



Инструкция по эксплуатации коммерческого помещения

«Северный квартал», ул. Войкова, 15

В этом документе вы найдете ответы на все вопросы по помещениям в доме, информацию по организации и проведению ремонта и о том, как и кто заботится об общедомовом имуществе.

Содержание

1. Паспорт коммерческого помещения. Описательная часть	5
1.1 Двери входные и витражное остекление	
1.2 Покрытие стен	
1.3 Покрытие пола	
1.4 Витражи	
1.5 Система электроснабжения	
1.6 Система водоснабжения	
1.7 Система канализации	
1.8 Система отопления	
1.9 Система вентиляции	
2. Инструкция по эксплуатации коммерческого помещения	7
2.1 Двери витражные	7
2.2 Витражи.....	7
2.3 Стены, пол, потолок	14
2.4 Санузел	15
2.5 Электрооборудование	15
2.6 Система водоснабжения	17
2.7 Канализация и водостоки	18
2.8 Система отопления	19
3. Требования пожарной безопасности	20
3.1 Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств	20
3.2 Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре	22

4. Памятка по работе с ресурсоснабжающими организациями	25
Дорожная карта по заключению договора теплоснабжения и горячего водоснабжения	27
Дорожная карта по заключению договора холодного водоснабжения и водоотведения	32
Дорожная карта по заключению договора электроснабжения	35
Дорожная карта по заключению договора на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами	37
5. Полезные телефоны	41



**Паспорт
коммерческого
помещения**

1. Описательная часть

1.1 Двери входные и витражное остекление

- Витражные группы выполнены из профиля, прессованного из алюминиевых сплавов системы с полимерным анодно-оксидным покрытием.
- Стекло безопасное, закалённое строительное.
- Петли для дверей выполнены из алюминиевых и полихлорвиниловых профилей.

1.2 Покрытие стен

- В основном зале выполнена черновая отделка — гипсовая штукатурка.
- Потолки — железобетонная плита под отделку.
- Коммерческие помещения отделены относительно друг друга перегородками из кирпичной кладки, толщиной 250 мм.

1.3 Покрытие пола

Полы основного зала, санузла выполнены из полусухой стяжки, армированной фиброй толщиной 60 мм.

1.4 Витражи

Алюминиевый профиль системы «INICAL» устойчив к погодным условиям и на протяжении многих лет сохраняет свои эксплуатационные свойства.

- профиль состоит из надёжного, выдерживающего большие нагрузки, твёрдого алюминиевого каркаса. Теплоизолирующие вставки разделяют внутреннюю и наружные части профиля. Они исключают возможность промерзания профиля по горизонтальным стенкам. Внутренний и наружный профиль вместе защищают от горизонтальных ветровых нагрузок.
- заполнение витражей выполнено из стекла и стеклопакетов клеёных.
- внешние и внутренние уплотнители обеспечивают герметичность, устойчивы к солнечному излучению и любой погоде.
- в помещениях с витражами предусмотрены режимы открывания: распашной, поворотной-откидной, фрамужный.

1.5 Система электроснабжения

Щиток с установкой автоматических выключателей.

1.6 Система водоснабжения

- Приборы учёта горячего и холодного водоснабжения в санузлах.
- Горячая вода получается после нагрева в индивидуальном тепловом пункте дома, очищенной холодной воды из городской сети.
- Трубы водоснабжения — полипропиленовые армированные.

1.7 Система канализации

- Для отвода хозяйственно-бытовых стоков от санузлов во внутриквартальные сети бытовой канализации предусмотрена бытовая канализация жилого дома.
- Ливневая канализация — внутренний водосток.

1.8 Система отопления

- Предусмотрены приборы учёта отопления.
- Трубы отопления из сшитого полиэтилена проложены в стяжке пола.
- Отопительные приборы — радиаторы с возможностью установки терморегулирующей головки. Конструкция выполнена единым целым, что исключает возможность межосевых протечек по сравнению с секционными приборами отопления. Радиатор выполнен из низкоуглеродистой холоднокатаной стали. Благодаря двойному способу отдачи тепла (лучевому от стенок радиатора и конвекционному от внутреннего элемента) данный тип радиаторов признан самым энергоэффективным.
- Система отопления жилого дома — независимая, в ИТП установлены пластинчатые теплообменники.

1.9 Система вентиляции

Приточно-вытяжная система вентиляции с естественным побуждением. Удаление воздуха запроектировано из помещений санузлов через вентиляционные каналы с последующим удалением в атмосферу через вытяжные шахты. Проектом предусмотрена возможность установки собственником помещения индивидуальной системы приточно-вытяжной вентиляции. С этой целью на фасаде здания над входной группой выполнена решётка.

2. Инструкция по эксплуатации коммерческого помещения

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда и Жилищный кодекс РФ регламентируют права и обязанности собственников помещений и арендаторов. В них прописано, как пользоваться, содержать и ремонтировать помещения.

2.1 Двери витражные

Металлическая дверь имеет большую массу, приложение большой силы при закрывании двери может вызывать ударную нагрузку на дверную коробку и защелку и привести к встряске и смещению деталей замка. Это может вывести из строя механизм защёлки или замок в целом. Поэтому чтобы избежать большие динамические нагрузки на защёлку, не допускайте сильного удара двери о косяк. Спокойное и плавное открывание и закрывание гарантирует длительное и безотказное функционирование двери.

Замки не должны подвергаться механическому, термическому и химическому воздействию. Не разбирайте, не деформируйте и не дорабатывайте самостоятельно замок — изделие потеряет гарантийное обслуживание.

Не заталкивайте в замочную скважину посторонние предметы — она выйдет из строя. Если в скважину или замок попали посторонние предметы, обратитесь к производителю. Специалисты почистят механизмы, и замок будет работать исправно.

Если захлопнуть дверь при выдвинутых ригелях замков или задвижки, механизмы двери выйдут из строя. Не ударяйте дверное полотно о препятствия и о дверной короб.

Если вы решите самостоятельно отремонтировать, разобрать, смазать механизм замка и других запорных элементов двери или запирающих механизмов, изделие снимается с гарантийного обслуживания.

2.2 Витражи

Монтажные швы примыкания окон заполнены монтажной пеной, защищены пароизоляционным слоем. Не нарушайте пароизоляционный слой, защитную отделку и герметизацию откосов, так как возможно промерзание.

Для замены оконных блоков и их фурнитуры обратитесь к специализированным организациям, имеющим лицензию на проведение таких работ. Весной, после отключения систем отопления, и осенью, до начала отопительного сезона, внутренние и наружные поверхности остекления окон очищайте от загрязнений. Пользуйтесь специальными средствами.

Уход за профилем и остеклением:

- 2 раза в год производить чистку алюминиевых частей конструкций. При этом не следует применять бензины, нитро-растворители и чистящие средства, содержащие кислоту и разъедающие вещества, порошковые (шлифующие) средства – после их применения поверхность теряет блеск и становится шероховатой.
- регулярно производить чистку заполнения окна сухим, полусухим, или мокрым способами. При сухой очистке использовать специальные пасты, которые наносятся на остекление и удаляются с него без последующей промывки. При полусухом способе после нанесения пасты остекление промывается. Мокрую очистку выполняют чистой водой или специальными растворителями. При этом не допускается применение моющих средств, агрессивных к материалу светопропускающего заполнения и герметизирующих элементов.
- в случае небольших механических повреждений на поверхности алюминия используйте корректоры, маскирующие царапины. При значительных повреждениях возможно использование алюминиевой смолы.

Запрещено:

- устанавливать без дополнительного расчёта снаружи и изнутри на изделия какие-либо приборы и оборудование, в том числе отопительные и нагревательные.
- подвергать профиль и стеклопакеты воздействию высоких температур, ударных нагрузок тяжелыми предметами, дополнительному статическому и динамическому воздействию.
- скалывать наледи или смерзшейся снег с элементов конструкции.
- чистить конструкции ножом, лезвием, наждачной бумагой, металлической щеткой и другими острыми и абразивными предметами.
- размещать нагревательные приборы и другие источники тепла с температурой выше 70°C на расстоянии ближе чем 25 см к поверхности ограждений.
- окрашивать профили

Уход за уплотнителями:

- для ухода за уплотнителями используйте специальные средства, содержащие силиконовое масло, которые не только очищают уплотнительную резину от загрязнений, но и восстанавливают её эластичность, придают уплотнителям водоотталкивающие свойства.
- при отсутствии специальных средств используйте водный раствор обычного хозяйственного мыла. После очистки таким способом протрите уплотнители насухо и обработайте тальком.

Запрещено:

- допускать попадание на уплотнители растворителей и абразивных чистящих средств.
- окрашивать уплотнители

Уход за фурнитурой:

- регулировка фурнитуры, а также замена деталей и снятие/навес створки двери должны проводиться специалистами.

Рекомендовано:

- регулярно контролировать надежность крепления и износ деталей фурнитуры. В случае необходимости, осторожно подтянуть крепёжные шурупы или вызвать специалиста для замены деталей.
- не реже 1 раза в год смазывать все подвижные детали фурнитуры кисточкой.

Безопасность эксплуатации окон и витражей:

- большие оконные створки нельзя открывать при сильном ветре (например, во время мытья окон).
- прежде чем открыть большую оконную створку, найдите подходящую подпорку для створки, это защитит её от провисания и поломки.
- закрывайте большие оконные створки, уходя из помещения, а также на ночь.
- во время дождя не открывайте оконные створки настолько, чтобы вода попадала в помещение или в конструкцию окна.
- развешивайте шторы так, чтобы они не касались подоконника. Так они не будут мешать конвекции горячего воздуха от радиатора для обогрева окон и влага не будет конденсироваться на окне.
- не допускайте попадания в механизмы и фурнитуру оконных блоков песка, мела, строительного раствора.

- чистите окна мягкими салфетками и специальными средствами. Не используйте острые и царапающие инструменты, которые повредят гладкие поверхности.
- не ремонтируйте самостоятельно оконные и дверные блоки. Обратитесь к специалистам.
- не вешайте на створки окон одежду или сумки.

2.2.1 Общие указания по эксплуатации светопрозрачных конструкций

При эксплуатации стеклопакетов может возникнуть эффект линзообразования. Он проявляется под влиянием высокой или низкой температуры или от перепадов давления. В таких условиях плоскость листов стекла выгибается и получается эффект линзы. При эксплуатации стеклопакетов температура воздуха внутри помещений рекомендуется не более +30°C и относительная влажность — не более 60%. При большей влажности в помещении, а также при пиковых отрицательных температурах снаружи иногда может появляться конденсат на внутренней поверхности стеклопакета.

Внимание!

При эксплуатации стекла:

- не касайтесь и не ударяйте стекла твёрдыми предметами.
- не протирайте стёкла жёсткой тканью и тканью, содержащей царапающие включения. Используйте мягкие салфетки и специальные средства.
- не чистите сухое стекло жёсткими щётками.

2.2.2 Фурнитура

Поворотная и (или) поворотно-откидная фурнитура открывает створки в двух плоскостях. Подвижные механизмы изделий не должны заедать. При необходимости смажьте изделия (см. рисунок 1).

В качестве смазывающего вещества используйте силиконовый спрей (продается в супермаркетах в виде аэрозольного баллончика, в отделах «Автотовары» или «Бытовая химия»).

Внимание!

Не используйте в качестве смазки масла растительного происхождения. Такие масла разъедают резиновые уплотнители и сокращают срок службы окна или двери.

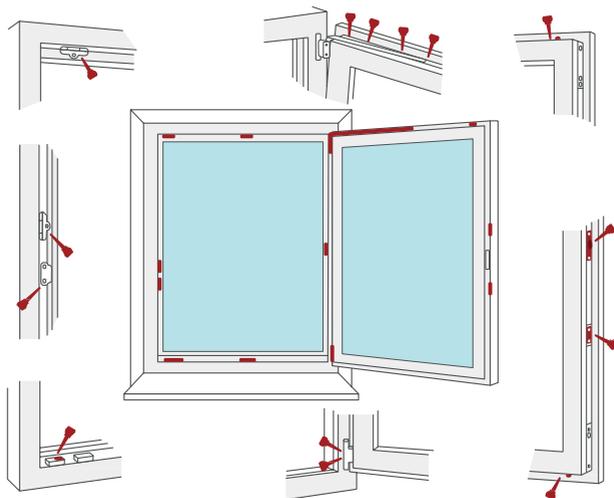


Рис. 1

2.2.3 Водоотводящие каналы

В светопрозрачных конструкциях есть водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри окна влаги. Каналы расположены в нижней части рамы и их можно легко обнаружить, открыв створку. Следите за состоянием этих каналов и очищайте их от грязи.

2.2.4 Инструкции по эксплуатации окон

Фиксация створки при открывании.

Открывание окна — это нагрузка на створки и раму. Осторожно открывайте и закрывайте окно, чтобы не повредить конструкцию. Неправильная эксплуатация повредит стекло или деформирует раму. Обеспечьте достаточно места для открытой рамы и убедитесь, чтобы рама не упиралась в стены, косяки или мебель. Открытые большие створки окна всегда несут определенную опасность, поэтому следите, чтобы дети не подходили близко к окну.

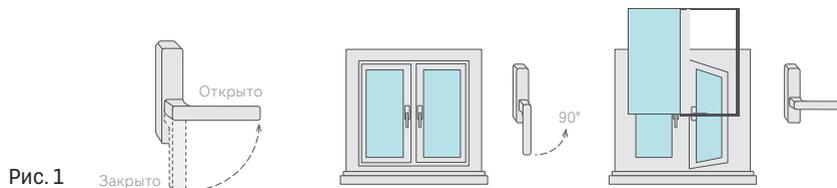
Открытие и закрытие запорных механизмов

При открывании створок соблюдайте правила открывания и закрывания запоров. Прежде чем открыть окно, убедитесь, что все запорные механизмы открыты. Если рама по какой-то причине не открывается равномерно, существует опасность излома стекла. Гарантия на витражи не распространяется на повреждение стекла.

Осторожное обращение с запорными механизмами предотвратит возможную деформацию рамы и повреждение стекла или рамы.

Витражи из алюминиевого профиля оборудованы поворотно-откидным устройством, которое управляется ручкой:

1. Чтобы открыть и закрыть створку, поворачивайте ручку только при закрытой створке. Створку придерживайте рукой. Когда окно открыто, не меняйте положение ручки.
2. Чтобы распахнуть створку окна, ручку поверните на 90 градусов в горизонтальное положение (положение «Открыто» на рис. 1). При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим — поворотное открывание).



3. Чтобы перевести створку из закрытого положения в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинута» на рис. 2) поверните ручку вертикально на 180 градусов вверх. Затем, потянув за ручку, поверните створку относительно нижней горизонтальной оси на угол не более 10 градусов (откидной режим).



4. Чтобы запереть створку из открытого или откидного положения, сначала закройте её, и, придерживая створку рукой, поверните ручку вертикально вниз (положение «Закрыто» на рис. 2).

Алюминиевые витражи рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации. Современное окно — это система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют ухода. Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, плохо влияет на их работоспособность. Если не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через три месяца.

В процессе эксплуатации помещения обязательно два раза в год (весной и осенью) проводите работы по техническому обслуживанию окон:

1. Проверяйте надёжность крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтягивайте крепёжные шурупы.
2. Очищайте механизмы окон от пыли и грязи. Используйте только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
3. Регулируйте фурнитуру, меняйте повреждённые и изношенные детали. Регулировку фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, замену деталей и снятие навеса створки должны проводить специалисты.
4. Смазывайте все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным), не содержащим кислот или смол.
5. Очищайте от грязи и протирайте специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.
6. Чтобы в помещении был комфортный климат (влажность + свежий воздух), периодически проветривайте помещение.

Если на улице температура выше нуля, можно использовать для проветривания все режимы: сплошной, откидной или щелевой. При температурах ниже нуля используйте только щелевой режим для постоянного проветривания. Для кратковременного проветривания можно использовать режим сплошного открывания.

На окна установлена высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

Рекомендации по эксплуатации

2.3 Стены, пол, потолок

2.3.1 Переустройство и перепланировка коммерческого помещения

По Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, переустройство и (или) перепланировку, повышение благоустройства нежилых помещений можно выполнить только после получения необходимых разрешений..

Если по вине собственника или арендатора в аварийное состояние пришло помещение, дом или его часть, инженерное оборудование, конструкции, такие нарушения собственник устраняет самостоятельно, за свой счёт. Предписание к устранению выдаёт управляющая компания.

2.3.2 Внутренние стены

Нельзя пробивать новые проёмы во внутренних несущих стенах или увеличивать размеры проёмов, заложенных в проекте.

Соблюдайте при эксплуатации помещений заданный температурно-влажностный режим внутри здания:

- для встроенных нежилых помещений на 1-м этаже температура +18° С при влажности 55-60%.

При появлении трещин в местах сопряжения внутренних стен с наружными стенами или друг с другом необходимо расшить трещины и оштукатурить углы по полимерной армирующей сетке раствором того же состава.

2.3.3 Перекрытия

Перекрытия в здании жилого дома выполнены из монолитного железобетона, в котором в каналах из трубок ПВХ проложены коммуникации электрических и слаботочных сетей. Вертикальные магистральные трубопроводы и вентиляционные каналы проходят в местах, указанных в проекте. Отверстия для них заложены при бетонировании или выполнены неразрушающим методом (сверления разнокалиберными бурами)

2.3.4 Полы

По плитам перекрытия, лестничным маршам выполнены разнотипные покрытия в зависимости от проектного назначения помещения и ведомостям отделочных работ.

2.4 Санузел

Если в санузле много пользуются водой и в нём постоянно сохраняется влажный и горячий воздух, это значительно повышает риск появления протечек и плесени.

Регулярно проверяйте состояние поверхностей и конструкций.

Плиточная облицовка пола, а также межплиточные швы должны быть цельными.

2.5 Электрооборудование

2.5.1 Общая информация

Кабели и провода из алюминиевых сплавов в поливинилхлоридной изоляции имеют неограниченный срок службы, их не нужно менять после окончания гарантийного срока. При механических повреждениях участков проводки или выходе её из строя меняйте кабели только по проектной документации. Присоединяйте светильники только через клеммные колодки.

В процессе эксплуатации периодически проверяйте надёжность контактов проводов групповой сети, где контакты крепят винтами к выводам вводного выключателя нагрузки. Проверяйте автоматические выключатели на отходящих линиях и устройства защитного отключения (УЗО). Если заметите признаки подгорания и разрушение пластмассового корпуса аппаратов, замените их на новые.

Внимание!

Исключите аварийную ситуацию:

- перед переустройством, установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования); перед перепланировкой (изменением конфигурации) коммерческого помещения — получите в управляющей компании разрешение на выполнение работ и технические условия при работах, затрагивающих общедомовые инженерные сети.

- перед сверлением отверстий, штроблением борозд или выпиливанием проёмов в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках.) уточните в управляющей компании возможность и определите использованием приборов рекомендуемые места для выполнения этих работ.

Убедитесь в отсутствии электропроводки в месте работ при помощи индикатора скрытой электропроводки. Не долбите стены и не забивайте в них костыли и гвозди на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки.

Внимание!

Не подключайте одновременно к электросети потребители суммарной мощностью выше мощности 10 кВт, выделенной на помещение. Не включайте в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц. Запрещено любое вмешательство в стационарную электрическую проводку.

Можно самостоятельно заменить лампочки в осветительных приборах. В нежилом помещении всегда должны быть запасные электрические лампы.

Вы можете самостоятельно присоединить потолочный светильник к разъему для осветительного прибора. Предварительно отключите напряжение через главный выключатель в щите. Не оставляйте светильник висеть на проводах, обязательно вешайте его на потолочный крюк.

Внимание!

Все электромонтажные работы необходимо производить со снятием напряжения.

2.5.2 Назначение и описание прибора учёта энергоресурсов (счётчика)

Эксплуатируйте счётчик в помещениях с рабочими условиями:

- температура окружающего воздуха — от минус 40 до 55°C;
- относительная влажность окружающего воздуха — 30-98%;
- атмосферное давление — от 84 до 106 кПа (630-795 мм рт. ст.).

Средняя наработка до отказа счётчика — более 160 000 часов.

Срок службы до первого капитального ремонта счётчика — 24 года.

Монтаж, демонтаж и пломбирование счётчика производят только уполномоченные представители управляющей компании.

Для эксплуатации установлен счётчик, прошедший государственную поверку.

2.5.3 Техническое обслуживание счётчиков

Приборы учёта принадлежат и обслуживаются собственником помещения. Собственник обязан контролировать сроки поверки всех приборов учёта энергоресурсов и их техническое обслуживание. Обслуживание приборов учёта выполняет специализированная организация, нанятая собственником помещения, под надзором специалиста УК.

2.6 Система водоснабжения

При любых протечках смесителей или сантехнических приборов сразу же перекройте кран, чтобы не подтопить ваше помещение и соседей. Проведите ремонт неисправной арматуры. Регулярно прочищайте на смесителе насадку-рассекатель.

Внимание!

В конструкциях перекрытий, стен и перегородок жилого дома проходит сеть инженерных коммуникаций.

Перед выполнением работ по переустройству, установке, замене или переносу инженерных сетей, санитарно-технического, электрического оборудования, перепланировке (нежилого помещения, получите в Управляющей компании разрешение на выполнение работ и технические условия при работах, затрагивающих общедомовые инженерные сети. Это исключит аварийные ситуации во время выполнения работ.

2.6.1 Водоснабжение

Не переносите самостоятельно магистрали трубопроводов, не утепляйте полы от системы ГВС, не меняйте диаметры подводок к приборам. Следите за соблюдением расчётного напора, экономно расходуйте воду. Это предотвратит утечки и нерациональный расход.

Собственник может производить за свой счёт замену санитарного и иного оборудования. Замену делайте по инструкции к оборудованию. По инструкции эксплуатируйте краны и фильтры. Фильтры нужно периодически чистить.

При замене отечественной арматуры на импортную, рабочее давление данной арматуры должно соответствовать параметрам отечественной арматуры.

Если вы планируете долго отсутствовать, сообщите об этом управляющей компании. Специалисты перекроют запорную арматуру, чтобы не было протечек в ваше отсутствие. Сверлите и штробите дальше 200 мм от осей трубопровода.

Если отсутствует горячая или холодная вода сообщите об этом управляющей компании.

2.6.2 Учёт воды

Монтировать и демонтировать приборы учёта воды можно только при отсутствии давления в трубопроводе.

2.7 Канализация и водостоки

Немедленно сообщите эксплуатационному персоналу управляющей компании обо всех неисправностях систем водопровода и канализации. Берегите сантехнику и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок.

При эксплуатации общедомовой канализации не переносите самостоятельно стояки.

Если на вертикальном стояке канализации есть ревизия, установите лючок для доступа к общему имуществу.

Внимание!

Канализационные сети предназначены для перемещения не всех видов отходов. Ниже приведён перечень предметов и веществ, которые нельзя выбрасывать в канализацию (унитазы, раковины и умывальники). Предметы этого списка засоряют канализацию:

- твёрдые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные);
- кофейная гуща;
- сигаретные окурки;
- газетная и оберточная бумага;
- тряпки;
- песок;
- стекло;
- строительный мусор (штукатурка, сыпучие смеси, осколки кирпичей, деревянная стружка и другой мусор);
- металлические и деревянные предметы;

- жир, масло, бензин, растворитель и другие легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- растворители, кислоты, лаки;
- прокладки, подгузники;
- освежители для унитаза, упаковки из-под лекарств.

При засорах полиэтиленовых канализационных труб не используйте стальную проволоку — прочищайте их отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жёстким резиновым фалом. Для очистки наружной поверхности пластмассовых труб пользуйтесь мягкой влажной тряпкой, нельзя применять металлические щётки.

2.8 Система отопления

Не меняйте самостоятельно площадь поверхности нагрева приборов отопления, не меняйте на приборы другого типа. Не устанавливайте дополнительные приборы, или арматуру, влияющую на гидравлическую регулировку системы.

Заменить тип нагревательного прибора можно только с согласования с проектной организацией и управляющей компанией.

Сверлить или штробить можно только дальше 200 мм от осей трубопровода, поскольку по технологии трубы укладываются змейкой, чтобы компенсировать тепловые удлинения.

Чтобы не испортить общедомовое и личное имущество:

- обеспечьте герметичность соединений;
- ремонтируйте или меняйте неисправную запорную арматуру на отопительных приборах и узлах учёта;
- снимите лишние или дополнительные отопительные приборы.

Приборы учёта системы отопления установлены в щитках, расположенных в санузлах, и обслуживаются специализированной компанией, нанятой собственником помещения, под надзором специалиста УК.

3. Требования пожарной безопасности

3.1 Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств

Следите за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров. Нельзя эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.

Не завязывайте провода в узлы, не соединяйте их скруткой, не заклеивайте обоями и не закрывайте элементами легковоспламеняемой отделки. Не включайте в одну сеть одновременно несколько потребителей через тройники (лампы, утюги, компьютеры). Это приведёт к перегрузке электропроводки и замыканию.

Не крепите провода на водопроводных трубах, на радиаторах отопительной системы.

Следите, чтобы телефонные и радиотрансляционные провода, телевизионные антенны не касались электропроводки.

Удлинитель используйте для временного подключения бытовой техники, после использования отключите их от розетки. Нельзя прокладывать кабель удлинителя под коврами, через дверные пороги.

Используйте только сертифицированное электрооборудование.

Предохранители защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов.

Признаки неисправности электропроводки:

- горячие электрические вилки или розетки;
- провод сильно нагревается во время работы электротехники;
- звук потрескивания в розетках;
- искрение;
- пахнет горячей резиной, пластмассой;
- следы копоти на вилках и розетках;
- потемнение оплётки электропроводов;

- уменьшение освещения в комнате при включении какого-либо электроприбора.

Запрещайте детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы, электротехнику в отсутствие взрослых.

Электрические розетки оборудуйте заглушками.

Нагревательные приборы до их включения установите на подставки из негорючих материалов.

Не оставляйте включённые приборы без присмотра, особенно высокотемпературные нагревательные приборы: электрочайники, кипятильники, паяльники и электроплитки.

Не используйте электроприборы с открытыми спиралями во взрывоопасных зонах (например, в местах хранения и использования бензина, препаратов в аэрозольных упаковках).

Следите, чтобы горючие предметы интерьера (шторы, ковры, пластмассовые плафоны, деревянные детали мебели и пр.) ни при каких условиях не касались нагретых поверхностей электроприборов.

Не накрывайте электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами.

Не используйте самодельные электронагревательные приборы.

Не оставляйте работающий телевизор без присмотра.

Как установить телевизор безопасно?

- Предусмотрите возможность быстрого и безопасного отключения его вилки от розетки, не устанавливайте его вплотную к легкогорючим материалам (тюль, занавеси, гардины и пр.).
- уходя, не оставляйте телевизор в «режиме ожидания» — этот режим пожароопасный. Полностью обесточьте прибор (см предыдущий пункт).

3.1.1 Извещатель пожарный тепловой (Болид С2000-ИП-02-02)

Установлен на потолке, температура срабатывания от 54° до 65° С.

Извещатель работает круглосуточно, чтобы обнаружить пожар, при котором повышается температура в закрытом помещении. Не закрывайте или не снимайте извещатель — это ваша безопасность. Если во время ремонта нужно снять извещатель, предупредите об этом управляющую компанию. Снимать прибор может только представитель управляющей компании.



Если вы увидели пожар или появился дым:

- немедленно сообщите в пожарную охрану по телефону 112 и в управляющую компанию;
- эвакуируйте людей, пока не приехал пожарный расчёт;
- сообщите о пожаре соседям по лестничной площадке;
- приступите к тушению пожара средствами пожаротушения: огнетушителем, огнеупорным текстилем.

Если в здании дым:

- если нет возможности покинуть помещение, закройте двери и заложите щели мокрыми тряпками.
- ждите помощь, привлекая к себе внимание прибывших пожарных спасателей.

3.2 Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре

Система пожарной сигнализации нужна, чтобы обнаружить возгорание как можно раньше. Она регистрирует появление дыма малой концентрации, ослабляющей световой поток и оповещает людей об опасности.

Соблюдая правила безопасности, при работе с электрогазовыми приборами, можно не допустить возникновения пожара. Но пожар может начаться и не из-за человека.

Неисправность электроприборов, повреждение электрической проводки могут стать причинами возгорания. В результате предупредить возникновение пожара становится невозможным.

Распознавание пожара в самом его начале сведёт к минимуму материальный ущерб и спасёт жизни людей.

Внимание!

Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах входит в перечень работ, выполняемых управляющей компанией при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов.

Требования по эксплуатации систем пожарной сигнализации:

- не перемещайте устройства оповещения. Они установлены по проекту вашего дома и согласованы нормами пожарной безопасности;
- не нарушайте работоспособность системы — нельзя удалять датчики, платформы, отключать линии связи;
- создайте условия, совместимые с требованиями завода-изготовителя по монтажу, техническому обслуживанию и проверке технического состояния приборов.
- обеспечьте доступ управляющей компании для проведения ремонтных, регламентных работ;
- сообщайте сразу о проблемах с пожарной сигнализацией и оборудованием пожаротушения в управляющую компанию;
- получите разрешение в управляющей компании до выполнения строительно-ремонтных работ в помещении, чтобы временно отключить систему пожаротушения;
- используйте датчики и оборудование пожаротушения только по назначению.

Внимание!

При несоблюдении условий эксплуатации средств пожарной сигнализации, установленной по проекту, материальная и уголовная ответственность возлагается на собственников помещения.

3.2.2 Меры профилактики пожаробезопасности

- Контролируйте, чтобы осветительные приборы не соприкасались с легковоспламеняющимися материалами.
- Выключайте телевизор из сети на ночь и уходя из нежилого помещения.
- Выключайте бытовую технику (кофеварку, чайник и пр.) из розетки, если не пользуетесь этой техникой.
- Не сушите белье на масляном радиаторе.
- Ставьте бытовые электроприборы таким образом, чтобы был обеспечен доступ воздуха со всех сторон.
- Несколько раз в год пылесосьте заднюю стенку холодильника.



Памятка

по работе с ресурсоснабжающими
организациями

В апреле 2018 года вступил в силу Федеральный закон № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации». Он предусматривает переход на «прямые» договоры между собственниками помещений в многоквартирных домах и ресурсоснабжающими организациями (РСО).

Это относится и к собственникам коммерческих помещений — для полноценной работы теперь требуется заключить договоры холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, отопления, а также договор на вывоз отходов.

В этой памятке по работе с РСО мы подробно расскажем, как заключать договор с указанием, в какие организации обращаться.

Дорожная карта по заключению договора теплоснабжения и горячего водоснабжения

с лицами, которые являются собственниками нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах Брусники.

1. Составление акта разграничения балансовой принадлежности с УК по отсекающей арматуре на вводе в нежилое помещение.

Является приложением к договору теплоснабжения, подавать совместно с заявкой на заключение договора в ресурсоснабжающую организацию (далее — РСО) (см. п. 3). Составляется совместно с УК и РСО (при необходимости).

2. Составление акта показаний прибора учёта.

Является приложением к договору теплоснабжения, подавать совместно с заявкой на заключение договора в РСО (см. п. 3). Составляется совместно с УК и РСО (при необходимости).

3. Заключение договора ресурсоснабжения с теплоснабжающей организацией.

Документы, необходимые для подачи заявления, в приложении № 1. Перечень документов и форма заявления у каждой РСО может незначительно отличаться и меняться, поэтому их желательно уточнить в РСО заранее.

4. Передача показаний приборов учёта и получение расчётных документов.

Передача показаний приборов учёта, как правило, осуществляется через «личный кабинет» или по эл. почте РСО 1-2 числа месяца, следующего за отчетным.

Расчётные документы можно получать удобным для вас способом (нарочно, по почте, по эл. почте, через систему Контур. Диадок) по договорённости с РСО.

5. Поверка приборов учёта.

Осуществляется собственником нежилого помещения, РСО или УК по договорённости.

6. Перечень РСО

Жилой район «Шишимская горка»

- ООО «ТЭК «Чкаловский»
Единое окно заказчика ул. Монтерская, д. 4, 4 этаж
тел. (343) 221-52-99 (доб. 8)
<http://tek-chkalovskiy.ru/>

**Квартал «Новаторов», жилой район «Южные кварталы»,
квартал «Суходольский», «Северный квартал»**

- ОАО «ЭнергосбыТ Плюс»
Ул. Мамина Сибиряка, 101, оф. 2.20
тел. (343) 253-00-15
<https://ekb.esplus.ru/>

Приложение № 1

Форма заявления на заключение договора теплоснабжения (пример для ООО «ТЭК «Чкаловский»)

Конкурсному управляющему
ООО «ТЭК «Чкаловский»
Звонорёвой А.С.

«Заявка на заключение договора»

Прошу Вас заключить договор на поставку тепловой энергии для нужд отопления, вентиляции и горячего водоснабжения на срок с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г. по отдельно стоящему, пристроенному, встроенному зданию (помещению) — нужное подчеркнуть, расположенному по адресу: _____

При этом сообщаю свои реквизиты:

1. Наименование организации _____
2. р/счёт № _____
в банке: _____
кор/счёт _____
БИК _____
3. ИНН _____
КПП _____
4. Коды статистики:
ОКПО _____
ОКВЭД _____
5. Место нахождения (юр. адрес): _____

6. Ф.И.О., должность ответственного лица _____

7. Контактный телефон
раб. _____
факс _____
сот. _____
8. Адрес для доставки писем _____

Прилагаю заверенные подписью руководителя и печатью организации (индивидуального предпринимателя) копии следующих документов:

1. Копия Устава (положение) организации в полном объёме;
2. Копия свидетельства о постановке на учёт налогоплательщика (ИНН);
3. Копия свидетельства о внесении записи в ЕГРЮЛ (ОГРН);
4. Копия письма из Госкомстата (коды статистики);
5. Документ, подтверждающий полномочия руководителя (копия протокола об избрании, выписка из протокола об избрании);
6. Копия правоустанавливающих документов на объект (свидетельство о праве собственности, оперативного управления, хозяйственного ведения, договор аренды и т.п.);
7. Акт приёмки-передачи здания (помещения) при переводе из строящегося;
8. Исполнительная, техническая документация;
 - а) проект на строительство здания, паспорт (справка) БТИ на здание (помещение);
 - б) для школ, детских садов, больниц, поликлиник — справка о количестве мест (учащихся, посетителей) и количестве сотрудников;
 - в) для нежилых помещений — акт о количестве точек водоразбора, составленный с представителем ООО «ТЭК «Чкаловский».

(дата, должность, ФИО и подпись руководителя, печать)

Примечание: Копии указанных документов должны быть заверены подписью уполномоченного лица (руководителем юр. лица, собственником объекта и т.д.) и печатью.

Приложение № 2

Форма предоставления данных с индивидуальных приборов учёта (пример для ООО «ТЭК «Чкаловский»)

Ведомость потребления горячей воды по данным индивидуальных приборов учёта (ИПУ) собственниками помещений в многоквартирных домах без общедомовых приборов учёта

за _____ к договору теплоснабжения

№ _____

Адрес объекта				Сведения о ИПУ			Показания ИПУ на начало расчётного периода	Показания ИПУ на последнюю дату расчётного периода	Потребление в расчётном периоде
улица	дом	корпус (литера)	офис	заводской номер	марка прибора	дата последней поверки	м. куб	м. куб	м. куб
Итого потребление за расчётный период									

Руководитель или иное
уполномоченное лицо Потребителя _____

МП

Дорожная карта по заключению договора холодного водоснабжения и водоотведения

с лицами, которые являются собственниками нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах Брусники.

1. Составление акта разграничения балансовой принадлежности с УК по отсекающей арматуре на вводе в нежилое помещение.

Является приложением к договору водоснабжения, подавать совместно с заявкой на заключение договора в МУП «Водоканал» (см. п. 3).

Составляется совместно с УК.

2. Составление акта показаний прибора учёта.

Является приложением к договору водоснабжения, подавать совместно с заявкой на заключение договора в МУП «Водоканал» (см. п. 3).

Составляется совместно с УК.

3. Заключение договора водоснабжения и водоотведения с МУП «Водоканал».

Документы, необходимые для подачи заявления, в приложении № 1.

Заявление необходимо подавать через «единое окно» МУП «Водоканал» в приёмное время (ул. Царская, 4, каб. 134, тел (343) 371-50-95, www.водоканалекб.рф)

Проект договора подготавливается МУП «Водоканал» в течение месяца.

4. Передача показаний, получение расчётных документов.

Осуществляется через «личный кабинет абонента» на сайте www.водоканалекб.рф.

Для входа в личный кабинет абонента используются уникальный номер абонента и пароль, указанные в Приложении к договору.

Приложение № 1

Документы, необходимые для заключения договора холодного водоснабжения и водоотведения, предоставляемые лицами, которые являются собственниками нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах.

1. Заявка в простой письменной форме на имя генерального директора МУП «Водоканал» Е.Г. Лузгина, содержащая следующие сведения:
 - а) реквизиты абонента:
 - для юридических лиц — полное наименование и основной государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц, местонахождение, индивидуальный номер налогоплательщика, почтовый адрес, банковские реквизиты, документы, удостоверяющие право лица на подписание договора;
 - для индивидуальных предпринимателей — основной государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей, адрес регистрации по месту жительства, почтовый адрес, индивидуальный номер налогоплательщика, банковские реквизиты;
 - для физических лиц — фамилия, имя, отчество, серия, номер и дата выдачи паспорта или иного документа, удостоверяющего личность в соответствии с законодательством Российской Федерации, адрес регистрации по месту жительства, контактные данные, в том числе почтовый адрес;
 - б) наименование и местонахождение объектов, в отношении которых будет заключен договор;
 - в) информация об используемых источниках водоснабжения, организациях, через водопроводные сети которых осуществляется водоснабжение, об объеме получаемой воды (среднее потребление в месяц);
 - г) сведения о виде деятельности, осуществляемой абонентом, необходимые для отнесения абонента к категории лиц, в отношении которых устанавливаются нормативы допустимых сбросов, требования по очистке сточных вод с использованием локальных очистных сооружений;

- д) состав и свойства сточных вод, предполагаемых к отведению в централизованную систему водоотведения (производственные, хозяйственно-бытовые, и т. п.);
- е) ФИО и телефон, факс, e-mail лиц, уполномоченных абонентом обеспечивать доступ представителям организации водопроводно-канализационного хозяйства к местам отбора проб, приборам учёта и иным устройствам;
- ж) список прилагаемых документов;
- з) ФИО и телефон исполнителя.

К заявке прилагаются следующие документы:

2. Документы на собственника нежилого помещения:
 - для юридического лица: копия свидетельства о регистрации юридического лица, копия свидетельства о постановке на налоговый учёт; копия Устава;
 - для индивидуального предпринимателя: копия свидетельства о регистрации индивидуального предпринимателя, копия свидетельства о постановке на налоговый учёт;
 - для физических лиц: копия паспорта, копия свидетельства о постановке на налоговый учёт.
3. Доверенность или иной документ, подтверждающий полномочия представителя абонента на заключение договора на водоснабжение и/или водоотведение.
4. Копия документа, подтверждающего право собственности абонента на объект, в том числе на водопроводные и (или) канализационные сети, приборы учёта.
5. Акт разграничения эксплуатационной ответственности с управляющей организацией (управляющая компания, ТСЖ, ТСН, ЖСК) в отношении водопроводных и канализационных сетей, подписанный между собственником нежилого помещения и управляющей организацией. Данный акт необходим ввиду отсутствия непосредственного подключения нежилого помещения к водопроводным и канализационным сетям МУП «Водоканал».
6. Копии технической документации на установленные приборы учёта воды, сточных вод, а также проекты установки (монтажа) приборов учёта.
7. Копия договора на поставку горячей воды (при наличии).

Документы необходимо направлять по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Царская, 4, каб. 134
тел. 8 (343) 371-50-95
e-mail info@vodokanalekb.ru

Дорожная карта по заключению договора электроснабжения

с лицами, которые являются собственниками нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах Брусники.

1. Составление акта разграничения балансовой принадлежности с УК по отсекающей арматуре на вводе в нежилое помещение.
Является приложением к договору электроснабжения, подавать совместно с заявкой на заключение договора в АО «Екатеринбургэнергосбыт» (см. п. 3).
Составляется совместно с УК.
2. Составление акта показаний прибора учёта.
Подавать совместно с заявкой на заключение договора в АО «Екатеринбургэнергосбыт» (см. п. 3).
Составляется совместно с УК.
3. Заключение договора электроснабжения с АО «Екатеринбургэнергосбыт».
Документы, необходимые для подачи заявления, в приложении № 1. Заявление необходимо подавать через «единое окно» АО «Екатеринбургэнергосбыт» в приёмное время (ул. Луначарского, 210, ЦОК, тел (343) 215-76-37, <http://www.eens.ru>)
Проект договора подготавливается АО «Екатеринбургэнергосбыт» в течение месяца.
4. Передача показаний, получение расчётных документов.
Осуществляется через «личный кабинет абонента» на сайте <http://www.eens.ru/>.
Для входа в личный кабинет абонента используются уникальный номер абонента и пароль, указанные в Приложении к договору.

Приложение № 1

Документы, необходимые для заключения договора электроснабжения, предоставляемые лицами, которые являются собственниками нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах.

1. Письмо установленной формы для юридических лиц :
http://www.eens.ru/upload/file/blank_zayavleniy_fl_na_pechat_2018.doc
К заявке прилагаются следующие документы:
2. Документы на собственника нежилого помещения:
 - для юридического лица: копия свидетельства о регистрации юридического лица, копия свидетельства о постановке на налоговый учёт; копия Устава;
 - для индивидуального предпринимателя: копия свидетельства о регистрации индивидуального предпринимателя, копия свидетельства о постановке на налоговый учёт;
 - для физических лиц: копия паспорта, копия свидетельства о постановке на налоговый учёт.
3. Доверенность или иной документ, подтверждающий полномочия представителя абонента на заключение договора на электроснабжение.
4. Копия документа, подтверждающего право собственности абонента на объект.
5. Акт разграничения эксплуатационной ответственности с управляющей организацией (управляющая компания, ТСЖ, ТСН, ЖСК).
6. Копии технической документации на установленные приборы учёта.

Документы необходимо направлять по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Луначарского, д. 210, ЦОК.

Дорожная карта по заключению договора на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами

с региональным оператором ЕМУП «Спецавтобаза».

1. Зайдите на официальный сайт ЕМУП «Спецавтобаза» <https://sab-ekb.ru>.
Перейдите в раздел «Региональный оператор» — «Юридическим лицам». Слева появится меню, выберите пункт «Заявка на заключение договора». Затем нажмите на зеленую кнопку «Отправить заявку». Или наберите в адресной строке браузера <https://sab-ekb.ru/zayavka/>
2. Заполните заявку на оформление договора.
Выберите потребителя: физическое лицо, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель.
3. Соберите необходимые документы (копии).
Список документов, необходимых для подачи заявления, в приложении № 1. Прикрепите их к электронной заявке. После этого нажмите кнопку «Отправить».
4. Получите договор.
После того, как отправите заявку, «Спецавтобаза» отправит договор на обслуживание.
5. Получение документов для расчёта.
С июля 2019 года ЕМУП «Спецавтобаза» собственными силами производит начисление и формирует платёжные документы.
Как получать документы для расчёта (акт, счёт-фактура, счёт на оплату):
 - Дидаок (подключение с ЕМУП «Спецавтобаза»).
 - Электронная почта (если по договору согласован такой способ передачи документов).
 - Офис ЕМУП «Спецавтобаза», улица Посадская, 3.

Приложение № 1

Документы, необходимые для заключения договора на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами с региональным оператором ЕМУП «Спецавтобаза».

К заявке прилагаются следующие документы.

Юридические лица

1. Копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, которая выдана не ранее трёх календарных месяцев до даты заполнения заявки.
2. Копии учредительных документов, а также всех изменений, внесённых в них, копии соответствующих свидетельств о регистрации изменений в учредительных документах (свидетельств о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц записи о внесении изменений в учредительные документы).
3. Копия Свидетельства о государственной регистрации юридического лица.
4. Копия Свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 г. (в случае создания юридического лица до указанной даты).
5. Копия Свидетельства о постановке на учёт в налоговом органе юридического лица по месту нахождения на территории Российской Федерации.
6. Копия документа об избрании (назначении) на должность единоличного исполнительного органа юридического лица.
7. Копия документа, подтверждающего полномочия лица, имеющего право действовать от имени данного юридического лица (доверенность).

Индивидуальные предприниматели

1. Копия выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, которая выдана не ранее трёх календарных месяцев до даты заполнения заявки.
2. Копия выписки из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей о месте жительства индивидуального предпринимателя, которая выдана не ранее трёх календарных месяцев до даты заполнения заявки.
3. Копия документа, удостоверяющего личность.
4. Копия Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя.
5. Копия Свидетельства о постановке на учёт в налоговом органе индивидуального предпринимателя по месту жительства на территории Российской Федерации.
6. Копия Свидетельства о внесении записи в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей.

Общие документы

1. Копии правоустанавливающих документов на здания, строения, сооружения, а также земельный участок, на котором расположен контейнер(ы), либо иной документ подтверждающий право пользования контейнерной площадкой;
2. Заявление об установлении способа доставки корреспонденции (документов) по договору.

Бланк заявления находится на сайте <https://sab-ekb.ru>. Перейдите в раздел «Региональный оператор» — «Юридическим лицам». Слева появится меню, выберите пункт «Заявка на заключение договора».

На странице кликните на ссылку «Заявление об установлении способа доставки корреспонденции (документов) по договору». Заявление автоматически скачается в формате word. Заполните заявление и прикрепите к электронной заявке.

Дополнительные документы, если они есть

1. Копия таблицы 1.18 (либо 2.19) из проекта нормативов образования отходов и лимитов на их размещение.
2. Копии утвержденных Росприроднадзором паспортов на отходы 4-го класса опасности. На отходы 5-го класса опасности — свидетельства, согласованные с Росприроднадзором, либо протокол из лаборатории, подтверждающий класс опасности.
3. Справка о бюджетном финансировании (ФБУ).
4. Графический вид о размещении мест сбора и накопления ТКО и подъездных путей к ним.
5. 2 фото контейнерной площадки (с передней и боковой сторон, сделанные с расстояния не менее 10 метров).

Контакты ЕМУП «Спецавтобаза»

По вопросам договорной работы (протоколы разногласий, дополнительные соглашения) пишите на regoperator@sab-ekb.ru

Отдел по расчётам — sabr@sab-ekb.ru

В теме письма укажите наименование организации и ИНН.

Телефон круглосуточного контактного центра ЕМУП «Спецавтобаза»: 8-800-775-00-96 (звонок бесплатный)

Полезные телефоны

Управляющая компания

ООО «Брусника. Управление
домами Екатеринбург»

+7 (343) 317 27 72
«Северный квартал»

Электронная почта

dom@brusnika.ru

Сайт

dom.brusnika.ru