

Инструкция по эксплуатации нежилого помещения в гостинице совстроенными 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 наименование юридического лица	ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ АУРУМ МЕНЕДЖМЕНТ»
ИНН	7842044072
Контактная информация:	
телефон	+7 (812) 223-47-14
факс	+7 (812) 223-47-14
электронная почта	info@vidi.spb.ru
Юридический адрес:	197197198, Санкт-Петербург, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ, ЧКАЛОВСКОЕ, ул. Ждановская, д. 29, ЛИТЕРА А, ПОМЕЩ. 18-Н, Ч. 7
Фактический адрес:	197198, г. Санкт-Петербург, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ, ЧКАЛОВСКОЕ, ул. Ждановская, д. 29, ЛИТЕРА А, ПОМЕЩ. 18-Н, Ч. 7

Сведения о генеральном проектировщике гостиницы

Организационно-правовая форма наименование юридического лица	ООО «АМЦ-ПРОЕКТ»
ИНН	7841032733
Контактная информация:	

телефон	8(812) 400-2111
факс	-
электронная почта	vb@arhmc.ru
Фактический и юридический адрес:	191123, Санкт-Петербург, ул. Рылеева, д. 6, пом. 9Н

Сведения о строительстве гостиницы

Сведения о разрешении на строительство: кем выдано	Служба государственного строительного надзора экспертизы Санкт-Петербурга
дата выдачи	01.06.2018
номер	№ 78-018-0167-2018
Сведения о разрешении на ввод объекта в эксплуатацию: кем выдано	Служба государственного строительного надзора экспертизы Санкт-Петербурга №78-18-06-2023 от 26.12.2023

Общая характеристика гостиницы

Номер п/п	Наименование	Сведение
1.	Почтовый адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Смольнинское, Херсонский проезд, дом 6, строение 1
2.	Строительный адрес	Санкт-Петербург, Синопская набережная, участок 30 (западнее дома 22, Лит. А по Синопской набережной)
3.	Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001455:2455
6.	Тип постройки	По индивидуальному проекту
7.	Год постройки	2023

8.	Количество секций	1
9.	Количество этажей	11
11.	Общий строительный объем (куб. м)	71 667
12.	Строительный объем подземной части (куб. м)	8592
13.	Количество номеров	410
14.	Общая площадь номеров (кв. м)	11432.90

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 заполнением из ячеистого бетона автоклавного твердения, с утеплением минераловатными плитами НГ и облицовкой из керамогранита	1-10 этажи, лицевые фасады	Утеплитель, навесной фасад с подсистемой и керамогранитом
3	Наружная стена: монолитный Железобетон с заполнением из ячеистого бетона автоклавного твердения, с утеплением минераловатными плитами НГ и штукатурным фасадом	2-10 этажи, дворовые фасады	Штукатурный фасад
4	Плита перекрытия: монолитный железобетон	Межэтажные – над минус первым этажом	Низ плиты (потолок) – обеспыливание. Верх плиты (пол) – акустический слой + стяжка + напольное покрытие

5	Плита перекрытия: монолитный железобетон	Межэтажные –над первым этажом и выше	Низ плиты (потолок) – подвесной потолок. Верх плиты (пол) – акустический
			слой + стяжка + напольное покрытие
6	Плита покрытия: монолитный железобетон	Над 10 этажом	Низ плиты (потолок) – подвесной потолок. Верх плиты –конструкция кровли
7	Внутренние стены, пилоны: монолитныйжелезобетон кладка из мелкоштучных изделий (ПОЛИГРАН)	Внутренние перегородки	Оштукатуривание, шпатлевание, окраска водоэмульсионной влагостойкой краской
8	Внутренние стены: монолитныйжелезобетон	Межномерные, этажные коридоры, лестничные клетки и стояки	Оштукатуривание, шпатлевание, окраска водоэмульсионной влагостойкой краской
9	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
1	Наружная стена:	1-10 этажи, лицевые фасады	Утеплитель, навесной фасад с подсистемой икерамогранитом
2	Наружная стена	2-10 этажи, дворовые фасады	Штукатурный фасад

6	Окна	Проемы наружных стен с 1 по 10	Алюминиевые стеклопакеты
7	Двери		
	Входные группы	Первый этаж: лобби, коммерция	Алюминиевые витражные конструкции
	Вход в паркинг	Вход с улицы, через тамбуры	Стальные двери, порошковая окраска
	Минус первый этаж	Технические помещения подвала	Стальные двери, порошковая окраска
	Первый – десятый этажи	Лифтовые холлы, лестничные клетки	Алюминиевые противопожарные двери
	Номерной фонд	Входные и межкомнатные двери	Входные – стальные с шумоизоляцией, межкомнатные - ПВХ

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, находящиеся 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 внутриплощадочные сети;

и) 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 ресепшене 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 понезадымляемой 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, клеивать обоями и закрывать элементами стораемой 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.

Удлинитель предназначен 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 горящей 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;
- отогревание замерзших труб открытым огнем;
- зажигание свечей, бенгальских огней, фейерверков вблизи новогодних елок, занавесок и других быстроспламеняющихся 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 SWORD

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 ВИДИ 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. Грузнеобходимо 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, исключая 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 изменять 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, замонтирована 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 220В, 125А для защиты вводного кабеля на каждый номер в зависимости от выделенной электрической мощности. Распределение электрической мощности зависит от типа номера. В номерах предусмотрены щиты. В щитах смонтированы электронные счетчики НЕВА и аппараты защиты – вводной автомат 32А, включая и вводное устройство защитного отключения (УЗО) – УЗО 63А, с порогом в 300мА. 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 щитков установлены автоматические выключатели (I_p – 10А) на осветительные сети и розеточные сети 10 – 16 А.

На сети освещения санузла, питания стиральной машины устанавливается УЗО 40А/30мА.

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 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.

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 заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.

Пробывающим 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 помещении.

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 вставать 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 KERMI 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 раздельным 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 легкоъемные 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.

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 Рейнерс.

Рекомендации по эксплуатации окон Рейнерс.

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.

РУКОВОДСТВО ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ, УХОДУ И ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ для оконных и дверных конструкций Reynaers Aluminium и ТатПроф

Гостиница «Види»

Глухие и открываемые окна и двери компании Reynaers Aluminium, установленные в Гостинице «Види», представлены в разнообразных вариантах конструкций, способов открывания и внутренних и внешних конфигураций.

Окна от компании Reynaers Aluminium выполнены из современного профиля с превосходными характеристиками изоляции

Двери от компании Reynaers Aluminium разработаны для того, чтобы дополнить окружающей природой ваше пространство. Простые профили в современном стиле позволяют увеличить поверхность стекла для оптимизации обзора через дверь.

- В местах общего пользования установлены алюминиевые двери системы Reynaers Aluminium ML8 и системы ТатПроф ТПТ-65.
- В Вашем помещении установлены алюминиевые окна из профиля Reynaers Aluminium ML8.
- MasterLine 8 – это уникальная новая оконная система, которая сочетает в себе бесконечное многообразие конструктивных возможностей с наивысшими в своем классе характеристиками. Это новая инновационная система открывает окно в будущее для партнеров и клиентов компании Reynaers.
- В помещениях установлены приточные вентиляционные клапана Nordvind city. Инструкция по клапанам предоставляется отдельно.

Однако в целях их многолетнего и надежного функционирования пользователям оконных и дверных конструкций необходимо внимательно ознакомиться с правилами настоящей инструкции по эксплуатации и точно соблюдать их.

Правила эксплуатации являются обязательными.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ РЕМОНТА

Для того, чтобы оконные конструкции с заполнением не оказались поврежденными при выполнении отделочных работ в Вашей помещении, Вы можете воспользоваться следующими рекомендациями:

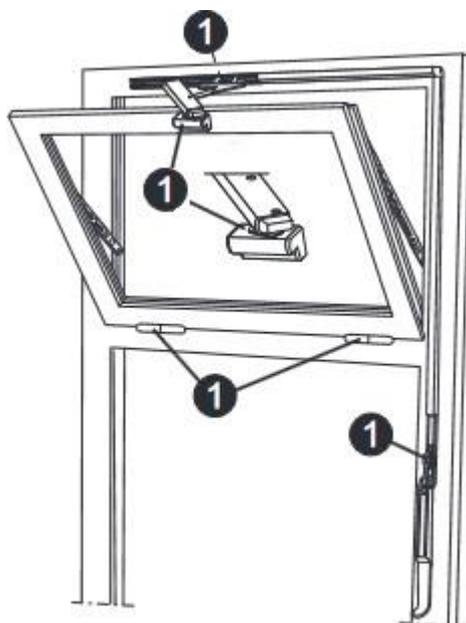
1. При выполнении отделочных работ **руководствуйтесь инструкцией**, приведенной на следующей странице данного руководства.
2. На время проведения ремонта необходимо предусмотреть защиту конструкции окон и стеклопакетов от загрязнения и повреждений.

Обращаем Ваше внимание, что при проведении «мокрых» отделочных работ (в первую очередь, оштукатуривание и шпаклевание стен, заливка стяжки), влажность может достигать 100%. Поэтому чтобы влажность не оказала негативное влияние на окна, помещение необходимо регулярно проветривать.

ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОКОН REYNAERS ML8(MasterLine 8)

ТИПЫ ОКОН REYNAERS ALUMINIUM

Окна оборудованы высококачественной фурнитурой Giesse. Для того чтобы она как можно дольше сохраняла легкость хода и безупречно работала, рекомендуем регулярно выполнять описанные далее работы по уходу.



Тип открывания 1 - Откидное открывание, где установлена ручка рычажного типа O190



Тип открывания 2 - откидное с установленной стандартной ручкой (открывание окна на откид производится поворотом ручки на 90°).

ОКНА ОДНОСТВОРЧАТЫЕ

ЭКСПЛУАТАЦИЯ ДВЕРЕЙ REYNAERS ML 8, ТатПроф Тпт-65

ТИПЫ ОТКРЫВАЮЩИХСЯ КОНСТРУКЦИЙ

ДВЕРИ ОДНОСТВОРЧАТЫЕ

НОРДФАСАД



ВЕРИ ДВУСТВОРЧАТЫЕ (пассивная створка)



Одностворчатая дверь состоит из одной створки и имеет разные варианты открывания. Оснащается ручкой типа «штанга».

Двустворчатая дверь состоит из двух створок, открываемых в определенном порядке. Активная створка двери оснащается ручкой типа «штанга».

Чтобы открыть вторую (пассивную) створку двери, сначала следует открыть первую (активную) створку двери. После этого перед открыванием второй створки двери следует разблокировать шпингалетный механизм запираения. Для закрывания двери следует просто повторить те же операции в обратном порядке.

ВАЖНО! Если активная створка открыта в положение проветривания, пассивная створка остается закрытой!

ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ ПО ЧИСТКЕ И ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ

Регулярная чистка и техническое обслуживание оконных конструкций крайне важны для обеспечения их надлежащего функционирования и увеличения срока службы. Техническое обслуживание осуществляется компанией ООО «НордФасад» на коммерческой основе. Алюминиевая конструкция требует регулярного технического обслуживания, мойки неагрессивными чистящими средствами, такими как pH-нейтральные (6-8), неагрессивные, не содержащие аммиак и ацетон, моющие средства с применением теплой воды.

Окна Двери Reynaers Aluminium и ТатПроф оснащаются высококачественной фурнитурой Giesse. В результате обеспечивается плавная работа фурнитуры.

Чтобы окно работало без нареканий, необходимо соблюдать требования по максимальному весу и габаритам. Функционирование и состояние фурнитуры контролируются на базе следующих критериев:

ЭКСПЛУАТАЦИЯ

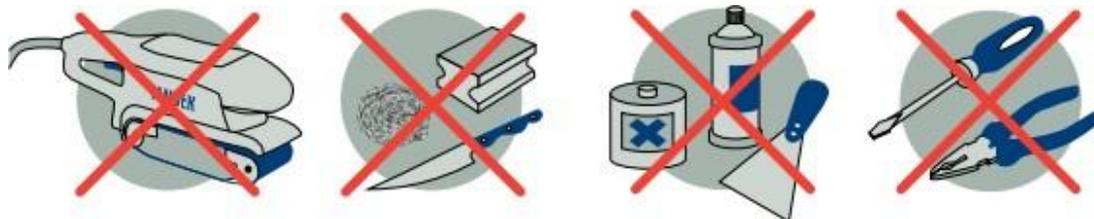
Необходимо проверять состояние крепления ручек не реже, чем раз в 6 месяцев. Усилия, необходимые для запираения и отпираения створок окон, определяются согласно стандарту EN 12046. Простота в эксплуатации обеспечивается смазкой или регулировкой механизма фурнитуры.

КРЕПЛЕНИЕ ФУРНИТУРЫ

Функционирование системы определяется правильностью крепления механизма фурнитуры на конструкции окна. Следует проверять усилия затяжки винтов и расположение винтов на алюминиевом профиле. Если винты ослаблены или повреждены, их следует затянуть или заменить.

МАТЕРИАЛЫ, КОТОРЫЕ ЗАПРЕЩЕНО ИСПОЛЬЗОВАТЬ ДЛЯ ЧИСТКИ ОКОН:

- Твердые предметы, например, ножи, стальные губки, металлические скребки, наждачная бумага и т.д. Эти материалы могут повредить поверхность оконных и дверных конструкций.
- Агрессивные или коррозионно-опасные моющие средства, поскольку они могут причинить непоправимый ущерб поверхности оконных и дверных конструкций. Вместо них следует использовать специальную линейку товаров «Reynaers Care».



ПЕРИОДИЧНОСТЬ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Крайне важен регулярный осмотр конструкций. Один раз в полгода* рекомендуется проводить техническое

обслуживание специалистами компании ООО «НордФасад» или аккредитованными специалистами компанией Reunaers Aluminium, ТатПроф. Временные рамки между этими проверками зависят от условий, в которых эксплуатируется конструкция, и от количества открываний окна. О любых нарушениях нормального функционирования (тугой ход, необычный звук и прочее), выявленных в ходе технического обслуживания, следует немедленно сообщать специалистам. Окна подлежат регулярному техническому обслуживанию, которое позволяет продлить срок их службы, обеспечить их полную функциональность с сохранением характеристик.

Категорически запрещается фиксировать двери с установленными доводчиками в открытом положении, а также ускорять их закрытие, в следствии чего возможно провисание двери и нарушение работы доводчика.

ВНИМАНИЕ!

Неисполнение требований настоящей инструкции влечёт снятие с гарантии оконных и дверных конструкций!

Тип конструкции	Назначение	Период ТО	Макс. число открываний
Двери	Редкое использование	Один раз в 6 месяцев	50 000 циклов
	Обычная эксплуатация		
	Интенсивное использование (школы, больницы, общественные здания, ...)	Один раз в 3 месяцев	
	Аварийные/эвакуационные выходы	Один раз в месяц	
Окна		Один раз в 6 месяцев	10 000 циклов

Периодичность обслуживания конструкций и фурнитуры в коррозионно-безопасной атмосфере при условии, что на алюминиевую конструкцию попадает дождь: дважды в год. В других случаях: не менее 4 раз в год.

Коррозионно-опасная атмосфера или другие факторы риска могут потребовать более частого обслуживания, на усмотрение пользователя. Неполный список вариантов коррозионно-опасной атмосферы / факторов риска:

- размещение в прибрежной зоне (<10 км), близко к устьям рек или крупным рекам (<5 км);
- конденсация водяного пара;
- промышленные районы, в частности, зоны с высоким уровнем химических выбросов, включая фториды, отравляющие газы и рудные материалы;
- зоны интенсивного дорожного движения (автострады, железные дороги, аэропорты);
- агрессивная среда (например, плавательные бассейны, водоочистные сооружения, лаборатории и т.д.)

Техническое обслуживание необходимо проводить каждые полгода: регулировать тормоза и смазывать направляющие скольжения и ось. Каждый год проверять затяжку и при необходимости затягивать снова.

**ОБЩЕЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ
ОБСЛУЖИВАНИЕ ДРЕНАЖНЫХ КАНАЛОВ**

Чистка полостей камер между открывающимися и фиксированными частями конструкции производится каждые 6 месяцев. При необходимости, из дренажных каналов устраниются засоры.



ОБСЛУЖИВАНИЕ РЕЗИНОВЫХ УПЛОТНИТЕЛЕЙ

Один раз в полгода следует наносить обычный бытовой тальк на уплотнитель (из EPDM) между открывающимися и фиксированными частями конструкции, либо наносить жидкий силикон (с помощью

тряпки), чтобы предотвратить образование трещин и старения.

ОБСЛУЖИВАНИЕ ФУРНИТУРЫ И ЕЕ КОМПЛЕКТУЮЩИХ

Один раз в полгода* рекомендуется проводить техническое обслуживание. Для чистки фурнитуры используйте смоченную чистой тряпкой в слабом растворе pH-нейтрального моющего средства. В случае невыполнения данных действий велика вероятность образования обрастания, наличие которого пагубно сказывается на работе фурнитуры и может стать причиной ее неработоспособности.

Удаляют пыль, смазку и графит в следующих зонах: оконный механизм, фрикционные петли, подвижные детали ручек, личинки замков, с помощью графитовой смазки или графитового порошка, ограничитель открывания раздвижной конструкции. После чего выполняют регулировку и смазку фурнитуры в рамках технического обслуживания.

* Периодичность зависит от типа открывания и условий эксплуатации.

Основные правила использования доводчиков

Чтобы доводчики служили дольше и исправно выполняли свои функции, важно их правильно использовать. Основные правила:

- нельзя оставлять дверь надолго открытой — при вносе мебели, габаритных предметов лучше отсоединить механизм, чем подпирайте дверь камнями, кирпичами или иными объектами;
- двери с установленным доводчиком нельзя открывать больше чем на 90 градусов;
- не рекомендуется подталкивать дверь или придерживать ее, пытаясь замедлить или ускорить ее движение;
- зимой и летом доводчики необходимо регулировать, поскольку происходит термическое расширение механизмов и изменение вязкости масла, что влечет изменение скорости движения двери;
- нельзя повышать нагрузку на дверь, например, кататься на ней, как любят делать дети, или повисать, а также дергать рычаг доводчика;

Чтобы доводчик служил максимально долго, его нужно подбирать под размеры и вес двери. Руководствоваться следует нормами EN1154. Либо можно обратиться к нашим консультантам, всегда готовым помочь

ВНИМАНИЕ!

- **Запрещено вносить изменения в конструкцию витражного остекления в том числе, вскрывать примыкания, производить замену утеплителя, демонтировать стеклопакеты, прорезать или повреждать несущие профили, менять конструкцию (внешний вид).**
- **Запрещено использовать силиконовую смазку**
- **Для защиты поверхности и предотвращения сбора пыли на деталях фурнитуры лучше применять стойкую консистентную смазку (класс консистентности 2 согласно DIN 51818).**
- **Запрещено смазывать тяги из композитного материала.**
- **Запрещено использовать агрессивные чистящие или кислотосодержащие моющие средства.**
- **Это может вызвать повреждения фурнитуры.**

ОЧИСТКА И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ОКОН

Для регулярного технического обслуживания должны быть выполнены следующие действия:

1. Очистка механизма фурнитуры и удаление любых признаков загрязнения. Используйте чистую тряпку, смоченную в слабом растворе pH-нейтрального моющего средства.
2. Проверка всех компонентов, важных с точки зрения безопасности (петли, удлинители). В частности, петли следует проверять на наличие повреждений и/или деформаций, вызванных ударами.
3. Смазка подвижных частей и элементов точек запираения, согласно схеме (используйте стойкую консистентную смазку класс консистентности 2 согласно DIN 51818). При необходимости выполняйте регулировку механизма и проводите замену изношенных деталей для обеспечения нормальной работы створки окна. Данные работы выполняются исключительно квалифицированным обслуживающим персоналом.

Схема смазки фурнитуры см. инструкцию от поставщика.

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ!

СЛЕДУЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ НЕЛЬЗЯ ИСПОЛЬЗОВАТЬ ДЛЯ ОЧИСТКИ ОКОН И ДВЕРЕЙ:

▪ **Твердые материалы, такие как ножи, металлические мочалки, металлические скребки, наждачную бумагу, и т.д. Они могут повредить поверхность Ваших окон и дверей.**

▪ **Химически агрессивные моющие средства следует избегать, поскольку они могут нанести непоправимый ущерб поверхности Ваших окон и дверей.**

В случае загрязнения элементов системы рекомендуем воспользоваться влажной салфеткой, не имеющей пропитки химически агрессивными составами. По окончании очистки рекомендуем использовать защитную эмульсию по уходу за изделиями. Она предохраняет лакокрасочное покрытие, освежает глянец и защищает от загрязнения. Для этого подойдут эмульсии, имеющие в своем составе воск и предназначенные для ухода за изделиями. Напоминаем, что данные средства по уходу не должны иметь в своем составе абразивных составов и агрессивных жидкостей.

Выполнение описанных правил по эксплуатации и уходу позволит сохранить привлекательный внешний вид Ваших окон и дверей на протяжении многих лет.

ВАЖНОСТЬ СИСТЕМ МИКРОКЛИМАТА И ВЕНТИЛЯЦИИ

СОЧЕТАНИЕ ГЕРМЕТИЧНОСТИ С ХОРОШЕЙ ВЕНТИЛЯЦИЕЙ

Оконные и дверные системы Reynaers Aluminium и TatПроф не являются полностью герметичными. В закрытом положении, естественная циркуляция воздуха через окна практически отсутствует. Тем не менее, водяной пар выделяется в процессе жизнедеятельности человека в доме при приготовлении пищи, мытье, самими жителями. Эти пары могут конденсироваться на стенах и окнах и, в наиболее тяжелых случаях, приводить к намоканию, появлению плесени. Чтобы избежать неблагоприятного воздействия влаги, помещение необходимо хорошо проветривать.

Задача вентиляции решается следующим образом:

1. Следует полностью открывать окно на несколько минут каждый день.
2. Следует подолгу удерживать окно в откинутом положении.

ВЕНТИЛЯЦИЯ И МИКРОКЛИМАТ

Чтобы исключить потери энергии на отопление, следует не допускать долговременной неконтролируемой тяги воздуха. Таким образом, установка окна в откинутое положение в зимнее время не рекомендуется.

Краткосрочное интенсивное проветривание помещения при полном открывании окна в меньшей степени приводит к потере тепла и, таким образом, предпочтительнее долговременного слабого проветривания.

Ваш дом оснащен оконными и дверными системами производства компании Reynaers Aluminium TatПроф, лидером в разработке инновационных и надежных алюминиевых систем для окон, дверей, фасадных, раздвижных конструкций и зимних садов.

Сервисное и гарантийное обслуживание систем, установленных в Вашем доме, обеспечивает компания ООО «НордФасад».

Компания ООО «НордФасад»

195265, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г.Муниципальный округ №21, пр-кт Гражданский, д.113, к.3, литер А, кв.258
Телефон: **8 921 360-33-93**

E-mail: garantiya@nordfasad.ru

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.

**Гостиничная система управления и контроля доступом HSU
Intelligent Lock Management System Руководство**

Быстрый запуск

Детальное описание всех настроек приведено в последующих разделах. В данном разделе описана пошаговая процедура минимального конфигурирования для начала работы.

1. Установите программное обеспечение (см. соответствующее руководство по установке и стр. [3 Установка программного обеспечения](#)).
2. Считайте карту авторизации, полученную при поставке оборудования, при первом запуске системы или в настройках программы (см. стр. [4 – Настройка системы – авторизация](#)).
3. Создайте тип номера, определив в нем максимально количество карт, выдаваемое на номер данного типа в один момент (см. стр. [4 – Тип номера](#)). Количество может быть изменено позже.
4. Создайте здание, определив в нем количество этажей (см. стр. [5 – Информация о здании](#)). Количество этажей можно изменить позже.
5. Создайте номера (комнаты гостиницы) (см. стр. [5 – Информация о номере](#)).
6. Произведите программирование замков с помощью служебных карт или программатора при наличии (см. стр. [6 – Программирование замков](#)).
7. Выпустите главную карту (мастер-карту), которая будет использоваться только персоналом (см. стр. [8 – Главная карта \(мастер карта\)](#)). Операцию можно выполнить позже.
8. Можно выпускать карты гостей (см. стр. [6 Управления гостями](#)).

Установка и настройка Установка программного обеспечения



Внимание! В подразделе приведена информация о частном случае установки HSU ILMS без использования автоматизированного установщика пакета программного обеспечения.

В общем случае следует руководствоваться документом «*Документация по установке и настройке базы SQL Server Express, программного обеспечения и интерфейса HSU*».

Перед установкой программы не забудьте проверить дату и время компьютера, которые после установки программы уже изменить нельзя. При выборе типа сервера для автономной работы выбирается вариант Access, который позволяет работать только с одним компьютером. Для сетевой версии выбирается MS SQL, который обеспечивает совместную работу нескольких компьютеров. Если планируется использование Универсального интерфейса интеграции с PMS, выбор базы данных MS SQL – обязателен. Допускается использование бесплатной версии Microsoft SQL Server Express. Рекомендуемая версии MS SQL Server – 2014.

При первом входе пользователя в систему, при использовании СУБД MS SQL требуется установить связь между программой и сервером СУБД, указав сервер и пользователя. Пользователя MS SQL необходимо создать до установки данного программного обеспечения. Обратите внимание, что пользователь должен обладать правами на создание новой базы данных (например, он должен быть включен в роль “sysadmin”), **у данного пользователя должен быть обязательно установлен язык по умолчанию English**. Допустимо предварительное ручное создание базы данных. В таком случае, пользователь SQL, который будет использоваться для подключения, должен обладать ролью db_owner для базы данных. Если используется СУБД MS Access данный запрос не возникнет.

Подключение энкодера

Перед запуском программного обеспечения подключите энкодер к компьютеру. Windows автоматически определяет драйвер устройства. Внешний драйвер не требуется.

Вход в систему

Пароль для пользователя системы по умолчанию не задан. Для подтверждения входа нажмите "ОК".

Рекомендуется установить пароль на систему после входа.

Регистрация программного обеспечения

Если после входа пользователя в систему высвечивается окно регистрации, необходимо выслать поставщику серийный номер программы, в соответствии с которым он предоставит вам регистрационный номер. В данной процедуре регистрируется конкретный энкодер, подключенный к программе. В дальнейшем энкодер можно свободно переносить на другой компьютер, регистрация больше не потребуется. Обратите внимание, что серийный номер действителен только в течении 24 часов. **В общем случае энкодеры поставляются зарегистрированными, данная процедура не требуется.**

Настройка системы – авторизация

Перейдите в меню "Files" ("Файлы") и выберите пункт "System setting" ("Настройка системы"), далее введите значения по умолчанию для параметров программы. **Считайте карту авторизации для сохранения ключа шифрования в программе.**

Настройки подразделений

Перейдите в меню "Files" ("Файлы") и выберите пункт "Department setting" ("Настройки отдела"), затем добавьте или удалите информацию об отделах.

Управление персоналом

Перейдите в меню "Files" ("Файлы") и выберите пункт "Staff management" ("Управление персоналом"), затем добавьте или удалите информацию о персонале.

Изменение пароля

Перейдите в меню "Files" ("Файлы") и выберите пункт "Change password" ("Смена пароля"), чтобы изменить

пароль текущего оператора.

Смена оператора

Перейдите в меню "Files" ("Файлы") и выберите пункт "Change operator" ("Смена оператора"), чтобы изменить текущего оператора.

Создание резервной копии базы данных

Перейдите в меню "Files" ("Файлы") и нажатием кнопки мыши выберите пункт "Backup database" ("Создание резервной копии базы данных"), чтобы сохранить всю информацию базы данных для последующего использования. При работе с СУБД Access формат имени резервного файла следующий: дата + "Access", например, 2012-04-09.Access. При работе с СУБД MS SQL Server формат имени резервного файла следующий: дата + "MSSQL", например, 2012-04-09.MSSQL. При использовании в качестве СУБД MS SQL Server рекомендуется настраивать автоматическое резервное копирование средствами СУБД.

Восстановление базы данных

Перейдите в меню "Files" ("Файлы") и выберите пункт "Restore database" ("Восстановить базу данных"), чтобы выбрать ранее сохраненный файл. Для завершения действия нажмите кнопку "Open" ("Открыть").

Управление номерами

Тип номера

Перейдите в меню "Room management" ("Управление номерами") и выберите пункт "Room type" ("Тип номера") для вызова диалогового окна.

Нажмите кнопку "New" ("Новый") для создания нового типа номера, введите информацию в пункты "room type" ("тип номера"), "maximum card quantity" ("максимальное количество карт") (рекомендуемое количество – 2 шт.), "price" ("цена"), "remark" ("примечание") и т. д., после чего нажмите кнопку "OK" для завершения действия.

Чтобы изменить тип номера, дважды нажмите кнопкой мыши на требуемый тип номера (или выберите тип номера и нажмите "Edit" ("Редактировать")) для вызова диалогового окна. После внесения изменений нажмите кнопку "OK" для завершения действия. Для удаления типа номера выберите тип номера в списке и нажмите кнопку "Delete" ("Удалить").

Информация о здании

Перейдите в меню "Room management" ("Управление номерами") выберите пункт "Building information" ("Информация о здании") для вызова диалогового окна.

Нажмите кнопку "New" ("Новый") и введите информацию в пункты "Building Name" ("Название здания"), "Floor Quantity" ("Количество этажей"), "Remarks" ("Примечания") и нажмите кнопку "OK" для завершения действия или нажмите кнопку "Cancel" ("Отмена") для выхода из данного пункта меню без внесения изменений.

Чтобы изменить информацию о конкретном здании, выберите это здание и нажмите кнопку "Edit" ("Редактировать") для вызова диалогового окна, после чего измените соответствующую информацию и нажмите кнопку "OK" для завершения действия. Нажмите кнопку "Cancel" ("Отмена") для выхода из данного пункта меню без внесения изменений. Для удаления здания выберите конкретное здание и нажмите кнопку "Delete" ("удалить").

Информация о зоне

Перейдите в меню "Room management" ("Управление номерами") и выберите пункт "Area information" ("Информация о зоне"), выберите "Add" ("Добавить"), "Edit" ("Редактировать") или "Delete" ("Удалить"), чтобы ввести/редактировать/удалить информацию о зоне.

Примечание. Каждый замок может хранить информацию о пяти зонах одновременно. При выдаче ключа можно дополнительно указать, какие зоны открывает ключ гостя. Например, можно создать зону «Фитнес» и при выпуске ключа гостя указывать, что его ключ открывает зону фитнес. Программирование зоны в замке см.

[Установка зоны](#) стр. 9

Информация о номере

1. Перейдите в меню "Room management" ("Управление номерами") и выберите пункт "Room information" ("Информация о номере") для вызова диалогового окна.

2. Нажмите кнопку "New" ("Новый") для вызова диалогового окна о новом гостиничном номере и выберите для этого номера "Building" ("Здание"), "Floor" ("Этаж"), "Area" ("Зона"), "Lock type" ("Тип замка"). При выборе типа замка Guest Room... ("Дверь в гостевой номер...") актуальны поля цены за номер и максимального количества карт.

Если в пункте типа замка выбрать "Suite Sub" ("Дополнительная комната в номере"), необходимо также выбрать номер двери в комнате.

Введите номер комнаты и при необходимости проставьте отметки напротив пунктов "Passge door" ("Режим прохода") и "Hidden room" ("Не указан в списке на регистрацию").

Для завершения действия нажмите кнопку "OK".

3. Функция "Copy Room" ("Копировать номер") позволяет вводить информацию сразу о нескольких номерах, если номера находятся на одном этаже. При нажатии на кнопку "Copy Room" ("Копировать номер") номер комнаты увеличивается, а номер здания и этаж не изменяются. Если в процессе увеличения встречается тот же самый номер, программа автоматически его пропускает.

4. Команда "Add Sub" ("Добавить дополнительную дверь") создает дополнительные двери комнаты, присваивая им буквы от A до Z на основе выбранного номера.

5. Функция "Copy Floor" ("Копировать этаж") помогает установить такие же настройки у нового этажа, как у исходного этажа.

6. Функция “Modify” (“Изменить”): Выберите номер и нажмите кнопку “Modify” (“Изменить”) (или нажмите на номер двойным щелчком мыши), измените информацию о номере и для завершения действия нажмите кнопку “ОК”.
7. “Batch update” (“Обновление группы номеров”): выберите нужные номера и нажмите кнопку “Batch update” (“Обновить несколько”), выберите элемент, который необходимо обновить, выберите или введите соответствующую информацию и для завершения нажмите кнопку “ОК”.

Программирование замков

1. Перейдите в меню “Room management” (“Управление номерами”) и выберите пункт “Room information” (“Информация о номере”) для вызова диалогового окна.

2.1 С использованием карт, без программатора

2.1.1. Вставьте карту в энкодер, выберите номер и нажмите кнопку “Create Room” (“Создать номер”) для получения карты создания номера (“Room Creation Card”).

2.1.2. Поднесите карту авторизации к замку, дождитесь трех коротких сигналов и одного длинного. После этого светодиод замка начнет гореть постоянным разрешающим цветом (зеленый или голубой – зависит от модели замка). Замок находится в режиме программирования.

2.1.3. Поднесите карту создания замка (“Room Creation Card”) к считывателю замка, чтобы ввести в него информацию о номере.

После окончания программирования всех замков рекомендуется провести синхронизацию времени во всех замках. Для выполнения этого без программатора см. раздел [Карта времени](#), стр.9.

2.2 С использованием программатора (при наличии)

2.2.1. Подключите программатор замков к компьютеру, для этого в меню программатора выберите пункт “PC synchronization” и нажмите “ОК”.

2.2.2. Нажмите в программе “Select All” (“Выбрать все”) для выбора всех номеров и для загрузки их в программатор, затем нажмите “Download” (“Загрузить”), дождитесь звукового сигнала для завершения.

2.2.3. Отключите программатор от компьютера.

2.2.4. Выберите на программаторе режим “2. Lock Maintenance” → “Installation”.

2.2.5. Поднесите карту авторизации к замку, дождитесь трех коротких сигналов и одного длинного. После этого светодиод замка начнет гореть постоянным разрешающим цветом (зеленый или голубой – зависит от модели замка). Замок находится в режиме программирования.

2.2.5. Стрелками навигации вверх и вниз на программаторе выберите необходимый номер, нажмите ОК (SET). Поднесите программатор к замку для переноса информации о номере с него в замок.

* Дополнительную информацию по программатору см. в документе «*Управление HandSim устройством*».

Управления гостями

Регистрация одного гостя

Положите карту на энкодер, перейдите в меню “Card Management” (“Управление картами”), выберите пункт “Check-in” (“Регистрация”). Выберите номер, введите соответствующую информацию о регистрации в правой части окна и нажмите кнопку “Issue” (“Выдать”) для завершения действия. Гостевой картой нельзя открыть замок, если засов задвинут. Также гостевая карта становится недействительной после наступления времени выезда.

Примечание: При выборе соответствующей зоны такая гостевая карта может открыть все замки, относящиеся к этой зоне.

Групповая регистрация

Положите карту на энкодер, перейдите в меню “Card Management” (“Управление картами”), выберите пункт “Check-in” (“Регистрация”). Выберите в режиме регистрации пункт “Group Check-in” (“Групповая регистрация”). Выберите номера в находящемся слева списке номеров, удерживая для этого клавиши Ctrl или Shift и кнопкой мыши отметьте требуемые номера. Далее нажмите кнопку “Issue” (“Выдать”). Измените количество карт по умолчанию (“Default Card Number”), чтобы сделать несколько карт для каждого выбранного номера.

Введите другую соответствующую информацию о регистрации, нажмите кнопку “issue” (“выдать”) и пропускайте пустые карты через энкодер, пока не осуществится регистрация во все выбранные номера.

Регистрация в номер с почасовой оплатой

Положите карту на энкодер, перейдите в меню “Card Management” (“Управление картами”), выберите пункт “Check-in” (“Регистрация”). Выберите номер, в режиме регистрации выберите “Hour room” (“Номер с почасовой оплатой”), введите другую соответствующую информацию о регистрации в правой части окна и нажмите кнопку “Issue” (“Выдать”) для завершения действия.

Бронирование

Положите карту на энкодер, перейдите в меню “Card Management” (“Управление картами”), выберите пункт “Check-in” (“Регистрация”). Выберите номер, поставьте отметку напротив пункта “Booking” (“Бронирование”) в правой части окна, введите другую соответствующую информацию о регистрации в правой части окна и нажмите кнопку “Issue” (“Выдать”) для завершения действия.

Подтверждение бронирования

Перейдите в меню “Card Management” (“Управление картами”), выберите пункт “Confirm Booking”

("Подтвердить бронирование"), введите имя постояльца или номер комнаты, поставьте отметку напротив пункта "Fuzz query" ("Неподтвержденный запрос") и нажмите кнопку "Find" ("Найти") для отображения соответствующей информации о бронировании. Если информация о номере верна, нажмите "Confirm" ("Подтвердить") для завершения действия.

Изменение времени действия карты

Положите карту на энкодер, перейдите в меню "Card Management" ("Управление картами") и выберите "Change valid time" ("Изменить время действия"). Измените время выезда и нажмите "Confirm" ("Подтвердить") для завершения действия.

Выезд без карты

Перейдите в меню "Card Management" ("Управление картами"), выберите пункт "Check-out without card" ("Выезд без карты"), введите имя постояльца или номер, поставьте отметку напротив пункта "Fuzz query" ("Неподтвержденный запрос") и нажмите кнопку "Find" ("Найти"), чтобы на экране отобразилась соответствующая информация о госте. Если информация о номере верна, нажмите "Confirm" ("Подтвердить") для завершения действия. После выезда без карты статус номера изменится на "Dirty room" ("Неубранный номер").

Примечание: это действие не может заблокировать утерянную гостевую карту. Чтобы утерянную карту нельзя было использовать для открытия номера, нужно, чтобы замок считал новую карту гостя.

Служебные и специальные карты

Аннулирование карты

Перейдите в меню "Card Management" ("Управление картами"), выберите пункт "Cancel card" ("Аннулировать карту"), выберите оператора или тип карты, нажмите на "Query" ("Запрос"), чтобы отобразить информацию о картах. Выберите карту, которую требуется аннулировать, вставьте пустую карту в энкодер и нажмите "Cancel this card" ("Аннулировать эту карту"). Считайте данную карту аннуляции в замке, после чего утерянная карта не сможет открыть номер. Данная операция доступна для всех карт за исключением карты авторизации (Authorization Card) и гостевой (Guest Card) карт.

Восстановление карты

Перейдите в меню "Card Management" ("Управление картами"), выберите пункт "Recover card" ("Восстановить карту"), выберите оператора или тип карты, нажмите на "Query" ("Запрос"), чтобы отобразить информацию о картах. Выберите информацию о карте, которую требуется восстановить, вставьте пустую карту в энкодер и нажмите "Recover" ("Восстановить"). Считайте данную карту восстановления в замке, после чего ранее аннулированная карта сможет снова открывать номер.

Главная карта (мастер карта)

Положите карту на энкодер, перейдите в меню "Card Management" ("Управление картами"), далее выберите пункт "Make special card" ("Создать особую карту"), после чего выберите "Master Card" ("Главная карта"). Установите период действия, обозначьте владельца карты, режим пропуска, разблокировку засова, необходимость блокировки предыдущих карт и нажмите "Issue" ("Выдать") для завершения действия. Данная карта может открывать все номера в гостинице.

Карта здания

Положите карту на энкодер, перейдите в меню "Card Management" ("Управление картами"), далее выберите пункт "Make special card" ("Создать особую карту"), после чего выберите "Building Card" ("Карта здания"). Установите здание, в котором данная карта будет действовать, период ее действия, обозначьте владельца карты, режим пропуска, разблокировку засова, необходимость блокировки предыдущих карт и нажмите "Issue" ("Выдать") для завершения действия. Данная карта может открывать все номера в указанном здании.

Карта этажа

Положите карту на энкодер, перейдите в меню "Card Management" ("Управление картами"), далее выберите пункт "Make special card" ("Создать особую карту"), после чего выберите "Floor Card" ("Карта этажа"). Установите здание и этаж в нем, на котором данная карта будет действовать, период ее действия, обозначьте владельца карты, режим пропуска, разблокировку засова, необходимость блокировки предыдущих карт и нажмите "Issue" ("Выдать") для завершения действия. Данная карта может открывать все номера на указанном этаже здания.

Карта запрета доступа

Положите карту на энкодер, перейдите в меню "Card Management" ("Управление картами"), далее выберите пункт "Make special card" ("Создать особую карту"), после чего выберите "Access stop card" ("Карта запрета доступа"). Установите здание и этаж, на котором данная карта будет действовать, период ее действия, обозначьте владельца карты, необходимость блокировки предыдущих карт и нажмите "Issue" ("Выдать") для завершения действия. Данная карта отменяет возможность открытия замка всеми гостевыми картами.

Карта данных

Положите на энкодер карту данных MF1 S70, перейдите в меню "Card Management" ("Управление картами"), далее выберите пункт "Make special card" ("Создать особую карту"), после чего выберите "Setting card" и "Lock Data Card" ("Установочная карта" и "Карта данных"), выберите владельца карты и нажмите "Issue" ("Выдать") для завершения действия.

Карта времени

Положите карту на энкодер, перейдите в меню "Card Management" ("Управление картами"), далее выберите пункт "Make special card" ("Создать особую карту"), после чего выберите "Setting card" ("Установочная карта") и "Time card" ("Карта времени"). Убедитесь в правильно выбранном времени, введите "Time difference" ("Разница

во времени") – время на путь от энкодера до замка – и нажмите "Issue" ("Выдать") для завершения действия. Считайте карту на замке. Рекомендуется ежемесячно настраивать время в замке.

Карта установки режимов замка

Перейдите в меню "Card Management" ("Управление картами"), далее выберите пункт "Make special card" ("Создать особую карту"), далее - "Lock set card" ("Карта установки режимов"), выберите режим, время окончания действия (для блокировок), обозначьте владельца карты, и нажмите "Issue" ("Выдать") для завершения действия.

Режимы:

- Проходная дверь: установка/снятие "проходной" функции замка.
- Отключить сигнал уведомления об открытой двери: замок не сигнализирует о том, что дверь закрыта неправильно или не полностью.
- Открывать засов всеми картами: карты будут открывать засов, даже если он задвинут.
- Заблокировать данную карту: выбранный тип карты не сможет открыть замок.
- Заблокировать все карты, кроме: только одна выбранная карта сможет открыть замок.

Установка зоны

Перейдите в меню "Card Management" ("Управление картами"), далее выберите пункт "Make special card" ("Создать особую карту"), далее - "Setting card" ("Установочная карта"), далее – "Set Area" ("Установка зоны"), положите карту на энкодер, выберите номер зоны ("Area number"), владельца карты и нажмите "Issue" ("Выдать"). Чтобы ввести информацию о зоне в замок, считайте эту карту в замке.

Удаление информации о зоне

Перейдите в меню "Card Management" ("Управление картами"), далее выберите пункт "Make special card" ("Создать особую карту"), далее - "Setting card" ("Установочная карта"), затем – "Clear Area" ("Удаление информации о зоне"), положите карту на энкодер, выберите номер зоны ("Area number"), владельца карты и нажмите "Issue" ("Выдать"). Чтобы удалить информацию о зоне и замка, считайте эту карту на замке.

Удаление информации о номере

Перейдите в меню "Card Management" ("Управление картами"), далее выберите пункт "Make special card" ("Создать особую карту"), далее - "Setting card" ("Установочная карта"), затем – "Clear Room Info" ("Удалить информацию о номере"), положите карту на энкодер, выберите время окончания действия карты, владельца карты и нажмите "Issue" ("Выдать").

Чтобы удалить информацию о номере, считайте эту карту в замке. Чтобы удалить информацию о номере, можно также три раза подряд считать карту авторизации.

После удаления информации о номере в замок можно ввести новый номер комнаты.

Создание карты для нескольких дверей

Перейдите в меню "Card management" ("Управление картами") и выберите пункт "Make Multi- door card" ("Выдать карту для нескольких дверей") для вызова диалогового окна. Выберите номера из списка номеров слева кнопкой мыши, удерживая при этом клавиши Ctrl, Shift, введите информацию о карте и нажмите кнопку "Issue" ("Выдать") для завершения действия.

Блокировка карты для нескольких дверей без использования карты

Перейдите в меню "Card management" ("Управление картами") и выберите пункт "Block Multi- door card from software" ("Заблокировать карту для нескольких дверей без использования карты") для вызова диалогового окна. Введите информацию о владельце карты и номере, нажмите "Query" ("Запрос") – и на экране появится список о выданных карт для нескольких дверей в программном обеспечении. Выберите карту и нажмите "Block" ("Заблокировать") для ее блокировки.

Примечание: это действие не может заблокировать утерянную карту для нескольких дверей. Чтобы карта для нескольких дверей не могла открывать номера, ее необходимо аннулировать в замке.

Отчеты

Информация об освобождении номеров

Перейдите в меню "Query" ("Запрос"), выберите пункт "Expected check-out record" ("Информация об освобождении номеров") и нажмите "Query" ("Запрос") для отображения всех номеров, срок проживания в которых истек и которые будут освобождены в этот день.

Выезд без карты

Перейдите в меню "Query" ("Запрос"), выберите пункт "Check-out without card" ("Выезд без карты"), введите оператора и номер, период действия и нажмите "Query" ("Запрос") для отображения на экране всех соответствующих записей.

Отчет о создании карт

Перейдите в меню "Query" ("Запрос"), выберите пункт "Card making record" ("Отчет о создании карт"), введите оператора и тип карты, а также период действия и нажмите "Query" ("Запрос") для отображения на экране всех соответствующих записей.

Отчет о владении картами

Перейдите в меню "Query" ("Запрос"), выберите пункт "Card Holding record" ("Отчет о владении картами") и нажмите "Query" ("Запрос") для отображения на экране всех соответствующих записей.

Отчет об операторах

Перейдите в меню "Query" ("Запрос"), выберите пункт "Operator record" ("Отчет об операторах") и нажмите 24 "Query" ("Запрос") для отображения на экране всех соответствующих записей.

Отчет о входах

Сбор записей картой данных:

1. Создайте карту данных (см. [Карта данных](#), стр. 8).
2. Поднесите данную карту к датчику замка. Удерживайте карту у датчика замка на протяжении 20 секунд, пока не перестанет мигать зеленый индикатор и не раздастся сигнал.
3. Поместите карту обратно в энкодер. Перейдите в меню "Query" ("Запрос"), выберите пункт "Entries Record" ("Отчет о входах") и нажмите "Query" ("Запрос") для завершения действия.

Примечание: Максимальное количество записей, которые могут храниться на карте данных: 338.

Сбор записей при помощи программатора замков:

1. Включите программатор замков, перейдите в меню "Lock Maintenance", далее выберите пункт "Unlocking records", после чего перейдите в пункт "Reading via RF".
2. Подведите датчик программатора к замку для сбора данных. Удерживайте устройство в таком положении приблизительно 20 секунд. При успешном сборе данных загорается зеленый индикатор. Если при сборе данных произошла ошибка, загорается красный индикатор. Если при сборе данных произошла ошибка, попробуйте повторить действие.
3. После завершения сбора данных выберите пункт "PC Synchronization" и подключите мобильное устройство к компьютеру через USB-порт.
4. Перейдите в меню "Query" ("Запрос"), выберите пункт "Entries Record" ("Отчет о входах") и нажмите "Query" ("Запрос") для завершения действия.

Примечание: Максимальное количество записей, которые могут храниться на программаторе замков: 992.

Звуковые сигналы ошибок замка

- 1 бип: неверное время (срок карты не наступил или уже закончен, в замке не верно установлены часы).
- 2 бип: замок закрыт на защелку (поднесенная карта не обладает правом открывать замок, закрытый на защелку)
- 3 бип: неверный номер комнаты, этажа или здания (карта от другого замка)
- 4 бип: карта отменена (карта отменена процедурой [Аннулирование карты](#), стр. 8)
- 6 бип: неверная карта авторизации (несовпадение карты авторизации в замке и ПО)
- 7 бип: невозможно восстановить заблокированную карту (процедура [Восстановление карты](#), стр. 8).

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, кабинках лифтов, влестничных 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 <https://fizika.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	Водоэмульсионная 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), деформацииконструкций 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 объектовнедвижимости 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 пятьлет. 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 пригласитьинспектора 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 иего возможной замены.
5. Повторно обратиться в управляющую компанию для вызова контролера с цельюопломбирования замененного электросчетчика.