

Требования к обеспечению безопасной эксплуатации жилого дома, КВАРТИРЫ

Инструкция по эксплуатации квартир содержит данные, необходимые владельцам квартир для обеспечения безопасности в процессе эксплуатации, в том числе :

- сведения об основных конструкциях и инженерных системах

Переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке. Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех, или отдельных граждан дома (квартиры), не допускается.

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

-Промерзание участков стены.

При появлении промерзающих участков стены на их внутренней поверхности образуются сырость и темные плесневелые пятна. Появление мокрых пятен и плесени может быть вызвано несоблюдением проектных решений в части установки утепляющих прокладок в уровне опирания плит перекрытий, перемычек, оконных и дверных блоков, наличием пустошовки, несоответствием марок кирпича по теплопроводности, проведением ремонтных отделочных работ, связанных с сырыми процессами и повышенной влажностью при отделочных работах. Для ликвидации этих явлений необходимо:

- ограничить доступ влаги в помещение;
- обеспечить сквозное проветривание;
- просушить стену;
- для ремонта применять только «дышащие» материалы, т.е. пропускающие воздух;
- проводить ремонтные работы в летний период;

В процессе эксплуатации жилого дома запрещается пробивать в несущих стенах (стены, на которые опираются плиты перекрытия) какие-либо проемы и отверстия.

При работах, связанных с пробивкой отверстий, следует учитывать расположение скрытой проводки в соответствии с указаниями, приведенными в разделе электроснабжения. Местные отслоения штукатурки и трещины должны устраняться по мере их обнаружения, не допуская их дальнейшего развития.

Установку и крепление реклам осуществлять по специально разработанному проекту

Крепление флагодержателей, уличных знаков следует производить в местах, предусмотренных проектом.

Эксплуатация радио- и телеоборудования жилых зданий должна производиться в соответствии с установленными требованиями.

Обслуживание и ремонт всего телекоммуникационного оборудования, расположенного в двух шкафах на I этаже должно производиться специализированными организациями (операторами связи, провайдерами сетей Интернет)

Запрещается устанавливать на крышах домов индивидуальные антенны для телевизоров без разрешения организации по обслуживанию жилищного фонда.

Организация по обслуживанию жилищного фонда обязана:

- осуществлять наблюдение за сохранностью устройств оборудования телекоммуникационных шкафов и незамедлительно сообщать в предприятия связи обо всех обнаруженных недостатках;
- давать владельцам требуемые справки и сведения о работе телекоммуникационного оборудования;
- обеспечивать беспрепятственный доступ работников связи к шкафам на I этаже, где проходят сети связи;
- не разрешать установку на зданиях устройств рекламы, транспорантов, антенн индивидуального пользования, а также других устройств и оборудования, которые могут нарушать работу общедомовых сетей связи;

принимать совместно с работниками соответствующих правоохранительных органов меры, исключающие возможность постороннего включения звукоусилительных устройств в радиотрансляционную сеть, мешающую нормальной работе сети, а при обнаружении включения и передачи при этом различной информации (с магнитофона, радиоприемника, проигрывателя и микрофона) принимать экстренные меры для их прекращения, одновременно сообщая при этом в радиотрансляционный узел.

Обслуживание и ремонт сети телефонизации и оборудования должно производиться специализированными организациями.

Жильцам дома запрещается самостоятельная разборка и устранение неисправностей. В случае преднамеренной порчи оборудования и проводок системы телефонизации, ремонт производится за счет виновных жильцов.

Прокладку абонентских сетей телевидения и радиосети от этажных щитов до квартиры следует предусматривать с учетом обеспечения механической защиты проводов и кабелей и исключения возможности несанкционированного доступа к ним.

Квартира оборудована системами хозяйственно-питьевого, противопожарного, горячего водоснабжения и системой отведения сточных вод.

В состав систем входят:

- санитарно-технические приборы (унитаз, ванна, умывальник, мойка),
- приборы учета расхода холодной и горячей воды, фильтры механической очистки воды, запорная арматура
- трубопроводы для подачи к санитарно-техническим приборам холодной и горячей воды и для отведения сточных вод,
- устройство внутриквартирного пожаротушения в виде отдельного крана с присоединенным шлангом, размещенным в навесном пожарном шкафу.

В квартире предусмотрены:

внутренняя система водоснабжения:

- материал труб – стальные водогазопроводные оцинкованные (ГОСТ 3262-75*) и полипропиленовые PPRC тип 3 ТЕВО technics ГОСТ Р RU.9001.1.3.0010-16;
- диаметр труб – 15 - 50мм;

внутренняя система канализации:

- материал труб: чугунные канализационные (ГОСТ 6942-98) диаметром 100-150 мм, пластмассовые канализационные (ТУ 6-19-307-86) диаметром 50, 110 мм.

Полотенцесушители подключены к системе горячего водоснабжения.

На полотенцесушителе установлен шаровой кран для его отключения в летний период.

Изоляция стояков водоснабжения предусмотрена трубками Энергофлекс из вспененного полиэтилена.

Ревизии на стояках канализации установлены на 10,7, 4, 1-м этажах.

Все коммуникации и арматура должны быть доступны для осмотра и ремонта.

Правила пользования водопроводом и канализацией:

- 1) содержать в чистоте унитазы, раковины, умывальник, ванны;
- 2) не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- 3) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- 4) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- 5) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразбортную арматуру и смывной бачок;
- 6) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- 7) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- 8) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- 9) оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин; запрещается красить пластмассовые трубы и привязывать к ним веревки; при сливе кипятка из пластмассовых труб в канализацию его необходимо разбавлять холодной водой для снижения температуры до 60°C;
- 10) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы следует пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
- 11) при засорах пластмассовых канализационных труб запрещается пользоваться

стальной проволокой, их следует прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25мм или жестким резиновым шлангом, при этом:

- прочистка стояков в случае засора производится через ревизии,
- прочистка отводных трубопроводов – через сифоны и прочистки;
- засоры гидрозатворов и трубопроводов ликвидировать прокачкой воды с помощью резиновой прочистки (вантуза);
- гидрозатворы (сифоны) сантехнических приборов должны быть постоянно заполнены водой:

- 12) при выпадении конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует дополнительно вентилировать эти помещения при полностью открытых вентиляционных отверстиях путем устройства притока воздуха через щели 2-3см в нижней части двери;
- 13) при эксплуатации счетчиков холодной и горячей воды необходимо соблюдать инструкции завода-изготовителя, указанные в техническом паспорте; очистка фильтров, установленных перед счетчиками, производится периодически, не реже 1 раза в 6 месяцев.

Необходимо своевременно сообщать об утечках и шумах в водопроводной арматуре, следить за отсутствием течей в стояках, подводках к запорно-регулирующей арматуре, устранять причины, вызывающие их неисправность и утечку воды.

Собственники жилищного фонда должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки.

Собственнику жилого помещения запрещается самостоятельно подключать к водопроводу и канализации дополнительное санитарно-техническое оборудование и приборы (стиральные машины, водонагреватели, приборы очистки воды и т.д.).

Замена санитарно-технических приборов, трубопроводов, арматуры может быть выполнена только лицензированной организацией.

Переоборудование кухонь и санитарных узлов допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке лицензированной организацией. Переоборудование может включать в себя: устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, замену полотенецсушителей, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин и других санитарно-технических и бытовых приборов нового поколения.

При изменении местоположения санитарно-технических узлов или приборов следует выполнять соответствующие дополнительные мероприятия по гидро-, шумо- и виброизоляции, а так же при необходимости по усилению перекрытий, на которых предусматривается установка оборудования.

Подключение дополнительного оборудования, не имеющего технических паспортов (свидетельств) и не отвечающего требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не допускается.

Переоборудование, ухудшающее условия эксплуатации, не допускается.

Наниматель, собственник или арендатор, допустивший самовольное переоборудование, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

Проектом предусмотрена вентиляция с естественным притоком и удалением воздуха из кухонь, санузлов и ванных через регулируемые решетки посредством каналов с выпуском воздуха в пространство теплого чердака. Выпуск воздуха из теплого чердака в атмосферу производится через общую вытяжную шахту.

Для обеспечения работы вентиляции необходимо периодически открывать форточки или створки окон, так как по нормам расчетным режимом для систем вентиляции с естественным побуждением являются следующие условия: температура наружного воздуха +5°C, безветрие, температура внутреннего воздуха +20°C, окна открыты.

Квартира отапливается от общей системы отопления дома.

Теплоноситель в жилом доме – вода с параметрами 95-70°C.

В качестве нагревательных приборов приняты радиаторы биметаллические «Сантехпром БМ» РБС 500 .

Регулировка теплоотдачи приборов выполняется клапанами терморегулятора с термостатическими элементами, которые установлены на подводке к прибору.

Для организации поквартирного учета тепла на каждом отопительном приборе в квартирах предусмотрена установка радиаторных распределителей тепла INDIV-3.

Система отопления выполнена из труб водогазопроводных ГОСТ 3262-75*.

В процессе эксплуатации системы отопления следует очищать наружную поверхность нагревательных приборов от пыли не реже 1 раза в неделю.

При эксплуатации системы отопления запрещается:

- производить замену радиаторов без согласования с проектной организацией;
- самовольно изменить поверхность нагрева приборов отопления;
- устройство теплых полов от системы отопления и горячего водоснабжения;
- перекрывать поток теплого воздуха от отопительных приборов к стеклу (при установке под оконными проемами) для предотвращения возникновения конденсата на внутренней поверхности стекла;
- устанавливать вплотную к наружным стенам громоздкую мебель, вешать на наружные стены ковры и пр. в первые два года эксплуатации;
- отключать зимой приборы отопления.
- перекрывать мебелью, экранами и плотными шторами термостатические элементы (для того, чтобы окружающий воздух мог беспрепятственно циркулировать вокруг датчика).

Электроснабжение квартиры осуществляется от этажного щита, в котором установлены аппараты отключения и защиты сети, а также счетчики электроэнергии.

Напряжение электрической сети квартиры 220В переменного тока.

Принята система скрытой электропроводки, расположенной в штрабах стен, штукатурном слое, в пустотах плит.