

Инструкция по эксплуатации квартир с кирпичными стенами

Эксплуатация здания, в том числе и квартир, должна осуществляться в соответствии с действующим законодательством, МДК 2-03.2003г. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» и другими действующими ведомственными документами, инструкцией по эксплуатации оборудования и настоящей инструкцией.

Наружные стены

Толщина наружных стен, тип примененного остекления и система отопления при соблюдении проектных решений при строительстве и правильной эксплуатации обеспечивают нормальный постоянный температурно-влажностный режим в жилых и подсобных помещениях, при этом, согласно ГОСТ 30494 (таб.1), температура воздуха при влажности 55% должна быть для жилой части не менее:

Период года	Наименование помещения	Воздух, °С		Влажность, %		Движения воздуха, м/с	
		Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая
Холодный	Жилая комната	20-22	18-24 (20-24)	45-30	60	0,15	0,2
	То же, в районах с t° наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31 °С и ниже	21-23	20-24 (22-24)	45-30	60	0,15	0,2
	Кухня	19-21	18-26	НН*	НН	0,15	0,2
	Туалет	19-21	18-26	НН	НН	0,15	0,2
	Ванная, совмещенный санузел	24-26	18-26	НН	НН	0,15	0,2
	Помещения для учебных занятий и отдыха	20-22	18-24	45-30	60	0,15	0,2
	Межквартирный коридор	18-20	16-22	45-30	60	0,15	0,2
	Вестибюль, лестничная клетка	16-18	14-20	НН	НН	0,2	0,3
	Кладовые	16-18	12-22	НН	НН	НН	НН
Теплый	Жилая комната	22-25	20-28	60-30	65	0,2	0,3

*НН - не нормируется

Примечание - Значения в скобках относятся к домам для престарелых и инвалидов.

Примечание:

Оптимальные параметры микроклимата - сочетание значений показателей микроклимата, которые при длительном и систематическом воздействии на человека обеспечивает нормальное тепловое состояние организма при минимальном напряжении механизмов терморегуляции и ощущение комфорта не менее, чем у 80% людей, находящихся в помещении.

Допустимы параметры микроклимата - сочетания значений показателей микроклимата, которые при длительном и систематическом воздействии на человека могут вызвать общее и локальное ощущение дискомфорта, ухудшение самочувствия и понижение работоспособности при усиленном напряжении механизмов терморегуляции и не вызывают повреждений или ухудшения состояния здоровья. Нормируемый температурный перепад между температурой внутреннего воздуха и температурой внутренней поверхности ограждающей конструкции принимается по СНиП 23.02.2003г. и составляет +4°C.

Подлежат регулярному наблюдению:

- места сопряжения наружных стен с внутренними
- места опирания на нагруженные стены панелей перекрытий и места заделок балконных плит.
- места опирания перемычек и балок.

При эксплуатации возможно появление мелких волосяных послеосадочных трещин в штукатурке, которые ликвидируются затиранием цементно-песчаным раствором с последующей шпатлевкой поверхности.

Появление крупных, более 1 мм. трещин, как правило, в местах примыкания к внутренним стенам, связано или с деформациями фундаментов, или с разной осадкой разнозагруженных стен. Заделка таких трещин должна выполняться только после установления и ликвидации причин их возникновения.

В проемы в наружных стенах, в зависимости от расчетной зимней температуры наружного воздуха, устанавливаются окна и балконные двери ПВХ. При нормальной герметизации и эксплуатации окон и балконных дверей температура на внутренней поверхности стекол в зимнее время должна быть не ниже 6°C (внутри помещения).

Категорически запрещается самовольно расширять в наружных стенах проемы (на лоджии, балконы).

Внутренние стены

Внутренние стены выполнены кирпичными. По стенам предусмотрено устройство мокрой штукатурки.

Во внутренних стенах выполнены вентиляционные каналы, в штрабах, бороздах и толще штукатурки разведены сети электроснабжения.

При эксплуатации возможно появление волосяных трещин в зоне сопряжения наружных и внутренних стен, в проемах под концами перемычек, в зоне опирания плит перекрытий. Все эти трещины, как правило, появляются в первые 1-2 года эксплуатации здания и не опасны для эксплуатации.

Трещины с шириной раскрытия более 1 мм могут свидетельствовать о неравномерности осадки фундаментов (при этом наблюдается раскрытие трещин к низу), косые трещины в углах свидетельствуют о разноусадочности кладки несущих и ненесущих стен. При этом до их заделки требуется обращение в эксплуатирующую организацию для выяснения причин их появления.

Мелкие волосяные трещины, появляющиеся в основном в штукатурке, просто зашпаклевывают, более широкие необходимо зачистить до кирпичной кладки, промыть трещину водой, зачеканить трещину в кладке жестким цементным раствором М100, затереть вскрытую полость в штукатурке цементно-песчаным раствором и прошпаклевать. Попадание атмосферной влаги в каналы свидетельствует о разрушении наружных вентиляционных шахт, что требует безотлагательного ремонта.

При производстве работ, связанных с ремонтом трещин, пробивкой отверстий следует учитывать указания о расположении электропроводки.

При эксплуатации дома запрещается пробивать в капитальных кирпичных стенах какие-либо проемы и отверстия без специально выполненного проекта, а также закладывать вентиляционные шахты.

Перегородки

Межкомнатные перегородки выполнены из полнотелого силикатного кирпича. При эксплуатации возможны появления послеосадочных трещин, особенно в местах примыкания к капитальным стенам и в углах комнат, что может привести к частичному нарушению звукоизоляции помещений. Необходимо расчистить все трещины, небольшие затереть цементно-известковым или гипсовым раствором, а глубокие сначала законопатить паклей, смоченной в растворе.

Трещины в местах примыкания к капитальным стенам и к потолку необходимо после заделки раствором проклеить полосками ткани и зашпаклевать. Целесообразно заделывать трещины и алебастровым раствором. Запрещается заделывать раствором зазор между перегородкой и вышележащим перекрытием - при необходимости их следует законопатить паклей или другим мягким волокнистым материалом.

Запрещается самовольно, без получения в установленном порядке разрешения - выполнять перепланировку и переоборудование квартиры.

Любая перепланировка (перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь, санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров), в том числе — возведение новых перегородок, **допускается только по специально выполненному и утвержденному в установленном порядке рабочему проекту.**

Переоборудование жилых помещений может включать в себя: перенос нагревательных, сантехнических приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

Лица, допустившие самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязаны привести это помещение в прежнее состояние.

Перекрытия

Перекрытия в здании из сборных многпустотных плит толщиной 220 мм. При эксплуатации необходимо следить за:

1. Состоянием поверхности плит, главным образом в середине пролета и в опорных участках.
2. Состояние швов между плитами и в местах прохождения вертикальных стояков инженерного оборудования через плиты.
3. Появлением темных влажных пятен и следов плесени.

В процессе эксплуатации здания могут появляться послеосадочные трещины в швах между плитами, ликвидация которых должна осуществляться при текущем ремонте квартир путем расшивок швов цементно-известковым раствором, при необходимости проклейкой тканью.

Появление темных пятен и следов плесени на потолке в местах сопряжения плит перекрытий с наружными стенами свидетельствует о промерзании стен в этом месте. Утепление следует выполнять по специально разработанному проекту.

Возможно также появление темных пятен и плесени на потолке в результате протечек систем инженерного оборудования и попадания воды в пустоты. После ликвидации причины протечки следует спустить воду из пустоты, для чего в зоне пятна, точно по оси пустоты сверлят отверстие диаметром 8-10 мм.

Балконы

Полы. При эксплуатации возможно нарушение мест примыкания полов к местам здания, растрескивание цементно-песчаного покрытия пола.

Необходимо тщательно расчистить все поврежденные места, зачеканить трещины и отколы цементного покрытия пола цементным раствором М150 с добавлением эмульсии ПВА(5-7%).

Ограждения. Возможны частичные разрушения кирпичных ограждений в верхней зоне - необходимо восстановить ограждения путем замены пришедших в негодность кирпичей или замены выколов и трещин цементным раствором М 150 с железнением.

Не допускается использовать балконы и лоджии не по назначению, размещать на них тяжелые вещи, захламлять и загрязнять их.

Категорически запрещается самовольная установка экранов и застройка межбалконного пространства.

Окна. Балконные двери

Окна установлены из ПВХ-профиля с поворотно-откидным открыванием.

Остекление лоджий выполнено из алюминиевого профиля.

Регулярное проветривание помещений в режимах открывания створок в течение 15-20 минут 2-3 раза в день, и режиме минимального открывания в течение 8 часов (при отрицательных температурах) исключит:

- появление конденсата на створках, откосах окон, наружных стенах и углах
- появление плесени на стенах
- образование льда на створках окон и откосах
- повышенную влажность воздуха в помещениях
- отсутствие вентиляции через вентиляционные каналы
- понижение температуры в помещениях.

В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода скапливающейся внутри влаги. Они расположены в нижней части рамы, их легко можно обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов и время от времени очищать их от грязи.

Раму необходимо чистить с помощью обычного мыльного раствора, либо с помощью специальных моющих средств, не содержащих растворителей, абразивных веществ или ацетона. Не допускайте ударов по наружным поверхностям рамы и нанесения царапин.

Водоотталкивающие резиновые уплотнения изготовлены из современных материалов, для продления срока их эксплуатации, т.е. сохранения эластичности, необходимо 1-2 раза в год очищать их от грязи и протирать специальными средствами.

Для увеличения срока службы фурнитуры и сохранения безупречного внешнего вида следует не менее 2 раза в год смазывать все движущиеся составные части маслом, не содержащим кислот и смол, чтобы не разрушать защиту элементов от коррозии. Также следует исключить попадание в механизм фурнитуры песка, мела и др.

При мытье окон с наружной стороны в целях безопасности использовать специальную щетку с длинной ручкой не менее 80 см или обратиться в специализированную организацию имеющую лицензию на данный вид работ.

В случае появления на поверхности окна конденсата необходимо открыть окно и проветрить помещение. Причиной конденсата на окнах в течение первых двух лет эксплуатации может служить влажность в помещениях, создаваемая вследствие

«высыхания» конструкций здания, набравших воду в процессе строительства или ремонта при выполнении работ с материалами, содержащими большое количество воды (раствор, бетон) и технологии работ (увлажнение стяжки пола и т.д.).

Полы

В стадии «черновой отделки» выполнена цементно-песчаная стяжка. В процессе «высыхания» могут появиться волосяные трещины, не влияющие на прочностные и звукоизоляционные свойства стяжки.

В жилых комнатах, кухнях, кладовках, внутриквартирных коридорах и прихожих рекомендуется выполнить цементную стяжку с последующим нанесением чистового покрытия пола (ламинат, линолеум, керамическая плитка). В санузлах - керамическая плитка.

В процессе эксплуатации полов могут выявляться следующие характерные нарушения и неисправности: снижение уровня звукоизоляции.

Во всех случаях восстановления покрытия пола производят только после очистки и просушки основания.

При снижении уровня звукоизоляции следует отремонтировать разошедшие и разрушенные полы, заделать все отверстия в местах прохождения трубопроводов инженерного оборудования через плиты перекрытия и стены, заделать все трещины в местах примыкания плит перекрытия к стенам и перегородкам цементно-песчаным раствором М100. Зазор между трубой и гильзой заделывается волокнистым материалом, зазор между гильзой и несущей конструкцией стены или перекрытия зачеканивается мелкозернистым бетоном В15.

Отопление

В качестве нагревательных приборов установлены современные экономические устройства.

Запрещается самовольно без получения на то в установленном порядке разрешения выполнять замену предусмотренных проектом конвекторов на радиаторы или увеличивать их количество, т.к. это может повлечь за собой разбалансирование системы отопления.

Не рекомендуется закрывать, зашивать приборы отопления, т.к. это снижает теплоотдачу.

Вентиляция

Вентиляция помещений квартиры - естественная, канальная - с устройством каналов во внутренних стенах.

Удаление воздуха осуществляется непосредственно из зоны вспомогательных помещений (из кухни, санузлов) с естественным побуждением канальной вытяжной вентиляцией.

Приток наружного воздуха осуществляется через открывающиеся створки окон (периодическое или постоянное проветривание), через вентиляционные клапаны, установленные в створках окон. Не подогретый наружный приточный воздух подается в верхнюю зону помещения.

При протекании воздуха из помещения в помещение внутренние двери жилых комнат, двери кухни и санитарных помещений должны иметь зазор снизу дверного полотна не менее 0,02 м.

Запрещается: заделывать щели под дверями в санузлы, кухни, межкомнатными дверями.

Естественная вытяжная вентиляция в санитарных помещениях может быть дополнена механической вытяжной вентиляцией периодического действия с помощью бытовых вентиляторов, устанавливаемых в дополнительных венканалах, включаемых при необходимости.

Запрещается: устанавливать вентиляторы и кухонные вытяжки с электромеханическим побуждением в имеющиеся вентиляционные каналы, кроме двух последних этажей, где вентиляционные каналы автономные и, для улучшения работы вентканалов в силу их небольшой высоты, рекомендуется устанавливать вышеуказанные вентиляторы.

При установке бытовых вентиляторов с электромеханическим побуждением в имеющиеся вентканалы квартир ниже двух последних этажей многоэтажных домов при их включении происходит «запирание» воздуха в каналах и распространение запахов в квартиры нижележащих этажей.

Запрещается: заклинивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а так же использовать их не по назначению (для крепления веревок и т.д.).

Рекомендуется систематически чистить вентрешетки влажной тряпкой.

Устранение конденсата на трубах в санузлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопроводы следует утеплять и гидроизолировать.

Стирка и сушка белья в жилых помещениях не допускается. Сушка белья в кухнях квартир допускается только при открытых створках окон. Над включенными электрическими плитами сушка белья запрещается.

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется в первые два-три года эксплуатации устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах, вешать на наружные стены ковры и картины, оклеивать стены виниловыми обоями.

Водоснабжение и канализация

При эксплуатации внутренних систем водоснабжения и канализации необходимо соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией:

- содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники.
- не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры.
- 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 допускать непроизводительного расхода водопроводной воды,
- постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру и перегрева воды в системах горячего водоснабжения (нормативы потребления жилищно-коммунальных услуг устанавливаются местными органами исполнительной власти)
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети
- немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации.
- оберегать санитарные приборов и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок.
- оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые пластмассовые стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, не наносить царапины на трубы, не красить полиэтиленовые трубы и не привязывать к ним веревки.
- для очистки наружной поверхности пластмассовые трубы следует пользоваться мягкой влажной тряпкой, запрещается применять металлические щетки.
- при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

Неисправности в системах внутреннего водопровода и канализации следует устранять методами, рекомендованными «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда».

При установке электроводонагревателей необходимо ставить обратные клапаны на подающем трубопроводе и запорную арматуру для их отключения от сети при работающем горячем водоснабжении.

Электрооборудование, телевидение, радио

Эксплуатация электрооборудования жилых зданий должна производиться в соответствии с действующими Правилами устройства электроустановок, Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПУЭ, ПТЭ, ПТБ).

Должна быть обеспечена сохранность электрических проводов и электроустановочных изделий.

Запрещается: иметь в квартирах электроприборы, угрожающие пожарной безопасности дома, электрическим сетям и электрооборудованию.

При дополнительной установке или замене стационарных электроплит, электроводонагревателей - получить разрешение организации по обслуживанию жилищного фонда или энергосберегающих организаций.

Запрещается: без письменного разрешения устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.

Запрещается: использовать электрические плиты для обогрева помещений.

Обслуживание и ремонт радиотрансляционной сети, оборудования радиотрансляционных стоек, телевизионных антенн коллективного пользования, а также усилителя коллективных систем приема телевидения должно производиться предприятиями Минсвязи России по договору с организацией по обслуживанию жилищного фонда.

Запрещается: устанавливать на крышах домов без разрешения организации по обслуживанию жилищного фонда индивидуальные антенны для телевизоров.

Отделочные работы

В первые 2-3 года, когда процессы высыхания конструкций здания из-за полученной технологической влаги и влаги от применяемых материалов (раствора, бетона, шпаклевки, грунтовки и т.д.), когда осадочные явления, связанные с деформациями фундаментов и разнозагруженными стенами, не стабилизировались - рекомендуется выполнять отделочные работы, соблюдая следующие требования:

- в санитарных помещениях (ванных, туалетах) - облицовку стен и перегородок выполнять не на всю высоту помещения (из-за возможного «коробления» плитки)
- избегать применения виниловых обоев на стенах и перекрытиях
- избегать применения на стенах, перегородках и перекрытиях красящих составов, исключаяющих паропроницаемость.