

FORMA



ИНСТРУКЦИЯ

**→ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ
КОММЕРЧЕСКОГО
ПОМЕЩЕНИЯ**

FORMA

СОДЕРЖАНИЕ

1. Основные конструкции

- Входная дверь
- Оконный блок
- Внутренние стены
- Перекрытия
- Техобслуживание санузла

2. Инженерные системы

- Электрооборудование
- Индивидуальные приборы учета: ХВС, ГВС, Электричество, Отопление
- Канализация и водостоки
- Система отопления
- Вентиляция

3. Пожарная безопасность

4. Переустройство и перепланировка

5. Памятка по работе с ресурсоснабжающими организациями

- Вывоз мусора
- Электричество
- Водоснабжение и канализация

6. Важные элементы

- Козырьки над входом в коммерческое помещение
- Летние веранды (НТО)
- Вывески



1. ОСНОВНЫЕ КОНСТРУКЦИИ

ВХОДНАЯ ДВЕРЬ

Коммерческое помещение оснащено стеклянной дверью с металлическим алюминиевым каркасом. Входные тамбуры и вторые двери отсутствуют.

ПРЕИМУЩЕСТВА КОНСТРУКЦИЙ:

1. Обладает хорошим шумоподавлением.
2. Алюминий со стеклом обеспечивают надежную защиту от сквозняков и влаги.
3. Дверная створка плотно прилегает к раме и предотвращает попадание капель дождя.
4. Выдерживает многократное открывание из-за высокой проходимости.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ:

- Замок не должен подвергаться механическому, термическому и химическому воздействию. Не разбирайте, не деформируйте и не дорабатывайте самостоятельно замок — изделие потеряет гарантийное обслуживание.
- Не заталкивайте в замочную скважину посторонние предметы — она выйдет из строя. Если в скважину или замок попали посторонние предметы, обратитесь к производителю.
- Если Вы решите самостоятельно отремонтировать, разобрать, смазать механизм замка и других запорных элементов двери или запирающих механизмов, изделие снимается с гарантийного обслуживания.

ОКОННЫЙ БЛОК

1. Витражи 1 этажа — алюминиевый профиль с двухкамерным стеклопакетом.
2. Выполнена установка оконных блоков по контуру наружных стен.
3. Монтажные швы примыкания окон заполнены монтажной пеной, защищены пароизоляционным слоем.
4. Для замены оконных блоков и их фурнитуры обратитесь к специализированным организациям, имеющим лицензию на проведение таких работ.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ:

- Регулярно производите чистку заполнения окна сухим, полусухим, или мокрым способами. При сухой очистке используйте специальные пасты, которые наносятся на остекление и удаляются с него без последующей промывки. При полусухом способе после нанесения пасты остекление промывайте. Мокрую очистку выполняйте чистой водой или специальными растворителями. При этом не допускается применение моющих средств, агрессивных к материалу светопропускающего заполнения и герметизирующих элементов.
- Не нарушайте пароизоляционный слой, защитную отделку и герметизацию откосов, так как возможно промерзание.
- В случае небольших механических повреждений на поверхности алюминия используйте корректоры, маскирующие царапины. При значительных повреждениях возможно использование алюминиевой смолы.
- Для ухода за уплотнителями используйте специальные средства, содержащие силиконовое масло, которые не только очищают уплотнительную резину от загрязнений, но и восстанавливают её эластичность, придают уплотнителям водоотталкивающие свойства.
- Чтобы в помещении был комфортный климат (влажность + свежий воздух), периодически проветривайте помещение.
- Регулярно контролируйте надежность крепления и износ деталей фурнитуры. В случае необходимости, нужно осторожно подтянуть крепёжные шурупы или вызвать специалиста для замены деталей.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

1. Устанавливать без дополнительного расчёта снаружи и изнутри на изделия какие-либо приборы и оборудование, в том числе отопительные и нагревательные.
2. Подвергать профиль и стеклопакеты воздействию высоких температур, ударных нагрузок тяжёлыми предметами, дополнительному статическому и динамическому воздействию.
3. Чистить конструкции ножом, лезвием, наждачной бумагой, металлической щёткой и другими острыми и абразивными предметами.
4. Размещать нагревательные приборы и другие источники тепла с температурой выше 70°C на расстоянии ближе чем 25 см к поверхности ограждений.
5. Окрашивать профили и уплотнители.
6. Изменять витражное остекление как часть общего имущества и являющегося самонесущей ограждающей конструкцией;
7. Допускать попадание на уплотнители растворителей и абразивных чистящих средств.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ:

- Замок не должен подвергаться механическому, термическому и химическому воздействию. Не разбирайте, не деформируйте и не дорабатывайте самостоятельно замок — изделие теряет гарантийное обслуживание.

— Не заталкивайте в замочную скважину посторонние предметы — она выйдет из строя. Если в скважину или замок попали посторонние предметы, обратитесь к производителю.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

При эксплуатации стеклопакетов может возникнуть эффект линзообразования. Он проявляется под влиянием высокой или низкой температуры или от перепадов давления. В таких условиях плоскость листов стекла выгибается и получается эффект линзы.

При эксплуатации стеклопакетов температура воздуха внутри помещений должна быть не более +30°C и относительная влажность — не более 60%. При большей влажности в помещении, а также при пиковых отрицательных температурах снаружи иногда может появляться конденсат на внутренней поверхности стеклопакета.



1. НЕ УДАРЯЙТЕ СТЕКЛА ТВЁРДЫМИ ПРЕДМЕТАМИ.

2. НЕ ПРОТИРАЙТЕ СТЁКЛА ЖЁСТКОЙ ТКАНЬЮ И ТКАНЬЮ, СОДЕРЖАЩЕЙ ЦАРАПАЮЩИЕ ВКЛЮЧЕНИЯ. ИСПОЛЬЗУЙТЕ МЯГКИЕ САЛФЕТКИ И СПЕЦИАЛЬНЫЕ СРЕДСТВА.

3. НЕ ЧИСТИТЕ СУХОЕ СТЕКЛО ЖЁСТКИМИ ЩЁТКАМИ.

ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ

Отделочные работы и штукатурка стен в коммерческом помещении не произведены. Нельзя пробивать новые проёмы во внутренних несущих стенах или увеличивать размеры проёмов, заложенных в проекте.



СОБЛЮДАЙТЕ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ПОМЕЩЕНИЙ ЗАДАННЫЙ ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНЫЙ РЕЖИМ ВНУТРИ ЗДАНИЯ: ДЛЯ ВСТРОЕННЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НА 1-М ЭТАЖЕ ТЕМПЕРАТУРА +18° С ПРИ ВЛАЖНОСТИ 55-60%.

При появлении трещин в местах сопряжения внутренних стен с наружными стенами или друг с другом необходимо расшить трещины и оштукатурить углы по полимерной армирующей сетке раствором того же состава.



ПЕРЕКРЫТИЯ

Перекрытия в здании жилого дома выполнены из монолитного железобетона, класс энергоэффективности: А++, сейсмостойкость: 5 и менее баллов, в котором в каналах из трубок ПВХ проложены коммуникации электрических и слаботочных сетей. Вертикальные магистральные трубопроводы и вентиляционные каналы проходят в местах, указанных в проекте. Отверстия для них заложены при бетонировании или выполнены неразрушающим методом (сверления разнокалиберными бурами).

ТЕХОБСЛУЖИВАНИЕ САУЗЛА

Выполнены перегородки, ограничивающие санузлы, которые возведены на высоту одного блока.

Гидроизоляция в санитарных узлах не произведена, дверные блоки — не установлены.

2. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

1. Электромонтажные работы: установлен щит механизации и световые указатели. Кабельная разводка не выполнена. Оконечные устройства слаботочных системы: автоматическая пожарная сигнализация, система оповещения и управления эвакуацией.
2. Удельная электрическая мощность из расчета не менее 200 Вт на 1 м² полезной площади.



ЧТОБЫ ИСКЛЮЧИТЬ АВАРИЙНУЮ СИТУАЦИЮ:

- Перед переустройством, установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования)
- Перед перепланировкой (изменением конфигурации) коммерческого помещения получите в Управляющей компании разрешение на выполнение работ и технические условия при работах, затрагивающих общедомовые инженерные сети.
- Перед сверлением отверстий, штроблением борозд или выпиливанием проёмов в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках) уточните в Управляющей компании возможность и определите использованием приборов рекомендуемые места для выполнения этих работ.
- Не подключайте одновременно к электросети потребители суммарной мощностью выше выделенной на помещение.
- Все электромонтажные работы производите со снятием напряжения.

Не штробите стены и не забивайте в них костыли и гвозди на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки.

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ПРИБОРЫ УЧЕТА: ХВС, ГВС, ЭЛЕКТРИЧЕСТВО, ОТОПЛЕНИЕ

ЭКСПЛУАТИРУЙТЕ СЧЁТЧИК В ПОМЕЩЕНИЯХ С РАБОЧИМИ УСЛОВИЯМИ:

- Температура окружающего воздуха — от минус 40 до 55°C.
- Относительная влажность окружающего воздуха — 30–98%.
- Атмосферное давление — от 84 до 106 кПа (630–795 мм рт. ст.).

Средняя наработка до отказа счётчика — более 160 000 часов.



Монтаж, демонтаж и пломбирование счётчика производят только уполномоченные представители Управляющей компании.

Приборы учёта принадлежат и обслуживаются собственником помещения. Собственник обязан контролировать сроки поверки всех приборов учёта энергоресурсов и их техническое обслуживание.

КАНАЛИЗАЦИЯ И ВОДОСТОКИ

Стояки канализации выполнены без разводки для подключения сантехприборов. При эксплуатации общедомовой канализации не переносите самостоятельно стояки.



**КАНАЛИЗАЦИОННЫЕ СЕТИ ПРЕДНАЗНАЧЕНЫ
ДЛЯ ПЕРЕМЕЩЕНИЯ НЕ ВСЕХ ВИДОВ ОТХОДОВ.**

ПРЕДМЕТЫ ЭТОГО СПИСКА ЗАСОРЯЮТ КАНАЛИЗАЦИЮ:

- Твёрдые хозяйственные отходы
- Песок
- Стекло
- Строительный мусор (штукатурка, сыпучие смеси, осколки кирпичей, деревянная стружка и другой мусор)
- Металлические и деревянные предметы
- Бензин, растворитель и другие легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты

**СООБЩАЙТЕ ПЕРСОНАЛУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ОБО ВСЕХ
НЕИСПРАВНОСТЯХ СИСТЕМ ВОДОПРОВОДА И КАНАЛИЗАЦИИ.**

**БЕРЕГИТЕ САНТЕХНИКУ И ОТКРЫТО ПРОЛОЖЕННЫЕ ТРУБОПРОВОДЫ
ОТ УДАРОВ И МЕХАНИЧЕСКИХ НАГРУЗОК.**

СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ

Система отопления двухтрубная тупиковая с нижней разводкой магистралей по помещению техподполья, с установкой отопительных приборов.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ:

- Не меняйте самостоятельно площадь поверхности нагрева приборов отопления, а также не устанавливайте приборы другого типа, дополнительные приборы или арматуру, влияющую на гидравлическую регулировку системы.
- Замену типа нагревательного прибора необходимо согласовать с проектной организацией и Управляющей компанией.
- Сверлите или штробите только дальше 200 мм от осей трубопровода, чтобы компенсировать тепловые удлинения, поскольку по технологии трубы укладываются змейкой.



- Обеспечьте герметичность соединений.
- Ремонтируйте или меняйте неисправную запорную арматуру на отопительных приборах и узлах учёта.
- Снимите лишние или дополнительные отопительные приборы.

Приборы учёта системы отопления установлены в шкафу, внутри помещения, и обслуживаются специализированной компанией, нанятой собственником помещения, под надзором специалиста УК.

ВЕНТИЛЯЦИЯ

Точка подключения приточной вентиляции — воздухозаборные решетки, расположенные на фасаде здания. Разводка воздуховодов по помещению, установка оборудования и арматуры — не выполнены.

Точка подключения вытяжной вентиляции — воздуховод в санитарных узлах, выведенный на кровлю здания. Разводка воздуховодов по помещению, установка оборудования и арматуры — не произведены.

На период проведения ремонта (строительно-монтажных и отделочных работ), выпуски воздуховодов (вытяжные) должны быть надежно защищены от попадания пыли фильтрующим материалом класса не меньше G4.

3. ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

МЕРЫ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИХ УСТРОЙСТВ

- 1.** Следите за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров. Нельзя эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.
- 2.** Не завязывайте провода в узлы, не соединяйте их скруткой, не заклеивайте обоями и не закрывайте элементами легковоспламеняемой отделки. Не включайте в одну сеть одновременно несколько потребителей через тройники (лампы, утюги, компьютеры). Это приведёт к перегрузке электропроводки и замыканию.
- 3.** Не крепите провода на водопроводных трубах, на радиаторах отопительной системы.
- 4.** Удлинитель используйте для временного подключения бытовой техники, после использования отключите их от розетки. Нельзя прокладывать кабель удлинителя под коврами, через дверные пороги.
- 5.** Используйте только сертифицированное электрооборудование.
- 6.** Предохранители защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов.

ПРИЗНАКИ НЕИСПРАВНОСТИ ЭЛЕКТРОПРОВОДКИ:

- Горячие электрические вилки или розетки;
- Провод сильно нагревается во время работы электротехники;
- Звук потрескивания в розетках;
- Искрение;
- Запах горячей резиной, пластмассой;
- Следы копоти на вилках и розетках;
- Потемнение оплётки электропроводов;
- Уменьшение освещения в комнате при включении какого-либо электроприбора.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ:

- Электрические розетки оборудуйте заглушками.
- Нагревательные приборы до их включения установите на подставки из негорючих материалов.
- Не оставляйте включённые приборы без присмотра, особенно высокотемпературные нагревательные приборы: электрочайники, кипятильники, паяльники и т. д.
- Не используйте электроприборы с открытыми спиралями во взрывоопасных зонах (например, в местах хранения и использования бензина, препаратов в аэрозольных упаковках).

ПОЖАРНЫЙ ДЫМОВОЙ ИЗВЕЩАТЕЛЬ установлен на потолке. Извещатель работает круглосуточно, чтобы обнаружить пожар, при котором повышается температура в закрытом помещении. Не закрывайте или не снимайте извещатель — это ваша безопасность. Если во время ремонта нужно снять извещатель, предупредите об этом Управляющую компанию. Снимать прибор может только представитель Управляющей компании.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ:

- Не перемещайте устройства оповещения. Они установлены по проекту вашего дома и согласованы нормами пожарной безопасности.
- Не нарушайте работоспособность системы — нельзя удалять датчики, платформы, отключать линии связи.
- Создайте условия, совместимые с требованиями завода-изготовителя по монтажу, техническому обслуживанию и проверке технического состояния приборов.
- Обеспечьте доступ Управляющей компании для проведения ремонтных, регламентных работ.
- Сообщайте сразу о проблемах с пожарной сигнализацией и оборудованием пожаротушения в Управляющую компанию.
- Получите разрешение в Управляющей компании до выполнения строительно-ремонтных работ в помещении, чтобы временно отключить систему пожаротушения.
- Используйте датчики и оборудование пожаротушения только по назначению.



ПРИ НЕСОБЛЮДЕНИИ УСЛОВИЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ СРЕДСТВ ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ, УСТАНОВЛЕННОЙ ПО ПРОЕКТУ, МАТЕРИАЛЬНАЯ И УГОЛОВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ВОЗЛАГАЕТСЯ НА СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ.

4. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КОММЕРЧЕСКОГО ПОМЕЩЕНИЯ

По Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, переустройство и (или) перепланировку, повышение благоустройства нежилых помещений можно выполнить только после получения необходимых разрешений (БТИ, УК).

Если по вине собственника или арендатора в аварийное состояние пришло помещение или его часть, инженерное оборудование, конструкции, такие нарушения собственник устраняет самостоятельно за свой счёт. Предписание к устранению выдаёт Управляющая компания.

Отличие между переустройством и перепланировкой заключается в том, что при переустройстве Вы изменяете инженерное, техническое и электрическое оборудование, а при выполнении перепланировки — производите установку или разрушение новых стен для объединения комнат, расположения перегородок, окон или дверей.

5. ПАМЯТКА ПО РАБОТЕ С РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

ВЫВОЗ МУСОРА

Вывозом и утилизацией твердых отходов занимается специализированная организация, региональный оператор АО «Экотехпром».

Для организации процесса необходимо заключить соответствующий договор, данное действие можно осуществить через сотрудников Управляющей компании.

ЭЛЕКТРИЧЕСТВО

На период ремонта в помещении смонтирован щит механизации (ЩМ). Уточнить какая мощность требуется для эксплуатации вашего помещения возможно на этапе согласования проектной документации.

ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ

Вам необходимо заключить прямой договор с ресурсоснабжающей организацией АО «Мосводоканал».

Если необходимо будет перестроить систему водоснабжения и канализации, например, перенести «мокрую точку», инженер Управляющей компании расскажет, как это сделать, а также подскажет, как установить или заменить счётчики.

6. ВАЖНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

КОЗЫРЬКИ НАД ВХОДОМ В КОММЕРЧЕСКОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Козырек — стеклянный. Стекло — триплекс.

Входная группа в нежилое помещение не является общедомовым имуществом и находится в зоне ответственности собственника коммерческого помещения.

Козырек является конструктивной частью ее группы, следовательно также находится в зоне ответственности собственника.



1. УБОРКА СНЕГА И НАЛЕДИ В ЗИМНИЙ ПЕРИОД ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ СИЛАМИ СОБСТВЕННИК КОММЕРЧЕСКОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

2. ЗАМЕНУ, В СЛУЧАЕ ЕСЛИ КОЗЫРЕК ПОВРЕЖДЕН ДОЛЖЕН ОСУЩЕСТВИТЬ СОБСТВЕННИК САМОСТОЯТЕЛЬНО.

ЛЕТНИЕ ВЕРАНДЫ (НТО)

Разработка проекта размещения летнего кафе и согласование летних кафе (летних веранд) осуществляется строго в соответствии с нормами действующего законодательства, а именно Постановления Правительства Москвы №102-ПП от 6 марта 2015 года «О размещении сезонных (летних) кафе при стационарных предприятиях общественного питания».

ДЛЯ СОГЛАСОВАНИЯ ПРОЕКТА НТО НЕОБХОДИМО ПРЕДОСТАВИТЬ:

- Правоустанавливающие документы на основное помещение (скан).
- Художественно-архитектурный проект будущего кафе с указанием размеров и площади занимаемой территории.
- Реквизиты заявителя (ИНН, ОГРН, Юридический адрес, банковские реквизиты, телефон, электронная почта).

СПИСОК ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ПОДАЧИ В ПРЕФЕКТУРУ:

1. ИНН;
2. ОГРН;
3. ЕГРЮЛ/ЕГРИП;
4. Паспорт заявителя;
5. Художественно-архитектурный проект будущего кафе;
6. Выписка ЕГРН Росреестра на основное помещение кафе;
7. Договор на аренду участка под НТО. Или заявление о добавлении веранды в общую схему для размещения, в случае если земельный участок находится в муниципальной собственности;
8. Схема планировки основной территории кафе, в том числе поэтажный план БТИ всего 1 этажа здания, генплан с пояснениями;
9. Устав предприятия;
10. Приказ о вступлении в директорскую должность.



ВЫВЕСКИ

Рекомендуется использовать только выполненную застройщиком подготовку под вывеску.

Прежде чем повесить вывеску над коммерческим помещением необходимо согласовать это размещение с Управляющей компанией и предоставить ей ряд документов:

1. Подготовленный дизайн проект, основанный на концепции правил размещения информационных конструкций компании FORMA;
2. Сделать фото-привязку с предполагаемым местом ее размещения;
3. Направить данные материалы в адрес Управляющей компании;
4. Заключение о размещении информационной вывески согласно 902 ПП РФ;
5. Гарантийное письмо о восстановлении фасадной части в месте крепления конструкции.



ПОСЛЕ РАЗМЕЩЕНИЯ НЕОБХОДИМО РЕГУЛЯРНО ОТСЛЕЖИВАТЬ ДАННУЮ ВЫВЕСКУ НА СООТВЕТСТВИЕ НОРМАМ БЕЗОПАСНОСТИ.



REPORT-AMM



ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В случае если информация, указанная в настоящей инструкции, противоречит договору участия в долевом строительстве и/или проектной документации, на основании которой был построен многофункциональный комплекс жилой застройки с подземной автостоянкой, либо противоречит договору на управление комплексом, заключённому с Управляющей организацией, либо иным обязательным к применению нормативно-правовым актам, ГОСТам, СНИПам, преимущественную силу имеют положения указанных договоров, проектной документации, а также обязательных к применению нормативных правовых актов, ГОСТов, СНИПов.