Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Орион»

105062, г. Москва, ул. Покровка, д. 41, стр. 2, офис 9
ОГРН 1127747280363, ИНН 7701983680, КПП 770201001
тел. +7 (495) 640-88-63 e-mail:info@uk-orion.org

Краткий Отчет о работах, проведенных ООО «УК «Орион» в жилом доме по адресу: г. Москва, ул. Смольная, д.49

В весенне - летний период 2017г. были организованы и выполнены следующие виды основных и дополнительных работ в рамках технического обслуживания многоквартирного дома и содержания прилегающей к нему территории, а именно:

1. Комиссионно были выявлены множественные протечки кровли (площадью 280 кв.м.) и повреждения элементов отделки технических этажей вследствие этих протечек, как на технических этажах, так и в местах общего пользования (лестницы). Общая площадь повреждения составляла приблизительно 430 кв.м. Организованы работы по устранению протечек. Работы по устранению данных строительных дефектов проведены Застройщиком. Места общего пользования отремонтированы и находятся в удовлетворительном состоянии.

2. Были организованы работы по устранению Застройщиком промерзания и продувания стен в жилых квартирах по обращениям жителей. Работы проводились согласно ранее представленного графика устранения строительных дефектов. Выполненные работы принимались комиссионно или подтверждались распиской собственника о принятии работ от Застройщика (12 обращений рассмотрено, работы организованы и выполнены).

3. Организована работа по замене треснувших оконных стеклопакетов в местах общего пользования в количестве 17 шт. (на 1 августа 2017 г).

4. Организованы и выполнены работы по замене керамогранитной плитки (площадь 47 кв.м.) в местах общего пользования (коридор, лифтовой холл). А так же ремонт в местах общего пользования с восстановлением отделки на площади 135 кв.м.

5. Организована работа по ремонту входных групп в жилые подъезды (со стороны стилобата на площади 21 кв.м.)

6. Проведена замена стеклопакетов на входных группах в количестве 4 штук (были повреждены в следствии вандальных действий). Проведена замена доводчиков дверей на этаж в жилом доме в количестве 28 штук.

7. Проведена помывка оконных проемов мест общего пользования с привлечением строительных альпинистов. Площадь помывки составила около 5000 кв.м. Организованы и проведены помывка оконных стеклоблоков входных групп в жилой дом. (а также по периметру всего дома оконных блоков 1 и 2 этажа) - работы выполнены 2 раза .

8.Организованы и проведены работы по благоустройству внутренней прилегающей территории.

- подсев травы и подсыпка земляного грунта

- покос травы по мере необходимости (в настоящий момент 4 покоса выполнено)

- выполнена работа по заполнению детских песочниц песком для игры и отдыха детей

собственников квартир, а так же их гостей.

9. Организованы и выполнены работы по обустройству грунтового склона на северной части дома (с использованием бетонных конструкция с заполнением грунта и посевом травы). Укрепление и заполнение просевшего грунта по периметру дома.

10. Организованы и выполнены работы по водоотведению от жилого подъезда (вход№10), а так же со склона стилобата.(в количестве 3 штук) Выполнена установка лотка и проведено восстановление брусчатки .

10. Организованы работы по перекладке брусчатки на пешеходной зоне вдоль дома при восстановлении после проведения работ АО «МГТС» в зимний период. АО «МГТС» проведены работы в рамках исполнения гарантийных обязательств

11. Проведен ремонт въездной рампы на паркинг (уровень минус 2)

- устранение трещин, сколов и восстановление покрасочного слоя. Площадь выполненных работ составила 300 кв.м.

12. Выполнены работы по ремонту помещений мусорокамер с окраской поврежденных поверхностей. Восстановление гидроизоляционных покрытий.

13. Организованы Управляющей компанией и проведены Застройщиком работы по устранению протечек на паркинге в следствии нарушения гидроизоляции, с применением способа лоткового водоотведения .

- по обращениям собственников машиномест на протечки, работы выполнены и представлены расписки собственников (21 обращение)

-В местах общего пользования, проходные зоны (специальные помещения). Работы по устранению выполнены и принимались комиссионно.(согласно ранее составлено актов)

14. Размещен регламент уборки мест общего пользования, специальных и технических помещений. Организован контроль своевременности и качества проведения работ.

15. Проводится регулярная борьба с несанкционированным свалом строительного и бытового мусора в коридорах и на лестницах с понуждением собственников его утилизации.

16. В целях обеспечения порядка и безопасности жителей дома, пресечения нанесения ущерба общедомового имуществ, инженерных систем, технических и специальных помещений от вандальных действий, краж, организована служба охраны в количестве 7 человек. Проводится регулярное патрулирование в ночное время.

17. Своевременно производится замена и ремонт осветильных приборов в местах общего пользования:

- замено энергосберегающих ламп – 587 шт.

- замена лед драйверов светильников – 262 шт.

- потолочных светильников – 25 шт.

18. Выполнены работы по восстановлению диспетчерской двусторонней связи во всех лифтах многоквартирного дома после повреждения.

- проведена замена и ремонт светильников лифтов, помывка кабин .

- проведен ремонт частотных преобразователей с программным управлением команд лифтов (в количестве 3 штук).

- проведена замена стопора торможения 1штука)

- проведен ремонт плат управления команд вызывных панелей (4 штуки).

- проведены работы по выравниванию направляющих

Проведена своевременно ежегодная аттестация и подпуск к эксплуатации лифтов (все лифты находятся в работоспособном состоянии и пригодны к безопасной эксплуатации.

Все заявки и обращения на работу лифтового хозяйства выполнены и находятся на ежедневном контроле. Лифтовое хозяйство обслуживает лицензированная компания ООО РСУ «ПРОТИВОВЕС».

19. Проведена проверка работоспособности и ремонт системы автоматической передачи данных по проводным линиям связи, индивидуальных приборов учета собственников (горячего и холодного водоснабжения, электричества, тепловой энергии).100 %

Входе проверки было выявлено несанкционированное подключение собственника к системе передачи данных, которое привело к не корректности передачи данных приборов учета собственников, и выхода из эксплуатации общедомового имущества (приборов контроля и управления). С привлечением подрядной организации ООО «Правильные измерения » неисправности были устранены и скорректированы под контролем инженерной службы управляющей компании «Орион».

Была организована и проведена замена индивидуальных приборов учета воды собственников (как по холодному так и по горячему водоснабжению) по гарантийным обязательствам. По обращениям собственников в количестве 34 штук, приборы учета электричества в количестве 3 штук.

20. Досрочно проведена работа по подготовке многоквартирного дома к осенне - зимней эксплуатации 2017 -2018 гг. Получившая положительное оценку от контролирующих и надзорных органов. Паспорт готовности жилого дома к осенне -зимней эксплуатации подписан представителями МЖИ, представителями исполнительной власти района «Левобережный», а так же представителем ресурсоснабжающей организацией 13 июня 2016г.

В ходе подготовки многоквартирного дома к осенне -зимней эксплуатации , инженерной службой было выявлено , неисправность индивидуальных приборов учета тепла собственников жилых квартир в количестве 49 штук, все собственники были оповещены в письменной форме им был разъяснен порядок действий для устранения выявленных неисправных приборов. Управляющей компаний было направлено письмо на имя руководителя АО «Центр Инвест» о выявленном строительном дефекте и принятия мер для их замены представителями Застройщика в рамках исполнения гарантийных обязательств.

При обследовании индивидуальных узлов учета тепла жилых квартир выявлено недокомплект оборудования (отсутствия на клапане обратного трубопровода компенсационной трубки в количестве 278 штук).Собственники так же про информированы и нами проинформирован инвестор ОАО «Центр Инвест», в настоящий момент решается вопрос доукомплектования в рамках исполнения гарантийных обязательств.

Проведена замена запорной арматуры в количестве 112 штук

Выявлено и комиссионно зафиксировано отсутствие балансировочных клапанов на внутренних разводящих сетях (в количестве 35 штук), Сотрудниками управляющей компании истребованы с Застройщика и в настоящее время ведутся монтажные работы по их установке в полном объеме.

Проведена прочистка всех сетевых фильтров грубой очистки в количестве 4 штук.

Проведены мероприятия по проверке герметичности системы отопления на разводящих сетях трубопроводов.

Организована и проведена работа по подготовке приборов контроля и управления в индивидуальном тепловом пункте.

В настоящий момент система горячего водоснабжения работает в автоматическом режиме , нарушений работы системы не фиксируется, жалоб от жителей не поступает.

Проведена промывка теплообменников отопления и горячего водоснабжения с последующим их испытанием.

Проведен ремонт (ОДПУ) приборов учета тепла 2 и 3 зоны жилой части системы отопления жилого дома и паркинга.

Обслуживание ИТП осуществляет специализированная компания ООО «ПРОМСТРОЙ»

19. Проведена работа по восстановлению работы автоматической пожарной охранной системы в местах общего пользования, а также в жилых квартирах.

- проведена закупка средств пожаротушения, а именно рукав пожарный в количестве 97 штук, ствол пожарный 63 штуки , замок универсальный для шкафа пожарного в количестве 71 штуки, стекло контрольное в количестве 115 штук. ,которые были выведены вандальным способом из общедомового имущества не установленными лицами.

20. Организованы и проведены пусконаладочные работы автоматики системы общеобменной вентиляции в жилом доме всех жилых секций. Своевременно проводится обслуживание и замена ремней привода электродвигателей системы вентиляции. Последние три месяца количество обращений жителей на работу системы вентиляции минимальное. Значительные скачки напряжения на входе во ВРУ жилого дома от сетевой организации являются причиной периодических отключений оборудования. Силами управляющей компании своевременно устраняются последствия, оповещаются ОДС района и округа.

21. Управляющей компанией организована районная круглосуточная диспетчерская служба в непосредственной близости от ЖК Кристалл.

Инженер **Д.Н. Чурюкин**