

РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ  
Общество с ограниченной ответственностью  
**«СТРОИТЕЛЬНО-ФИНАНСОВАЯ КОМПАНИЯ»**



**ПРАВИЛА**  
**технической эксплуатации квартиры**  
**в жилом доме серии КПД 75/1.2**

г.Петрозаводск

2010 год

# **ПРАВИЛА**

## **технической эксплуатации квартиры**

Настоящие Правила эксплуатации квартиры разработаны ООО «Строительно-финансовая компания» на основании «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» утвержденных Постановлением №170 от 27.09.2003 г. Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу и рекомендациях производителей оборудования установленного в квартире.

Строительные конструкции нового дома имеют повышенную влажность, поэтому в первые годы эксплуатации дома (обычно два года) происходит их естественная сушка. Избыточная влага из конструкций увеличивает влажность воздуха в квартире (особенно в отопительный период), поэтому обязанностью владельца квартиры является обеспечение нормальной работы вентиляции и приборов отопления в помещениях квартиры. Так же для обеспечения быстрой сушки наружных стен квартиры не рекомендуется в первые два года эксплуатации: устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах, вешать на наружные стены квартиры ковры и картины.

### **1. Вентиляция**

Квартира оборудована системой вытяжной вентиляции с естественным побуждением, которая обеспечивает удаление необходимого объема воздуха из всех помещений квартиры при температуре наружного воздуха 5°C и ниже и температурой внутреннего воздуха 20°C.

Удаление воздуха из помещений квартиры осуществляется через вытяжные решетки, установленные в кухне, ванной комнате и туалете. Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода. Для беспрепятственного воздухообмена между помещениями квартиры проектом предусмотрена установка беспорожных дверей в комнаты и кухню, дверей с вентиляционными решетками в санузел.

Приток воздуха в помещения квартиры осуществляется через окна квартиры за счет организации регулярного проветривания помещений. В случае с окнами ПВХ регулярное проветривание обеспечивается режимом «микропроветривания» (щелевого проветривания), т.е. незначительным открыванием створки окна (см. пункт б). При таком открывании через окно осуществляется достаточный приток воздуха в помещение квартиры и не возникает ощущения сквозняка, что позволяет его использовать постоянно. Кроме того, рекомендуется, как минимум трижды в день открывать окна на 5-10 минут в положение «откид» (см. пункт б) и всегда после влажной уборки квартиры, стирки и других домашних дел, связанных с испарением большого количества воды.

При отсутствии или недостаточном притоке наружного воздуха в помещения квартиры через окна нарушается баланс между притоком и вытяжкой воздуха. Система естественной вентиляции практически перестает работать, затрудняется отвод излишней влаги из помещений, что может привести к нарушению температурно-влажностного режима и появлению конденсата в наиболее холодных местах: внутренней поверхности стеклопакетов, откосов окон и, как следствие, возможному образованию на них плесени.

Так же обращаем Ваше внимание на то, что установка механической вытяжки на кухне с выпуском в общую вентиляционную шахту дома не допускается, т.к. это приведет к нарушению воздухообмена не только в Вашей квартире, но и в других квартирах относящихся к этой вентиляционной шахте.

## **2. Отопление**

Во избежание разбалансировки проектной системы отопления дома запрещается увеличивать поверхность или количество отопительных приборов.

В первые два года эксплуатации дома для ускоренной сушки ограждающих конструкций квартиры не рекомендуется закрывать приборы отопления декоративными экранами, нарушая тем самым циркуляцию нагретого воздуха в помещении.

## **3. Противопожарные мероприятия**

Все помещения квартиры, кроме помещений санузла, оборудованы автономными пожарными извещателями, установленными на потолках. При нежелании владельца квартиры устанавливать извещатели на потолке, допускается их установка на стене на расстоянии от потолка 0,1-0,3м и не менее 0,1 м от угла стен, на расстоянии 1 м от вентиляционного отверстия. При срабатывании извещателя осуществляется автоматическое оповещение жильцов квартиры о задымлении (звуковой и световой сигналы). Для надежной работы автономных извещателей необходимо вовремя и оперативно производить замену элементов питания.

Квартира оборудована краном и шлангом для осуществления первичного тушения возгорания силами жильцов квартиры. Пожарный кран расположен на разводке холодного водоснабжения в санузле (в квартирах с раздельным санузлом - в туалете).

## **4. Эксплуатация лоджии**

Проектом дома лоджия предусмотрена нежилым и не отапливаемым помещением с раздвижным остеклением из алюминиевых (или ПВХ) профилей. В холодный период времени, при условии проникновения из жилых помещений теплого и влажного воздуха через открытые окна и балконные двери, будет наблюдаться конденсирование влаги на холодных поверхностях конструкции, с образованием наледи и даже плесени. Это не является дефектом конструкций и не считается гарантийным случаем, т.к. нарушены правила эксплуатации лоджии.

Во избежание этого явления владельцу квартиры необходимо в холодный период года следить за температурно-влажностным режимом эксплуатации помещения лоджии, выполняя следующие мероприятия:

1. При эксплуатации помещения лоджии не создавать в ней температуру, превышающую уличную более чем на 4°C. Рекомендуется постоянно держать крайние противоположные створки остекления лоджии приоткрытыми таким образом, чтобы с каждой стороны был обеспечен зазор не менее 4 см;
2. При проветривании сообщающихся с лоджией комнат и особенно кухни в обязательном порядке одновременно с открытием окон и балконных дверей выполнять открывание (откат) створок остекления лоджии напротив окна или балконной двери на ширину не менее ширины створки лоджии;
3. При сушке белья на лоджии выполнять открывание (откат) крайних противоположных створок остекления лоджии на длину створки на весь период сушки.

## **5. Эксплуатация раздвижного остекления лоджии**

Раздвижные створки остекления лоджии в закрытом положении удерживаются ручкой-защелкой. Для открывания нажмите вниз внутреннюю подвижную часть ручки-защелки и, удерживая ее, сдвиньте створку. После выхода защелки из зацепления подвижную часть ручки удерживать в нажатом состоянии не нужно. Закрывание створки производится в обратном порядке, не допуская при этом сильного соударения язычка защелки с ответной частью. В противном случае это приведет к отсутствию фиксации створки в закрытом состоянии. Чтобы восстановить эту функцию, потребуется регулировка положения ответной части замка и/или

язычка в ручке-защелке. Не передвигайте одновременно несколько створок, соединенных друг с другом.

## **ВНИМАНИЕ!**

**Во избежание выпадения створки не приподнимайте её вверх, не прилагайте чрезмерных усилий и не применяйте подручных приспособлений для её открывания, а перед сдвиганием убедитесь, что нижний направляющий трек свободен от наледи, снега или грязи (своевременно очищайте трек!).**

Не применяйте никаких смазочных материалов для улучшения скольжения створок. Это приведет только лишь к накоплению излишней грязи и повреждению полимерного покрытия конструкции. Опорные ролики не требуют регулировки и смазки и рассчитаны на весь срок службы конструкции.

Категорически запрещается самостоятельный демонтаж створок во избежание несчастных случаев вследствие их выпадения.

## **6. Эксплуатация окон и балконных дверей**

Эксплуатацию окон и балконных дверей квартиры необходимо производить в соответствии с прилагаемым техническим описанием и инструкцией по эксплуатации изделия.

Установленные в доме оконные блоки и балконные двери укомплектованы современной высокотехнологичной фурнитурой, рассчитанной на следующие виды открывания (проветривания):

**Поворот** - для открытия створки окна поверните ручку на 90 градусов (в горизонтальное положение) и потяните на себя. Створка откроется вбок («как дверь») настолько, насколько позволит откос окна. Такой вид открывания применяется для «залпового» проветривания помещения, а также для ухода за окном.

**Откид** - для открытия створки поверните ручку на 180 градусов вверх (в вертикальное положение) и потяните на себя. Створка в верхней части отклонится от рамы на 15 градусов, низ створки останется в раме. При таком виде проветривания поток свежего воздуха поступает сверху и равномерно распределяется по помещению. Рекомендуется для интенсивного проветривания.

**Щелевое проветривание** («микропроветривание») - поверните ручку на 180 градусов вверх, а затем на 45 градусов вправо и слегка потяните на себя. Верхний угол створки отойдет от рамы на несколько миллиметров (станет «слышно улицу»). При таком проветривании потери тепла из помещения минимальны, с улицы не видно, что окно открыто. Во время дождя влага не попадает в помещение. Рекомендуется для поддержания постоянного притока свежего воздуха в помещение и создание комфортного температурно-влажностного режима в квартире.

Кроме того, для уменьшения вероятности образования конденсата на внутренней поверхности стеклопакета при закрытом окне в профиль окна вмонтирован фальцевый «вентилятор» с ограничителем поступающего воздуха (торговое название - клапан «Регель Эйр»). Для его работы выполнена подрезка 1-го контура уплотнения в нижней части с двух сторон и 2-го контура напротив клапана.

## **7. Горячее и холодное водоснабжение**

Владельцы трехкомнатных квартир, обращаем Ваше внимание на то, что подводка холодной и горячей воды на кухню осуществляется от магистральных стояков в санузле по металлопластиковым трубам проложенным скрыто в стяжке пола в коридоре и кухне. Во избежание прокола труб и, как следствия залития ниже лежащей квартиры, запрещается установка на дюбеля порожков в коридоре и в дверном проеме кухни.

По всем вопросам, связанным с инженерными коммуникациями квартиры (холодный и горячий водопровод, электрические сети и т.п.) обращайтесь в свое ТСЖ, где имеется вся необходимая документация по дому.

По всем вопросам, возникшим в течение гарантийного срока (5 лет с момента сдачи дома в эксплуатацию) обращайтесь по адресу:

ООО «Строительно-финансовая компания»  
г.Петрозаводск, ул.Мурманская, 26А.  
тел. 74-76-90, 74-87-93.