

Открытое акционерное общество трест «Смоленскагропромстрой»

Инструкция

г. Смоленск
2010 г. Рег. № _____

« ____ » _____

Утверждаю
Генеральный директор
ОАО трест «Смоленскагропромстрой»
_____ В.В. Потапов

Инструкция по эксплуатации Объектов долевого строительства и общего имущества в многоквартирном доме №25-В в микрорайоне «Южный»

После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства с Застройщиком Участник получает право фактически владеть и пользоваться Объектом долевого строительства, несет бремя его содержания и несет ответственность за правильную его эксплуатацию.

Участник должен внимательно изучить настоящую Инструкцию, исполнять ее требования и следовать ее рекомендациям.

За действия (бездействие) Участника, или привлеченных им третьих лиц, повлекшие за собой грубые нарушения нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства, общего имущества в многоквартирном доме, причинение ущерба другим Участникам, Участник несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, на Участника возлагаются обязательства по возмещению причиненного ущерба.

1. Основные правила.

1.1. Переоборудование Объекта долевого строительства (установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладка новых или замена 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) допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке и по согласованию с проектной организацией.

1.2. Перепланировка Объекта долевого строительства (перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров) допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке и по согласованию с проектной организацией.

1.3. Переоборудование и перепланировка Объекта долевого строительства, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания (Приложение № 1), нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств - не допускаются.

1.4. Перепланировка Объекта долевого строительства, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных Участников - не допускается.

1.5. Участник, допустивший самовольное переустройство Объекта долевого строительства, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести Объект долевого строительства в прежнее состояние.

1.6. Не допускается использование балконов и лоджий не по назначению, размещение на них громоздких и тяжелых вещей, их захламление и загрязнение, самовольная установка козырьков, балконов, лоджий и застройка межбалконного пространства.

2. Температурно-влажностный режим

Первые два года эксплуатации, в течение которых может сохраняться влага в конструкциях необходимо проводить более тщательное проветривание Объекта долевого строительства. Для предотвращения появления конденсата на холодных поверхностях (окнах, откосах, в углах наружных стен) необходимо производить проветривание 2 - 3 раза в день в течение 10 – 15 минут, открывая окна в режиме «проветривания» (см. Приложение № 2).

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины, клеить «тяжелые» виды обоев в том числе флизелиновые в первые два года эксплуатации.

3. Отопление

Источником тепла является электронный настенный газовый котел с закрытой камерой сгорания. Система отопления квартиры – двухтрубная лучевая в конструкции пола с параллельным соединением нагревательных приборов (алюминиевых радиаторов) через коллектор.

Регулирование теплоотдачи приборов осуществляется радиаторными регуляторами температуры (РТР). Запрещается дополнительная окраска радиаторов.

Основными мероприятиями, гарантирующими безотказную работу отопительных устройств, являются планово-предупредительные ремонты (текущий и капитальный) и система наладочных и регулировочных работ. Для поддержания эффективной и безопасной работы котла в конце каждого сезона его должен проверить квалифицированный специалист. Качественное обслуживание обеспечивает долгий срок службы и экономичную работу системы.

Внешнее покрытие котла нельзя чистить абразивными, едкими или легковоспламеняющимися моющими средствами (такими как бензин, спирт и т.п.). Перед чисткой всегда отключайте котел от сети.

Регулярно проверяйте значение давления в системе отопления на манометре котла (оно должно составлять 0,7 – 1,5 бар при холодном котле).

В случае аварийного отключения электроэнергии необходимо проверить работу газового котла.

По всем вопросам технического обслуживания котла обращаться в ОАО «Смоленскоблгаз» по тел. 55-59-83 (диспетчерская), 55-58-53 (прием заявок), 55-65-57 (начальник АДС), 04 (аварийная)..

На котел Участнику выдается соответствующий паспорт.

4. Вентиляция

Вытяжная вентиляция в квартире предусмотрена с естественным побуждением из кухонь, санузлов и ванных комнат при помощи вентиляционных каналов. На вытяжных отверстиях устанавливаются вентиляционные решетки.

В квартирах установлены герметичные окна с тройным остеклением. Для обеспечения притока свежего воздуха в квартиру в конструкции окон предусмотрено три режима открывания створок (см. Приложение 2): режим открывания, режим проветривания, режим инфильтрации.

Заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами мебели, домашнего обихода, а также использовать их в качестве крепления веревок для просушивания белья не допускается.

5. Водоснабжение

Снабжение холодной водой предусмотрено с нижней разводкой магистрали, проложенной открыто в техническом подполье и по стоякам, расположенным в квартирах. На вводе в квартиру от общего стояка водопровода установлена запорная арматура (вентиль, кран шаровый и т.п.) для отключения воды на время ремонта.

Горячее водоснабжение предусмотрено от газового котла. Исправную эксплуатацию системы горячего водоснабжения обеспечивает своевременное проведение планово-предупредительных ремонтов и наладочных работ.

При длительном отсутствии Участника рекомендуется перекрыть запорную арматуру (вентиль, кран шаровый и т.п.), установленную на вводе водопровода в квартиру, чтобы исключить случаи прорыва трубопроводов, гибких подводок к сантехприборам и залития водой своей квартиры и квартир, расположенных этажами ниже.

На вводе водопровода в квартиру установлен счетчик воды и фильтр очистки. На счетчик холодной воды Участнику выдается паспорт.

Обо всех неисправностях системы незамедлительно сообщать в эксплуатирующую (обслуживающую) организацию.

6. Канализация

Внутренняя сеть канализации проложена открыто по техническому подполью.

Для нормальной работы канализационной системы необходимо:

- оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- систематически (раз в месяц) промывать канализационные трубы специальными чистящими средствами через сливные отверстия в мойках, умывальниках, ваннах.

Категорически запрещается:

- выливать в унитазы, ванны и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- применять металлические щетки для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы (необходимо использовать мягкую влажную тряпку);
- пользоваться стальной проволокой для устранения засора полиэтиленовых канализационных труб (пластмассовые трубопроводы прочищаются отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом).

Обо всех неисправностях системы канализации незамедлительно сообщать в эксплуатирующую (обслуживающую) организацию.

6. Электроснабжение

В доме применена система скрытой электропроводки. Распределительные и групповые сети проложены кабелями и проводами в ПВХ-трубах, в каналах ж/б панелей. Групповые сети внутри квартир прокладываются в каналах стен. Трассы проводок 220 В к розеткам и выключателям прокладываются в стенах. К потолочным светильникам проводка подводится в плите перекрытия.

Не разрешается долбить стены и забивать дюбеля и (или) гвозди на расстоянии ближе 15см от трассы скрытой электропроводки. При производстве работ в местах возможного прохождения кабеля до начала работ провести прозвонку кабеля.

При механических повреждениях участков проводки или выхода проводки из строя из-за перегрузок, смену кабелей производить только по проектной документации специалистами эксплуатирующей (обслуживающей) организации.

Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.

На электросчетчик Участнику выдается паспорт.

7. Газоснабжение

Предусмотрено централизованное снабжение Объекта долевого строительства природным газом низкого давления. Подача газа осуществляется по стоякам и внутриквартирной разводке к плите и настенному газовому котлу. Трубопроводы и газовые приборы должны быть доступны для осмотра.

Не допускается использование газовых плит для обогрева.

На газовый счетчик Участнику выдается соответствующий паспорт.

По всем вопросам технического обслуживания газовой плиты обращаться в ОАО «Смоленскоблгаз» по тел. 55-59-83 (диспетчерская), 55-58-53 (прием заявок).

Обо всех авариях системы газоснабжения и газовых приборов, в случае утечки газа незамедлительно сообщать в ОАО «Смоленскоблгаз» по тел. 04 (аварийная).

Примечание:

При повреждениях инженерных сетей, возникновении аварийных ситуаций звонить:

ТСЖ «Южный»	35-72-89
СМУП «Горводоканал»	38-18-50
Лифтремонт (аварийная служба)	59-95-85
ОАО «Смоленскоблгаз»	04 (аварийная) 55-59-83 (диспетчерская) 55-58-53 (прием заявок)
ПП МРСК «Центр» «Городские сети»	31-00-60
Дежурный администрации города	38-37-41
Единая служба спасения	01, 112