**Рекомендації та Вимоги Інвесторам**

**щодо виконання ремонтних робіт, встановлення і підключення кондиціонерів, вентиляції**

**в ЖК «Севен», будинки № 3 та №4, введення 2020 рік**

1. **Загальні вимоги**
   1. В залежності від обраного виду оздоблення і технології виконання, Інвестор несе відповідальність за вагу конструкцій оздоблення/обладнання квартири і ступінь замочування/висихання поверхонь стін, стель, підлог.
   2. Враховуючи, що волога накопичена у квартирах під час будівельних (ремонтних) робіт видаляється не раніше чим за перший рік експлуатації, а остаточне оздоблення і встановлення обладнання виконується Інвестором, Інвестору необхідно провітрювати та іншим чином висушити приміщення квартири.

**Категорично забороняється:**

* 1. **втручатися у монолітні конструкціях каркасу будинку** (стіни, пілони, перекриття), штроблення, різання, влаштування отворів діаметром більше за 20 мм, перерізання арматури. У разі пошкоджень несучих монолітних конструкцій можливе неконтрольоване утворення тріщин, руйнування окремих конструкцій будинку і т ін. Інвестору обов’язково необхідно буде проводити дороге відновлення/підсилення пошкоджених монолітних конструкцій.

1.4. **демонтувати зовнішні і внутрішні міжквартирні стіни, стелі, підлоги та їх елементи** в т. ч. шумоізоляцію, шахти будівлі, влаштовувати в них ніші, прорізи, знімати і замінювати встановлені опалювальні прилади, виконувати інші дії, що впливають на якість конструкції та їх несучу здатність;

1.5. **Свердлити у глиб більше ніж на 40 мм у стяжку підлог, демонтувати шари підлоги.** У разі пошкодження конструкції підлоги, шумоізоляції підлоги, трубопроводів водопостачання чи опалення (розташованих під стяжкою) вони підлягають відновленню Інвестором у відповідності до проектних креслень.

1.6. **втручатися у фасади будинків, демонтувати корзини кондиціонерів** та інші дії (розвішування реклами тощо), що може призвести до пошкодження/зміни візуального сприйняття фасадів, погіршення зовнішнього вигляду будинку.

1.7. **пошкоджувати/знімати (красти) елементи** покрівлі, оздоблення місць загального користування, обладнання загального користування (ліфти, протипожежні системи, вентиляційні канали і т. ін.). Особливо це стосується періоду оздоблення (ремонту) квартир залученими Інвесторами робітниками. У разі виявлення крадіжок обладнання будинку, претензія щодо відшкодування цієї крадіжки та інших попередніх виявлених крадіжок буде пред’явлена Інвестору і винній Особі.

1.8. **самовільно замінювати/демонтувати** встановлені елементи внутрішньобудинкових систем водопостачання, каналізації, опалення, вентиляції, протипожежних систем.

1.9. **самовільно зачиняти двері** місць загального користування (встановлювати замки), захоплювати технічні приміщення, відгороджувати дверима частини коридорів тощо. Всі МЗК є шляхами евакуації у випадку надзвичайних ситуацій їх зачинення/блокування/несправність, несправність доводчиків є вкрай небезпечною.

1.10. **На будинку №3 влаштовувати не відповідне (не проектне, не погоджене ЖЕКом) скління балконів**, які маяють місце, віднесене від віконних і дверних конструкцій, для укриття від диму та полум’я у випадку пожежі і очікування знімання пожежниками за допомогою автодрабин і колінчастих підйомників. **Балкони будинку №3 є місцями укриття і евакуації мешканців у випадку пожежі.** У випадку їх хаотичного скління, також, буде спотворено загальний вигляд фасадів.

1. **Оздоблення квартир (ремонтні роботи)**
   1. Стики між різними матеріалами (вертикальні стики цегли і бетону, стик під стелею) повинні мати еластичне з’єднання і не можуть бути жорстко з’єднані, тобто необхідно влаштувати деформаційні шви. Інакше між різними матеріалами будуть утворюватися тріщини.
   2. В приміщеннях санітарних вузлів Інвестору необхідно влаштувати гідроізоляційний шар, що зменшить ризик затоплення розташованих нижче квартир при незначних протічках води;
   3. Металопластикові вікна потребують кваліфікованого періодичного регулювання (щонайменше два рази на рік при зміні пори року). Не допустимо при влаштуванні підвіконь і оздоблення демонтувати пароізоляційну стрічку і піну навколо вікон. Вхідні квартирні двері, замки дверей інколи потребують регулювання. Це найкраще можуть виконати їх виробники і монтажники (див. Розділ 5.) Також виробники вікон і дверей можуть найкращим чином встановити додаткову фурнітуру, замінити склопакети, замки, внутрішні МДФ накладки тощо.
   4. Заборонено закривати/закладати ревізійні лючки каналізаційних стояків у кухнях і санвузлах тому, що при забиванні стояку каналізації для його прочистки прийдеться розбирати опорядження квартири.
   5. Заборонено засмічувати місця загального користування (МЗК: коридори, холи, сходи), складувати в них будівельне сміття, складувати сміття на прибудинковій території. Будівельне сміття повинно накопичуватися у мішках у квартирі і виноситися з будинку одразу на автомобіль для вивезення.
   6. Підняття будматеріалів дозволяється виключно грузовим ліфтом без його перевантаження (максимум 500кг) і з рівномірним розподіленням ваги у кабіні.
   7. **Вкрай важливо не зливати у каналізацію залишки цементно-піщаних-гіпсових та інших розчинів, штукатурок, шпаклівок, виключити попадання в каналізацію пляшок, одягу тощо, що призводить до забиття і затоплення стоками нижче розташованих, а інколи, і власної квартири.**
2. **Інженерні системи будинків**
   1. **Встановлення і підключення Кондиціонерів.**
      1. На фасаді будинків конструкціями корзин визначено місця для встановлення зовнішніх блоків кондиціонерів. Розміщення зовнішніх блоків за межами корзин не допускається.
      2. З приміщень квартир передбачено гільзи в корзини для прокладання фреонопроводів та електропідключень до зовнішніх блоків кондиціонерів. Влаштування підключення фреонопроводів в інших місцях (за межами гільз, корзин, видиме ззовні, по діагоналі від внутрішніх блоків і т.ін.) категорично не допускається.
      3. На фасаді будинків влаштовано систему конденсатовідводу від внутрішніх блоків кондиціонерів, яка заведена в квартири. Випуск конденсатовідводів на зовні через стіну в будь-яких інших місцях не допускається.
      4. У разі розташування внутрішніх блоків на стінах, віддалених від гільз, фреонопроводи, електропідключення і конденсатовідвід від внутрішніх блоків повинні виконуватися у стяжці підлог з ухилом до гільз корзин і конденсатовідводів.
      5. **Вкрай важливо після монтажу підключень кондиціонерів загерметизувати з квартир гільзи і підключення до конденсатовідводу, які часто заливаються і перекриваються нівелір масою при підготовці підлог. У такому випадку розбирання і ремонт фасадів, ремонт конденсатовідводів виконується за рахунок Інвесторів.**
   2. **Встановлення вентиляторів «Вентс» і підключення кухонних витяжок (зонтів).**
      1. В будинках передбачена витяжна вентиляція всіх санітарних вузлів і кухонь, яка виконана шляхом підключення у вертикальний вентканал саморегульованих вентиляторів «Вентс» в протипожежному корпусі (квадратному) і з протипожежним клапаном.
      2. У кухнях квартир додатково влаштовано вертикальний вентканал з встановленим зворонім і протипожежним клапанами діаметром 150 мм (круглим) для підключення кухонного «зонта».
      3. **Вкрай важливо виконати правильне встановлення і підключення вентиляторів «Вентс» і кухонного зонта, забезпечити приток повітря шляхом відкривання вікон, використання режиму «провітрювання» (ручка в положенні вверх під кутом 45 градусів). Необхідно забезпечити достатній обмін повітря і видалення вологи, особливо в період виконання чистового оздоблення і осінньо-весняний період.**
   3. **Підключення водопостачання, опалення та каналізації, домофонії та Інтернету**
      1. На час виконання оздоблювальних (ремонтних) робіт і у разі тривалої відсутності необхідно перекривати водопостачання квартири у коридорному щиті для уникнення аварійних витоків води і затоплень сусідів;
      2. На час запуску теплопостачання будинку необхідно бути присутнім у квартирі для виключення протічок;
      3. Встановлення та підключення домофону можна замовити у монтажника системи (див. Розділ 5).
      4. Підключення до Інтернету необхідно замовляти у присутніх у будинку Провайдерів (об’яви в холі).
      5. **Вкрай важливо не демонтувати квартирний Пожежний Кран у санвузлі, пожежні датчикі біля вхідних дверей у квартирі. Їх встановлення зумовлено сумним досвідом протипожежної безпеки. При надзвичайних ситуаціях у квартирі чи МЗК необхідно повідомити екстрені служби по тел. 101, 103, повідомити охорону будинку, приступити за можливості до ліквідації пожежі власними силами, розпочати евакуацію з будинку по незадимлюваним чи внутрішнім сходам.**
3. **Відповідальність Забудовника, Учасників будівництва і Інвесторів**
   1. Забудовник несе гарантійні зобов’язання відповідно до чинного Законодавства України і укладених з Інвесторами Договорів. Забудовник не несе відповідальність за аварійні ситуації (затоплення квартир, пошкодження внутрішніх інженерних систем, забиття каналізації, утворення тріщин тощо), викликані недотриманням цих рекомендацій та будівельних норм. Забудовник буде вимагати від Інвестора покриття всіх витрат на усунення шкоди, нанесеної Інвестором, інакше ці витрати ляжуть на всіх Інвесторів будинку.
   2. Учасники будівництва (Генпідрядник, Субпідрядники) несуть гарантійні зобов’язання по виконаним ними обсягам будівельно-монтажних робіт відповідно до чинного Законодавства і договорів підряду.
   3. **Інвестори будівництва несуть відповідальність за власні дії, дії залучених ними виконавців робіт (ремонтних, сантехнічних, електромонтажних тощо). У разі пошкодження елементів будинку, благоустрою будинків тощо, у відповідності до Договору купівлі-продажу квартир та нежилих приміщень наступає відповідальність Інвестора. Також, Адміністративним та Кримінальними Кодексами України передбачена відповідальність за нанесення матеріальної шкоди третім особам**.
4. **Учасники будівництва**

Всі залучені до будівництва кваліфіковані підрядники, Експлуатуюча організація та інші учасники будівництва готові надати консультації щодо правильного підключення до внутрішніх інженерних систем та експлуатації будинку, на платній основі готові виконати необхідні Інвесторам роботи по дооснащенню вікон, дверей сантехнічної, електричної мережі квартир. Звертатися необхідно у сервісні відділи учасників будівництва:

* Столиця Групп – забудовник,
* ТОВ «Монолітбудсервіс» - генеральний підрядник, загально-будівельні роботи,
* ТОВ «Столичний комфорт» - експлуатація та обслуговування,
* ТОВ « ГВФ» - металопластикові вікна,
* ТОВ «Стимул Інвест» - вхідні двері квартир будинок 3, ТОВ» ХАН ЛТД» - вхідні двері квартир будинок 4,
* ТОВ «Монолітбудсервіс» - електромонтажні роботи, сантехнічні роботи,
* ТОВ «Опта Форт» - домофон, відеоспостереження.

**З повагою Учасники будівництва**

**Журнал ознайомлення**

Рекомендації та Вимоги Інвесторам

щодо виконання ремонтних робіт, встановлення і підключення кондиціонерів, вентиляції

в ЖК «Севен», будинки № 3 та №4, введення 2020 рік

**будинок №\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **№ квартири** | **Дата** | **Прізвище І.П.** | **Підпис** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |