

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ

9-ти этажный жилой дом с торговыми, офисными помещениями, гаражами и автостоянкой в районе жилого дома №7а по ул. 3-го Интернационала г.Невинномыска

1. ТРЕБОВАНИЯ К ТЕРРИТОРИИ.

- 1.1. На территории должны быть установлены знаки о расположении пожарного гидранта. Информационно-управляющие плакаты для водителей должны быть размещены на видных местах.
- 1.2. Для обеспечения безопасного проезда все проезды на территории следует содержать в исправности, своевременно ремонтировать, в зимнее время очищать от снега, а в ночное время освещать.
- 1.3. Согласно «Правилам санитарного содержания территорий ...» ответственность за санитарное состояние и очистку территории возложена на местные жилищно-коммунальные органы.
- 1.4. Территория должна содержаться в надлежащей чистоте.
- 1.5. Территорию около торговых предприятий на расстоянии 5 м должен убирать персонал этих торговых точек.
- 1.6. Своевременно должны проводиться карантинные мероприятия.
- 1.7. Уборка двора должна производиться ежедневно и периодически силами предприятия.
- 1.8. В теплое время года, не реже двух раз в день, перед уборкой должна производиться поливка территории водой. Периодически поливать зеленые насаждения.
- 1.9. В зимнее время проезжую часть территории, пешеходные дорожки и подходы к дверям систематически очищать от снега и льда, во время гололеда посыпать песком. Во время снегопада уборку производить через 1-2 часа.
- 1.10. С наступлением оттепелей необходимо убрать снег от здания на расстояние не менее 2-х метров.
- 1.11. После таяния снега территорию убирают от накопившегося мусора.
- 1.12. Осенью и весной расчищают лотки вдоль ботового камня для лучшего стока воды.
- 1.13. Мусор должен убираться по мере накопления, немедленно.
- 1.14. Мусоросборники должны очищаться при заполнении не более 2/3 их объема, ежедневно хлорироваться.
- 1.15. На открытых площадках мусоросборники разрешается мыть только в теплое время над специально устроенным приемником-колодцем, снабженным решеткой и крышкой.
- 1.16. Ремонт наземных покрытий, прочистка стоков для поверхностной воды производить не в торговое время, или же – в экстренных случаях, не беспокоя покупателей.

2. ФУНДАМЕНТЫ, ОТМОСТКА, ЦОКОЛЬ.

- 2.1. Уход за фундаментами осуществлять постоянно.
- 2.2. Не допускается срезка или подсыпка грунта вокруг здания, или же замена его легкозамерзающим. Грунты основания следует всемерно защищать от их промерзания и подтопления атмосферными и талыми водами.
- 2.3. Отмостка и теплоизоляционные шлаковые подушки должны сохраняться в исправном

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

60.2005 - ПЗ

Лист

27

- состоянии. Образовавшиеся трещины и щели между стеной и отмосткой следует немедленно тщательно заделывать. Отмостка должна быть без трещин, "блюдец".
- 2.4. Недопустимо скопление воды у здания, а тем более подтопление фундамента.
- 2.5. Водосточные трубы должны содержаться в постоянной исправности, не допускается утечка воды из подземных коммуникаций.
- 2.6. Недопустима посадка поливаемых деревьев и повышение влажности грунта в зоне 5-6 м вокруг здания.
- 2.7. Исключить обильный полив зеленых насаждений вблизи зданий (без организационного отвода воды).
- 2.8. В процессе эксплуатации следить за тем, чтобы стенки приямков перед окнами подвалов и входами были подняты выше уровня тротуара, а дно приямков имело уклон в сторону, противоположную от здания.
- 2.9. У стен здания запрещается складирование тяжелого оборудования и материалов.
- 2.10. При ремонтных работах раскрытые фундаменты нужно временно утеплять.
- 2.11. Ведущиеся вблизи зданий ремонтные работы не должны препятствовать стоку атмосферных и талых вод и оказывать влияние на глубину промерзания грунтов.
- 2.12. Работы по усилению фундаментов надлежит выполнять очень осторожно специализированными бригадами.
- 2.13. При поднятии установившегося уровня тротуара или отмостки выше заложенного в свое время слоя гидроизоляции в обязательном порядке выполнять дополнительные работы по гидроизоляции.
- 2.14. Недопустимы чрезмерное увлажнение конструкций цоколя, промерзание, образование трещин и повреждение защитного слоя (облицовки, штукатурки).

3. КАМЕННЫЕ И МОНОЛИТНЫЕ СТЕНЫ.

- 3.1. Запрещается без соответствующего разрешения пробивать новые оконные и дверные проемы.
- 3.2. Запрещается сушить белье в комнатах и местах общего пользования.
- 3.3. Запрещается устанавливать крепления на наружных плоскостях ограждающих стен без их дополнительной герметизации и гидроизоляции.
- 3.4. Целесообразно по завершении фасадных работ произвести сплошную поверхностную гидрофобизацию стеновых панелей 5%-ным раствором гидрофобной кремнийорганической жидкости ГКЖ-10 и ГКЖ-11.
- 3.5. Не следует проливать жидкости на стену.
- 3.6. Конструкции стен не следует перегружать различными подвесками.
- 3.7. Разрешение на превышение или изменение нагрузок может быть дано руководителем службы технической эксплуатации на основании заключения технической комиссии или автора проекта.

4. ПЕРЕГОРОДКИ.

- 4.1. Запрещается устанавливать новые перегородки или передвигать существующие.
- 4.2. Без наличия утвержденных проектов и разрешения ЖЭО не разрешается устраивать проемы и делать крепления на перегородках.
- 4.3. При наличии в здании несущих поперечных стен-перегородок не разрешается перемещать, разбирать их, пробивать отверстия и устанавливать деревянные пробки.

5. ОКНА, ДВЕРИ И СВЕТОВЫЕ ФОНАРИ.

- 5.1. Переплеты и дверные полотна, окрашенные масляной краской, запрещается мыть мылом и содой.
- 5.2. Перед подготовкой здания к зимнему сезону тщательно проверяют плотность притворов, сохранность остекления и исправность закрывающихся устройств (пружин и доводчиков), выявляют дефекты, связанные с коррозией материалов и нарушением герметичности.
- 5.3. В зимний период следует обеспечить принудительное закрывание входных дверей и чердачных люков, а также дверей, ведущих в подвальное помещение.
- 5.4. Двери и люки чердачных помещений обшивают кровельной сталью по войлоку, смоченному в глине. Для плотного притвора обязательно нужны уплотняющие прокладки из резины и других упругих материалов.

Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата

60.2005 - ПЗ

Лист

28

- 5.5. Притворы окон и дверей должны быть уплотнены по всему периметру.
- 5.6. Створки (полотнища), петли, запорные устройства и места притворов следует содержать в исправном состоянии.
- 5.7. При эксплуатации окон, дверей и ворот должна быть обеспечена легкость их открывания и закрывания при сохранении высокой герметичности сопряжений и притворов.
- 5.8. Окна и двери при их открывании и закрывании не должны скрипеть.
- 5.9. Крепление переплетов и полотнищ должно быть надежным.
- 5.10. В местах притворов створок (полотнищ) следует предотвращать скопление мусора, воды, образование льда.
- 5.11. При ремонте окон, дверей и ворот сохранять проектный вариант существующего заполнения проема.
- 5.12. При ремонте производят окраску оконных и дверных устройств, замену уплотняющих прокладок, повторную конопатку примыканий коробок к стенам, а также подоконных досок, обновляют промазку фальцев замазкой и устанавливают штапики.
- 5.13. После окраски переплетов прочищают (в спаренных переплетах) отверстия для стока конденсата. Промерзание филенок балконных дверей устраняют путем прокладки между полотнами антисептированного оргалита или минеральной ваты.

6. ТРЕБОВАНИЯ К ОСТЕКЛЕНИЮ.

- 6.1. Световые проемы запрещается загромождать тарой, продукцией как внутри, так и вне здания, а также запрещается заменять остекление фанерой, картоном, закрашивание краской и т.д.
- 6.2. Разбитые стекла в окнах необходимо немедленно заменять, запрещается устанавливать в окна составные стекла.
- 6.3. Оконные стекла витрины, стекла охлаждаемых витрин должны иметь гладкую поверхность и быть доступными для проведения уборки, осмотра и ремонта.
- 6.4. Стекло очищать с двух сторон вручную.

7. ПЕРЕКРЫТИЯ.

- 7.1. Запрещается усиливать перекрытия, а также пробивать в них отверстия, гнезда или борозды без специального проекта. При составлении проекта должны быть определены для каждого конкретного случая порядок производства работ, необходимые мероприятия по технике безопасности, антикоррозионной защите и т. д.
- 7.2. Если междуэтажные железобетонные перекрытия намокли из-за неисправности водопровода, канализации и так далее, отделку потолка восстанавливают после полной ликвидации неисправностей и просушки перекрытия.

8. ТРЕБОВАНИЯ К СИСТЕМАМ ВОДОСНАБЖЕНИЯ И КАНАЛИЗАЦИИ.

- 8.1. Систематически осматривать сети и санитарно-технические приборы, установленные за водомером. При этом проверять, чтобы трубы и санитарно-технические приборы были прочно прикреплены к стене и перегородкам; краны и другие водоразборные приборы были прочно укреплены на своих местах, плотно закрыты и не давали течи.
- 8.2. Срочно устранять неисправности систем горячего водоснабжения. Ежегодно составлять опись дефектов, не устраненных во время текущего ремонта.
- 8.3. Безотлагательно устранять засоры в трубопроводах и не допускать утечки горячей воды, выполняя при этом профилактическую смену прокладок в водоразборных кранах и смесителях.

9. ТРЕБОВАНИЯ К ОТОПИТЕЛЬНЫМ СИСТЕМАМ.

- 9.1. В течение летнего периода, когда отопительная система не работает, трубы и другие устройства должны быть заполнены водой для уменьшения коррозии.
- 9.2. Местные отопительные системы, не требующие капитального ремонта, по окончании отопительного сезона должны быть законсервированы.
- 9.3. О выполнении всех работ и консервации систем отопления составляется акт, подписываемый теплотехником РЭУ и представителем общественности.

10. ТРЕБОВАНИЯ К ПЕРСОНАЛУ.

Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата

60.2005 - ПЗ

Лист

29

10.1. Персонал обязан быть опрятно одетым, причесанным, носить чистую одежду установленного образца, специальный головной убор, нагрудный фирменный знак.

11. ДЕЙСТВИЯ ПЕРСОНАЛА И ЖИЛЬЦОВ В ЭКСТРЕМАЛЬНЫХ СИТУАЦИЯХ.

11.1. При землетрясении эксплуатационный персонал должны отключить инженерные сети, особенно газовые, чтобы избежать пожаров, принять меры по раскрытию эвакуационных путей и тушению пожаров.

12. СОБЛЮДЕНИЕ МЕР ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.

12.1. Пожарная безопасность здания в период эксплуатации обеспечивается постоянной готовностью средств пожаротушения, включая системы водопровода, путем проведения планово-предупредительных и наладочных работ.

12.2. Средства пожаротушения должны быть в постоянной исправности и готовности к немедленному использованию. Использование противопожарного инвентаря не по назначению запрещается.

12.3. Подступы к пожарным гидрантам должны быть свободными, а в зимнее время очищенными от снега и льда.

12.4. Чердачные помещения, лестничные клетки, вестибюли, коридоры, кухни не должны загромождаться предметами и приспособляться под кладовые и другие подсобные помещения.

12.5. Запрещается отогревать пароводопроводные, газовые и другие трубопроводы пламенем открытого огня (паяльными лампами, факелами и т. д.). Для этой цели разрешается применять горячую воду, пар или электроэнергию.

13. Паспортизацию и инвентаризацию основных фондов производить не реже одного раза в 3 года. Паспорт сооружения составляется районными или городскими БТИ в соответствии с ГОСТ 2.609-79.

14. Активирование скрытых работ осуществляется с участием представителей проектной и эксплуатационной организацией, ОКСа и производителя работ.

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА:

Положение о проведении планово-предупредительных ремонтов сооружений общепроизводственного назначения, М., 1963 г.

Правила и нормы технической эксплуатации зданий, М., 1974 г.

Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата

60.2005 - ПЗ

Лист

30