

Инструкция по эксплуатации

жилого дома по адресу:

г. Барнаул,

тракт Павловский, 297, кв №_____.

Содержание

1. Общие положения
2. Содержание помещений
3. Строительные конструкции
 - 3.1 Конструктивные элементы
 - 3.2 Окна и двери
 - 3.3 Внутренние стены
 - 3.4 Внутриквартирные перегородки
 - 3.5 Перекрытия
 - 3.6 Балкон
4. Инженерное оборудование
 - 4.1 Отопление и газоснабжение
 - 4.2 Вентиляция
 - 4.3 Водоснабжение
 - 4.4 Водоотведение (канализование)
 - 4.6 Электрооборудование

1. Общие положения

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

Данная инструкция содержит необходимые данные для Собственников жилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

Организация (ТСЖ, управляющая организация), привлеченная собственниками жилых помещений для эксплуатации, несет ответственность за сохранность общего имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом (а также собственники) и в соответствии с заключенным договором.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

Собственник жилых помещений несет ответственность за эксплуатацию помещений в его доме.

Собственник жилых помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними.

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» граждане 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.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, в соответствии п.1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, включает в себя:

- техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- осмотры;
- подготовка к сезонной эксплуатации;
- текущий ремонт;
- капитальный ремонт.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Собственники жилых помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещения работников управляющей организации и представителей собственника здания (товарищества собственников жилья) для технического и санитарного осмотра состояния жилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

2. Содержание помещений

Собственники жилищного фонда или их уполномоченные должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта жилого дома. Переоборудование жилых помещений в жилом доме допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Желающим перепланировать свою квартиру необходимо обратиться с заявлением в Администрацию города с уведомлением эксплуатирующей организации.

Переоборудование, перепланировка жилых помещений производится с разрешения эксплуатирующей организации в рамках правил, установленных правительством РФ и включает в себя:

- перенос или установку дополнительных нагревательных сантехнических приборов;
- устройство вновь или переоборудование существующих туалетов, ванных комнат;
- прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировкой жилых помещений является:

- перенос и разборка перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;
- устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Переоборудование и перепланировка квартир, комнат встроенных общественных помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, **не допускаются**.

Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, **не допускается**.

Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением собственником жилого помещения по его вине, устраняется в установленном порядке обслуживающей организацией (управляющей компанией). Стоимость ущерба определяется калькуляцией на ремонтно-восстановительные работы и выполняются за счет средств виновного.

3. Строительные конструкции

3.1. Конструктивные элементы

Конструктивная схема жилого дома – перекрестно-стенная, с несущими внутренними и наружными несущими стенами. Пространственная жесткость обеспечивается совместной работой несущих наружных и внутренних кирпичных и газобетонных стен и горизонтальных дисков перекрытий.

Фундаменты – монолитные железобетонные ростверки.

Кровля совмещенная – покрытие 2 слоя наплавленными рулонными материалами «Технониколь»

Наружные стены трехслойные и выполнены:

- внутренний несущий слой – кладка из силикатного кирпича СУР 150/25 ГОСТ 379-95 растворе М 100 толщиной 250мм;
- средний слой из минераловатный утеплитель толщ. 150мм.;
- облицовка – линейные панели.

Для обеспечения нормального температурно - влажностного режима наружных стен **не рекомендуется:**

- устанавливать вплотную к наружным стенам громоздкую мебель, особенно в наружных углах;
- вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации.

3.2. Окна и двери

В проемы наружных стен устанавливаются окна из ПВХ профиля с двухкамерными стеклопакетами и балконные двери ПВХ.

Оконные блоки ПВХ обладают высокой герметичностью и высокими тепло- и звукоизоляционными характеристиками. Повышенная герметичность окон может привести к изменению температурно-влажностного режима в помещении и, как следствие, к возможной конденсации влаги на поверхностях стеклопакетов и откосах. Причинами повышения влажности могут быть: приготовление пищи, стирка и т. п., в новом здании влага в воздухе может появляться в результате высыхания строительных материалов (бетон, раствор, штукатурка). Помещения с оконными блоками ПВХ необходимо проветривать не только для притока свежего воздуха, но и для вывода паров влаги и излишек тепла.

Входные двери металлические, утепленные.

Правильное проветривание помещений:

- по утрам все комнаты тщательно проветривать в течение 5-10 минут;
- в течение дня дополнительно проветривать помещение, приоткрывая окно, по возможности 2-3 раза в день на 10 минут.

Оконные блоки из ПВХ - профиля оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой:

1) При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.

2) Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (положение «Открыто» на Рис. 1). При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим - поворотное открывание).

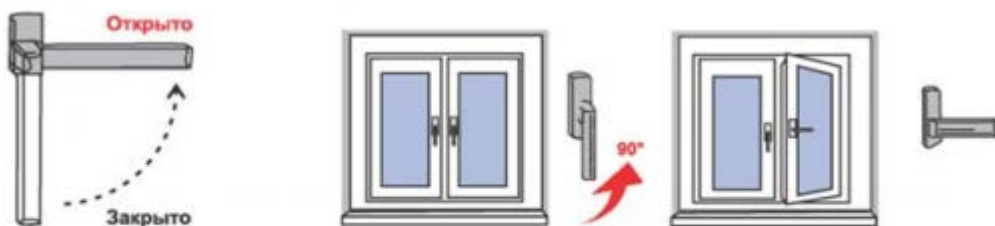


Рис.1

3) Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинута» на Рис.2) ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (не более 10 градусов) (откидной режим).



Рис.2

4) Для запираения створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто» на Рис. 2).

5) Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов (см. Рис. 3) При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна вверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).

6) Для того, чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».



Рис.3

Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации. Современное окно - это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода.

Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через три месяца.

Рекомендации по эксплуатации:

В процессе эксплуатации квартиры собственник должен в обязательном порядке не реже двух 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 ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.
- Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.
- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластика, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.
- С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше "нуля" следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для постоянного пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) - режим сплошного открывания).
- **Входные двери** необходимо поддерживать в рабочем состоянии путем очистки, регулировки и периодической (не реже одного раза в бмесяцев) смазке подвижных элементов и уплотнительных резинок материалами, аналогичными для изделий из ПВХ..

В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.

Эластичные резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок изготовлены из современного материала. При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому **собственник обязан** минимум два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли, смазывать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.

На окна установлена высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

Внимание:

- Не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне.
- Не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора.
- Не допускается чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности.
- Не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы.
- Не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.
- Гарантийные обязательства на регулировку окон действуют в течении года с момента ввода в эксплуатацию.

3.3. Внутренние стены

Межквартирные стены не несущие - кладка из ячеистых блоков на цементно-песчаном растворе М 100 толщиной 200мм.

При эксплуатации помещений **не допускается** пробивка новых проемов во внутренних несущих стенах, увеличение размеров проемов, заложенных в проекте. Необходимо соблюдать при эксплуатации помещений заданный температурно-влажностный режим внутри здания:

- для жилых помещений квартир температура +20°C при влажности 50-55%;

3.4. Внутриквартирные перегородки

Перегородки, разделяющие внутриквартирное пространство на комнаты выполнены из силикатного кирпича марки СУР 150/25 ГОСТ 379-95 на цементно-песчаном растворе М 50 толщиной 120 мм.

3.5. Перекрытия

Плиты перекрытия - монолитные железобетонные толщиной 200 мм.

3.6. Лоджия

Проектом предусмотрены следующая конструкция лоджии:

- перекрытие лоджии – монолитный железобетонные толщиной 200 мм. с термовкладышами по наружным стенам
- ограждение балкона – металлический каркас из профилированных труб различного сечения с облицовкой профлистом полимерным покрытием .

При эксплуатации не допускается:

- размещение на лоджиях тяжелых вещей, захламление, самовольное остекление и т. д., портящее внешний вид здания и нарушающее нормальную эксплуатацию балкона;

4. Инженерное оборудование

4.1. Отопление

Источник теплоснабжения и горячего водоснабжения – ЦТП-23

Система отопления стояковая из стальных водогазопроводных труб

- Регулярно производить визуальный осмотр резьбовых соединений для предотвращения затопления в т.ч. нижерасположенных помещений.
- Запрещается отключать в зимний период радиаторы.

4.2 Вентиляция

Вентиляция жилой части здания запроектирована с естественным побуждением.

Приток воздуха в помещения осуществляется путем открывания в оконных блоках поворотно - откидных створок или микропроветривание.

Удаление воздуха предусмотрено из помещений санузлов, ванных и кухонь через вытяжные решетки вентиляционного канала за плоскость кровли.

Запрещается

- Установка кухонных вытяжных систем полностью перекрывающих вентиляционный канал, в отключенном состоянии препятствующая естественной вентиляции;
- Заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.
- Установка канальных вентиляторов не предусмотренных проектом.

Проверка работы вентиляции осуществляется при обеспеченном притоке воздуха по отклонению пламени горячей свечи: в сторону решетки – работает, без отклонения к решетке – не работает.

Кухни и санитарные узлы следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели (1-2 см) в нижней части дверей.

4.3 Водоснабжение

Водоснабжение квартир предусмотрено от стояков сети водопровода.

Запорная арматура для отключения квартир находится стояках ГВ и ХВ. Отключение от магистрального водопровода в подвале дома производится специалистами управляющей организацией.

При длительном отсутствии собственника помещения необходимо перекрывать запорную арматуру на стояках водоснабжения.

Ежемесячно проводить осмотр резьбовых соединений систем на предмет протечек.

4.4. Водоотведение (канализование)

Отвод бытовых стоков от здания предусматривается в наружные сети канализации.

Собственники жилых помещений должны соблюдать настоящие правила пользования водопроводом и канализацией:

- не допускать поломок установленных в доме арматуры;
- не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, средства гигиены, металлические и деревянные предметы, остатки сухих строительных смесей после ремонта,;
- не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой – прочищать их следует отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

4.6 Электрооборудование

Для учета потребляемой электроэнергии, в щитах в общих коридорах устанавливается электронный счетчик, включенный в автоматизированную систему коммерческого учета энергопотребления.

Собственник жилья должен обеспечивать исправность своих электроприборов и оборудования.

При эксплуатации электрооборудования собственник жилья не имеет права:

- осуществлять замену аппаратов защиты (автоматических выключателей) на другие, с завышенными номинальными токами;
- подключать электрическую нагрузку больше предусмотренной на квартиру;

Ведомость нормативных документов

1. Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004г. № 188-ФЗ.
2. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).
3. СП 54.13330.2011 "Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП "31-01-2003".
4. СП 50.13330.2012 "Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003".
5. СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям.
6. ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
7. ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия.
8. ГОСТ 30777-2001 Устройства поворотные, откидные и поворотно-откидные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия.