

ИНСТРУКЦИЯ
ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КВАРТИРЫ № _____

г. Орел

Содержание.

1. Общая характеристика многоквартирного жилого дома.
2. Общие положения.
3. Конструктивные и другие особенности дома, правила эксплуатации.
 - 3.1. Конструктивные особенности жилого дома.
 - 3.2. Система электроснабжения квартиры.
 - 3.3. Система водоснабжения и канализации квартиры.
 - 3.4. Система отопления квартиры.
 - 3.5. Охранно-переговорная система.
 - 3.6. Система вентиляции.
4. Пожарная безопасность.

Приложения:

1. Исполнительная схема электроразводки в полах помещений квартиры.
2. Паспорт оконного блока.
3. Инструкция по эксплуатации окон и балконных дверей.
5. Паспорт приточного вентиляционного клапана «Домвент».
6. Паспорта на счетчики холодной и горячей воды
7. Паспорт на счетчик эл. энергии

**1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

Номер п/п	Наименование	Сведения
1.	Почтовый адрес	
2.	Кадастровый № земельного участка	
3.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
5.	Тип постройки	Многоквартирный жилой дом
6.	Застройщик	
7.	Проектная организация	
8.	Реквизиты проекта	
9.	Год постройки	

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Жилой дом кирпичный. Класс пожарной безопасности второй.

Уровень комфортности – средний.

Эксплуатация квартир должна осуществляться в соответствии с действующим законодательством, МДК 2-03.2003г. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» и с соблюдением норм СанПиН 2.1.2.2645-10.

Не допускается изменение объемно-планировочных и инженерно-технических решений без соблюдения требований действующего Законодательства, в том числе без проекта, разработанного организацией, имеющей допуск СРО, с обязательным согласованием проектных решений с ОАО «Орелпроект».

При необходимости проведения отделочных или ремонтных работ рекомендуется пользоваться услугами организаций, имеющих лицензию, допуск СРО или другие документы, согласно действующему Законодательству дающие право выполнять определенный вид работ.

3. КОНСТРУКТИВНЫЕ И ДРУГИЕ ОСОБЕННОСТИ ДОМА, ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ

При заселении, а также во время эксплуатации квартиры, расположенной в указанном многоквартирном жилом доме, необходимо знать его конструктивные особенности, а также соблюдать следующие правила:

3.1. Конструктивные особенности жилого дома:

Жилой дом кирпичный.

Несущие конструкции включают в себя несущие кирпичные наружные стены, несущие кирпичные внутренние стены и железобетонные плиты перекрытия.

Категорически запрещается повреждение, частичное или полное разрушение любых несущих конструкций, в том числе пробивка проемов.

Запрещена пробивка отверстий в несущих конструкциях без согласования в установленном порядке.

Перегородки. Межквартирные перегородки кирпичные, внутриквартирные перегородки гипсоблочные, перегородки санузлов кирпичные. Гипсоблочные перегородки выполнены из модифицированных гипсовых блоков.

Все перегородки под потолком имеют компенсирующую прокладку, выполненную из пенополистирола или других эластичных материалов. При выполнении отделочных и ремонтных работ **запрещается** удалять компенсирующую прокладку и заменять ее на твердые материалы (цементно-песчаные, гипсовые, керамическую плитку и т.п.). При облицовке перегородок и стен керамической плиткой необходимо обеспечить зазор между потолком и плиткой не менее 10 мм.

Эти мероприятия позволят в процессе эксплуатации избежать избыточного давления железобетонных плит перекрытия на отделочные слои и, как следствие, разрушения этих слоев в местах соприкосновения с железобетонными плитами перекрытия.

Конструкция полов. Полы всех помещений квартир двухслойные. По железобетонным плитам перекрытия выполнена несущая стяжка из фибробетона. По периметру конструктивные элементы пола отделены от стен звукоизолирующими прокладками. При выполнении отделочных и ремонтных работ **запрещается** удалять звукоизолирующую прокладку и заменять ее на твердые материалы (цементно-песчаные,

гипсовые и др.). Отделочные слои полов могут выполняться из линолеума, ламината, паркета или других устойчивых к физическому воздействию материалов.

Полы в ванных комнатах и туалетах имеют поверхностный гидроизолирующий слой, выполненный из специальной мастики «Глимс-водостоп». При устройстве плиточных и других покрытий запрещается повреждение изолирующего слоя. При повреждении восстановить с помощью указанной мастики. Покрытие пола может выполняться из керамической плитки или других устойчивых к физическому воздействию материалов.

ВНИМАНИЕ! В полах жилых комнат, коридоров и кухни расположены кабели внутриквартирной электропроводки.

Электропроводка выполнена по плитам перекрытия в полиэтиленовых трубах под стяжкой из фибробетона. Исполнительная схема внутриквартирной электропроводки прилагается.

При устройстве отделочных слоев пола **запрещается** механическое воздействие (сверление и т.п.) на конструкцию пола в местах прохождения труб и кабелей электропроводки.

Конструкция окон. Окна жилых и вспомогательных помещений пластиковые, имеют пятикамерный профиль и двухкамерный стеклопакет. Инструкция по эксплуатации окон прилагается. Окна жилых комнат выполнены в соответствии ГОСТ 23166-99 с дополнительным устройством поворотно-откидной створки и устройством механизма для микропроветривания. Окно кухни оборудовано створкой с поворотно-откидным механизмом и механизмом микропроветривания.

3.2. Система электроснабжения квартиры.

Электроснабжения квартиры осуществляется путем прокладки электрической сети, состоящей из кабелей, проводов и устройств, обеспечивающих работу освещения и других бытовых электроприборов.

В связи с повышенной опасностью данной инженерной системы для жизни и здоровья человека **категорически запрещается неквалифицированное вмешательство в ее конструкцию, превышение допустимых нагрузок, использование неисправных приборов и приборов не заводского изготовления.**

Прокладка электрических кабелей и проводов выполнена скрытым способом с внутриквартирной разводкой в полах помещений квартиры и прокладкой в конструкциях стен и потолков подводящих кабелей к устройствам для освещения и питания электроприборов. Перед тем как проделать отверстия в стенах и потолках, а также в случае возникновения необходимости, изменения электрической схемы, замены электропроводки, или устройств системы электроснабжения квартиры необходимо обратиться в эксплуатирующую организацию.

Установку и подключение электроприборов выполнять только с привлечением квалифицированных специалистов-электриков, имеющих соответствующие допуски для проведения таких работ. Исполнительная схема электроразводки в полах помещений квартиры прилагается (см. Приложение 1).

Дом оснащен автоматической системой контроля и учета электроэнергии (АСКУЭ). С помощью системы АСКУЭ электропотребление дома и каждой квартиры находятся под постоянным круглосуточным контролем энергоснабжающей организации. Инструкция по эксплуатации АСКУЭ прилагается.

3.3. Система водоснабжения и канализации квартиры.

Система холодного и горячего водоснабжения жилого дома и квартиры обеспечивает подачу воды к местам разбора в санитарных узлах и квартирах.

Трубы системы холодного и горячего водоснабжения полипропиленовые, запорная арматура нержавеющая из цветных металлов, что обеспечивает долгосрочную службу системы.

При эксплуатации не допускается самостоятельное изменение материалов и диаметра труб, изменение схемы подключения приборов учета, устройство несъемных конструкций, затрудняющих доступ к трубопроводам для проведения осмотра и ремонтных работ.

Система канализации водоотведения обеспечивает отвод бытовых стоков от сантехнических приборов.

Трубы системы канализации полипропиленовые, шумопоглощающие.

При эксплуатации горячие стоки предварительно расхолаживают до температуры не выше 60 град.С .

Не допускается самостоятельно изменять диаметры и материал стояков системы канализации.

Владельцы квартир должны периодически производить осмотр систем водоснабжения и канализации, как самостоятельно, так и с привлечением специалистов эксплуатирующей организации.

Установку и подключение санитарно-технических приборов выполнять только с привлечением квалифицированных специалистов, имеющих соответствующие допуски для проведения таких работ с обязательным извещением эксплуатирующей организации.

Для заземления стальных и чугунных ванн использовать специальный провод, выведенный в каждую ванную комнату или совмещенный санузел.

3.4. Система отопления квартиры.

Отопление и горячее водоснабжение жилого дома осуществляется от автономной крышной котельной.

Общая регулировки температуры теплоносителя производится автоматически соответствующей аппаратурой котельной и зависит от температуры наружного воздуха

Отопление квартир производится с помощью системы отопления, состоящей из стальных подводящих труб-стояков, биметаллических радиаторов, приборов регулировки и отключения.

Дополнительная регулировка температуры приборов отопления проводится с помощью терморегуляторов, установленных на каждом присоединении радиаторов к трубам отопления. **ВНИМАНИЕ!** Конструкция терморегулятора не предусматривает полное отключение теплоносителя.

При эксплуатации не допускается самостоятельно изменять положение отопительных приборов, их типа и количества секций, изменять материал и диаметр труб.

3.5. Охранно-переговорная система.

Охранно-переговорная система (домофон) является сложным программируемым электронным устройством.

Для его нормальной работы и во избежание выхода из строя не допускается самовольная разборка устройства, изменение его электрической схемы повреждение панели управления и дисплея.

Данная система должна обслуживаться только квалифицированным специализированным персоналом.

3.6. Система вентиляции.

Вентиляция помещений квартиры приточно-вытяжная с естественным побуждением. Удаление воздуха осуществляется непосредственно из зоны вспомогательных помещений (кухни и санузлов). Приток наружного воздуха осуществляется через открывающиеся створки окон (периодическое или постоянное проветривание, микропроветривание) а так же через специально установленные приточные вентиляционные клапаны «Домвент». Клапаны расположены таким образом, чтобы не создавать эффекта сквозняка и позволяют путем регулировки достигать нормальной работы системы вентиляции квартиры. Для протекания воздуха из помещения в помещение, внутренние двери жилых комнат, двери кухни и санитарных помещений должны иметь зазор снизу дверного полотна не менее 0,02м. или специальные вентиляционные решетки. Вентиляционные решетки общей вентиляции необходимо устанавливать жалюзийные регулируемые. Это дает возможность регулировки движения воздуха внутри квартиры и позволяет установить комфортный температурно-влажностный режим.

Запрещается заделывать зазор снизу межкомнатных дверей, дверей санитарных помещений и кухонь.

Кухни оборудованы вытяжными каналами общеобменной естественной вентиляции. Не допускается подключать надплитную вытяжку с вентилятором к каналу общеобменной вытяжной естественной вентиляции.

Запрещается клеить обоями и т.п. вентиляционные решетки, закрывать их предметами домашнего обихода.

Рекомендуется периодически очищать решетки от пыли, протирать влажной тряпкой.

В квартире установлены современные пластиковые окна. Окна имеют тройное остекление (двухкамерный стеклопакет), все створки имеют резиновые уплотнители. Окно препятствует проникновению холода и не требует дополнительной герметизации.

Периодическое или постоянное проветривание квартиры обеспечивается как использованием приточных клапанов, так и путем приоткрывания створок, обеспечивая при этом микропроветривание или проветривание помещений квартиры.

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен и помещений не рекомендуется в первые два-три года эксплуатации дома устанавливать вплотную к наружным стенам и углам громоздкую мебель, вешать на наружные стены ковры, картины и т.п., обшивать различного рода пластиком.

Для более стабильной работы вентиляции и обеспечения постоянного минимально необходимого притока наружного воздуха в каждой комнате квартиры установлены приточные вентиляционные клапаны «Домвент». Приточный вентиляционный клапан «Домвент» устанавливается над прибором отопления, что позволяет за счет смешивания воздушных масс обеспечить комфортный температурный режим в осенне-зимний период эксплуатации.. Приточный вентиляционный клапан «Домвент» предназначен для постоянного проникновения в квартиру наружного воздуха, обеспечивающего работу вытяжных вентиляционных каналов. Эксплуатация приточных вентиляционных клапанов производится согласно прилагаемых паспортов.

Отсутствие притока наружного воздуха приводит к неправильной работе вентиляции.

4. Пожарная безопасность.

Пожарная безопасность жилого дома обеспечена устройством систем раннего оповещения, и пожаротушения.

Эвакуация людей предусмотрена через общедомовую лестницу, а так же через балконы или лоджии специальными пожарными подразделениями.

Для маломобильных групп граждан в лифтовом холле каждого этажа оборудованы зоны безопасности, где расположены переговорные устройства для связи с диспетчером.

Пожарная безопасность квартир кроме общедомовых мероприятий предусматривает размещение в квартирах пожарной сигнализации, средств первичного пожаротушения, устройство путей эвакуации из квартиры, устройство специальных защитных простенков на лоджиях или балконах.

Для первичного пожаротушения в туалетах квартир размещены индивидуальные пожарные щиты.

Запрещается: демонтировать защитные простенки на лоджиях или балконах, демонтировать индивидуальные пожарные щиты и датчики пожарной сигнализации, захламлять и загромождать защитные простенки и эвакуационные проходы.

При возникновении пожара немедленно сообщить об этом в пожарную охрану г.Орла; приступить к тушению очагов пожара с помощью первичных средств; открыть двери и окна во избежание задымления квартиры и для доступа пожарных, при необходимости укрыться самому, своим близким и другим обитателям квартиры за защитным простенком лоджии или балкона.

При смене собственника (владельца) квартиры настоящая Инструкция передается новому собственнику (владельцу) в обязательном порядке.