

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

В период с 1 марта по 31 марта 2022 года

Организационные мероприятия

1. Контроль за работами подрядных организаций.
2. Составление и размещение объявлений.
3. Работа с должниками (переговоры по погашению задолженности, размещение информации на стендах, в группе)
4. Обзвон должников, отправка сообщений в ВАЦАП, отключение должникам брелоков для прохода на территорию, дополнительная рассылка по почте и распечатка квитанций по задолженностям.
5. Контроль технического обслуживания лифтов, СКУД, системы видеонаблюдения, АППЗ.
6. Контроль за работой подрядной организации ИП Коростенков по электро-техническим работам (14 заявок);
7. Контроль за исполнением заявок на гарантийный ремонт теплого остекления (1 заявка).
8. Контроль и приемка работ по регламентному техническому обслуживанию лифтового оборудования компанией Коне Лифтс.
9. Контроль за проведением регламентного обслуживания систем АПС, СОУЭ, АППЗ компанией КССсвязьмонтаж.
10. Контроль за проведением регламентного обслуживания систем СКУД и домофонии охранного телевидения компанией КССсвязьмонтаж.
11. Контроль за проведением работ по регламентному обслуживанию систем диспетчеризации и газоанализа паркинга компанией КССсвязьмонтаж.
12. Организация работ по установке домофона приобретенного собственником.

В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:

1. Снятие показаний за отчетный период (март 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. Установлена ручка на входной двери эвакуационной лестницы (3 парадная)
3. Проведение планового технического обслуживания лифтов компанией Кони Лифтс
4. Установлен доводчик в контейнерной площадке.
Перенесли и укрепили стойку диспенсера для дог пакетов.
6. Произведена очистка приемков в центральном, левом и правом паркинге и проверена работа насосов.
7. Замена дверной ручки в лифтовом холле (6 парадная).

Подрядные организации

ИП Коростенков

проведены работы по замене ламп (3шт), светильников и драйверов (12 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 ГТС с лифтами и тех. помещениями – 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);
- Проверка работы АПС путем срабатывания в МОП- система исправна 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;
- Чистка замка 3 парадной (залипание).

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. Очистка детской площадки от наледи.
6. Проводилась ежедневно (1 раз в день) профилактическая дезинфекция тамбуров, холлов 1-х этажей, ручек дверей, почтовых ящиков, кнопок лифтов, поручней.
7. Работа с жильцами по уборке мусора в МОП, в колясочных.
8. Проводилась еженедельная уборка подоконников внутри двора и снаружи по периметру здания.
9. Проведение еженедельной (четверг) уборки МОП кладовых помещений.
10. Регулярно производился вывоз бытового мусора подрядной организацией ООО «Технология чистоты». Бытовой мусор вывозился 31 раз, вывезено 178 бака (0.36*178= 64 куб.м).
11. Производилась замена грязезащитных ковров в холле входной зоны и междверных пространств в парадных и лифтовых холлов в количестве 14 штук один раз в неделю, 5 раза за месяц.

Работа Административно-диспетчерской Службы

1. Всего в течение отчетного периода было принято и отработано 37 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 14 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. Проведена установка домофонов в 1-ой квартире.
4. Проведено программирование брелоков для въезда в паркинг и входа в парадные (4 шт.)
5. Устранены дефекты на оконных и дверных блоках (2 заявка), произведена замена подшипника на турбодетекторе (1 заявка), проведен ремонт КФРД (1 заявка), замена КФРД (1 заявка).
6. Предоставление собственникам схем канализации, электрики, ГВС и ХВС, план несущих конструкций (1 заявка).

По управлению и финансовому менеджменту:

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