



Отчет управляющей компании «Люмьер-Комфорт»

ЖК «Люмьер»

март 2022 г.

В период с 1 марта по 31 марта 2022 года

Организационные мероприятия

1. Отправлено письмо в «Региональный оператор» о замене времени вывоза мусора.
2. Устранена протечка на системе отопления в коллекторном шкафу (3 парадная).
3. Проведены ремонтные работы по замене трубопровода в паркинге.
4. Установлены обратные клапаны на напорные трубопроводы насосов в приемках (паркинг).
5. Устранена протечка на канализационном стояке, установлен компенсатор (3 парадная кв.66)
6. Проведен очередной плановый осмотр коммуникаций, составлен список счетчиков, требующих замены.
7. Установка полусфер вдоль забора и вдоль трансформаторных будок.
8. Уборка вентиляционных камер по графику (-2 этаж паркинг).
9. Проведены работы по уборке пыли и мусора в плафонах, светильниках на первых этажах (лифт холл, эвакуационная лестница)
10. Проведен комплекс работ по заявкам кв- р и коммерческих пом- ний после включения отопления- устранение завоздушивания стояков и радиаторов, подкапывания в кв и МОП, замена счетчиков, соединений и тд.
11. Контроль за работами подрядных организаций (дератизация, вывоз ТБО, ЛифтСтройСпб, KSS-система контроля доступа. ММС – обслуживание шлагбаума, Эфафлекс- ремонт и обслуживание ворот паркинга)
12. Проведен ежемесячный поэтажный обход с визуальным осмотром и подробным описанием повреждений покрытий, точек освещения, дверей и т.д.
13. Составление заявок на основе осмотра. составление плана работ по ремонту и восстановлению покрытий, устранении дефектов
14. Составление и размещение объявлений о проводимых мероприятиях.
15. Контроль за нарушениями правил парковки и стоянки в паркинге, во дворе и на въезде, после шлагбаума.
16. Работа с должниками (размещение информации на стендах)
17. Работа по сбору задолженностей согласно списка.
18. Контроль технического обслуживания лифтов, СКУД, системы видеонаблюдения, обслуживания ИТП, водоочистки.
19. Программирование брелков для въезда-выезда с территории ЖК, въезда-выезда из паркинга по заявкам жильцов.
20. 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 (март 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 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 балансирующих клапанов, коллекторов и запорной арматуры.
9. Проведение ежемесячного освидетельствования лифтов.
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. Переборка двух теплообменников в ИТП коммерция и жилье, замена прокладок
4. Промывка теплообменников
5. Замена участка трубы- на выходе из ИТП (коммерция)

Техническое и аварийное обслуживание вентиляционного оборудования.

1. Работа по заявкам собственников жилых и коммерческих помещений.
2. Аварийные заявки за март – 0 шт. (паркинг)
3. Закрепление дефлектора сломанные от ветра - кровля
4. Техническое обслуживание приточно-вытяжной вентиляции паркинга
5. Составление замечаний, актов. Проверка качества работы вентиляторов во всех рабочих режимах.
6. Проверка работы частотных преобразователей.
7. Проверка электропитания по фазам (проверка дисбаланса по напряжению, проверка дисбаланса по току).
8. Проверка состояния силовых и управляющих цепей оборудования.
9. Проверка запорной арматуры.
10. Ревизия крыльчатки вытяжных установок.
11. Проверка открытия заслонок.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел. (812) 650-28-30, 664-10-35

12. Контроль состояния ремней на вентиляторах.
13. Осмотр крепежных соединений и проверка их плотности.

Места общего пользования

1. Заменены лампы на светодиодные без датчиков движения – 0 шт.
2. Замена ламп освещения- 12 шт
3. Проведены работы по обслуживанию входных дверей в парадные и поэтажно (регулируются и смазываются петли)
4. Регулировка доводчиков по заявкам
5. Восстановление геометрии потолков (Армстронг) по этажам
6. Проведено обеспыливание плафонов на первых этажах парадных и э/ лестниц
7. Укрепление обшивки двери контейнерной

Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

1. Очистка от снега и льда внутреннего двора и прилегающей территории по мере необходимости
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 Региональным оператором (подрядной организацией «Петро-Вост»). За отчетный период вывезено 164 кубометра мусора. Ежедневно вывозится 6 контейнеров, объемом 1м3
6. Производилась замена грязезащитных ковров в холле входной зоны и междверных пространств в парадных и лифтовых холлов в количестве 85 штук за месяц- 10 шт больших ковров, 7 маленьких на одну выкладку

Всего в течение отчетного периода было принято 71 заявки и отработано 61 заявки

сантехника	электрика	общего назначения	Вентил-ия	домофоны	лифты
32 (вып-но 29)	15 (вып- но 11)	18 (вып- но 15)	1(вып-но 1)	5 (вып- но 5)	0 (вып- но 0)

Работа Административно-диспетчерской Службы

1. За март мусор вывозился 31 раз.
2. Проконтролировано (02.03; 09.03; 16.03; 23.03; 30.03.22г.) замены грязезащитных ковров – 5 раз-17 шт
3. Произведена 2 перезагрузки лифтов.
4. Отслеживание парковок автотранспорта в неположенных местах (на тротуаре, за шлагбаумом)- выдача предписаний , заявление на портал ГИБДД



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел. (812) 650-28-30, 664-10-35

5. Обход территории внешней и внутренней (паркинг, лифты, техкоридоры) -2 раза в сутки
6. Контроль за работой строительных бригад- шумовые работы, правила разгрузки и вывоза строительного мусора, доступ на крышу и в технические помещения
7. Произведено 26 программирования брелков и коррекция работы действующих по обращению
8. 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.

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 март.

Подрядные организации

ИП Коростеков

- замена 12 ламп освещения.
- замена светодиодного светильника без датчика шага- 0 шт
- снятие показаний коммерции и в ГРЩ

Обслуживание шлагбаума « ММС »

- без происшествий

Обслуживание ворот на паркинг « ЭФАФЛЕКС »

- без происшествий

КССсвязьмонтаж:

Регламентное обслуживание систем СКУД и домофонии охранного телевидения

- 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
- 2 камеры не работают демонтированы
- восстановление камер вызывных панелей 4 и 2 парадной



ДОМ НА ПЕТРОГРАДСКОЙ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел. (812) 650-28-30, 664-10-35

- восстановление работы кнопки вызова консьержа 5 парадная (выход из строя коммуникатора)
- восстановление работы домофонов кв. 127, 130, 131
- ремонт домофонов кв 255
- установка домофона кв 15

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 эша сервера АПС АРМ «Орион ПРО»;
- Чистка системных блоков сервера АПС;
- Замена АКБ В АСПТ паркинг

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 -9 лифтов.

Рекомендации:

- пар 1 – б/ замечаний
- пар 2- произведена замена вентиляторов 2 шт
- пар 3- замена АКБ 12 V
- пар 4- замена АКБ 12 V, замена контактов дверей кабины
- пар 5- не работает аварийное освещение
- 6 пар- битый сегмент табло кабины
- 7 пар- замена АКБ 12 V
- 8 пар- замена АКБ 12 V, замена контактов дверей кабины, не работает аварийное освещение, требуется замена датчика РТМ
- 9 пар- замена АКБ
- 10 пар- замена АКБ