

Инструкция по эксплуатации кладовых помещений

Многоквартирный жилой дом
со встроенными помещениями общественного
назначения

по адресу: ул. Малкова, 34
в Дзержинском районе г. Перми

ЖИЛОЙ ДОМ ИНДИГО
ДОМ С УМОМ

МАЛКОВА, 34



Утверждаю
Заместитель генерального директора

А.Б. Полежаев

г. Пермь, 2020г.

1. Общие положения.

Хозяйственные кладовые в количестве 41шт. расположены в подвале жилого дома. Из помещения кладовых проектом предусмотрено два эвакуационных рассредоточенных выхода: со стороны улицы Малкова и со стороны главного входа в здание, рядом с лестничной клеткой. Ширина коридора составляет 1,3м, местами имеется локальное сужение до 1,15м. Перегородки между кладовыми выполняются из кирпича на высоту 2,1м, выше, до низа перекрытия установлено сетчатое ограждение. В каждой кладовой установлена металлическая дверь и один светильник с одноклавишным выключателем.

Отделка хозяйственных кладовых:

- Стены - покраска.
- Потолки - выравнивание с последующей покраской.
- Пол- стяжка из цементно-песчаного раствора М200 без финишного покрытия.

2. Порядок выполнения перепланировок и переоборудования помещений.

Не допускается перепланировки и переоборудование помещений, при которой:

- ухудшаются условия эксплуатации дома, в том числе затрудняется доступ к инженерным сетям и отключающим устройствам;
- нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания в результате может произойти их разрушение;
- устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых (внутриквартирных) инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях.

Запрещается производить демонтаж стяжки пола, так как она является конструктивным элементом перекрытия;

Запрещается использовать в личных целях общий коридор помещений хозяйственных кладовых.

3. Ограничения при эксплуатации помещения.

При эксплуатации помещения кладовой имеются следующие ограничения:

- собственник обязан допускать на объект недвижимости сотрудников эксплуатирующей организации для осмотра инженерного оборудования и контроля над его эксплуатацией, осмотра конструктивных элементов здания, проведения профилактических работ на инженерных сетях;
- собственник обязан использовать помещение по прямому назначению в соответствии с действующими жилищными нормами и правилами, а также с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности;
- собственник не имеет права производить перенос транзитных и иных инженерных сетей проходящих через помещение;
- собственник не имеет права допускать выполнение работ или других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения.

4. Сети водоснабжения и водоотведения.

В кладовых предусмотрена система внутреннего пожаротушения от пожарных кранов. Система водоснабжения и водоотведения не предусмотрена.

5. Отопление.

Система отопления кладовых жилого дома осуществляется отдельной веткой от ИТП. В качестве нагревательных приборов в кладовых установлены регистры из гладких труб. Они расположены таким образом, чтобы поддерживать температуру во всех помещениях не ниже 5 °С.

6. Вентиляция.

Вентиляция кладовых жилого дома приточно-вытяжная с механическим побуждением. Забор наружного воздуха осуществляется через приточную шахту. Вытяжная установка кладовых в своем составе имеет вентилятор и шумоглушитель. Вытяжка осуществляется через индивидуальный канал в строительных конструкциях с выбросом воздуха выше кровли жилого дома. Приточная и вытяжная установки располагаются под потолком в общем коридоре кладовых.

Приточно-вытяжную установку может обслуживать только специализированная организация.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- Самовольно заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их.
- Демонтировать и вмешиваться в работу приточно-вытяжной вентиляции.

7. Электроснабжение.

В помещениях кладовых предусмотрен один светильник с одноклавишным выключателем. Приборы учета и розетки в кладовой не предусмотрены. В помещении ВРУ установлен отдельный прибор учета на все помещения кладовых.

Исполнительные схемы устройства сетей электроснабжения хранятся у эксплуатирующей организации.

Ответственность за сохранность и целостность сетей электроснабжения кладовой возлагается на собственника помещения.

ВНИМАНИЕ:

- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, выключателей, подключать иную электро-продукцию при включенном электропитании в сети.

При изменении схемы электропроводки в помещении гарантийные обязательства организации Застройщика снимаются.

7.1 Возможные неисправности при эксплуатации и рекомендуемые решения по их устранению собственником помещения кладовой.

Перечень и характеристика неисправностей	Варианты решений для устранения неисправностей
Обесточивание, либо полное выключение освещения помещений	Вызвать электромонтера и представителя обслуживающей организации

8. Пожарная безопасность.

В коридорах и помещениях кладовых предусмотрена установка дымовых пожарных извещателей, подключенных к общедомовой системе пожарной сигнализации, которые предназначены для раннего обнаружения возгорания, где первым признаком пожара является появление дыма. В общем коридоре расположена система внутреннего пожаротушения от пожарных кранов.

ВНИМАНИЕ:

- Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в общем коридоре и помещениях кладовых, 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;

9. Сети связи, видеонаблюдение и контроль доступа.

В общем коридоре помещений кладовых установлены 3 IP-телекамеры с максимальным разрешением 1920x1080 (до 25 к/с), режимом съемки день/ночь и дальностью обзора 15 метров. Записи камер хранятся до 20 дней на общем сервере.

На двух входах в помещениях кладовых установлен доступ через электронный ключ.

Не допускается вмешательство в работу систем видеонаблюдения и контроля доступа в помещения кладовых.

10. Гарантийные обязательства

Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 лет с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта.

Вид работ	Гарантийный срок
Монтажные работы	5 лет
Оконные и дверные блоки из ПВХ профиля:	
Швы монтажные	5 лет
Металлопластиковый профиль, стеклопакет	5 лет
Устройства откидные, поворотные, поворотно-откидные	3 года
Фурнитура оконная	2 года
Инженерное и технологическое оборудование:	
Системы отопления, электроснабжения, пожарной сигнализации	3 года
Вентиляционное оборудование	по паспорту (в соответствии с гарантией завода-изготовителя)

Гарантия не распространяется на работы, конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате ненадлежащей эксплуатации владельцами помещений, а также действий третьих лиц.

ВНИМАНИЕ:

• Владельцы помещений кладовых обязаны предоставить представителям застройщика и иным заинтересованным лицам доступ в помещение с целью осмотра, фиксации с составлением акта, а в случае необходимости – фотофиксации, обнаруженных в процессе эксплуатации недостатков для выполнения застройщиком своих гарантийных обязательств. В противном случае застройщик снимает с себя все гарантийные обязательства.

• В случае отказа владельца от составления и подписания акта осмотра помещения, представителями застройщика оформляется и подписывается акт осмотра в одностороннем порядке с внесением в него соответствующей отметки.

11. Рекомендуемые сроки службы конструкций многоквартирного дома

Номер п/п	Наименование конструкции	Рекомендуемый срок службы и эксплуатации конструкции, годы	Примечание
1	2	3	4
1	Фундаменты ж/б	60	
2	Стены из блоков	50	
3	Перегородки кирпичные	75	
4	Перегородки гипсовые	60	
5	Монолитный железобетонный рамно-связевой каркас, состоящий из колонн, внутренних стены и плиты перекрытия и покрытия	80	
6	Лестницы ж/б	60	
7	Окна и витражи	50	
8	Двери входные общедомовые	10	
9	Балконы, лоджии	80	
10	Кровля	10	

Примечание: 1. Рекомендуемые сроки службы отражают минимальную продолжительность эффективной эксплуатации конструкций дома до капитального ремонта.

12. Согласно положениям статьи 210 Гражданского кодекса РФ, собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему, имущества.

После подписания передаточного акта с Застройщиком собственник получает право фактически владеть и пользоваться помещением, несет бремя его содержания и несет ответственность за правильную его эксплуатацию.

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

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

Собственник в рамках договора с обслуживающей организацией (управляющей компанией) обязан:

- допускать представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования для проверки и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, а также выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварийных ситуаций.

АО «СЗ «Пермглавснаб»
ул. Монастырская, 15
259-14-00
main@permglavsnab.ru
permglavsnab.ru