Отчет управляющей компании «КИПРОКО» о выполнении условий договора управления за 2021 г.
Данные паркинга по адресу ул. Заречная, дом 11, корпус 3

1. **Общая площадь паркинга**
   Общая площадь здания – **2745.6м^2**
2. **Машиноместа**
   Количество мест в здании – **96**

Отчет о выполнении запланированных работ по текущему ремонту и эксплуатации в 2021 году

Апрель 2021			
Наименование работ	Даты	Содержание по договору	Выполнение по факту
Проведение ежедневных обходов паркинга	1.04-30.04	В рамках содержания	Выполнено
Проведение уборки в соответствии с Графиком уборки	1.04-30.04	В рамках содержания	Выполнено
Еженедельный осмотр ГРЩ	1.04-30.04	В рамках содержания	Выполнено
Ежедневный осмотр ИТП, водомерного узла	1.04-30.04	В рамках содержания	Выполнено
Замена ламп освещения (по необходимости)	1.04-30.04	В рамках содержания	Выполнено
Установка дренажных насосов в приямки	1.04-2.04	В рамках содержания	Выполнено 89005,52
Покраска (выборочно) участков стен	5.04-9.04	В рамках содержания	Выполнено
Перекатка пожарных рукавов. Опломбировка пожарных шкафов	8.04-9.04	В рамках содержания	Выполнено
ТО видеонаблюдения	14.04-16.04	В рамках содержания	Выполнено
ТО системы вентиляции	16.04	В рамках содержания	Выполнено
Ремонт вытяжного вентилятора В1	23.04-28.04	Восстановительный ремонт	Выполнено 16300 Подрядчик
ТО ворот паркинга	23.04	В рамках содержания	Выполнено
Установка почтовых ящиков	26-28.04	В рамках содержания	Выполнено 19470
Перенос программного обеспечения АППЗ	26.04	Восстановительный ремонт	Выполнено 69210 Подрядчик
МАЙ 2021			
Проведение ежедневных обходов паркинга	1.05-31.05	В рамках содержания	Выполнено

Проведение уборки в соответствии с Графиком уборки	1.05-31.05	В рамках содержания	Выполнено
Еженедельный осмотр ГРЩ	1.05-31.05	В рамках содержания	Выполнено
Ежедневный осмотр ИТП, водомерного узла	1.05-31.05	В рамках содержания	Выполнено
Чистка приямков и дренажных насосов	4.05-7.05	В рамках содержания	Выполнено
ТО видеонаблюдения	17.05-20.05	В рамках содержания	Выполнено
Закупка/установка/подключение КМ-О (2К) АППЗ (82шт)	24.05	Восстановительный ремонт	Выполнено 84 636 Подрядчик
Ремонт приточно-вытяжных установок	21.05-28.05	Восстановительный ремонт	Выполнено 94000 Подрядчик
Демонтаж в сервисный центр насоса (диагностика)	28.05.-31.05	Восстановительный ремонт	Выполнено 5000 Подрядчик
ИЮНЬ 2021			
Проведение ежедневных обходов паркинга	1.06-30.06	В рамках содержания	Выполнено
Проведение уборки в соответствии с Графиком уборки	1.06-30.06	В рамках содержания	Выполнено
Замена ламп освещения (по необходимости)	1.06-30.06	В рамках содержания	Выполнено
Еженедельный осмотр ГРЩ	1.06-30.06	В рамках содержания	Выполнено
Ежедневный осмотр ИТП, водомерного узла	1.06-30.06	В рамках содержания	Выполнено
Чистка приямков и дренажных насосов	08.06-09.06	В рамках содержания	Выполнено
ТО видеонаблюдения	15.06-16.06	В рамках содержания	Выполнено
ТО системы вентиляции	18.06	В рамках содержания	Выполнено
Диагностика работы оборудования УУТЭ (ИТП) замена датчиков	21.06-30.06	Восстановительный ремонт	Выполнено 33 300 Подрядчик
Соосная установка насосов системы отопления и вентиляции (ИТП)	21.06-30.06	Восстановительный ремонт	Выполнено 45 157 Подрядчик
ТО АППЗ	22.06	В рамках содержания	Выполнено
ИЮЛЬ 2021			
Проведение ежедневных обходов паркинга	1.07-31.07	В рамках содержания	Выполнено
Проведение уборки в соответствии с Графиком уборки	1.07-31.07	В рамках содержания	Выполнено
Еженедельный осмотр ГРЩ	1.07-31.07	В рамках содержания	Выполнено
Ежедневный осмотр ИТП, водомерного узла	1.07-31.07	В рамках содержания	Выполнено
Замена ламп освещения (по необходимости)	1.07-31.07	В рамках содержания	Выполнено

Чистка приямков и дренажных насосов	12.07-16.07	В рамках содержания	Выполнено
ТО видеонаблюдения	14.07-16.07	В рамках содержания	Выполнено
ТО системы вентиляции	16.07	В рамках содержания	Выполнено
ТО ворот паркинга	20.07-23.07	В рамках содержания	Выполнено
Ремонт тепловой завесы паркинга	26.07-30.07	Восстановительный ремонт	31 500 Подрядчик
Подготовка к отопительному сезону	30.07-15.08	В рамках содержания	Выполнено
Замена приборов учета	23.07-30.07	Восстановительный ремонт	29 855 Подрядчик
ТО АППЗ	27.07-30.07	В рамках содержания	Выполнено
АВГУСТ 2021			
Проведение ежедневных обходов паркинга	1.08-31.08	В рамках содержания	Выполнено
Проведение уборки в соответствии с Графиком уборки	1.08-31.08	В рамках содержания	Выполнено
Еженедельный осмотр ГРЩ	1.08-31.08	В рамках содержания	Выполнено
Ежедневный осмотр ИТП, водомерного узла	1.08-31.08	В рамках содержания	Выполнено
Замена ламп освещения (по необходимости)	1.08-31.08	В рамках содержания	Выполнено
Чистка приямков и дренажных насосов	09.08-11.08	В рамках содержания	Выполнено
ТО видеонаблюдения	16.08-19.08	В рамках содержания	Выполнено
Получение паспорта готовности к отопительному сезону	10.08-15.08	В рамках содержания	Выполнено
ТО системы вентиляции	20.08	В рамках содержания	Выполнено
Закупка/установка/подключение КМ-О (2К) АППЗ (82шт)	25.08-31.08	Восстановительный ремонт	84 636 Подрядчик
СЕНТЯБРЬ 2021			
Проведение ежедневных обходов паркинга	1.09-30.09	В рамках содержания	Выполнено
Проведение уборки в соответствии с Графиком уборки	1.09-30.09	В рамках содержания	Выполнено
Еженедельный осмотр ГРЩ	1.09-30.09	В рамках содержания	Выполнено
Ежедневный осмотр ИТП, водомерного узла	1.09-30.09	В рамках содержания	Выполнено
Замена ламп освещения (по необходимости)	1.09-30.09	В рамках содержания	Выполнено
Чистка приямков и дренажных насосов	13.09-17.09	В рамках содержания	Выполнено
ТО видеонаблюдения	14.09-16.09	В рамках содержания	Выполнено
ТО системы вентиляции	24.09	В рамках содержания	Выполнено
ТО АППЗ	22.09-24.09	В рамках содержания	Выполнено

Пуско-наладочные работы систем АСПТ, АПС, системы ДУ	20.09-30.09	Восстановительный ремонт	Выполнено 44 000 Подрядчик
ОКТЯБРЬ 2021			
Проведение ежедневных обходов паркинга	1.10-31.10	В рамках содержания	Выполнено
Проведение уборки в соответствии с Графиком уборки	1.10-31.10	В рамках содержания	Выполнено
Еженедельный осмотр ГРЩ	1.10-31.10	В рамках содержания	Выполнено
Ежедневный осмотр ИТП, водомерного узла	1.10-31.10	В рамках содержания	Выполнено
Замена ламп освещения (по необходимости)	1.10-31.10	В рамках содержания	Выполнено
Чистка приямков и дренажных насосов	11.10-15.10	В рамках содержания	Выполнено
ТО видеонаблюдения	13.10-15.10	В рамках содержания	Выполнено
ТО системы вентиляции	20.10	В рамках содержания	Выполнено
ТО ворот паркинга	23.10-25.10	В рамках содержания	Выполнено
ТО АППЗ	23.10-25.10	В рамках содержания	Выполнено
Замена входных дверей (металлических) 2 шт.	25.10-29.10	Текущий ремонт	Сделаны замеры. Перенос на 2022 г
НОЯБРЬ 2021			
Проведение ежедневных обходов паркинга	1.11-30.11	В рамках содержания	Выполнено
Проведение уборки в соответствии с Графиком уборки	1.11-30.11	В рамках содержания	Выполнено
Еженедельный осмотр ГРЩ	1.11-30.11	В рамках содержания	Выполнено
Ежедневный осмотр ИТП, водомерного узла	1.11-30.11	В рамках содержания	Выполнено
Замена ламп освещения (по необходимости)	1.11-30.11	В рамках содержания	Выполнено
Чистка приямков и дренажных насосов	09.11-12.11	В рамках содержания	Выполнено
ТО видеонаблюдения	15.11-17.11	В рамках содержания	Выполнено
Замена входных дверей (металлических) 2 шт.	15.11-30.11	Текущий ремонт	Сделаны замеры. Перенос на 2022 г
ТО системы вентиляции	26.11	В рамках содержания	Выполнено
ТО АППЗ	23.11-25.11	В рамках содержания	Выполнено
ДЕКАБРЬ 2021			
Проведение ежедневных обходов паркинга	1.12-31.12	В рамках содержания	Выполнено
Проведение уборки в соответствии с Графиком уборки	1.12-31.12	В рамках содержания	Выполнено

Еженедельный осмотр ГРЩ	1.12-31.12	В рамках содержания	Выполнено
Ежедневный осмотр ИТП, водомерного узла	1.12-31.12	В рамках содержания	Выполнено
Замена ламп освещения (по необходимости)	1.12-31.12	В рамках содержания	Выполнено
Чистка приямков и дренажных насосов	06.12-10.12	В рамках содержания	Выполнено
ТО видеонаблюдения	15.12-17.12	В рамках содержания	Выполнено
ТО системы вентиляции	20.12	В рамках содержания	Выполнено
ТО АППЗ	20.12-24.12	В рамках содержания	Выполнено

Техническое обслуживание.

1. Техническая эксплуатация систем отопления, горячего и холодного водоснабжения и водоотведения:

- Регламентные работы по технической эксплуатации систем.
- Профилактические работы.
- Сезонное обслуживание систем.

1.1. Регламентные работы по технической эксплуатации систем.

В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:

1. Контроль параметров теплоснабжения, теплопотребления и водоснабжения (ежедневный).
2. Контроль параметров теплоснабжения и водоснабжения (давление, температура) на вводе в ИТП, в системе отопления, в системе вентиляции, на вводе водомерного узла, в системе холодного водоснабжения, в системе пожарного водопровода (согласно графику).
3. Внешний осмотр оборудования систем отопления, вентиляции, холодного водоснабжения и канализации (ежедневно).
4. Внешний осмотр трубопроводов и теплоизоляции систем отопления, холодного водоснабжения на предмет целостности, отсутствия протечек, отсутствия коррозии, 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 помещений ИТП и водомерного узла на предмет освещения, вентиляции, сохранности оборудования, отсутствия следов протечек и загрязнения.
7. Замена сгонов муфт и прочей арматуры отопления
8. Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, холодного водоснабжения и канализации
9. Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редукционных и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры
10. Производилась промывка теплообменника
11. Регулярная проверка канализационных лежаков. Устранение засоров канализационных труб.
12. Ликвидация воздушных пробок в системе отопление

1.2. Профилактические работы.

1. Чистка фильтров в ИТП, на вводе водомерного узла, на системе водоснабжения - 3 раза в течение отчетного периода.
2. Чистка измерительных приборов.
3. Очистка дренажных насосов и приямков .
4. Профилактические мероприятия на технологическом оборудовании согласно инструкциям производителя.
5. Регулировка балансировочных клапанов системы отопления.

1.3. Сезонное обслуживание.

1. Отключение, включение оборудования систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в конце и в начале отопительного сезона, а также для проведения

профилактических мероприятий

2. Химическая промывка с полной разборкой теплообменников в ИТП (перед сдачей дома к отопительному сезону)
3. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.
4. Получение промежуточных актов готовности и оформление паспорта готовности жилого дома к отопительному сезону 2021-2022 гг.

2. Техническое и аварийное обслуживание электротехнического оборудования.

2.1. Подготовка дома к сезонной эксплуатации.

1. Были произведены испытания защитных средств в ГРЩ (диэлектрические перчатки, галоши, указатели напряжения, изолирующая штанга, переносное заземление).
2. Ежемесячно предоставлялся отчёт о расходе электроэнергии общедомового электрооборудования поставщику энергии ОАО «Петербургская Сбытовая Компания»

2.2. Регламентные работы

За отчётный период, согласно регламенту, было выполнено техническое обслуживание электроустановок (ГРЩ):

1. Ежедневно проводился визуальный осмотр ГРЩ;
2. 1 раз в месяц проводилась уборка пыли в ГРЩ;
3. Проводился визуальный смотр, протяжка контактов, восстановление маркировки силовых щитов;
4. Проводилась протяжка контактов токоведущих частей ГРЩ;
5. Ремонт светильников наружного освещения и замена ламп
6. Испытание средств защиты 1 раз за отчетный период

3. Техническое и аварийное обслуживание секционных ворот.

1. Еженедельный контроль работы оборудования ворот для поддержания его в исправном состоянии
2. Проводилось ежеквартальное техническое обслуживание ворот.
3. Техническое и аварийное обслуживание оборудования производилось специализированной организацией «MSS» по договору с ООО «КИПРОКО».

4. Содержание паркинга

Места общего пользования и технические помещения

1. Ремонт, замена, регулировка и обслуживание фурнитуры дверей.
2. Замена доводчиков, ручек и магнитов на дверях
3. Проводилась частичная покраска стен
4. Заменены секционные ворота
5. Установлены дренажные насосы в приямки
6. Произведена перекатка пожарных рукавов
7. Произведено подключение камер видеонаблюдения на собственный видеорегистратор
8. Восстановление приточно-вытяжных установок системы вентиляции.
9. Восстановление тепловой завесы.
10. Произведен перенос программного обеспечения АППЗ
11. Произведена диагностика и ремонт насоса в ИТП
12. Произведена замена датчиков в ИТП и диагностика оборудования УУТЭ
13. В процессе пуско-наладочные работы системы АППЗ

5. Санитарное содержание.

1. Производился контроль санитарного состояния и графиков уборки.

Выполнение работ специализированными организациями по договорам с ООО «КИПРОКО»

1. Проводились регламентные работы по техническому обслуживанию системы СКУД аварийно-восстановительные работы и работы по заявкам собственников. А также работы по заявкам от сотрудников ООО «КИПРОКО» и собственников, аварийно-восстановительные работы, а также

техническое обслуживание видеокамер, организацией «КлинОфф».

2. Проводились работы, а также обязательное техническое обслуживание системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты) специализированной организацией «КССвязьмонтаж». Проверка соблюдения правил пожарной безопасности и правил техники безопасности:

- Проверка исправности и наличия оборудования (пожарные рукава, наличие противопожарных знаков и т.д.)
- Проверка наличия и исправности оборудования, инструмента;
- Инструктажи и тренинги персонала;
- Ведение необходимых журналов.

Организационные мероприятия

- Проводилась работа по взысканию задолженностей с неплательщиков
- Велась работа по предоставлению документов для контролирующих организаций
- Размещение объявлений в инфостендах, сайте, инфо канал Телеграм о планируемых работах и мероприятиях на объекте.

Служба администраторов

1. Ведение ежедневных журналов
2. Было принято и обработано 62 заявки
3. Предоставление доступа арендаторам в паркинг по звонку

По управлению и финансовому менеджменту

- Сотрудники служб УК проводят приемы жителей ежедневно с 9 до 18 часов. Регулярно проводятся консультации собственников по вопросам заключения договоров на управление, эксплуатации и содержания дома и других вопросов.
- Организованы регулярные встречи с советом паркинга.
- Бухгалтером УК проводились консультации по телефону по вопросам начисления
- Работает личный кабинет и сайт kiproko.ru.