

Отчет управляющей компании «Кипроко» о выполнении условий договора за май 2023 г.

ЖК «Новый Леснер» В период с 1 по 31 мая

Организационные мероприятия

1. Контроль за работами подрядных организаций .
2. Составление Актов о пломбировке счетчиков, снятие первичных показаний счетчиков.
3. Контроль технического обслуживания лифтов, СКУД, системы видеонаблюдения, АППЗ
4. Работа с Застройщиком по выявлению и устранению выявленных недочетов при эксплуатации зданий и сооружений рамках гарантии Застройщика, составление Актов, участие в совместных совещаниях.

В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:

1. Снятие показаний за отчетный период (май)
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 редуцирующих клапанов, коллекторов, запорной арматуры, средств измерения и контроля) на предмет отсутствия механических повреждений, отсутствия загрязнения внешних поверхностей.
6. Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации.
7. Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редуцирующих и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры.
8. 11 мая отключено отопление в связи с распоряжением Правительства Санкт-Петербурга.
9. Проведено ежегодное освидетельствование всех лифтов.

Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

Текущий ремонт и содержание общедомового имущества.

1. Производился контроль санитарного состояния и графиков уборки МОП и территории МКД..
2. Проводилась ежедневная уборка МОП в соответствии с утвержденным графиком, мылись горизонтальные поверхности в МОП и остекление входных групп 1-х этажей парадных, отмывались специальными средствами кнопки лифтов.
3. Проводилась плановая механизированная уборка подземного и многоуровневого паркингов.
4. Отмывались окна МОП изнутри в 1 корпусе.
5. Отмывались отливы окон 1-х этажей и световые люки подвалов.
6. Отмывались все спуски в подвалы.
7. Отмывались и обеспыливались мусорные камеры.
8. Произведена зачистка от ржавчины и покраска решетки фонтана.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

«КИПРОКО»

ИНН 7805444234, ОГРН 1077847671109

Тел. (812) 920-05-90

E-mail: info@kiproko.ru

9. Фонтан отмывался еженедельно от песка и ржавчины.
10. Помыт, зачищены и покрашены ворота между 9 и 10 парадной.
11. Раскладывался плодородный грунт под зеленые насаждения, подсыпались семена травы.
12. Производился сезонный покос травы по мере необходимости.
13. Производилась подрезка и удобрение кустарников, мульчирование почвы.
14. На газонах высаживались цветы.
15. Газоны регулярно поливались по мере необходимости.
16. Производился ежедневный вывоз твердых бытовых отходов Невским экологическим оператором.
17. Проводилась ежедневная влажная уборка мусорных камер, отмывались контейнеры для бытового мусора по мере необходимости.
18. Регулярно вывозился 27-кубовый контейнер для строительного мусора, всего 8 вывозов в течение месяца.
19. Проводилась ежедневная уборка территории. Очистка территории от песка, строительного и бытового мусора. Сбор и вынос строительного мусора из МОПов и придомовой территории в контейнер для строительного мусора.
20. Установлено обзорное сферическое зеркало на выезде из надземного паркинга.
21. Установлены стрелки часов в 11,15,16 и 17 парадных 1 корпуса.
22. Полностью заменен специальный песок в детской песочнице.
23. Покрашены общедомовые тележки.
24. Заменены 2 сломанных колеса общедомовых тележек.
25. Произведен ремонт въездных ворот подземного паркинга, заменена правая пружина ворот.
26. Произведен ремонт входной двери 14 парадной со стороны улицы после вандальных действий рабочего.
27. Установлены антипарковочные конусы на въезде в ЖК и на выезде из подземного паркинга.
28. В 13 парадной на 8 этаже 1 ручка заменена и 1 отремонтирована.
29. Закрашены пятна в лифтовом холле на 1 этаже надземного паркинга.
30. Отрегулирован доводчик двери на 2 этаже 9 парадной, на 8 этаже 14 парадной.
31. Покрашены перила входа на черную лестницу 12 парадной.
32. Произведен косметический ремонт бетонной балки под лестницей спуска в подземный паркинг напротив 11 парадной.
33. Поправлялись потолочные плиты по заявкам администраторов.
34. Покрашены перила входа на черную лестницу 4 парадной 1 корпуса.
35. Укомплектована недостающими элементами чугунная решетка ливневой канализации.
36. Закреплен считыватель ключей 9 парадной.
37. Заменен светильник на 7 этаже 5 парадной 1 корпуса.
38. На 1 этаже 2 парадной 1 корпуса приклеена бордюрная плитка.
39. Заменены 7 потолочных плиток на -1 этаже 13 парадной, 1 потолочная плитка на 4 этаже в 9 парадной.
40. Коробка двери в мусорную камеру 12 парадной обработана и покрашена.
41. Произведен ремонт ручки двери на 12 этаже 8 парадной.
42. На 1 этаже 3 парадной 1 корпуса произведена реставрация лестничной плитки.
43. Отрегулированы доводчики калитки рядом с Дикси и между 12 и 13 парадной.
44. Заменена ручка двери на 1 этаже 8 парадной, отремонтированы ручки на 7 и 8 этажах 2 парадной 1 корпуса.
45. Закреплена лампа на въезде в подземный паркинг.
46. Ремонт клеммы светильника на 12 этаже 14 парадной.
47. Заменена табличка с номерами квартир в 6 парадной 1 корпуса со стороны двора.
48. Устранены дефекты напольной плитки на 10 этаже 5 парадной.
49. Локально покрашена дверь надземного паркинга в лифтовой холл.
50. Установлены ограничители для дверей на 5 и 11 этажах 12 парадной.
51. Заменен светильник на 12 этаже 6 парадной .
52. Отрегулирована дверь на черную лестницу на 1 этаже 3 парадной 1 корпуса.
53. Отремонтированы ручки дверей на 3 этаже 3 парадной, на 1 этаже 11 парадной, на 1 этаже 15 парадной.
54. Отрегулирована дверь на черную лестницу 5 парадной 1 корпуса 1 этаж.
55. Отрегулирована дверь на 1 этаже 5 парадной 4 корпуса, входную дверь на черную лестницу 6 парадной.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«КИПРОКО»**

ИНН 7805444234, ОГРН 1077847671109

Тел. (812) 920-05-90

E-mail: info@kiproko.ru

56. Отрегулирован доводчик калитки ворот № 5.
57. Закрывались заслонки клапана дымоудаления по заявкам администраторов.
58. Установлены дополнительные таблички « Выгул собак запрещен» по заявке жителя.
59. Отрегулирована дверь в подземном паркинге и подтяжка ответной части на -1 этаже 12 парадной, двери на 1 этаже 14 и 15 парадных со стороны улицы.
60. Установка заглушки на поручне в 17 парадной, а также на входных дверях в 4 корпусе.
61. Восстановлена обшивка лифта в грузовом лифте 16 парадной.
62. На воротах № 1,3 и 4 установлены таблички « Сигнализировать запрещено» по заявкам жильцов.
63. Откачана вода в приемках подземного паркинга.
64. Устранена выбоина на напольной плитке в 6 парадной на 4 этаже.
65. Произведен локальный косметический ремонт стены на 1 этаже черной лестницы 9 парадной.
66. Приклеена бордюрная плитка на 4 этаже 8 парадной., квартирный холл.
67. Установлен фиксатор для двери на черную лестницу 9 парадной, который провалился между плиток.
68. Заменены фасадные плитки возле ворот между 12 и 13 парадными.
69. По заявке жителя отключен считыватель ворот на въезд слева в подземном паркинге.
70. Отрегулирован доводчик на воротах № 1.
71. Установлены дополнительные детские ручкомойники на детскую песочницу.
72. Ремонт окна на 11 этаже 11 парадной.
73. В деревянные клумбы на ул. А Матросова посажен многолетний котовник.
74. Установлен бра на 1 этаже 4 корпуса.
75. Закрывались окна на черной лестнице и люки вентиляции по заявкам жителей и администраторов.
76. Производился ремонт лифтов по заявкам жителей и администраторов.
77. Произведены изменения в параметрах вентиляционной установки подземного паркинга для автоматизации переходных режимов.
78. В рамках технического обслуживания заменены щетки в поломоечной машине.
79. Восстановлена диспетчерская связь в лифте надземного паркинга.
80. Заменен блок питания освещения в лифте надземного паркинга.
81. Произведен ремонт считывателя ворот №4.

Работа службы администраторов - контролеров

1. Проведение ежедневных обходов МОП, паркингов, придомовой территории, проверка работы лифтов, контроль за камерами видеонаблюдения. Составление заявок на основе обходов.
2. Организация проезда и прохода на территорию МКД по заявкам жильцов.
3. Работники дежурной смены применяли меры по обеспечению контроля за погрузо-разгрузочными работами в целях недопущения несанкционированных стоянок автотранспорта и оставления строительного мусора в ненадлежащих местах.
4. Контроль за стоянкой для инвалидов совместно с инициативной группой жителей.
5. Выдача тележек жителям для организации погрузо-разгрузочных работ.
6. Администраторами – контролерами принимались заявки от жителей на неработающие ключи доступа в парадные, неработающие лифты, временное отключение и срабатывание пожарной сигнализации. Подавались заявки в соответствующие службы и принимались меры по обеспечению доступа жильцов в парадные и восстановлению работы лифтов, проверялись сигналы тревоги пожарной системы.
7. Ведение необходимых журналов.
8. Проведение переговоров с нарушителями режима тишины в МКД.
9. Оказывалась необходимая координация и помощь в работе аварийных круглосуточных сантехников на территории МКД.
10. Предпринимались меры по пресечению хранения в паркингах пожароопасных жидкостей и посторонних предметов.
11. Пресекалась работа рекламщиков, распространяющих спам в парадных МКД.
12. Пресекалось нахождение на территории посторонних лиц.
13. Проводилась профилактическая беседа с рабочими, нарушающими общественный порядок в местах

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«КИПРОКО»**

ИНН 7805444234, ОГРН 1077847671109

Тел. (812) 920-05-90

E-mail: info@kiproko.ru

общего пользования.

Работа с собственниками жилых и коммерческих помещений.

1. Оказывались консультации по передаче показаний счетчиков в бухгалтерию, оплате квитанций, необходимости соблюдения чистоты и порядка в МОП, проведению шумных работ, порядку заезда на дворовую территорию.
2. Оказывались консультации по работе внутриквартирного сантехнического и электрооборудования.
3. Проводилось программирование брелоков для входа в парадные.
4. Проводились работы по заявкам собственников.
5. Составлялись акты по выявленным нарушениям.
6. Предоставление схем разводки по отоплению и электричеству по заявкам собственников, отправка планов разводки на электронную почту.
7. Производились замеры параметров вентиляции, температуры горячей воды по заявкам собственников.
8. Производилась сверка показаний теплосчетчиков по заявкам жителей.
9. Выдача квитанций собственникам.
10. Проводился аварийный ремонт внутриквартирного отопительного оборудования и водоснабжения.
11. Проводилось включение и отключение стояков ХВС, ГВС и отопления по заявкам жильцов.
12. Принимались заявки жителей на установку домофонов, временное отключение пожарной сигнализации на время ремонтных работ.
13. Ответы на звонки, письма и обращения жителей через систему С 300.

По управлению и финансовому менеджменту:

1. Расчет и выпуск квитанций за май 2023г.
2. Ведение ежедневных приемов граждан.
3. Проводился прием бухгалтера и паспортиста.

Управляющая домом Былова В.Ю. 