



194044, г.Санкт-Петербург, Б.Сампсониевский пр., д.4-6
Тел./факс: 332-05-05
www.cosmoservice.spb.ru

*Делай
добро*

Отчет Управляющей компании

ООО "УК "Космо Сервис Монблан Менеджмент"

жителям дома расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Южная дорога, д. 5 Лит. А
по работам, произведенным в доме помимо ежемесячных регламентных работ
в период с 01 ноября 2018 года по 30 июня 2021 года.

Обслуживание основных инженерных общедомовых систем:

Крышная газовая котельная и отопление:

- установка нового насоса для подачи реагента в котловой контур для увеличения pH (смягчение воды);
- ремонт теплообменников ГВС и отопления с последующей промывкой;
- установка запорной арматуры на трубопроводах ГВС и отопления для обслуживания циркуляционных насосов;
- поверка манометров газа, дифманометра, аппаратуры контроля загазованности, напоромера;
- монтажные работы по переносу манометров газа согласно ГОСТ;
- установка нового циркуляционного насоса ГВС в котельной – 1 шт;
- замена датчика контроля пламени, подшипников двигателя вентилятора котла;
- замена датчика давления МИДА-ДА-13П – 1 шт;
- замена корректора СПГ – 1 шт;
- поверка общедомового прибора учета газа – 1 шт;
- замена резинок уплотнителя и прокладок;
- замена насоса циркуляции системы отопления – 1 шт.;
- замена блока управления сетевыми насосами отопления – 1 шт.;
- ликвидация аварийных ситуаций в котельной;
- замена температурного датчика – 1 шт.
- замена шаровых кранов, американки, муфты – 1 шт.

Водоснабжение (ХВС/ГВС) и водоотведение:

- замена фильтрующих сред и картриджных элементов;
- перепайка трубопровода фильтрованной установки ХВС в водомерном узле – 2 шт;
- демонтаж неисправного фильтра, монтаж нового фильтра с установкой новой автоматики;
- демонтаж/монтаж трубопровода для нового фильтра;
- замена аварийного участка трубопровода ГВС в паркинге (15 метров);
- замена картриджей на комплексе тонкой очистки воды (1 раз в квартал);
- производство работ по замене запорной арматуры и некоторых участков трубопровода для обеспечения бесперебойной подачи воды на потребителя во время проведения сервисных работ;
- комплекс работ по замене участков трубопроводов ХВС в водомерном узле;
- восстановление работы ротаметров в водомерном узле;
- замена предохранительного клапана на трубопроводе ХВС от повысительных насосов;
- настройка пульта управления повысительных насосов (пуско - наладочные работы);
- прочистка магнитного фильтра и сетки на основном подающем трубопроводе ХВС;
- ремонт/прочистка обратного клапана прямка водомерного узла;
- комплекс монтажных работ по замене счетчиков ХВС, ГВС и циркуляции ГВС в котельной;
- устранение засоров в системе общедомовой канализации
- устранение аварийных протечек- 11 раз;

- герметизация/зачеканивание стыков лежаков канализационного трубопровода - 24 раза;
- прочистка канализационных лежаков в паркинге, коллекторов, ливнеотоков механическим путем, с последующей промывкой;
- анализ качества воды (3 источника);
- перенастройка системы управления клапанами с ночного на дневное время для промывки фильтров ХВС в Водомерном узле - 4 шт;
- установка нового дренажного насоса Grundfos Unilift KP 250 в Водомерном узле - 1 шт;
- ремонт трубопровода ГВС у парадной № 3 в паркинге;
- периодическая очистка приемков и дренажного насоса у въезда в паркинг и в водомерном узле;
- устранение завоздушивания системы ГВС;
- замена участка трубопровода ГВС – 136 п.м.

Электроснабжение

- замена ламп освещения в паркинге на светодиодные лампы – 112 ламп;
- замена ламп на фонарях внутреннего двора на светодиодные лампы - 22 лампы;
- замена освещения в местах общего пользования и технических помещениях на светодиодные лампы - 88 шт.;
- замена ламп в подсветке брусчатки по периметру здания на светодиодные лампы - 22 лампы;
- замена ламп в лифтовом оборудовании - 4 лампы;
- замена распределительных коробок электрической системы на кровле - 7 шт;
- замена электроконтактера в ГРЩ № 1- 1шт.
- замена кулачкового переключателя аварийного освещения - 1шт;
- утилизация люминисцентных ламп - 750 шт;
- установка индивидуальных розеток в паркинге - 12 шт;
- демонтаж кабелей, не соответствующих номиналу энергоснабжения, в ГРЩ № 1, 2 и лотках электроснабжения паркинга - 130м.;
- подтяжка контактов пакетников и автоматов в ГРЩ № 1,2, распределительных щитах, силовых щитах, щитах автоматики;
- замена АВР в ГРЩ № 1 - 1шт;
- замена распределительной шины в нижнем блоке (ГРЩ № 1) - 1 шт;
- Замена приборов учета электрической энергии – 8 шт.

Установка, настройка, ремонт слаботочных систем (домофоны, система контроля и управления доступом территории, система автоматической противопожарной защиты.)

- установка нового электропривода и сигнальной лампы на ворота № 4;
- замена блока управления на шлагбауме - 1шт;
- замена камер на территории объекта - 5 шт;
- замена мониторов видеонаблюдения - 2 шт;
- замена регистраторов для видеонаблюдения – 1 шт;
- замена системного блока на Посту охраны № 1 - 1шт;
- связка сигнала для одновременного открытия ворот № 3, 4;
- установка фотоэлементов в паркинге для автоматического открытия ворот № 3,4, без применения радио-брелока – 2 шт;
- замена стрелы шлагбаума, замена сигнальной лампы шлагбаума – 2 шт;
- восстановление работоспособности шлагбаума – 5;
- замена стойки для переговорного устройства у шлагбаума – 1 шт;
- замена эвакуационного табло в паркинге – 1 шт;
- обновление базы данных СКУД;
- ремонт считывателей/домофонных устройств - 8 шт;
- произведены программирование/настройка/ремонт и выдача жителям ключей для домофонов, пультов для открытия ворот паркинга - 437 шт;
- устранено поломок откатных ворот – 15;
- устранено поломок подъемных ворот – 6;
- закупка и установка трансмодулятора на объект - 1 шт;
- установка гальванической развязки для видеосигнала (камера у шлагбаума) – 1шт;

- диагностика работоспособности системы задвижек внутреннего пожарного водопровода – 6;
- установка новой кнопки для открывания ворот № 3,4 на Пост охраны № 2 - 2 шт;
- ремонт/настройка камер на территории объекта – 18;
- ремонт переговорного устройства – 23;
- замена электромагнитного замка на калитке у озера
- замена кабеля от будки охраны до шлагбаума – 150 п.м.
-

Содержание Общедомовой территории:

- перекладка и поднятие уровня отмостки по периметру здания;
- обмотка системы подпора воздуха в лифтовые шахты на кровле;
- произведена замена/ремонт/регулировка дверей (в т.ч. отдельных элементов: замков, петель, стекол, пружин, доводчиков) в местах общего пользования - 110 шт;
- восстановление стыков вдоль стеклянного тамбура (герметизация соединения остекления);
- установка/ремонт ограничителей на окнах в паркинге - 4 шт;
- установка номерных табличек на парадных – 7 шт;
- установка/ нанесение нумераций на ворота подъемные и откатные – 4 шт;
- ремонт/прочистка водостоков на кровле, крепление их к фасаду;
- установка магнитных держателей дверей во внутреннем дворе, в лифтхоллах - 14 шт;
- локальное восстановление сайдинг - панелей на вентиляционных шахтах на кровле - 6 шт;
- установка термометров для отслеживания температуры в паркинге - 6 шт;
- установка термометров для отслеживания температуры в парадных – 7 шт;
- локальный ремонт плитки 1,3, 5,6,7 парадные;
- герметизация швов на ступенях центральной лестницы
- ремонт ступеней деревянной лестницы
- установка новых люков приемков - сварочные работы (у въездных ворот в паркинге) – 3 шт;
- перемотка пожарных рукавов в паркинге и МОПах – 40 шт;
- проверка огнетушителей – 75 шт;
- поверка контрольно-измерительных приборов - 59 шт;
- частичная замена дефектной тротуарной плитки - 8 шт;
- частичная перемотка изоляции труб систем вентиляции и кондиционирования, ХВС, ГВС, водосточной системы в паркинге, на кровле;
- снятие гранитной плитки на фасаде здания (восточная сторона), укладка стены строительной сеткой – 19 м²;
- замена урн-пепельниц на территории - 3 шт;
- дезинсекция объекта от насекомых и паутины;
- ежегодная посадка многолетних растений, однолетних растений, луковичных, оформление клумб;
- ремонт декоративного камня по периметру конструкции внутреннего дворика, газона;
- ежегодная уличная покраска - откатных ворот, фонарей, скамеек, детской площадки, подиума внутреннего двора, лестницы, транспортной подстанции, эвакуационных выходов, люков;
- ежегодная покраска стен, пола, нумерации парковочных мест, схемы движения в паркинге;
- нанесение номерной разметки, установка дорожных знаков на гостевой парковке и над въездом в паркинг;
- очистка асфальта и тротуарной плитки и прилегающей территории от сорняков, мха, обработка средством;
- украшение объекта к Новому году (мест общего пользования, внутреннего двора, входных зон), частичная замена гирлянд, покупка новых украшений;
- локальный ремонт лифтового оборудования – 6 заявок;
- произведена плановая замена аккумуляторов в лифтах – 7 шт;
- ремонт порогов входных дверей технических помещений;
- ремонт вентиляторов в помещении санузла;
- закупка и установка новых уличных мусорных баков – 4 шт;
- маркировка инженерных систем объекта в водомерном узле, котельной, ГРЩ;
- демонтаж изоляции на пожарном трубопроводе в паркинге с 1 по 7 парадные;

- покраска оконных рам;
- замена разбитого стекла на кровле;
- замена стекла на козырьке эвакуационного выхода;
- покраска пожарного трубопровода с 1 по 7 парадные;
- дезинфицирующая обработка МОПов с помощью регенератора холодного тумана;
- монтаж кабель канала и укладки проводов над эвакуационными выходами № 1 и №2;
- локальный ремонт ограждения на территории;
- замена поликарбоната на эвакуационном выходе №2;
- замена вкладыша кабины (физ.износ) в парадной №3 – 1 шт;
- монтаж шипов на кровле для отпугивания птиц;
- ремонт элементов фасада (северная, восточная сторона, внутренний двор);
- ремонт и наладочные работы чиллера, расположенного в парадной №3;
- монтаж гранитной плитки на фасаде здания (восточная сторона), частично северная сторона – 22 м²
- восстановление ограждающих решеток вентиляционных шахт, расположенных на кровле и фасаде здания;
- ремонт ступеней эвакуационных выходов – 4 шт;
- установка светодиодной ленты на каркасе атриума;
- периодическая очистка кровли от мусора;
- монтаж табличек «Правила пользования лифтовым оборудованием» на первых этажах в парадных – 7 шт;
- регулировка оконных рам в паркинге;
- локальная зачистка и покраска стен в паркинге;
- покраска дверных проемов вентиляционных камер;
- восстановление плитки в парадных № 1, 3, 5
- установка клик-рамки в парадной № 3;
- восстановление/ремонт фасадной плитки (южная сторона);
- ремонт уборочной техники (поломоечной, подметальной, снегоуборочной машин);

Ежегодная отчетность объекта перед государственными организациями:

- Подготовлены и отправлены Экологические Отчеты по вывозу и утилизации ТБО в Росприроднадзор - 7 отчетов;
- Подготовлен и направлен ответ по производственному контролю в Ростехнадзор – 1 отчет;

Проведено Общих собраний собственников:

- Общее собрание собственников **01.12.2018г.**

Выполнено 436 заявок службой эксплуатации, из них 198 по обращению жителей суммарно отработано заявок (6 из которых аварийные):

- техниками по эксплуатации - 233;
- инженерами слаботочных систем – 79;
- инженерами по вентиляции и кондиционированию – 23;
- сотрудниками подрядных организаций – 55;
- заявлений и вопросов через систему Платидо – 27;
- инженером по техническому надзору – 19;

Услуги администрирования территории / службы охраны:

- зафиксированы и локализованы случаи нарушения общественного порядка на прилегающей территории – 5;
- Приняты и отработаны обращения жителей по ситуациям, связанным с нарушением тишины - 60

Управляющая компания ежедневно отвечает на вопросы собственников помещений и анализирует пожелания и замечания по улучшению уровня обслуживания и условий проживания в доме.

Управляющий Клубным домом «Пятый Элемент»