



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел. (812) 650-28-30, 664-10-35

## Отчет управляющей компании «Люмьер-Комфорт»

ЖК «Люмьер»

май 2022 г.

### В период с 1 мая по 31 мая 2022 года

#### Организационные мероприятия

1. Составление и размещение объявлений о проводимых мероприятиях.
2. Контроль технического обслуживания лифтов, СКУД, системы видеонаблюдения, обслуживания ИТП, водоочистки.
3. Контроль за работой строительных бригад- шумовые работы, правила разгрузки и вывоза строительного мусора, доступ на крышу и в технические помещения.
4. Проведен очередной плановый осмотр коммуникаций, составлен список счетчиков, требующих замены.
5. Проведен комплекс работ по заявкам кв- р и коммерческих пом- ний, подкапывания в кв и МОП, замена счетчиков, соединений и тд.
6. Проведение влажной уборки в МОПах по графику.
7. Контроль за работами подрядных организаций (дератизация, вывоз ТБО, ЛифтСтройСпб, KSS-система контроля доступа. ММС – обслуживание шлагбаума, Эфафлекс- ремонт и обслуживание ворот паркинга)
8. Проведен ежемесячный поэтажный обход с визуальным осмотром и подробным описанием повреждений покрытий, точек освещения, дверей и т.д.
9. Составление заявок на основе осмотра. составление плана работ по ремонту и восстановлению покрытий, устранении дефектов.
10. Контроль технического обслуживания лифтов.
11. Контроль за нарушениями правил парковки и стоянки в паркинге, во дворе и на въезде, после шлагбаума.
12. Работа с должниками (размещение информации на стендах)
13. Программирование брелков для въезда-выезда с территории ЖК, въезда-выезда из паркинга по заявкам жильцов.
14. Осуществление замены, перепрограммирования брелоков/карт для входа на территорию ЖК по заявкам жильцов.

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

1. Снятие показаний за отчетный период (май 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 редуцированных клапанов, коллекторов, запорной арматуры, средств измерения и контроля) на предмет отсутствия



## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел. (812) 650-28-30, 664-10-35

- 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, редуцированных и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры.
  9. Проведено техническое обслуживание поломочной машины паркинга.
  10. Составление актов, предписаний.
  11. Замена фильтра на обще обменной вентиляции в паркинге.
  12. Проведены работы по регулировке доводчиков, дверей, ручек.
  13. Проведена замена сбросного крана на систему ХВС коммерция.
  14. Проведена прочистка водостоков ливневки во дворе.
  15. Проведена замена воздуховода в паркинге -1 этаж.
  16. Проведена очистка приемок в паркинге – 2 этаж.
  17. Проведен ремонт узла на систему ГВС коммерция (-1 этаж, у выхода из 6 парадной).
  18. Проведены работы по замене табло кабины лифта (6 парадная).

### 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. Сборка и установка двух теплообменников в ИТП коммерция и жилье.
4. Промывка теплообменников.

### Техническое и аварийное обслуживание вентиляционного оборудования.

1. Проверка качества работы вентиляторов во всех рабочих режимах.
2. Проверка работы частотных преобразователей
3. Проверка электропитания по фазам (проверка дисбаланса по напряжению, проверка дисбаланса по току).
4. Проверка состояния силовых и управляющих цепей оборудования
5. Проверка открытия заслонок.
6. Осмотр крепежных соединений и проверка их плотности
7. Проверка средств индикации в щитах управления
8. Визуальный осмотр вент установки
9. Работа по заявкам собственников жилых и коммерческих помещений.
10. Проверка работа способности ДУ



# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Управляющая компания «Люмьер-комфорт»

ИНН 7813536930, ОГРН 1127847317960

Тел. (812) 650-28-30, 664-10-35

## Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

1. Производились работы по озеленению (прополка, подрезка, обработка от вредителей, подкормка, посадка цветов).
2. Произведена покраска полусфер.
3. Произведена дезинфекция.
4. Проводилась регулярная уборка территории и урн.
5. Удаление граффити и объявлений с фасада здания, с труб ливневки. Последующее удаление клеевого слоя.
6. Производился контроль санитарного состояния МОП и графиков уборки.
7. Работа с щипцами по уборке мусора в МОП, составление актов и выдача предписаний.
8. Регулярно производился вывоз бытового мусора Региональным оператором (подрядной организацией «Петро-Вост»). За отчетный период вывезено 150 кубометра мусора. Ежедневно вывозится, объемом 1м3.
9. 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 (02.05; 09.05; 18.05; 25.05.22г.).

## Работа Административно-диспетчерской Службы

1. Всего в течение отчетного периода было принято и отработано 45 заявок
2. За май мусор вывозился 31 раз.
3. Отслеживание парковок автотранспорта в неположенных местах (на тротуаре, за шлагбаумом)- выдача предписаний.
4. Обход территории внешней и внутренней ( паркинг, лифты, техкоридоры) -2 раза в сутки
5. 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. Ответы на обращения в С-300.
6. Ответы на письма собственникам.
7. 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.
2. Расчет и выпуск квитанций за май 2022г.