

РЕГЛАМЕНТ

проведения работ по перепланировке и работ по капитальному ремонту помещений

Настоящий регламент определяют основные правила организации и выполнения ремонтных и строительных работ в помещениях здания *по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, улица Маковского, дом 6* (далее по тексту - Здание).

Регламент является документом, регулирующим порядок, при производстве работ по перепланировке, капитальному ремонту, организуемые Собственниками/пользователями и выполняемые ими самостоятельно либо с привлечением подрядных организаций, специалистов или наемных рабочих (далее по тексту – Работы).

I. Общие правила и положения.

1. Работы на Объекте выполняются Собственниками/пользователями, как самостоятельно, так и с привлечением Подрядчиков, после письменного согласования с Управляющей организацией.

2. Вся ответственность за организацию Работ, соблюдение настоящего регламента, соблюдение правил техники безопасности, пожарной безопасности, требований промышленной санитарии и санитарно-технических норм, требований и норм, обязательных при проведении ремонтных и строительных Работ, лежит на Собственнике/пользователе помещений.

3. Управляющая организация вправе ограничить проведение ремонтных Работ, доступ в помещение лиц, осуществляющих ремонтные Работы (перепланировку и капитальный ремонт), доставку в помещение строительных материалов и оборудования в случае, если проведение работ и доступ сторонних лиц не были согласованы с Управляющей организацией, либо если действия работников Собственника/пользователя несут угрозу сохранности общего имущества Здания, либо действия Собственника (его работников) несут угрозу нарушения функционирования систем Здания, угрозу жизни и здоровью граждан.

4. В случае возникновения ситуации, которая может привести к нарушению настоящего регламента, нарушению прав других Собственников/пользователей, нанести вред или порчу объектам инфраструктуры или другим помещениям, а равно и элементам и объектам озеленения, благоустройства и природным ресурсам, Работы должны быть немедленно остановлены, и Собственник/пользователь обязан сообщить о такой ситуации в Управляющую организацию: диспетчеру или директору. До принятия решения о порядке действий в такой ситуации проведение Работ запрещено.

5. Подготовка, проведение и завершение Работ не должны нарушать права других Собственников/пользователей помещений, Управляющей организации, не чинить препятствий выполнению обязательств Управляющей организации перед другими Собственниками/пользователями. Подготовка, проведение и завершение Работ проводятся со строгим соблюдением всех норм и правил, включая настоящий регламент.

6. В целях сохранения архитектурного облика и стиля здания, а также для обеспечения безопасности и сохранения целостности зданий в рамках Паспорта фасада здания (утв. Мэрией г.Новосибирска), не допускается:

- изменение внешнего вида фасадов и их элементов, размещение, изменение габаритов и конфигурации входов, устройство дополнительных входов или ликвидация существующих, независимо от их вида и расположения, влекущие нарушение композиции фасада;
- закрытие существующих декоративных, архитектурных и художественных элементов фасада элементами входной группы, новой отделкой;
- устройство входных групп, расположенных выше первого этажа, над оконными и дверными проемами или выше уровня имеющихся оконных и дверных проемов;
- окраска, облицовка откосов и наличников, фрагментарная окраска поверхности фасада, облицовка участка фасада вокруг входа и входной группы, не соответствующая колеру и отделке фасада, установленным паспортом фасадов, фрагментарное окрашивание или облицовка участка фасада в границах балкона или лоджии;
- окраска и покрытие декоративными пленками поверхностей остекления, размещение наружных защитных экранов и жалюзи на входах на главных фасадах (за исключением внутренних раздвижных устройств);
- замена остекления витрин световыми коробами, устройство в витрине конструкций электронных носителей - бегущих строк, экранов на всю высоту и (или) длину остекления витрины.

ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

7. При проведении ремонтных и строительных Работ обязательным требованием является соблюдение чистоты в местах общего пользования, лифтах, прилегающей территории.

II. Подготовка к проведению работ.

До начала Работ необходимо:

1. На момент согласования Работ Собственник/пользователь обязан иметь подписанный обеими сторонами Договор с Управляющей организацией на оказание услуг по эксплуатации и управлению общим имуществом Здания.

2. Для согласования Работ проектная, техническая и иная документация предоставляется в Управляющую организацию на рассмотрение в срок не менее, чем за 10 (десять) рабочих дней до начала проведения Работ. Рассмотрение и согласование документации производятся Управляющей организацией в срок 3 (три) - 5 (пять) рабочих дней с момента поступления (в зависимости от объема документации).

3. При отсутствии проекта Собственник/пользователь должен написать заявление в Управляющую организацию о проведении Работ с указанием объемов и сроков проведения. В любом случае, подготовка и проведение Работ не должны противоречить настоящему регламенту, рекомендациям специалистов Управляющей организации и другим документам, регламентирующим правила эксплуатации Зданий и организацию ремонтных и строительных Работ.

4. В случае проведения электромонтажных Работ, необходимо согласовать со специалистами Управляющей организации проект электромонтажных работ в помещении. Приложить лицензию организации, производившей проектирование. Предусмотреть в проекте подключение элементов охранной, пожарной сигнализации, приборов учета, транслирующей аппаратуры с использованием оптоволоконных сетей.

5. Проведение Работ должно быть организовано с 7.00 ч. до 20.00 ч. — в рабочие дни; с 9.00 ч. до 20.00 ч. — в субботу, воскресенье и нерабочие праздники и не должно мешать нормальной деятельности других Собственников/пользователей, а также сотрудников, посетителей в других помещениях.

III. Доставка материалов, инструментов и вынос строительного мусора

1. Собственники/пользователи помещений обязаны согласовать с Управляющей организацией способ доставки материалов, инструментов и вынос строительного мусора из помещений письменно не менее, чем за 1 (один) рабочий день до начала Работ;

2. Перемещение материалов и строительного мусора осуществляется в помещения высотной части на грузопассажирском лифте в предварительно согласованное время.

3. Перемещение строительно-отделочных материалов и строительного мусора в помещения низкой части производить по лестничным клеткам.

4. После перемещения материалов, Собственники/пользователи помещения обязаны обеспечить соответствующую уборку мест общего пользования в течение 1 (одного) часа (начало Работ) с момента окончания работ по заносу (выносу) строительно-отделочных материалов и строительного мусора. В противном случае, Управляющая организация оставляет за собой право произвести уборку собственными силами по расценкам клининговой организации с последующим перевыставлением Собственникам помещений с подтверждением произведенных работ и оплат с применением коэффициента 2 к сумме оплаты.

5. В случае, если перемещение строительно-отделочных материалов и строительного мусора может помешать нормальному передвижению Собственников/пользователей Здания, посетителей, обслуживающего персонала, а также мешает нормальной парковке и передвижению по прилегающей территории, Управляющая организация вправе не допускать к проведению данных работ во время работы офисов (с 8.00 часов до 20.00 часов).

IV. Проведение ремонтных и строительных работ в здании

При проведении ремонтных и строительных Работ в Здании:

1. Не допускаются любые Работы, нарушающие целостность наружных стен, кровли, несущих элементов Здания, фундаментов и систем коммуникации и снабжения коммунальными ресурсами. В случае причинения ущерба такими действиями, а равно и затраты на предотвращение такого ущерба (исправление, ремонт и восстановление), относятся на счет Собственника/пользователя, допустившего данное нарушение.

2. Запрещается проведение Работ, повреждающих места и объекты общего использования, помещения иных Собственников/пользователей, в том числе работы, приводящие к загрязнению и запылению МОП (коридоров, лестниц и т.д.). а также выполнение строительно-монтажных работ при открытых дверях в помещении.

3. Проведение Работ должно быть организовано в согласованное с Управляющей организацией время и не должно мешать нормальной деятельности других Собственников/пользователей, а также сотрудников, посетителей в других помещениях.

4. Запрещается загромождать пути подъезда, проходов, эвакуации строительными материалами, отходами, инструментами и прочими предметами.

ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

5. Категорически запрещается при производстве Работ сливать строительные отходы как жидкого, так и другого состояния в систему хозяйственно-бытовой канализации, т.к. это неизбежно приведет к выходу из строя как самой канализации, так и системы очистных сооружений. При выявлении случаев попадания строительных отходов в систему канализации, Собственник/пользователь помещения, в котором производятся Работы, по письменному требованию Управляющей организации обязан выплатить штраф в размере 10 000,00 (десять тысяч) рублей за каждый случай нарушения.

6. Кроме того, в случае засорения систем канализации строительными отходами, очистка, ремонт или замена засоренных участков будет производиться за счет Собственников/пользователей помещений, в которых производились строительные Работы. Для утилизации жидких строительных отходов необходимо использовать специальные емкости, установленные Собственниками/пользователями за свой счет до начала Работ, и вывозимые Собственниками/пользователями самостоятельно после окончания Работ.

7. В случае проведения перепланировок, переустройств, переоборудования, при нарушении требований настоящего Договора, правил пожарной безопасности, действующего законодательства, норм и правил эксплуатации Зданий, Собственник/пользователь помещения, в котором производятся работы, по письменному требованию Управляющей организации обязан выплатить штраф в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей за каждый случай нарушения.

8. Запрещается перевозка лифтами строительных материалов и отходов без упаковки.

9. Запрещается производство работ повышенной опасности (газоэлектросварка, резка, пайка, замена газового оборудования и т.д.) лицами, не имеющими соответствующей квалификации, а также с нарушением требований действующих правил пожарной безопасности.

10. Запрещается выбрасывать мусор в окна или на территорию Здания. В этом случае, Управляющая организация вправе требовать уплаты штрафа в размере 1 000,00 (одна тысяча) рублей за каждый случай нарушения.

11. Запрещается самовольное отключение или подключение к действующим сетям передачи коммунальных ресурсов, приборам учета и т.п.

12. Если во время работы или передвижения спецавтотехники или автомобилей Подрядчиков, задействованных в проведении ремонтных Работ, был причинен ущерб дорожному полотну, деревьям, столбам или другим объектам инфраструктуры, ответственность за возмещение причиненного ущерба возлагается на Собственника/пользователя, привлекшего указанного Подрядчика.

13. При нарушении Подрядчиком норм пожарной безопасности и санитарных норм, представитель Управляющей организации выписывает Собственнику/пользователю или Подрядчику, предписание на устранение замечаний, которые должны быть устранены Собственником/пользователем или его Подрядчиком немедленно.

14. Ответственность за сохранность материалов и инструментов в пределах территории помещения несет Собственник/пользователь помещения. Рекомендуются при завозе строительных материалов и инструментов самостоятельно решить вопрос обеспечения сохранности и безопасности с организацией, обеспечивающей охрану объекта (физическая охрана, установка мобильной сигнализации и т.д.).

15. Не допускается нахождение лиц, осуществляющих ремонтные работы в нетрезвом виде на территории Здания и прилегающей территории.

16. В случае нарушения санитарно-технических норм, Управляющая организация вправе требовать устранения допущенных нарушений. В случае если Подрядчик не устраняет нарушения, Управляющая организация вправе остановить работы, осуществляемые Подрядчиком, с обязательным последующим уведомлением Собственника/пользователя помещения.

17. Установка наружных элементов систем кондиционирования, элементов рекламы и т.п. конструкций, допускается только по согласованию с Управляющей организацией и при условии ненарушения общего вида Здания.

V. Завершение работ.

По окончании Работ Собственник/пользователь обязан:

1. Сообщить в Управляющую организацию о завершении Работ.
2. Организовать уборку прилегающей территории и мест общего пользования от мусора, отходов, строительных материалов и прочего.
3. Вывезти остатки строительных материалов.
4. Восстановить, в случае повреждения, объекты инфраструктуры, покрытия или имущество, подвергшееся повреждению, независимо от его принадлежности.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО УК «ВКД-Сервис»