

ЗАО СМП «Электронжилсоцстрой»

ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации объекта долевого строительства, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г.Воронеж, переулок Здоровья 90Г/1 корпус1

В соответствии с требованиями действующего законодательства, Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»; закона РФ от 01.02.1992г. №2300-1 «О защите прав потребителей»; действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в квартире, осуществляемых самим Собственником или привлеченными им третьими лицами, Собственник обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации квартиры.

Согласно статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества.

После подписания акта приема-передачи квартиры собственник несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию квартиры.

В соответствии с СанПиН 2.1.2.1002-00 п.9 Требования к содержанию жилых помещений:

Запрещается:

- использование жилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;
- хранение и использование в жилых помещениях веществ и предметов, загрязняющих воздух;
- выполнение работ или совершение других действий, являющихся источниками повышения уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях.
- отключение/демонтаж пожарных извещателей системы автоматической пожарной сигнализации (АПС).

Данная инструкция носит обязательный характер и является неотъемлемой частью договора и рекомендаций Застройщика по обслуживанию Объекта долевого строительства и общедолевого имущества на основании действующих законных актов и регламентов РФ.

Соблюдение данной Инструкции позволит Собственнику обеспечить комфортное проживание и избежать риски требования со стороны третьих лиц, связанных с эксплуатацией квартиры.

Собственник в рамках договора с обслуживающей его организацией (управляющей компанией) обязан осуществлять осмотр квартиры на предмет надлежащего обслуживания всех видов коммуникаций в квартире и инженерно-технического оборудования в соответствии с настоящей инструкцией и действующими регламентами. Осмотр квартиры в рамках данного договора осуществляется один раз в полугодие.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации квартир разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Данная инструкция содержит необходимые данные для собственников (арендаторов) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Собственник жилых и нежилых помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

2. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

Переустройство инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

Не допускается переустройство и перепланировка квартир:

ЗАО СМП «Электронжилсоцстрой»

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке.
- ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом.

Изменения, в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в установленном закон порядке.

Запрещено:

- сверлить отверстия в стенах диаметром более 50 мм;
- выполнять снос, разрушение стен, устройство и перенос проемов;
- самовольно устанавливать сплит-системы и спутниковые антенны
- самовольно занимать часть общего коридора в подъезде;
- ставить двери и замки на дверях в местах общего пользования;
- ставить замки на переходных лоджиях (отсекать путь эвакуации) и пр.
- использование балконов и лоджий не по назначению, размещение на них громоздких и тяжелых вещей, их захламление и загрязнение;
- самовольная установка козырьков, балконов, лоджий;
- переустройство ограждающих конструкций балконов (лоджий).

Лица, виновные в нарушении изложенного порядка переустройства и перепланировки квартир, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

3. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Застройщик подтверждает, что по потребительским характеристикам многоквартирный жилой дом (далее – Дом) и расположенные в нем квартиры и помещения полностью соответствуют требованиям, установленным нормативно-правовыми актами, в том числе:

- заданию на проектирование многоквартирного жилого дома, подготовленного Заказчиком (Застройщиком);
- проектной документации на строительство Дома, получившей положительное Заключение негосударственной экспертизы.

Застройщик обязуется в соответствии с требованиями статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ) устранять за свой счет недостатки, причиной которых являются нарушения, допущенные при строительстве Дома, в течение гарантийного срока.

Застройщик оставляет за собой право в случае выявления факта самовольных переустройств и (или) перепланировки помещений приостановить выполнение своих гарантийных обязательств до выполнения собственником всех требований законодательства в сфере переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах.

Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры в акте приемки-передачи;
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения);
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры (помещения);
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным самим собственником или привлеченными им третьими лицами;
- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- износ уплотнителей, в т.ч. сантехнических приборов, оборудования и дверей;
- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие некавалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником (квартиры) помещением;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатацией помещений и оборудования (например – установка дополнительного вентиляционного оборудования с перекрытием вент. канала (эл. вентиляторы, кухонные вытяжки и прочее));

ЗАО СМП «Электронжилсоцстрой»

- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства квартиры (помещения) собственником или привлеченными им третьими лицами;
- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

Электроосвещение, электрооборудование.

Трассы кабельных линий к розеткам, выключателям проложены в слое штукатурки по стенам, к осветительным приборам - в пустотах плит перекрытия.

С целью обеспечения электробезопасности выполняется защитное заземление всего электрооборудования.

Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов.

Для общедомового освещения предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, тех подполья, чердака предусмотрены светильники с энергосберегающими лампами

Рекомендации по эксплуатации:

- в целях повышения надежности электроснабжения и уменьшения риска выхода из строя дорогостоящего электрооборудования присоединенного к сети электроснабжения, рекомендуется устанавливать в щите квартирном реле контроля фаз, которое обеспечит защиту электроприемников при несимметрии фаз и отсутствии рабочего ноля.

- в процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов, проводников групповой сети, в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления;

Внимание:

- не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и сверлить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.

- ремонтные и прочие работы, нарушающие целостность полов необходимо проводить, учитывая скрытую прокладку кабелей в полах.

- не допускается использование электроплит для обогрева помещений.

- не допускается использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки на квартиру;

- не допускается демонтировать провода дополнительного уравнивания потенциалов в туалетных и ванных комнатах во избежание поражения электрическим током при пробое изоляции токоведущего проводника.

- не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей; вешать люстры и другую электротехническую продукцию при включенном электропитании в сети.

Системы связи.

Внимание: запрещается устанавливать на крыше и на фасаде дома без согласования с эксплуатирующей организации индивидуальные антенны телеприема.

Вентиляция.

В жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным и механическим побуждением. Квартиры обеспечиваются вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через форточки, регулируемые оконные створки.

Внимание:

- не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.

- не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

- монтаж кухонных вытяжек (зонтов) со врезкой в вентиляционные каналы не допускается

Для очищения воздуха от жира, копоти, различных механических частиц, а также ряда запахов в кухнях рекомендуется установка кухонного рециркуляционного воздухоочистителя, как альтернативного варианта обычной кухонной вытяжке.

Не допускается устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, кухонные вытяжки, которые перекрывают вентиляционные каналы и нарушают работу вентиляции;

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток воздуха с улицы, который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек. Таким образом, обеспечивается необходимый воздухообмен в помещениях.

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах - не более 5 кг/(м²*ч). Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают Ваше жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны,

ЗАО СМП «Электронжилсоцстрой»

плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевают и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения.

Откуда появляется влага в помещении?

В воздухе квартиры всегда содержится некоторое количество влаги. Она выделяется во время приготовления пищи, мытья посуды, при мытье полов, а также комнатными растениями и цветами. Влага содержится в воздухе в виде водяных паров. Чем больше влаги содержится в 1 м³ воздуха, тем больше его влажность. Однако воздух насыщается влагой до определенной степени. Например, при температуре 16°C в 1 м³ воздуха может содержаться не более 13,6 г влаги. При превышении данной величины при той же температуре 16°C влаги из воздуха начнет выпадать в виде мелких капель — конденсата. Чем теплее воздух, тем больше водяных паров он может содержать, чем ниже температура воздуха, тем меньше в нем содержится влаги: при 10°C в 1 м³ может находиться не более 9,4 г, а при 0°C - не более 4,84 г/ м³.

При понижении температуры на поверхности остекления ниже точки росы окна запотевают, создается неблагоприятный микроклимат в помещениях (повышенная влажность).

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо осуществлять проветривания помещений:

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
- длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 - 45%.

Рекомендации по эксплуатации:

В процессе эксплуатации квартиры, собственник должен в обязательном порядке не реже 2х раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию окон:

- осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры, при необходимости подтянуть крепежные шурупы;
- очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей;
- осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а так же замена деталей, должна проводиться специалистами);
- смазывать все подвижные детали и места запоров поворотной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон;

Так как собственник осуществляет регулярную эксплуатацию светопрозрачных конструкций, то в интервальном периоде собственник жилья за свой счет самостоятельно осуществляет техническое обслуживание, регулировку хода светопрозрачных конструкций, переход на зимний-летний период, замену элементов (в том числе прокладок, уплотнителей).

Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку, кислоту, щелочь, растворитель, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика;

Двери:

Межкомнатные двери относятся к изделиям нормальной влагостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35 и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60%.

Рекомендации по эксплуатации:

- не допускайте воздействия избыточной влаги на дверь, не вешайте на дверь влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна;
- фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом для швейных машин;
- удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только ветошью (мягкой тканью) смоченной в мыльной воде;
- избегайте грубого механического воздействия на дверь, т.к. могут появиться сколы, задиры, потертости и как следствие, ухудшение внешнего вида изделия;
- при проведении ремонта, в помещении, где установлены двери, их, следует защитить от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

Центральное отопление.

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в котельной.

В квартирах выполнена разводка системы отопления, которая подключена к стоякам отопления через запорную арматуру.

Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:

ЗАО СМП «Электронжилсоцстрой»

- перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- не допускается закрывать конвекторы пленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях;
- не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом
- не допускаются установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.
- не допускается полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

Обеспечение горячей водой осуществляется от котельной.

На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены индивидуальные приборы учета холодной и горячей воды.

В каждой квартире в санузле установлен отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

Жилой дом оборудован противопожарным водопроводом. Стояки с присоединенными к ним пожарными кранами, расположены в холлах. Пожарные краны помещены в пожарных шкафах.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по тех подполью, с открытыми стояками в санузлах доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны.

Рекомендации по эксплуатации.

Собственники квартир обязаны:

- не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и кранов;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- оберегать полиэтиленовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.
- не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- не допускается чистить поверхность полиэтиленовой трубы, используя металлические щетки;
- не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.
- не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.
- не допускается демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения.
- занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя.
- не допускается использовать гибкую подводку вместо участков постоянно действующих проточных трубопроводов. Монтаж гибкой подводки осуществлять специалистами, не допуская: приложения к подводке растягивающих усилий; изгиба трубы с радиусом изгиба, меньше допустимого. Качество затяжки соединений гибкой подводки следует проверять не реже, чем 1 раз в 6 месяцев. Гарантийный срок, установленный производителем, составляет 12 (двенадцать) месяцев с момента подписания передаточного акта;

Внимание!

Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2 раза в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Эксплуатация индивидуальных (квартирных) узлов учёта коммунальных ресурсов.

- Оснащение жилого, нежилого помещения приборами учёта, ввод в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником.
- Ввод прибора учёта (документальное оформление) в эксплуатацию осуществляется при заключении договора на обслуживание с Управляющей организацией.
- Собственник обязан предоставить доступ обслуживающей организации в жилое (нежилое) помещение для сверки «нулевых» показаний приборов учёта. Плановый контроль осуществляется 1 раз в 3 месяца или по

ЗАО СМП «Электронжилсоцстрой»

договорённости с собственником. В случае отказа собственника в предоставлении доступа, приборы учёта не считаются коммерческими и, исходя из нормативов потребления, производится перерасчёт.

- В случае установки факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам, составляется двухсторонний акт, и, исходя из проектных, производится перерасчёт расчётных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки.

Лифты.

Лифт - стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15°.

Внимание:

Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

5. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;

- производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;
- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире и целом в доме.

Общие рекомендации:

- если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;

- пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;
- содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;

- граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения;

- парковка автотранспорта на газонах запрещена;

- работы по переустройству помещений должны выполняться в строгом соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном порядке.

В жилых домах запрещается производство работ:

- в воскресные и нерабочие праздничные дни;
- с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;

- без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежные помещения, образование трещин и разрушение стен и потолков;

- с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;

- с использованием пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.

Внимание:

- не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;
- не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;

- не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;

- не рекомендуется в первые два года эксплуатации располагать мебель и вешать ковры к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен);

- не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;

Не допускается выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

6. ОСНОВНОЙ ФАСАД ДОМА

Не допускается:

Изменение целостного облика дома без согласования с управляющей организацией; Изменение остекления балконов, предусмотренным проектом; Замена остекления окон ПВХ, предусмотренных проектом; Установка систем кондиционирования, телевизионных и спутниковых антенн на фасаде.

Установка систем кондиционирования осуществляется специализированными организациями при согласовании с управляющей компанией.

7. БАЛКОН (ЛОДЖИЯ)

ЗАО СМП «Электронжилсоцстрой»

Герметичность ограждающих конструкций балконов не предполагается по проекту. Попадание избыточной влаги на балкон допускается, и влага может устраняться самим пользователем.

8. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Основные понятия:

Первичные средства пожаротушения - переносные или передвижные средства пожаротушения, используемые для борьбы с пожаром в начальной стадии его развития;

Пожарный извещатель - техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре;

Система пожарной сигнализации - совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста;

Эвакуационный выход - выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону;

Эвакуационный путь (путь эвакуации) - путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, удовлетворяющий требованиям безопасной эксплуатации людей при пожаре;

Эвакуация - процесс организованного самостоятельного движения людей, непосредственно наружу или в безопасную зону из помещений, в которых имеется возможность воздействия на людей опасных факторов пожара.

Обеспечение пожарной безопасности:

Каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре.

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

- объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага. В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл;

- эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре. Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существуют специальные указатели эвакуационных выходов. В зданиях выше 10 этажей, эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовой холл, незадымляемую лестничную клетку;

- первичных средств пожаротушения. В зданиях выше 10 этажей выполнен противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенных в пожарных шкафах на лестничной клетке каждого этажа. В каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер диаметром 20 мм с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения;

- систем обнаружения пожара. В местах общего пользования (холлы, коридоры) установлены дымовые пожарные извещатели предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма.

Предусмотрена система оповещения о пожаре с использованием речевых оповещателей и световых указателей-табло «Выход». Табло установлены на путях эвакуации в коридоре и у выхода на лестничную клетку.

В коридорах квартир установлены тепловые пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся повышением температуры.

Запрещается демонтаж пожарных извещателей в жилых помещениях. В случае необходимости собственник квартиры с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в извещателе или самого извещателя.

Для включения системы противодымной защиты предусмотрены ручные извещатели.

Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности.

- системы автоматического удаления дыма (противодымная защита). Для удаления продуктов горения в коридорах используются система вытяжной противодымной вентиляции. Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара.

- комплекс систем пожарной безопасности объекта. Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации или в ручном режиме - ручным извещателем, срабатывает:

- система оповещения людей о пожаре;

- открываются клапан дымоудаления на этаже (где произошел пожар) и включаются вентиляторы для удаления дыма из коридора;

- запускается вентилятор подпора воздуха в шахты лифтов;

- лифты опускаются на первый этаж и открывают двери.

Жилой дом оборудован автоматической пожарной сигнализацией и системой оповещения о пожаре.

Внимание:

- не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;

- запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;

Повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию.