

Инструкция по эксплуатации нежилого помещения в гостинице со встроенными помещениями и встроенным подземным гаражом

Содержание

1. Сведения о застройщике, генеральном проектировщике, гостиничном операторе, строительстве и общая характеристика гостиницы
2. Общие требования
3. Пожарная безопасность
4. Лифты
5. Фасады зданий
6. Переустройство и перепланировка
7. Правила проведения строительно-ремонтных работ
8. Инженерные системы
9. Элементы отделки
10. Санитарно-эпидемиологические требования
11. Служба эксплуатации
12. Гарантийное обслуживание
13. Срок службы объекта долевого строительства

1. Сведения о застройщике, генеральном проектировщике, строительстве и общая характеристика гостиницы

Сведения о застройщике

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица	ООО «Новый век»
ИНН	7842044065
Контактная информация:	
телефон	8 (812) 600-90-12
факс	8 (812) 600-90-10
электронная почта	info@plazalotus.com
Юридический адрес:	196233, г. Санкт-Петербург, Витебский пр-кт, д. 101, к. 1, стр. 1, пом. 550Н, оф. 8
Фактический адрес:	191167, г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 26, литер А, помещение 2-Н,10-Н, офис 6-2

Сведения о генеральном проектировщике гостиницы

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица	ООО «МСК ПРО ЭКСПЕРТ (ООО «Проекс»)
ИНН	7706434933
Контактная информация:	
телефон	+7 499 281-67-65
факс	+7 499 281-67-65
электронная почта	i@msk-proex.ru
Фактический и юридический адрес:	123022 г. Москва ул. Большая Декабрьская д.10, стр.2, пом. 2 (офис 402)

Сведения о гостиничном операторе

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица	ООО «ПЛАЗА ОТЕЛИ»
ИНН	7842126960
Контактная информация:	
телефон	8 (812) 600-90-12
факс	8 (812) 600-90-10
электронная почта	info@plazalotus.com
Фактический и юридический адрес:	196233, Россия, г. Санкт-Петербург, МО Гагаринское вн.тер.г., Витебский пр-кт, д. 101, к. 1, стр. 1, пом. 535Н.

Сведения о строительстве гостиницы

Сведения о разрешении на строительство: кем выдано	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
дата выдачи	29.06.2018
номер	№ 78-011-0379-2018
Сведения о разрешении на ввод объекта в эксплуатацию: кем выдано	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга №78-11-28-2022 от 29.12.22

Общая характеристика гостиницы

Номер п/п	Наименование	Сведение
1.	Почтовый адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Гагаринское, Витебский проспект, дом 99, корпус 1, строение 1
2.	Строительный адрес	Санкт-Петербург, Витебский проспект, участок 1 (юго-западнее пересечения с Дунайским проспектом)
3.	Кадастровый номер земельного участка	78:14:0769203:61
6.	Тип постройки	По индивидуальному проекту
7.	Год постройки	2022
8.	Количество секций	7
9.	Количество этажей	1-30
10.	Количество подъездов	3
11.	Общий строительный объем (куб. м)	202 373,0

12.	Строительный объем подземной части (куб. м)	26 023,0
13.	Количество номеров	988
14.	Общая площадь номеров (кв. м)	30 096,0

Перечень основных несущих конструкций.

№ п/п	Наименование конструкции	Место расположения	Материалы отделки, облицовки конструкции
1	2	3	4
1	Наружная стена: монолитный железобетон	Подземный паркинг	Гидроизоляция, утеплитель
2	Наружная стена: монолитный железобетон, с утеплением минераловатными плитами и облицовкой из керамогранита	1, 2 этажи	Утеплитель, навесной фасад с подсистемой и керамогранитом
3	Наружная стена: монолитный железобетон, с утеплением минераловатными плитами и штукатурным фасадом	3-29 этажи	Штукатурный фасад
4	Плита перекрытия: монолитный железобетон	Междуэтажные	Низ плиты (потолок) – окраска водоэмульсионной краской. Верх плиты (пол) – акустический слой + стяжка + напольное покрытие
5	Плита перекрытия: монолитный железобетон	Междуэтажные: — над подвальным этажом	Низ плиты (потолок) – окраска водоэмульсионной краской. Верх плиты (пол) – акустический

			слой + стяжка + напольное покрытие
6	Плита покрытия: монолитный железобетон	Над 7, 10, 14, 29 этажами.	Низ плиты (потолок) – окраска водоэмульсионной краской. Верх плиты – пирог кровли
6	Внутренние стены, пилоны: монолитный железобетон и кирпичная кладка	Межномерные, этажные коридоры, ЛЛУ	Оштукатуривание, шпатлевание, оклейка обоями, окраска водоэмульсионной влагостойкой краской
7	Стены лифтовой шахты: монолитный железобетон	Лифтовой узел	Керамогранит, металл на подсистеме

Не допускаются деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали и осадка конструкций. При обнаружении трещин, вызвавших повреждение стен, отклонения стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, а также в местах заделки перекрытий, пребывающие должны **незамедлительно сообщить** в службу эксплуатации, которая должна вызвать специализированную организацию для выявления причин и определения методов ремонта.

При производстве самостоятельных отделочных работ, в частности, при работе перфоратором, необходимо учитывать факт устройства закладных трубок как в плите перекрытия, так и в ограждающих конструкциях номера, дабы избежать их повреждения.

Демонтаж ограждающих несущих конструкций здания строго запрещен.

Ограждающие ненесущие конструкции

№ п/п	Наименование конструкции	Место расположения	Материалы отделки, облицовки конструкции
1	2	3	4
2	Перегородки из бетонного камня	Межкомнатные	Штукатурно- шпаклевочный отделочный слой
3	Многослойная перегородка: бетонный камень	Между номером и ванной, санузлом	Штукатурно- шпаклевочный отделочный слой

6	Окна	Проемы наружных стен с 1 по 29 этажи	ПВХ профиль, алюминиевое витражное остекление, заполнение – 5-ти камерный профиль, двухкамерный стеклопакет
7	Двери		
	1. Стальная, глухая	Номера, подвал,	Покрытие порошковое по RAL
	2. Противопожарная, стальная, остекленная	Лифтовые холлы, тамбуры, отсекающие противопожарные двери в коридорах МОП	Покрытие полимерное, с уплотнением в притворах, доводчик
	3. Противопожарная, стальная, глухая	Технические помещения подвала	Покрытие полимерное, с уплотнением в притворах, доводчик
	4. Стальная, остекленная, утепленная	Входные двери на 1 этаж	Покрытие полимерное, с уплотнением в притворах, доводчик
	5. Деревянная, глухая	Межкомнатные двери	—

2. Общие требования

Пребывающие обязаны соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на придомовой территории и объектах благоустройства, в других местах общего пользования.

Все лица, находящиеся на территории гостиницы, обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, передвигаться по территории гостиницы только по тротуарам, специальным пешеходным и автомобильным дорожкам. Запрещается передвижение по газонам, клумбам, цветникам, а также их повреждение и уничтожение. На территории гостиницы запрещается выгул животных.

При засорении придомовой территории гостиницы, повреждении или уничтожении объектов благоустройства и зеленых насаждений, нанесении иных повреждений объектам общего имущества гостиницы, виновные лица обязаны, в т. ч. по требованию обслуживающего персонала гостиничного оператора, других пребывающих, немедленно исправить нанесенные повреждения (в т. ч. убрать мусор, последствия выгула домашних животных) или компенсировать причиненный ущерб.

На территории гостиницы запрещено курить (ст. 12 Федерального закона от 23.02.2013 года №15-ФЗ).

Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества, а также предметы, загромождающие коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

Весь мусор и отходы должны сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора отходов или центральные стволы мусоропровода.

Не допускается выполнение в номерах и нежилых помещениях работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия пребывания граждан в других номерах.

Все пребывающие обязаны соблюдать тишину в ночное время, в период с 22:00 до 8:00 часов в будние дни и с 22:00 до 12:00 в выходные дни.

К таким действиям относятся нарушения:

- а) использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, в том числе установленных на транспортных средствах и временных объектах;
- б) крики, свист, пение, игра на музыкальных инструментах;
- в) использование пиротехнических средств (петард, ракетниц и других);
- д) производство ремонтных, разгрузочно-погрузочных работ/строительных работ;
- ж) совершение иных действий.

Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя других собственников апартаментов и нежилых помещений.

Содержание собак и кошек в апартаментах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе.

Необходимо допускать в свои номера и помещения работников гостиничного оператора, если им необходимо провести технический и санитарный осмотр состояния номеров и нежилых помещений, технического и иного оборудования внутри этих помещений. Необходимо разрешать также при необходимости производить капитальный, текущий и срочный ремонты, устранять аварии.

Текущий и капитальный ремонт

Содержание общего имущества гостиницы включает в себя текущий и капитальный ремонты общего имущества.

Текущий ремонт общего имущества гостиницы — ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью поддержания работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования.

Капитальный ремонт — замена или восстановление отдельных частей или конструкций и инженерно-технического оборудования гостиницы для устранения их физического износа или разрушения.

Собственники номеров и нежилых помещений обязаны нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в гостинице соразмерно доле в общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения. За счет средств, получаемых от собственников, обслуживающими организациями осуществляется выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества гостиницы.

Собственники номеров и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещения работников Управляющей организации и представителей собственника здания для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт гостиницы распространяется на всех собственников помещений этого комплекса с момента возникновения права собственности на эти помещения в гостинице.

К общему имуществу гостиницы относятся помещения, не являющиеся частями номеров и нежилых помещений (офисы, помещение автопарковки) и предназначенные для обслуживания более одного помещения гостиницы.

в том числе:

а) лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, (включая построенные за счет средств собственников помещений площадки для автомобильного транспорта, мастерские), в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее оборудование (бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции;

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного нежилого помещения;

е) земельный участок, на котором расположена гостиница и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов

(приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений;

з) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства гостиничного комплекса, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания, коллективные автостоянки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположена гостиница;

и) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутренней разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

к) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

л) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

м) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств входных групп, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

н) КНС и внутривозрадные сети;

н) автоматическая установка пожаротушения, система охранного телевидения, охранная сигнализация, система контроля и управления доступом, система оповещения и управления эвакуацией, региональная автоматизированная система централизованного оповещения.

Собственники пользуются общим имуществом гостиницы в порядке и в пределах, установленных действующим законодательством, а также настоящими правилами.

3. Пожарная безопасность

Гостиница как объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре. Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя: систему предотвращения

пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности.

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага. В здании для защиты от проникновения огня используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл, противопожарные муфты в местах прохода полипропиленовых стояков через междуэтажные перекрытия под потолком;

эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре. Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания.

первичных средств пожаротушения. В каждом номере установлена система автоматической установки пожаротушения и смонтированы спринклера.

систем автоматического удаления дыма (противодымная защита). Для удаления продуктов горения и термического разложения используются устройства и средства механической и естественной вытяжной противодымной вентиляции, установленные в общем коридоре на каждом этаже в вытяжной шахте под потолком. Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара. Для включения системы противодымной защиты предусмотрены ручные пожарные извещатели, установленные в пожарных шкафах и на путях эвакуации в общих коридорах. Пользоваться ручными пожарными извещателями следует только в случаях пожарной опасности (для удаления дыма из поэтажных коридоров). Система противопожарной защиты срабатывает автоматически при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в номерах и нежилых помещениях, коридорах или после включения ручных пожарных извещателей в пожарных шкафах: открываются клапаны на этажах, где произошел пожар, и включаются вентиляторы для удаления дыма и создания подпора воздуха в шахты лифтов.

Система обнаружения пожара. Номера и нежилые помещения подключены к системе автоматической противопожарной защиты с пультом управления, находящимся в диспетчерской.

В коридорах номеров и нежилых помещений установлены тепловые пожарные извещатели, включенные в общий шлейф пожарной сигнализации, которые предназначены для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся выделением тепла.

При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации сигнал передается на диспетчерский пульт гостиничного оператора. Кроме этого, предусмотрено оповещение о пожаре с использованием звуковых оповещателей и световых указателей-табло «Выход», установленных на путях эвакуации на лестничных клетках.

При поступлении сигнала о пожаре с прибора пожарной сигнализации лифты опускаются на первый этаж и отключаются.

Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в апартаментах и нежилых помещениях, т. к. нарушается ее целостность, что влечет за

собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности. В случае необходимости проведения косметических ремонтных работ, обращайтесь в диспетчерскую службу для временного демонтажа противопожарных датчиков.

В случае игнорирования обязательных правил эксплуатации системы автоматической противопожарной защиты в номере или нежилом помещении и самовольного удаления пожарных датчиков, владелец номера или нежилого помещения несет полную ответственность за причинение вреда своему имуществу и/или имуществу третьих лиц в случае возникновения чрезвычайной ситуации.

При обнаружении каких-либо неисправностей средств (систем) противопожарной защиты немедленно сообщите об этом в диспетчерский пункт!

При пожаре или появлении дыма:

1. Где бы ни произошло возгорание — сообщите о нем. Сделать это можно по номерам 01, 101 или 112, на ресепшн или в диспетчерской службе.
2. Сообщите о пожаре соседям по этажу.
3. Покиньте здание, следуя указаниям на плане эвакуации.

При задымлении здания:

1. Позвоните в пожарную охрану — 01 или 101 с мобильного телефона.
2. Если позволяет концентрация дыма, покиньте номера и нежилые помещения по незадымляемой лестничной клетке (изучите план эвакуации).
3. При невозможности покинуть номера или нежилые помещения – закройте внутри, заложите щели в дверях влажными тряпками.
4. Ожидайте помощи, привлекая к себе внимание прибывших пожарных-спасателей.

При пожаре в кабине лифта:

1. При первых признаках загорания или задымлении в кабине или шахте лифта немедленно сообщите диспетчеру, нажав кнопку «Вызов» в кабине.
2. Если лифт движется, не останавливайте его сами, дождитесь остановки.

Меры профилактики пожаробезопасности

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

Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скрутками, заклеивать обоями и закрывать элементами сгораемой отделки.

Запрещается одновременно включать в электросеть несколько потребителей тока (ламп, утюгов, электрочайников и т.п.), особенно в одну и ту же розетку с помощью тройников. Возможна перегрузка электропроводки и замыкание.

Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио и телеантеннами.

Удлинители предназначены для кратковременного подключения бытовой техники и приборов, после использования их следует отключать от розетки.

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

Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками. Нагревательные приборы до включения должны быть установлены на негорючих подставках.

Запрещается накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами.

Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.

Запрещается оставлять включенные нагревательные приборы без присмотра, особенно высокотемпературные: электрочайники, кипятильники, паяльники, электроплитки и т.п.

Ставьте бытовые приборы таким образом, чтобы был обеспечен доступ воздуха со всех сторон.

Уходя из номера, нельзя оставлять работающий телевизор в «режиме ожидания».

Признаки неисправности электропроводки:

- горячие электрические вилки и розетки;
- сильный нагрев электропровода во время работы электротехники и приборов;
- звук потрескивания в розетках;
- искрение;
- запах горячей резины или пластмассы;
- следы копоти на вилках и розетках;
- потемнение изоляции электропроводов;
- уменьшение освещения в номере при включении того или иного электроприбора.

Часто пожар возникает из-за шалостей детей с огнем, неосторожности и беспечности при курении и других причин:

- хранение в номерах и нежилых помещениях большого количества легковоспламеняющихся и горючих веществ;
- сушка белья вблизи электронагревательных приборов;
- отопление замерзших труб открытым огнем;

- зажигание свечей, бенгальских огней, фейерверков вблизи новогодних елок, занавесок и других быстровоспламеняющихся предметов;
- включение в одну розетку такого количества электроприборов, которые перегружают сеть;
- загромождение лестничных площадок, проходов, чердаков, подвалов, балконов (лоджий) различными вещами и предметами.

4. Лифты

В гостинице установлены лифты ООО «АЛЕКС – ЛИФТ».

Важно правильно пользоваться вашим лифтом. Это предупреждает случайные поломки и гарантирует удобство пользования всем пассажирам. При правильной эксплуатации лифт является безопасным в использовании.

При эксплуатации лифтов в гостинице IN2IT допускается повышенный шум в их работе.

Не допускается:

- транспортирование грузов, которые могут повредить оборудование лифта или отделку купе кабины, ее загрязнение;
- транспортирование взрывоопасных и легковоспламеняющихся грузов;
- использование лифта не по назначению;
- использование лифта с превышением грузоподъемности, указанной на табличке в кабине лифта;
- при перевозке грузов размещать грузы на одну сторону купе кабины. Груз необходимо размещать равномерно по всей площади пола купе кабины;
- входить в лифт, если двери закрываются;
- загрузка в лифт тяжелого груза при помощи тележки с маленькими колесами;
- блокирование кнопки управления лифтом.

Категорически запрещается:

- при остановке кабины лифта между этажами пытаться самостоятельно открыть двери — это может быть опасно для жизни;
- использование лифта детьми дошкольного возраста без сопровождения взрослыми;
- пользоваться лифтом при задымлении кабины или запахе гари;
- курение в кабине лифта;
- прыгать в кабине или кататься на крыше лифта;
- осуществлять перевозки неупакованного строительного мусора
- проникать в шахту лифта.

Единственным исключением, когда необходимо не только сообщить диспетчеру о происшествии, но и попытаться самостоятельно выбраться из лифта — это пожар и задымление в кабине.

5. Фасады зданий

Менять что-либо в фасаде здания не допускается. Размещение наружных блоков систем кондиционирования, антенн, видеокамер и других посторонних объектов не допускается.

Собственники обязаны в зимний период очищать оконные отливы, карнизы, свесы и т.д. своих номеров и нежилых помещений; обеспечивать регулярную очистку остекления, элементов оборудования окон и их текущий ремонт.

Устройство и оборудование окон осуществляется в соответствии с согласованной и утвержденной проектной документацией. Любые действия собственников, связанные с размещением дополнительного оборудования на фасадах, должны согласовываться с уполномоченным органом государственной власти.

Дополнительное оборудование, внешний вид, размещение и эксплуатация которого наносят ущерб физическому состоянию и эстетическим качествам фасада, а также причиняют неудобства жителям и пешеходам, подлежат демонтажу в установленном порядке. Самовольное нарушение законодательства, переоборудование фасада здания, строения, ограждения и их элементов, включая установку дополнительных элементов и устройств, влечет предупреждение или наложение административного штрафа на виновных.

6. Переустройство и перепланировка

Запрещается производить в отношении общего имущества гостиницы какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также реконструировать, перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества гостиницы без соответствующего утверждения такой реконструкции и получения всех необходимых согласований исполнительных органов государственной власти.

Действует единый порядок согласований переустройства и перепланировок, в соответствии с которым разрешение на перепланировку дает районная межведомственная комиссия.

Для этого в межведомственную комиссию необходимо представить проект, разработанный лицензированной проектной организацией и согласованный с управляющей компанией и с государственной пожарной инспекцией.

Переоборудование и перепланировка номеров и нежилых помещений, 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.

Не допускается перепланировка номеров и нежилых помещений, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан гостиницы IN2IT.

Собственник, допустивший самовольное переустройство номеров и нежилых помещений, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

Аварийное состояние гостиницы, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением правил эксплуатации нанимателем, арендатором или собственником помещения, устраняется в установленном порядке обслуживающей организацией за счет виновной стороны.

Ответственность

При нарушении собственниками или другими проживающими настоящих правил за счет виновных лиц производится приведение общего имущества, его элементов в первоначальное состояние, проводятся восстановительные работы, кроме того, виновные могут быть привлечены к административной ответственности.

7. Правила проведения строительно-ремонтных работ

Время проведения строительно-ремонтных работ:

В будние дни с 8.00 до 22.00 часов, в субботу с 12.00 до 22.00 часов, в воскресенье запрещены строительно-ремонтные работы.

Завоз строительных материалов, оборудования, мебели, крупногабаритных предметов (далее — материалы) на территорию гостиницы возможен с 7:00 до 22:00 на любом транспорте. Время разгрузки:

Грузовая машина — не более 1 часа, легковая — не более 30 минут.

Место общего пользования от лифта (по направлению к номерам и нежилым помещениям), до входной двери выстилается собственником (или по его поручению) ДВП (картоном, фанерой и т.п.). Подъем материалов до помещения осуществляется по отведенной для этого лестнице или с помощью грузового лифта. Подъем материалов к помещению осуществляется в заводской упаковке, либо упаковывается перед подъемом. После погрузо-разгрузочных работ загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора.

Вывоз строительного мусора с территории гостиницы производится в специальных контейнерах. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключаящую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования. После выноса строительного мусора загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора.

Допуск сотрудников подрядной организации в технические и служебные помещения гостиницы осуществляется только в сопровождении представителя управляющей компании.

Сотрудники подрядных организаций обязаны находиться в чистой одежде. Запрещается распитие алкогольных напитков, нахождение в нетрезвом состоянии в общественных местах.

Во время производства ремонтно-строительных работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителей управляющей компании в помещения, где он выполняется, для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, состояния элементов общих систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, противопожарной сигнализации.

Собственник обязан оборудовать помещение, в котором производится ремонт, средствами первичного пожаротушения (огнетушителями).

При проведении ремонтно-строительных работ не допускается:

— использовать оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого шума и вибрации;

- перевозить стройматериалы и строительный мусор, строительные отходы в пассажирских лифтах;
- загромождать и загрязнять материалами и строительным мусором места общего пользования;
- перевозить газовые баллоны и легковоспламеняющиеся жидкости, оборудование, мебель и крупногабаритные предметы в лифтах;
- изменять тип отопительных приборов и увеличивать их мощность, монтировать и заменять запорно-регулирующую арматуру;
- закрывать гидроизоляционные и теплоизоляционные покрытия, прокладки электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей;
- демонтировать, переносить из проектного положения и отключать датчики пожарной сигнализации;
- проводить санитарно-технические работы на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения.

8. Инженерные системы

Электроосвещение и электрооборудование

Не совершайте никаких действий в зоне прокладки кабеля — 50 см вправо и влево от прямой линии от розетки до потолка. При навеске картин, полочек и других объектов изучите рабочую документацию, для этого обратитесь в управляющую компанию.

В гостинице установлено устройство защитного отключения. Устройство защитного отключения обеспечивает два вида защиты: защиту человека от поражения электрическим током при случайном непреднамеренном прикосновении к токоведущим частям электроустановок при повреждениях изоляции; предотвращение от пожаров вследствие протекания токов утечки на землю.

Дифференциальный автомат обеспечивает три вида защиты: защиту человека от поражения электрическим током при случайном непреднамеренном прикосновении к токоведущим частям электроустановок при повреждениях изоляции; предотвращение от пожаров вследствие протекания токов утечки на землю; защиту от перегрузки и короткого замыкания.

Обращаем ваше **внимание**:

- нельзя подключать к электросети потребителей с суммарной мощностью выше мощности, выделенной на номер;
- включайте в розетку электроприборы, которые рассчитаны **только** на номинальное напряжение 220В и частоту сети 50 Гц;
- не допускается устраивать штробы (канавки в стенах для прокладки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 15 см от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей;
- проводить электромонтажные работы должен выполнять специализированный персонал;
- не обогревайте помещение с помощью электроплит;
- не ремонтируйте электропроводку, розетки, выключатели, не устанавливайте люстры при включенном электропитании в сети.

В номерах смонтирована скрытая электропроводка, выполненная медными проводами в соответствии с проектом, с правилами устройства электроустановок и со строительными нормами и правилами. Электропроводка, замоноличена в строительные конструкции в трубах из полиэтилена низкого давления, а также проложена в трубах из поливинилхлорида внутри перегородок из гипсокартонных листов, в трубах из поливинилхлорида по верхнему перекрытию за подшивным потолком из гипсокартонных листов.

Для обеспечения электроэнергией номеров в общем коридоре на каждом этаже устанавливаются этажные распределительные щиты. В щитах смонтированы вводные автоматические выключатели 380/220В, 32А, 40А, «С» для защиты вводного кабеля на каждый номер в зависимости от выделенной электрической мощности. Распределение электрической мощности зависит от типа номера. В номерах предусмотрены квартирные щитки. В щитах смонтированы электронные счетчики Меркурий 201.2 и аппараты защиты, включая и вводное устройство защитного отключения (УЗО) – УЗО 32А, 40А с порогом в 100мА. Для проверки работоспособности устройства защитного отключения рекомендуется один раз в месяц проводить его тестирование. Тестирование проводится нажатием на кнопку «Т», расположенную на корпусе прибора, при этом исправный прибор должен отключиться.

На DIN-рейках квартирных щитков установлены автоматические выключатели (I_p – 10А) на осветительные сети и розеточные сети (I_p – 16А), на варочную панель (I_p – 25А, 32А). На сети освещения санузла, коридора, кухни, розеточные сети ванной комнаты, коридора и кухни предусмотрена установка дифференциального автоматического выключателя (Easy 9 10А, 16А с порогом 30мА). В номерах установлены розетки с защитным контактом.

Напряжение в номер подается трехжильным медным кабелем с безгалогенной изоляцией, защищенным однополюсным автоматическим выключателем, установленным в этажном распределительном щите. Вводным коммутационным аппаратом является устройство защитного отключения в квартирном щитке.

Групповые электрические сети для лестничных клеток, коридоров, вводы в номера проложены в трубах из поливинилхлорида в монолитных перекрытиях и стенах, в штробах, а также по верхнему перекрытию в трубах из поливинилхлорида.

При разработке схем щитков применено:

- защита сети до варочной панели
- защита розеточной сети – 16А
- защита сети освещения – 10А

В номерах выполнена установка:

- розеток в ванных комнатах со степенью защиты IP44 для подключения стиральной машины;
- бытовых розеток;
- розеток для подключения посудомоечной машины и холодильника.

Для ванных комнат с целью защиты от поражения электрическим током вследствие возникновения разных потенциалов на металлических токопроводящих частях выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов, т.е. должны быть подключены все доступные прикосновению открытые проводящие части стационарных электроустановок, сторонние проводящие части и нулевые защитные проводники всего электрооборудования (в том числе штепсельных розеток) не менее 2,5 мм² к специальной колодке дополнительной системы уравнивания потенциалов, расположенной в нише коллектора в общем коридоре этажа. При прикосновении человека к открытым

токопроводящим частям или к корпусу электроприемника, на который произошел пробой изоляции, цепь размыкается.

Рекомендации по эксплуатации:

- в процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления;
- проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;
- проводить электромонтажные работы должен выполнять специализированный персонал.

Вентиляция и кондиционирование

В номерах предусмотрена общая естественная система вентиляции.

Алюминиевые окна, установленные в номерах и в нежилых помещениях, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. Благодаря своей высокой герметичности алюминиевые окна защищают помещение от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления.

Не допускается клеить вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.

Пребывающим следует периодически проветривать свой номер или помещение для нормальной работы системы вентиляции и поддержания в помещениях допустимой влажности. Без притока свежего воздуха, при несистематическом проветривании и несоблюдении температурно-влажностного режима на конструкциях наружных стен внутри номеров и нежилых помещений происходит образование плесени.

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях, проветривайте помещение:

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне;
- непрерывно в течение дня при установке створки окна в режим «щелевого» проветривания»;
- непрерывно:
- при приготовлении пищи, ремонте;
- длительно — после приема ванной/душа, влажной уборки, ремонта.

Если вы хотите установить в своем номере кондиционер, обратитесь в управляющую компанию.

Компенсация удаляемого воздуха осуществляется через открывающиеся створки окон, а также через установленные стеновые приточные клапаны.

Предупреждения:

- пробивка отверстий в стенках вентиляционных блоков может привести к нарушению нормальной работы всего вентиляционного стояка;
- заделка зазоров внизу дверей в ванных комнатах и туалетах может привести к нарушению воздухообмена в квартире.

Внимание: не допускается устанавливать на фасад блоки кондиционеров без согласования с управляющей компанией.

Система отопления комплекса

С началом отопительного сезона возможен неравномерный прогрев радиаторов, то есть батарея может быть горячей только наполовину. Это может означать внутреннее завоздушивание. В этом случае нужно обратиться в управляющую компанию.

Внимание:

- на батареи нельзя вставлять или оказывать на них другие значительные нагрузки;
- запрещается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей гостиницу, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- нельзя устанавливать отсекающие краны на отопительные приборы.

Для поддержания требуемых параметров внутреннего воздуха в холодный период года предусмотрена двухтрубная горизонтальная коллекторная разводка, система радиаторного отопления со встречным движением теплоносителя со скрытой разводкой трубопроводов в стяжке пола.

Трубопроводы системы радиаторного отопления выполнены из сшитого полиэтилена, стояки из стальных водогазопроводных труб ГОСТ 3262-75.

Магистральные трубопроводы проложены под потолком паркинга, приняты из стальных водогазопроводных труб ГОСТ 3262-75* и стальных электросварных труб ГОСТ.

Прокладка труб от коллекторов до конвекторов системы отопления скрытая, в стяжке пола, в защитной гофротрубе.

Поэтажные коллекторы расположены в коридорах, в коллекторных шкафах. Для обеспечения возможности индивидуального учета тепловой энергии на каждом ответвлении установлен теплосчетчик.

В качестве отопительных приборов в номерах приняты медно-алюминиевые радиаторы PURMO с естественной конвекцией.

Радиаторы подключаются с помощью запорно-присоединительных клапанов для обеспечения возможности отключения и слива отдельного отопительного прибора без опорожнения всей системы.

Предусматривается изоляция стояков и магистральных трубопроводов теплоизоляцией.

Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Источник водоснабжения – городской коммунальный водопровод.

При засоре обратитесь в управляющую компанию.

В ванных комнатах номеров устанавливаются электрические полотенцесушители.

На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной и горячей воды в подвале, установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта.

Здания гостиницы оборудованы противопожарным водопроводом.

Стояки с присоединенными к ним пожарными кранами расположены в общих коридорах.

Пожарные краны помещены в пожарных шкафах, где находится кнопка, от нажатия на которую во время пожара включаются пожарные насосы, находящиеся в паркинге здания.

Противопожарный водопровод запроектирован отдельным от хозяйственно-питьевого водопровода.

Рекомендации по эксплуатации:

- не допускайте поломок, установленных в номерах и нежилых помещений санитарных приборов и арматуры;
- следите за чистотой унитазов, раковин, моек на кухне, умывальников и ванн. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- оберегайте санитарные приборы от ударов и механических нагрузок;
- для чистки акриловой ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;
- при обнаружении неисправностей обратитесь в управляющую компанию.

Внимание:

- не выливайте в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование строительный мусор, клеевые и бетонные смеси, отходы и любые другие предметы, засоряющие канализацию;
- не допускается непроизводительный расход водопроводной воды, ее постоянный проток, утечки через водоразборную арматуру;
- не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети;
- запрещается перекрывать доступ к ревизиям канализационных стояков, предназначенных для прочистки;
- запрещается переоборудовать узлы учета, изменять преднастройки регулятора давления.
- запрещается закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкосъёмные конструкции, резервные люки.

По истечении гарантийного срока эксплуатации, ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже двух раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет собственника, по вине которого (или привлеченных им лиц) произошло это повреждение. В случае засорения стояка и (или) лежака канализации работа по его очистке производится за счет средств собственников, в пользовании которых находится этот стояк.

Гарантийные сроки и порядок проведения ремонтных работ в номерах, собственники которых заключили договор с гостиничным оператором, определяются договором.

Системы связи и радиофикация

В каждый номер введена линия кабеля, по которому передаются сигналы цифрового телевидения, интернета и телефонии. В коридоре номера (или в номере) за подшивным потолком возле лючка для обслуживания коммутационной коробки сети электроснабжения и электроосвещения установлен делитель ТВ сигнала и оптический

терминал с функцией Wi-Fi для доступа к услугам ООО «ОБИТ» по технологии GPON. Для подключения абонентов предусмотрен блок розеток, состоящий из 2х220В + Ethernet + Tel + TV. Передача радиотрансляционных программ осуществлена посредством оборудования ООО «ОБИТ» в пакете услуг.

Сбор и вывоз мусора.

Выкидывайте мусор только в урны или центральный мусоропровод.

9. Элементы отделки

В номерах и нежилых помещениях установлены стеклопластиковые конструкции с двухкамерными стеклопакетами Декеник Фаворит.

Рекомендации по эксплуатации окон Декеник Фаворит.

Все окна в отеле открываются специальным детским ключом, при котором гости номера самостоятельно открыть окно могут только на режим проветривания. Чтобы открыть окно полностью, нужно обратиться за ключом на ресепшн. Перед тем, как получить ключ, пребывающий должен ознакомиться с инструкцией по эксплуатации окон и расписаться в том, что он с ней ознакомился.

Собственники номеров, которые не приобрели пакет инвестора и не передают номер в управление, получают ключ от окон вместе с получением ключей.

Запрещается:

- эксплуатация открывающихся элементов конструкций с треснувшими стеклами в стеклопакетах (при повреждении стекол необходимо вызвать специалиста для замены стеклопакета);
- класть под откинутые или открытые створки какие-либо посторонние предметы;
- прикладывать к створкам дополнительную нагрузку в вертикальном направлении;
- допускать соударения створки и рамы;
- оставлять створки в открытом или откинутом положении при сильном ветре;
- допускать удары и иные повреждения конструкций;
- использовать алюминиевые конструкции в качестве несущих конструкций для элементов внутренней отделки;
- самостоятельно вносить изменения в конструктив алюминиевых конструкций окон;
- наклеивать на стекло любого вида пленки;
- устанавливать любого вида экраны вплотную к стеклопакету или с зазором менее 100 мм;
- оставлять детей без присмотра в помещении с открытыми окнами.

При закрывании створки из откидного положения необходимо равномерно прижать створку к раме при помощи двух рук.

Двери

На дверях в номера установлены комбинированные электромеханические замки. Гости смогут попасть в номер с помощью мобильного приложения или карты доступа.

Внимание! Во избежание поломки замков не допускается:

- вставлять в замок два ключа одновременно;
- вставлять в замок поврежденные ключи или посторонние предметы;
- прикладывать магниты к считывателю;
- поворачивать ключ до тех пор, пока он не будет вставлен до упора;
- не допускать попадания посторонних предметов между полотном и рамой в момент закрывания двери;
- запрещается открывать двери более предусмотренного конструкцией угла открывания;
- не допускается засорение отверстия под ключ, попадание песка, пыли в цилиндр и другие механические части.

За ущерб, возникший в результате использования изделия не по назначению, ответственность несет только собственник.

Гарантийному ремонту не подлежат:

- изделия с повреждениями механического характера вследствие несоответствующих условий эксплуатации;
- изделия с признаками самостоятельного ремонта, в том числе самостоятельной разборки запирающих и считывающих устройств;
- изделия после взлома или их попыток;
- изделия с поломкой замков, ригелей и другой фурнитуры, вызванной их небрежной эксплуатацией.

10. Санитарно-эпидемиологические требования

Владельцы номеров и нежилых помещений должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке номера и подсобные помещения;
- соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, кабинах лифтов, в лестничных холлах;
- производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;
- своевременно производить текущий ремонт номеров и нежилых помещений.

11. Служба эксплуатации

Услуги по эксплуатации зданий:

- эксплуатационное обслуживание, диагностика технического состояния, техническое обслуживание, текущий ремонт несущих и ограждающих строительных конструкций, фасадов, кровель;
- содержание и текущий ремонт общего имущества;
- ремонт и эксплуатация лифтов;
- услуги по внутридомовому освещению мест общего пользования;
- ремонт и обслуживание внутридомовых инженерных систем электроснабжения, центрального отопления и водоснабжения;
- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов;
- уборка мест общего пользования и территории;
- санитарно-гигиеническая очистка зданий и придомовых территорий;
- содержание и уход за зелеными насаждениями на придомовой территории.

Основные виды работ, выполняемые в рамках гарантийного ремонта:

- заделка видимых трещин в несущих и ограждающих конструкциях номеров и нежилых помещений;
- регулировка хода окон и дверей один раз в течении первого года эксплуатации (в случае отсутствия нарушений правил эксплуатации);
- фиксация отошедшего плинтуса, наличников, карнизов, настенного крепежа и пр. – один раз в течении первого года эксплуатации гостиницы;
- ремонт облицовки и отделки стен, полов: трещины, дефекты швов, вздутие покрытий;
- устранение недостатков/скрытых дефектов стен и полов;
- устранение недостатков/скрытых дефектов монтажа систем электроснабжения, водо- и теплоснабжения, отопления, телефонизации и иных систем, а также предусмотренного проектом оборудования;
- устранение брака технологического и инженерного оборудования в течении гарантийного срока;
- устранение иных недостатков/дефектов, которые возникли не в связи с действиями/бездействиями собственника или третьих лиц, и не являющихся следствием нормального износа.

Недостатки, по которым застройщик не несет обязательств по гарантийному ремонту и обслуживанию:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные в акте осмотра при приемке номера/помещения (царапины, трещины, сколы и др.);
- повреждения или дефекты, которые возникли в ходе нормального износа номеров и нежилых помещений;
- собственником помещения нарушены требования нормативно-технических документов, проектной документации, а также иные обязательные требования к процессу эксплуатации номеров и/или нежилых помещений;
- повреждения или дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом номеров и/или нежилых помещений, проведенным собственником или привлеченными им третьими лицами;
- выявленные дефекты/недостатки в материалах, приобретенных собственником номеров и/или нежилых помещений (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- износ уплотнителей, в том числе сантехнических приборов и оборудования;
- повреждения или преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного обращения с оборудованием, выполнением сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока собственником или третьими лицами;
- собственником не проводились или проводились некачественно сервисные работы, необходимые для нормального функционирования оборудования;
- собственником не проводилось или проводилось некачественно эксплуатационное обслуживание помещений;
- недостатки/дефекты возникли вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (заклеивание вентиляционной решетки, не проводилось периодическое проветривание помещений и т. п.);
- собственником или привлеченными им третьими лицами выполнена самовольная перепланировка или переустройство помещений;
- необоснованное завышение требований к качеству.

С контактами аварийно-диспетчерской службы и отдела по работе с собственниками можно ознакомиться на сайте plg.group.

12. Рекомендуемые сроки службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов

Рекомендуемый срок службы объекта долевого строительства соответствует рекомендуемому сроку службы здания – не менее 50 лет, который продлевается по результатам обследований в соответствии с ГОСТ 31937-2011.

Рекомендуемые сроки службы элементов:

Номер п/п	Наименование конструкции	Срок службы, Лет
1	2	3
Несущие ограждающие конструкции		
1	Стены внутренние и наружные железобетонные	125
2	Перекрытия железобетонные	80
Ненесущие ограждающие конструкции		
3	Наружные стены	100
4	Перегородки кирпичные	100
5	Перегородки из бетонного камня СКЦ	50
6	Окна, двери ПВХ	20
7	Витражные конструкции	50
Отделочные материалы		
8	Внутренние двери	20

9	Водоземulsionная краска	8
10	Штукатурно-шпаклевочный отделочный слой	25
11	Цементно-песчаная стяжка	25
Инженерное оборудование		
12	Радиаторы отопления	40
13	Электрические розетки	10
14	Электрические выключатели	10
15	Электрощит	20
16	Электрические автоматы	15
17	Осветительные приборы	10
18	Приборы учета	10
19	Пожарные извещатели, оповещатели	10
Подводящие коммуникации		
20	Электрические провода и кабели	30
21	Полипропиленовые трубы	40

22	Стальные трубы	30
----	----------------	----

13. Гарантийное обслуживание

Если конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование повреждены в результате несоблюдения требований настоящей инструкции, а также от действий третьих лиц, гарантия на них не распространяется.

По вопросам исполнения гарантийных обязательств обращаться в управляющую компанию.

Порядок гарантийного обслуживания:

1. По выявленным дефектам и недостаткам собственники номеров и нежилых помещений подают заявку через аварийно-диспетчерскую службу.
2. Служба эксплуатации производит в согласованное время осмотр выявленных недостатков с последующим составлением акта осмотра.
3. По вопросам текущего ремонта заявка выполняется соответствующими техническими специалистами управляющей компании в соответствии с утвержденным порядком.
4. В случаях, когда определяется, что дефект (недостаток), указанный в заявке не является эксплуатационным, заявка с приложенным к ней актом осмотра, передается управляющей компанией застройщику.
5. После устранения выявленных недостатков (дефектов) застройщик (гарантийная служба) подписывает с заявителем акт выполненных работ, который составляется в двух экземплярах (один экземпляр акта остается у застройщика, другой — у заявителя), после чего заявка считается выполненной.
6. После окончания гарантийного срока обнаруженные дефекты (недостатки), деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости как отдельных конструкций, так и всего здания, должны быть устранены управляющей компанией.

7. Гарантийные сроки

В соответствии со ст.7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

— гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

— гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства,

устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Технологический регламент по замене счетчиков, находящихся на гарантии:

1. Обратиться в управляющую компанию с заявлением о поломке счетчика и пригласить инспектора для составления акта.
2. Обратиться в управляющую компанию для уточнения контактного телефона электромонтажной организации, производившей установку счетчика.
3. Подать заявку в электромонтажную организацию на вызов электрика.
4. Обеспечить доступ электрика в номер в согласованные сроки для осмотра счетчика и его возможной замены.
5. Повторно обратиться в управляющую компанию для вызова контролера с целью опломбирования замененного электросчетчика.