты и порядка в МОП.
3. Проведено программирование брелоков для въезда в паркинг и входа в парадные (9 шт.)
4. Устранены дефекты на оконных и дверных блоках (1 заявка), замена фильтра (1 заявка), промывка фильтра (1 заявка), проведен регулировка отопления в ИТП (1 заявка).
5. Предоставление собственникам схем канализации, электрики, ГВС и ХВС, план несущих конструкций (1 заявка).

По управлению и финансовому менеджменту:

1. Расчет и выпуск квитанций за апрель.
2. Ведение ежедневных приемов граждан.