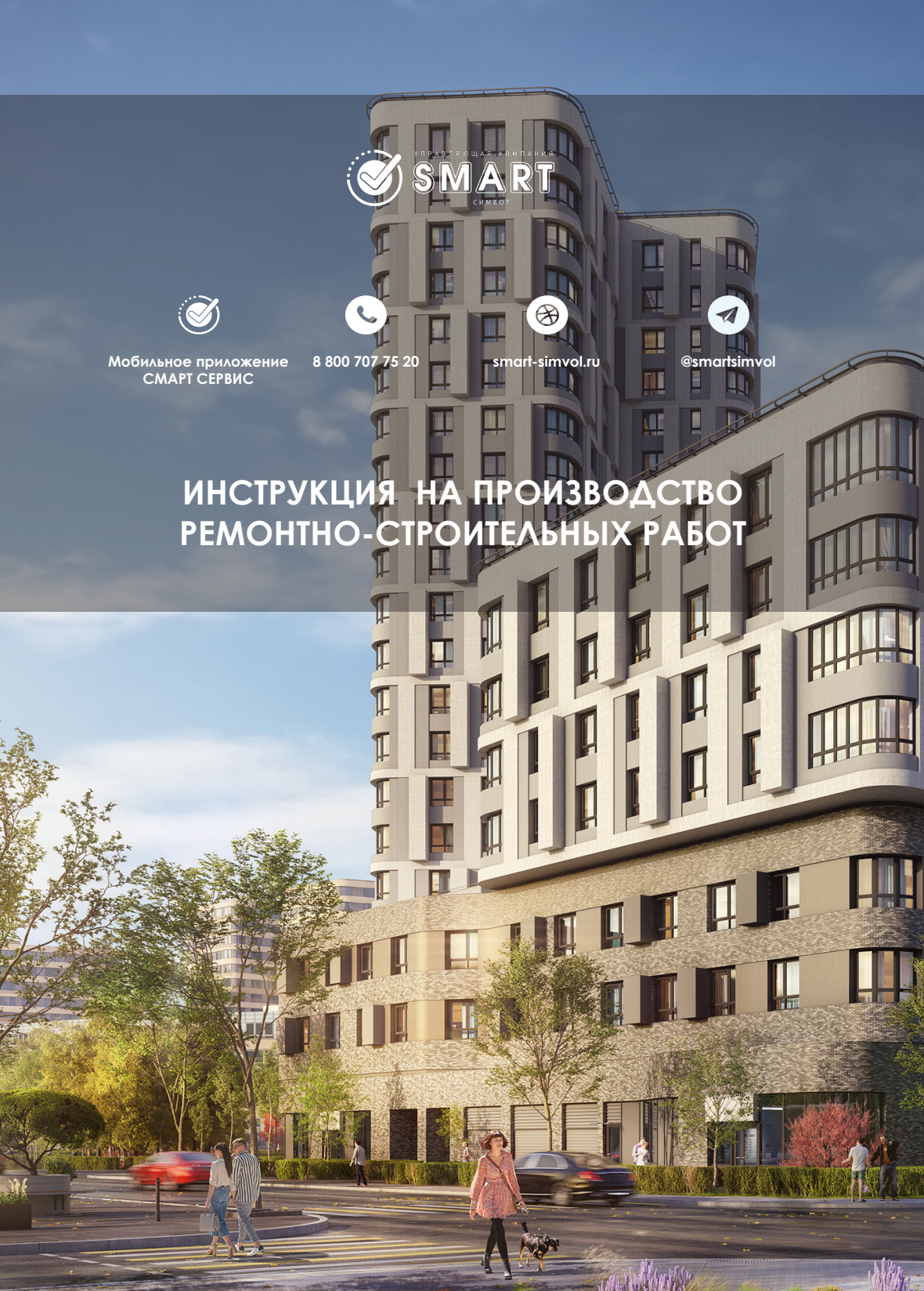


УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
SMART
СИМВОЛ

Мобильное приложение
СМАРТ СЕРВИС

8 800 707 75 20

smart-simvol.ru

@smartsimvol

ИНСТРУКЦИЯ НА ПРОИЗВОДСТВО РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ


СИМВОЛ

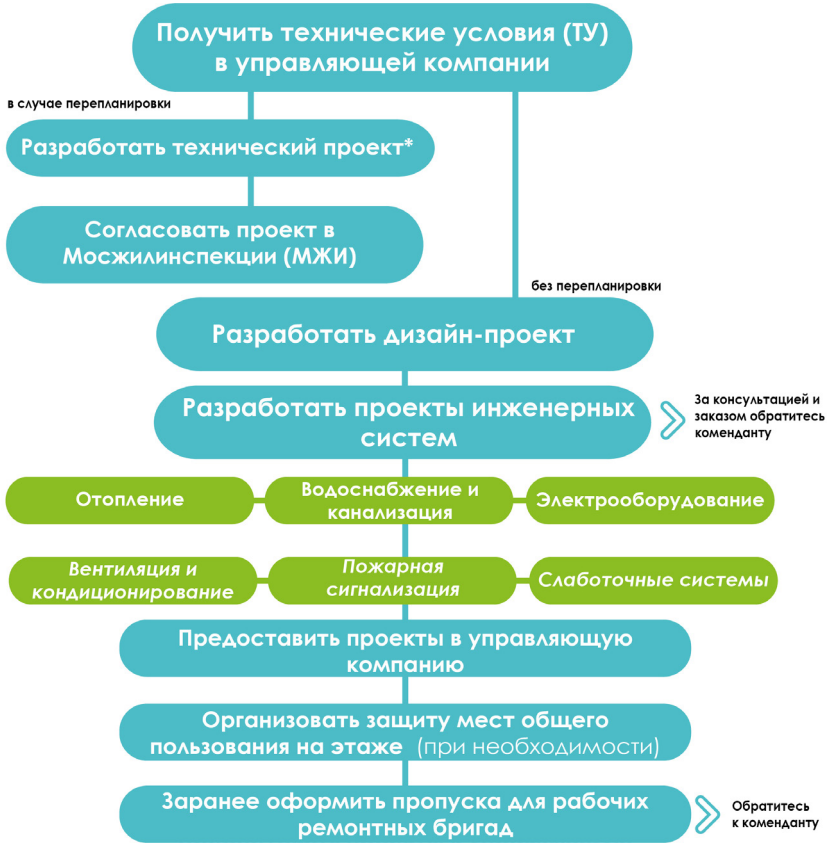
С ЧЕГО НАЧАТЬ РЕМОНТ?

С разработки проектов инженерных систем!

Проекты инж. систем (отопление, водоснабжение канализация, электроснабжение и т.д.) – залог безопасного ремонта и вашего спокойствия.

ПОЧЕМУ?

- фактическое расположение всех коммуникаций в вашей квартире будет зафиксировано. При монтаже навесной мебели, оборудования и электронных устройств уже после ремонта, инженерные коммуникации в квартире будут защищены от неумышленных повреждений. В случае возникновения аварийных ситуаций, любой привлеченный специалист сможет быстро разобраться и устранить проблему.
- при необходимости локального ремонта и модернизации инженерных систем (замена теплого пола, замена напольного покрытия, установка дополнительных санитарно - технических приборов и тд) разработанный проект поможет быстро, качественно и безопасно выполнить работы.
- конкурентное преимущество при продажи квартиры! Потенциальный покупатель будет спокоен, зная все о скрытых инженерных коммуникациях в своей новой квартире!



ПЕРЕД НАЧАЛОМ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ НЕОБХОДИМО РАЗРАБОТАТЬ ПРОЕКТЫ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ
Грамотные проекты – это гарантия вашей безопасности.

Какие проекты инженерных систем рекомендуется разрабатывать:

- Электроснабжение
- Водоснабжение и водоотведение
- Отопительные системы
- Автоматическая пожарная сигнализация
- Вентиляция и кондиционирование
- Слаботочные системы

Для разработки проектов комендант жилого комплекса выдает технические условия на дом и на квартиру.

Оборудовать ремонтируемое помещение:

Санитарным блоком (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов).
Емкостью для сбора жидких производственных отходов (не менее 200 литров), во избежание засора коммуникационных систем.
Средствами первичного пожаротушения (кошмой, огнетушителями) по нормам.
Табличкой на входной двери с ФИО прораба и контактным номером телефона.

На сотрудников рабочих бригад необходимо оформление временного пропуска — пластиковой карты особого образца.

Для оформления пропуска необходимы данные сотрудника:
- ФИО;
- данные паспорта;
- номер телефона.

Временный пропуск оформляется на сотрудника рабочей бригады на определенный, заданный собственником период, в случае для сокращения или увеличения срока необходимо подать заявку в мобильном приложении СМАРТ СЕРВИС.

Перевозка строительных материалов

Подъем грузов (строительные материалы, крупногабаритный груз, строительные инструменты и т.п.) осуществляется только в грузовом лифте.
Рекомендованное время проведения разгрузки строительных материалов с 8:00 до 20:00. В случае организации погрузки/разгрузки в другое время просьба связаться с комендантом.

Вывоз строительного мусора

На территории жилого комплекса в зоне погрузки-разгрузки управляющая компания установила контейнер для строительного мусора. Вам не придется дополнительно заказывать контейнер и самостоятельно организовывать вывоз строительного мусора.
За вывоз крупногабаритного мусора в квитанции за жилищно-коммунальные услуги на основании договора управления будет произведено единоразовое начисление.

Информируем вас, что складирование строительного мусора в холлах недопустимо, а утилизация его с помощью мусоропровода категорически запрещена. Просим соблюдать чистоту и порядок, не портить имущество в местах общего пользования.
С целью сохранения общедомового имущества, просим вас упаковывать строительный мусор в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования, лифтов.
Мусоропровод и канализация не предназначены для утилизации строительного мусора.
Для уборки строительного мусора просим вас использовать только грузовые лифты.

В целях безопасности и сохранения общедомового имущества просим вас соблюдать рекомендации:

контролировать сотрудников ремонтных работ — соблюдать чистоту и порядок, не портить имущество в МОПах, проводить инструктаж для своих ремонтных бригад. В случае, если строители пренебрегают правилами бережного отношения к общедомовому имуществу, ответственность лежит на собственнике;
не производить снос, ослабление сечений, пробивка ниш, борозд, отверстий в силовых (несущих)элементах здания (колонн, пилонов, монолитных стен и перекрытий), находящихся в площади квартиры и в объёме наружных стен;
не производить разборку, уменьшение сечений или пересечение коммуникациями вентиляционных и сантехнических шахт в строительном исполнении;
предусмотреть доступ к узлам и агрегатам смонтированного оборудования с установкой технологических люков;
не производить работы на вентилируемом фасаде здания;
не производить объединение лоджий, балконов, террас, с внутренними помещениями;
не вносить изменения в проектные решения, предусмотренные застройщиком;
не подключать дополнительные отопительные приборы, так как это нарушает пределы расчётной отопительной нагрузки;
не обустраивать водяные тёплые полы и полотенцесушители от систем отопления и ГВС;
не устанавливать квартирные коллекторы холодного и горячего водоснабжения за пределами санитарно-технических ниш;
не производить дополнительные врезки в стояки ХВС, ГВС и канализации, уменьшать сечения стояков и не устанавливать на них запорно-регулирующей арматуры и сужающих устройств не допускается.
не подключать и не использовать электробытовые приборы и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
не устанавливать отключающие или регулирующие устройств на общедомовых (общеквартирных) электрических сетях.

Система отопления

Любые изменения в системе отопления допускается производить только при наличии проекта, согласованного с Управляющей Компанией
Проект, переданный на рассмотрение должен содержать:

- Титульный лист с указанием адреса.
- Пояснительная записка проекта.
- Чертежи планов с привязкой по месту.
- Чертежи фрагментов и выносок узлов, соединений, радиаторов отопления, принципиальные схемы систем.
- Паспорта технические описания и инструкции по монтажу и по эксплуатации на установленное оборудование на русском языке (для владельцев квартиры).
- Сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы.
- В процессе производства монтажных работ своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:
- Акт (ы) освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции помещений (комнат).
- Акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб отопления.
- Акт гидравлического испытания систем отопления.

Подключение дополнительных отопительных приборов не допускается, так как это нарушает пределы расчётной отопительной нагрузки.
Категорически запрещается устройство водяных тёплых полов и полотенцесушителей от систем отопления и ГВС.

Система энергоснабжения

После завершения ремонтных работ возникает необходимость подключения трех фаз в квартире для увеличения мощности подачи электроэнергии.
Для решения о включении трех фаз, пожалуйста, предоставьте в УК отчет измерительной лаборатории (ГОСТ Р 50571.16-2019).

Испытания электрооборудования и отчет измерительной лаборатории гарантируют безопасность собственника и соседей, обеспечивает равномерное распределение напряжения в сети во всем доме, исключают возможность нагревания и возгорания кабелей.

Заказать данный отчет можно:

- В любой специализированной организации, которая имеет лицензию.

- ЭЛЛИН:
  www.allinlab.ru
  +7 (925) 782-28-00

- ЭНЕРГО-КОМАНД:
  www.encomand.ru
  +7(915)386-86-55

Отчёт электролаборатории для подключения 3 фаз 13 000 руб. (независимо от метража).

Если в отчете все в порядке, управляющая компания подключает 3 фазы. Если нужна доработка, она указывается в дефектной ведомости. Решение о включении трех фаз принимается только после предоставления информации об устранении недочетов.

Избежать недочетов, требующих устранения после завершения ремонтных работ, можно путем заказа электропроекта и выполнения ремонта по нему.

Для заказа услуги в управляющей компании вы можете оставить заявку в мобильном приложении СМАРТ СЕРВИС

Пожарная система

Рекомендуем выполнять прокладку кабельных линий пожарной сигнализации кабелем КПСВВнг-LS в закладных диэлектрических трубах, имеющих сертификат пожарной Безопасности в соответствии с НПБ-246-97, преимущественно в запотолочном пространстве подвесных потолков отдельно от силовых и слаботочных сетей.

Временное отключение и последующее подключение пожарных извещателей от общего этажного шлейфа осуществляется на платной основе при оформлении соответствующего заявления управляющей компании.

Системы вентиляции и кондиционирования

Просим вам предусмотреть организационный отвод конденсата в канализацию. Дренаж от кондиционера как внутреннего так и внешнего, необходимо организовать в отвод внутриквартироной канализации.

Для определения четкого расположения корзины для устройства внешнего блока кондиционера, просьба обратиться к управляющему жилого комплекса.

Основные рекомендации:

Для поддержания в помещениях параметров воздушной среды, в соответствии с санитарными нормами, предусматривается обще обменная механическая и естественная приточно - вытяжная системы вентиляции. Для вентиляции жилья запроектированы системы механической вытяжной и естественной приточной вентиляции.

Приток:

Приток наружного воздуха осуществляется естественным путём при периодическом проветривании, а также через приточные клапаны в окнах.

Вытяжка:

«Расход воздуха принимается следующий: кухонная – 60 м3/ч, санузлы – 25 м3/ч, совмещённые санузлы – 25 м3/ч.

Предусмотреть доступ к дроссель- клапанам общедомовой вытяжной системы, узлам и агрегатам смонтированного оборудования с установкой технологических люков размером не менее 200 на 200 мм;
На время проведения строительно- ремонтных работ вентиляционные каналы должны быть изолированы от попадания пыли. Не регулируйте самостоятельная дроссель-клапанов на вводе в квартиру общедомовой приточно-вытяжной системы вентиляции.
Прокладку дренажных трубопроводов предусматривать в пространстве подвесного потолка, либо в стяжке с соблюдением уклонов. При наличии контр уклонов использовать дренажные помпы.
Не используйте выделенные вентиляционные каналы кухонь и санузлов не по назначению.
Не устанавливайте дополнительные вентиляторы в воздуховоды (кроме штатных в кухонных вытяжных зонтах).

Слаботочные системы

К монтажу домофона
Проектом Жилого дома предусмотрена система видеодомофонной связи на базе итальянского производителя домофонных систем Came - BPT.
Абонентские устройства проектом жилого дома не предусматриваться, приобретаются силами собственников квартир. Жильцы квартир могут устанавливать у себя в квартирах мониторы производителя Came - BPT серии IP 360.
Абонент имеет возможность:

- принять вызов от входа в жилое здание, увидеть посетителя на экране своего монитора, поддерживать с ним двухстороннюю аудио связь;
- принять вызов с поста консьержа или охраны и поддерживать с ним двухстороннюю аудио связь;
- адресовать вызов на пост консьержа и поддерживать с ним двухстороннюю аудио связь.

Домофонная связь является дополнительным препятствием от несанкционированного проникновения посторонних лиц.

Для установки видеодомофона требуется:

- подключение оборудования к общедомовой системе - сохранить проложенную кабельную линию.
- при невозможности сохранения либо поврежденной кабельной линии проложить новую кабельную линию 1 кабель utp 5cat 4x2x0.5 из слаботочной ниши на площадке до слаботочного щита в квартире. Маркировку кабеля выполнить в соответствии со СНиП.
- для монтажа монитора в квартире закладывается 1 кабель utp 5cat 4x2x0.5 из слаботочного щита в квартире до места установки монитора.
- в месте установки Абонентского устройства (Монитора, Аудиоустройства) установить углубленный подрозетник для коммутации и подключения монитора.
- для монтажа вызывной панели закладывается 1 кабель utp 5cat 4x2x0.5 из слаботочного щита в квартире до места установки вызывной панели.
- вызывная панель имеет врезной тип монтажа, для её установки необходимо заранее приобрести и установить монтажную коробку от вызывной панели.

Соблюдения санитарных норм должно быть обеспечено следующее:

не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;

не сливать в канализацию остатки строительных растворов и осадки от промывки инструментов;

не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;

для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки.

Также при производстве работ, пожалуйста, соблюдайте зоны разграничения балансовой и эксплуатационной принадлежности по инженерным системам.

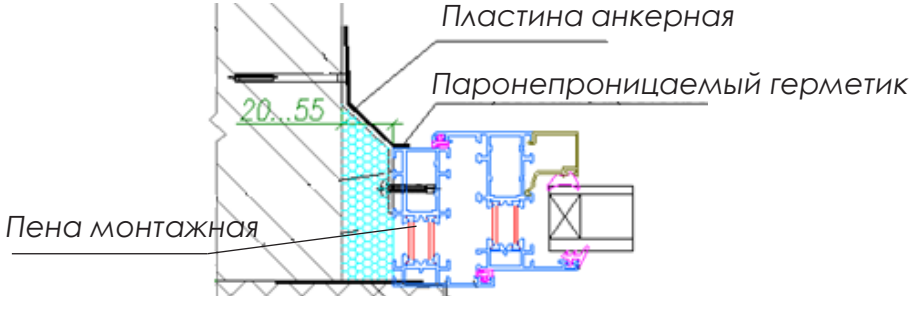
Памятка по устройству оконных откосов и монтажу подоконников

обращаем ваше внимание, что необходимо инструктировать ваших строителей о том, что при нарушении целостности элементов оконных конструкций и примыканий, гарантийные обязательства застройщика на окна не распространяются!

При устройстве внутренних откосов нельзя повреждать пенный монтажный шов, паронепроницаемый герметик, анкерную пластину, а также нельзя вскрывать пожарные отсечки, т.к. поступающая из помещения влага будет накапливаться в утеплителе и приведет к потере его эксплуатационных качеств. Также могут возникнуть протечки и промерзания со стороны фасада.

После отделки откосов штукатуркой, гипсокартоном и пластиком возможны скрытые дефекты, для подтверждения гарантийного случая необходимо проведение специализированной экспертизы, которая повлечет вскрытие/демонтаж откосов.

Согласно ч. 7 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве Застройщик не несёт ответственность за выявленные в рамках гарантийного срока недостатки Объекта при условии, что они являются следствием нормального износа Объекта или нарушения обязательных требований

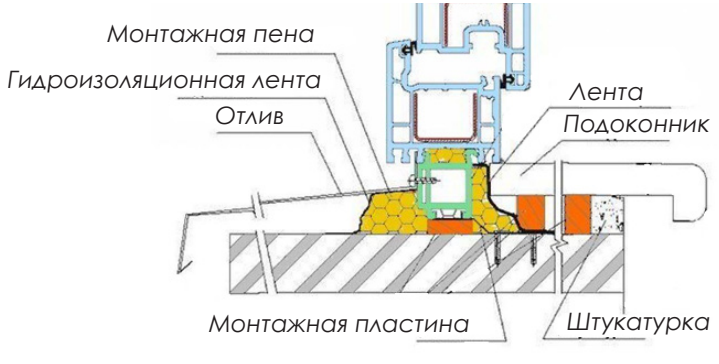


к процессу эксплуатации Объекта, или ненадлежащего ремонта Объекта, или действий третьих лиц, или нарушения установленных инструкцией по эксплуатации Объекта правил эффективного и безопасного использования Объекта.

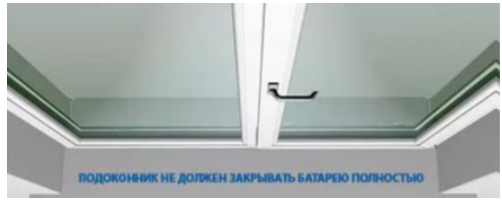
Основные ошибки при устройстве откосов:

- При оштукатуривании не используется оконный примыкающий профиль. В результате примыкания откоса к окну, образуются трещины и сквозняки (продувание).
- Нанесение раствора штукатурки на бетонное основание без утеплителя (образуется конденсат).
- Неиспользование стеклохолста при шпаклевке (появляются микротрещины).
- Плохая изоляция швов между оконным проемом и оконной рамой (намокает и крошится гипсокартон).
- Выбор не влагостойкого гипсокартона приводит к его разбуханию и плесени.

При устройстве подоконника возможны повреждения монтажной пластины, пароизоляционной ленты и пены, что ведет к промерзанию в зоне примыкания окна и подоконника.



Для обеспечения воздухообмена и притока теплого воздуха от радиатора отопления для исключения образования наледи и конденсата, подоконная доска не должна полностью перекрывать прибор отопления:



Особенности конструкции оконных блоков и их эксплуатация

- Не является дефектом движение воздуха со стороны петель, соединяющих рамную и створочную части.
- В оконных конструкциях предусмотрен летний (предполагает движение воздуха - неплотное закрывание) и зимний режимы. Изменяя силу прижимов ответных запорных планок/цапф окно можно переводить на зимний/летний режимы соответственно.
- Для исключения провисания створок и последующих проблем с регулировкой и продуванием необходимо следить, чтобы при проветривании использовался приточный клапан, поворотно-откидной режим или режим микропроветривания. Оставлять на длительное время открытую створку не рекомендуется, т.к. из-за тяжести конструкции она провиснет, появятся сложности с открыванием/закрыванием створки, инфильтрацией наружного воздуха.
- Для исключения появления продуваний из примыканий створки к раме, необходимо регулярно обрабатывать уплотнитель силиконовой смазкой. Это исключит его высыхание и растрескивание.

Соблюдение температурно-влажностного режима в помещении.

- Изменение температурно-влажностного режима в помещении может привести к появлению конденсации влаги на поверхностях стеклопакетов и откосах.
- Такие нежелательные явления возникают из-за влаги, скапливающейся внутри помещения.

Причинами повышения влажности могут быть:

- выполнение «мокрых» процессов отделочных и иных работ в помещении;
- высыхание строительных материалов (бетон, раствор, штукатурка).

Поэтому помещение необходимо регулярно проветривать.



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
SMART
СИМВОЛ

Живите с удовольствием!

Наша цель - повышение капитализации недвижимости клиентов.

Наши приоритеты - комфортная среда, безопасность и удобство во всем. Мы гарантируем нашим клиентам профессионализм и отзывчивость.

Мобильное приложение
СМАРТ СЕРВИС

App Store

Google Play