

У значній частині сучасних будівель нормативні вимоги до звукоізоляції не виконуються. Слід відмітити, що незадовільний стан звукоізоляції пов'язаний не тільки з невиконанням норм, але й з низькими нормативними вимогами. За попередніми оцінками на основі статистичних матеріалів існуючі норми звукоізоляції внутрішніх захисних конструкцій житлових будівель на низьких частотах задовольняють близько 70% населення, на середніх і високих частотах – 75 – 85%. В зв'язку з цим необхідно підвищити нормативні вимоги на 3 дБ. Тоді ізоляція огороження від повітряного шуму на низьких частотах буде достатньою приблизно для 75 –80% мешканців, на середніх і високих частотах – для 80 –90%. Для забезпечення достатнього акустичного комфорту 90% мешканців, необхідно додатково збільшити нормативну звукоізоляцію на низьких частотах (в діапазоні 200 – 500 Гц) не менше ніж на 5 дБ.

Використовувані в масовому будівництві залізобетонні плити на пружній основі можуть за певних умов забезпечити вказані вимоги до звукоізоляції. За звичайних умов показник їх ізоляції від повітряного шуму не перевищує $E_B = 2 - 3$ дБ, що є наслідком значного непрямого передання шуму по внутрішніх стінах і, в першу чергу, по поперечних. Розв'язати проблему звукоізоляції міжквартирних перегородок можна шляхом використання гнучких плит, що встановлюються на відстані від одношарових несівних стін.

7 Забезпечення режимів і технічне утримання приміщень

7.1 Утримання квартир

Основною формою підвищення відповідальності населення, робітників житлово-комунальних організацій за утримання у справному стані житла між громадянами (наймачами) і господарями житлового фонду або уповноваженою особою (наймодавцем). В угоді визначають права і обов'язки сторін по користуванню житловими приміщеннями, що дає

підставу для встановлення контролю за безумовним виконанням угоди сторонами, в тому числі при вирішенні суперечок в досудовому і судовому порядку. Ось чому необхідно домагатися того, щоб угоди найму житлових приміщень заключались з кожним наймачем.

До угоди додається паспорт на надане житлове приміщення, у якому вказуються його характеристики і технічний стан, а також характеристики санітарно-технічного та іншого обладнання. Склад відомостей, які наводяться у паспортах, повинен бути достатнім для забезпечення власників і наймачів житлових приміщень необхідними вірогідними відомостями про споживацькі характеристики квартир, а також правовими і технічними рекомендаціями з безпечної експлуатації і правилами користування житлом. До паспорта можуть бути прикладені схеми внутрішньоквартирних систем інженерного обладнання і прихованої електричної проводки.

У відповідності до Правил користування житловими приміщеннями, утримання житлового будинку та прибудинкової території, **наймач зобов'язаний:**

- забезпечувати схоронність (цілість) житлових приміщень, бережно ставитись до житлового будинку і житлового приміщення, санітарно-технічного стану та іншого обладнання, дотримуватись правил пожежної безпеки. При виявленні несправностей в квартирі негайно вжити можливих заходів для їх усунення і в необхідних випадках повідомляти про них наймодавцю або відповідній аварійній службі;

- використовувати житлове приміщення за прямим призначенням у відповідності з угодою найму житлового приміщення. Переобладнання і перепланування житлового і допоміжного приміщень, переобладнання балконів і лоджій, переставляння або встановлення додаткового санітарно-технічного обладнання може виконуватись тільки з метою підвищення благоустрою квартири за згодою власника і в порядку, що встановлений

місцевими органами виконавчої влади. За самовільне перевлаштування, переобладнання, перепланування передбачені заходи адміністративної відповідальності;

➤ дотримуватись санітарно-гігієнічних правил, утримувати в чистоті і порядку житлові і допоміжні приміщення, балкони і лоджії, своєчасно виконувати поточний ремонт житлових і допоміжних приміщень. Забороняється зберігати в житлових приміщеннях і в місцях загального користування речовини і предмети, що забруднюють повітря, а також загромождувати коридори, проходи, сходові клітини, запасні виходи та інші місця загального користування;

➤ виконувати інші обов'язки, які випливають із угоди найму житлового приміщення.

Наймодавець зобов'язаний у відповідності з правилами і нормами експлуатації житлового фонду:

❖ систематично виконувати огляд житлових будинків і житлових приміщень, профілактичне обслуговування санітарно-технічного та іншого обладнання, яке в них є;

❖ своєчасно виконувати капітальний і поточний ремонт житлових будинків, забезпечувати безперебійну роботу санітарно-технічного і іншого обладнання, яке в них є;

❖ своєчасно виконувати підготування житлових будинків, санітарно-технічного та іншого обладнання, що в них є, до сезонної експлуатації.

За рахунок наймодавця виконуються всі роботи з поточного і капітального ремонту житлового будинку. Внутрішньоквартирний ремонт житлових приміщень виконується за рахунок наймодавця лише в тих випадках, коли такий ремонт пов'язаний з усуненням несправностей окремих конструктивних елементів житлового будинку або обладнання в ньому, або ж з виконанням капітального ремонту.

Пошкодження житлового приміщення, санітарно-технічного та іншого обладнання, що відбулося з вини мешканців, виправляються наймачем або наймодавцем за рахунок наймача.

Наймач житлового приміщення зобов'язаний виконувати за свій рахунок поточний ремонт тих приміщень, які він займає, та місць загального користування в квартирі: побілку, фарбування і обклеювання стін, стелі, дверей, фарбування підлоги, підвіконня, віконного сплетення з внутрішньої сторони, радіаторів, заміну віконних і дверних приладів, а також ремонт внутрішньоквартирної електропроводки. З дозволу наймодавця наймач може виконувати за свій рахунок заміну санітарно-технічного та іншого обладнання.

Під час огляду житлових і допоміжних приміщень квартир, особливо першого і верхнього поверху, необхідно звертати увагу на стан поверхонь захисних конструкцій і санітарно-технічних пристроїв, встановити причини погіршення температурно-вологісного режиму та повітрообміну приміщень (зниження та різкі коливання температури, вологості повітря, випадання конденсату на поверхнях, відволожування стін і стелі, загазованість повітря приміщень, герметичність стулок входних дверей до квартири, несправності інженерного обладнання і т.ін.)

Температура і вологість повітря, а також повітрообмін у різних приміщеннях житлових будинків повинні відповідати розрахунковим за нормами (СНиП 2.08.01-89). Для покращення температурно-вологісного режиму приміщень в першу зиму експлуатації будинків-новобудів (особливо при низьких температурах зовнішнього повітря) необхідно підтримувати температуру в квартирах на 2°C вищою розрахункової. Коливання температури внутрішнього повітря приміщень взимку протягом доби не повинне бути більшим $\pm 1,5^{\circ}\text{C}$ при наявності центрального опалення та більшим $\pm 3^{\circ}\text{C}$ при пічному опаленні.

Відносна вологість повітря в житлових приміщеннях взимку повинна бути в межах 40-60%. Для утримання приміщень в належному стані, їх потрібно провітрювати, а якщо потрібно вжити заходи з усунення причин, що призвели до підвищення вологості.

Такими заходами, які намічаються для просушування сирих приміщень, можуть бути: встановлення герметичності стиків між відволоженими стіновими панелями; зароблення тріщин в стінах та їх гідрофобізація; ремонт даху над приміщеннями, де є протікання; влаштування додаткової теплоізоляції стін, що промерзають; ремонт водовідвідних пристроїв або ремонт карнизних зв'язів; просушування відволожених конструктивних елементів; заборона прання і сушіння білизни в житлових приміщеннях.

При постійному відволоженні стін першого поверху необхідно перевірити правильність відведення атмосферних вод від будівлі і стан гідроізоляції стін. Питання про захист будівлі від проникнення ґрунтової води вирішується проектною організацією на основі обстеження.

При наявності конденсата на трубах водопроводу та каналізації в санвузлах потрібно повністю відкрити жалюзі вентиляційних отворів, частіше провітрювати приміщення квартири і покращити вентиляцію цих приміщень встановленням у витяжних отворах вентиляторів. У разі необхідності утеплюють трубопроводи.

Якщо в квартирах відчувається значна сухість повітря, то на радіаторах встановлюють резервуари з водою, розбризкувачі або повітроохолоджувачі різних типів.

Перегрівання влітку квартир зменшують встановленням на вікнах жалюзійних решіток, легких козирків і т.ін., а на нижніх поверхах висадженням перед вікнами дерев.

Результати проведеного огляду оформлюються актами і, у разі необхідності, мешканцям видається припис на виконання конкретних робіт

у відповідності з угодою, проводиться інструктаж наймачів з питань утримання житлових приміщень та інженерного обладнання, складається описання та графік робіт, які виконує експлуатуюча організація. Під час наступного огляду виконується перевірка робіт, які виконали наймачі житлових приміщень.

7.2 Технічне обслуговування підвалів

Приміщення підвалу і технічного підпілля повинні бути чистими і сухими, мати освітлення, щільні двері, що замикаються ключем (ключі повинні зберігатися в ЖЕО, диспетчерській, у двірника або робітників, котрі мешкають у цьому будинку). Якщо через підвал проходять транзитні інженерні комунікації, необхідно забезпечити доступ до них у будь-який час доби представникам відповідних служб комунального господарства для постійного нагляду, періодичного ремонту та регулювання. Місця переходу над інженерними комунікаціями повинні бути обладнаними стаціонарними перехідними містками.

При експлуатації підвалів і технічного підпілля характерними є такі недоліки:

- ❖ незадовільний стан водовідвідних лотків і вимощення, тріщини в площині приєднання вимощення до зовнішніх стін;
- ❖ дренажні системи, які не діють або забруднені;
- ❖ підвищена вологість повітря, яка виникає внаслідок недостатньої кількості або несправності вентиляційних пристроїв;
- ❖ утворення конденсату на трубопроводах та їх корозія через руйнування теплоізоляційного шару або недостатню його товщину;
- ❖ просідання опор під санітарно-технічними комунікаціями;
- ❖ просідання фундаментів під несучими стінами або під опорами стояків (стовпів);
- ❖ корозія захисних трубок, настилів і коробок електропроводки.

Перед оглядом фундаментів і стін підвалу необхідно познайомитись із документацією, яка має відомості про: ґрунти основи, глибину ґрунтових вод, плани прокладання інженерних систем і дренажів, які розташовані на прибудинковій території.

У неопалюваних підвалах та технічних підпіллях повинні підтримуватися: температура повітря не нижчою 5 °С, відносна вологість не більшою 65% із забезпеченням не менш ніж одноразового повітрообміну. У опалюваних підвалах температура і відносна вологість повітря, а також повітрообмін забезпечуються в залежності від характеру використання приміщень. Підвали і технічні підпілля повинні провітрюватися регулярно протягом усього року за допомогою витяжних каналів, вентиляційних отворів у вікнах і цоколі або інших пристроїв.

При підвищеній вологості повітря у приміщеннях, випаданні на поверхні стін чи стелі конденсата, появі плісняви видаляють джерело зволоження або причину промерзання і забезпечують інтенсивне провітрювання підвалу через вікна і двері, встановлюючи в них, якщо це можливо, решітки або жалюзі. Якщо необхідно, в підвалах і підпіллях із глухими стінами пробивають в цоколі не менше двох вентиляційних отворів в кожній секції будинку, розмістивши їх з протилежних боків будинку, і обладнують жалюзійними решітками. Інколи в приміщеннях влаштовують витяжні вентилятори.

В будинках із теплою підлогою на першому поверсі продухи в цоколі повинні бути відкритими цілий рік. Якщо підлога холодна, то продухи відкривають, коли настають теплі і сухі дні, і закривають при холодній та вогкій погоді. Взимку, за винятком сухих і неморозних днів, підпілля не провітрюють.

Джерелом зволоження підвалу може слугувати волога, яка поступає через: приямки, вимощення, цоколь будівлі, місця перетинання трубопроводу із стінами підвалу.

Стіни приямків повинні бути вищими за тротуар або вимощення на 10 – 15 см. Поверхні стін і підлоги приямків повинні бути без тріщин, підлога приямка повинна мати схил від будинку із будовою для відведення води із приямка.

Вимощення навколо будинку повинні мати схил від будинку не менший 0,02, на вимощенні проти водостічних труб (випусків внутрішнього водопроводу) повинні бути влаштовані і повинні утримуватися у справному стані водовідвідні лотки.

Цоколь будинку повинен бути захищеним від зволоження і промерзання через те, що ці шкідливі впливи призводять до його руйнування. В цегляних будинках цього можна досягти влаштуванням цементних відкосів, металевого покриття, облицюванням природним або штучним каменем.

Температурно-вологісний режим приміщень підвалу і технічного підпілля забезпечується також справлянням теплоізоляції перекриття над ними, цокольних панелей, а також теплоізоляцією трубопроводів.

Трубопроводи опалення, гарячого і холодного водопостачання, які розміщені в підвалах і техпідпіллях, ізолюють тепло- і гідроізоляційними шарами. В підвальних приміщеннях рекомендується виконувати бетонні лотки біля прочисток каналізаційних стоків для відведення води до приямка.

Під час проведення технічного обслуговування підвалів виконують такі роботи:

- герметизують шви між цокольними панелями;
- заробляють тріщини в конструкціях підвалу;
- поновлюють захисний шар бетонних конструкцій;
- очищують і покривають антикорозійними сумішами зварні з'єднання і закладні деталі, металеві кронштейни і підвіски, інші металеві деталі.

При виявленні нерівномірного осідання будинку або силового пошкодження несучих конструкцій необхідно встановити маяки на тріщини і виконати охоронні заходи по укріпленню деформованих конструкцій.

Для визначення причин і способів усунення виявлених пошкоджень необхідно одержати висновки спеціалізованої проектної організації.

Попередження просочування ґрунтових вод у підвали, усування відволожування нижніх частин стін внаслідок впливу ґрунтової вологи виконують шляхом відновлення або виконання нової горизонтальної і вертикальної гідроізоляції фундаментів, цоколя і підлоги підвалу, ін'єкціюванням в кладку гідрофобізувальних сумішей, виконанням осушувальних галерей, дренажної системи, використанням електроосмотичних або інших методів за спеціально розробленим проектом.

Установлювати в підвалах і підпіллі додатковий фундамент під обладнання, збільшувати висоту підвальних приміщень за рахунок зниження відмітки підлоги без затвердженого проекту, влаштовувати склади паливних і вибухонебезпечних матеріалів, а також розміщувати інші господарські склади, якщо вхід до цих приміщень здійснюється через загальні сходові клітини, не допускається.

Не допускається відкачувати воду з підвалу, якщо з водою вимиваються частинки ґрунту.

7.3 Утримання горища

Горище – це простір між поверхнею покриття (даху), зовнішніми стінами і перекриттям верхнього поверху. В практиці будівництва житлових будинків виконувались:

- суміщені невентильовані дахи – дахи без горища, в яких несуча частина покриття і перекриття верхнього поверху суміщені;

- суміщені вентилязовані дахи – дахи без горища, в яких між несучим покриттям і перекриттям верхнього поверху розміщений шар утеплювача, що вентилюється через підкарнизні продухи;
- дахи із холодним горищем – простір горища вентилюється зовнішнім повітрям через отвори у фризних панелях, слухові вікна, вентиляційні отвори в парапетах і гребеневій частині. Покриття даху не утеплюється, перекриття горища утеплюється;
- дахи із теплим горищем – простір горища використовується в якості збірної вентиляційної камери, яка обігривається повітрям витяжної вентиляції. Ось чому до його захисних конструкцій висуваються вимоги по теплозахисту.

Конструктивні особливості горища накладають певні вимоги до їх утримання в процесі експлуатації.

Відсутність горища і неможливість своєчасного виявлення пошкоджень такого даху вимагають постійної уваги при експлуатації. Незначний схил даху при пошкодженні покрівельного килима сприяє перезволоженню утеплювача і стяжки, які розташовані безпосередньо під килимом. Періодичне замерзання і відморожування викликає піднімання килима. Зволожений утеплювач взимку втрачає свої теплотехнічні властивості.

Під час огляду обстежують місця сполучення килима з конструкціями, обладнанням і водовідвідними пристроями, що стирчать на даху, звертають увагу на наявність темних і мокрих плям на поверхні стелі верхніх поверхів. Недоліки, які знижують гідроізоляційні властивості килима, швидко видаляють.

Утеплювачем для дахів без горища часто слугували недовговічні матеріали: цементний фіброліт, мінераловатні плити або злежані матеріали: доменні і паливні шлаки, які в результаті тривалої експлуатації могли втратити свої теплотехнічні властивості. Ось чому крім загальних

оглядів дахів без горища їх слід оглядати і при тривалих низьких температурах зовнішнього повітря.

Специфічними пошкодженнями, які виникають під час експлуатації таких дахів і вимагають їх усунення, є промерзання окремих ділянок, особливо в місцях з'єднання із зовнішньою стіною, конденсаційне зволоження утеплювача, корозія сталевих закладних деталей.

Під час проведення контролю за такими дахами рекомендується визначати вологість утеплювача відбиранням проб, яке виконується для невентильованих дахів за допомогою шлямбура, а для вентильованих – за допомогою довгих щипців або гачка.

Якщо відсутня пароізоляція, то необхідно викласти пароізоляційний шар, утеплювач і відновити дах. Якщо стан утеплювача незадовільний, слід довести його товщину до розрахункової або замінити. У випадку відволоження ділянки даху, що не має горища, вздовж зовнішньої стіни цю ділянку утеплюють зовні або зі сторони приміщення, а у деяких випадках прокладають опалювальну трубу під стелею або усувають відволоження іншим способом, який запропонований проектною організацією.

Стан сталевих закладних деталей, особливо тих, що забезпечують кріплення карнизних елементів до стін або до перекриття, визначають під час виявлення непрямих ознак корозії (іржави, підтікання, деформації і т.ін.) шляхом вибіркового розкриття вузлів.

При експлуатації холодних приміщень горища необхідно забезпечити температурно-вологісний режим, який виключав би конденсацію вологи на захисних конструкціях, утворення бурульок на звисах даху. Такий режим можна забезпечити, якщо температура повітря в холодному приміщенні горища не вища більше, ніж на 2⁰С температури зовнішнього повітря.

При високій вологості повітря в приміщенні горища та сильному випаданню на внутрішню поверхню даху конденсату або інею доводять до

необхідної товщини теплоізоляційних шарів перекриття горища та гарячих трубопроводів санітарно-технічних систем, герметизують, утеплюють вентиляційні короба і труби, покращують пароізоляцію перекриття горища і влаштовують ефективну вентиляцію з приточним і витяжним отворами, які розміщені у різних рівнях по висоті із усіх боків будинку.

Засипка перекриття горища повинна бути в сухому пухкому стані. Зазори у плитному утеплювачі заправляються. Товщину утеплювача по периметру біля стін будинку і біля слухових вікон збільшують.

Для запобігання проникненню теплого повітря із сходової клітини, двері і люки горища повинні бути утеплені і мати щільні стулки.

Стінки вентиляційних шахт і коробів в межах піддахового простору повинні мати термічний опір, що виключає конденсацію на них вологи. Термічний опір визначається розрахунком. Утеплення стояків витяжної вентиляції із системи каналізації і сміттєпроводу слід виконувати із розрахунку невинадання на їх поверхні конденсату і підвищення ефективності роботи вентиляції стояків.

Провітрювання горища є найкращим способом зниження впливу сонячної радіації (перегрівання повітря і будівельних конструкцій горища в жаркий період року) і видалення конденсату на елементах даху і покрівлі від водяних парів, що проникають взимку через перекриття горища із приміщень верхнього поверху. Разом з тим, слухові вікна в горищах, які розташовані звично в один ряд на висоті 1 – 1,2 м від рівня перекриття горища, недостатньо забезпечують провітрювання приміщення (особливо у повітронепроникних дахах). Для правильної організації руху повітря влаштовують приточні (прикарнизні) і витяжні (пригребеневі) продухи, які захищені від попадання дощу і задування снігу. Необхідний повітрообмін забезпечується розрахунком: площа живого перерізу вентиляційних приточних і витяжних отворів у дахах з горищем повинна бути не меншою $1/150 - 1/250$ площі перекриття горища.

Додатковими заходами з усунення обледеніння поверхні даху та поверхні її водовідвідних пристроїв є зменшення впливу сонячної радіації на дах (для цього рекомендується використовувати фарбувальні матеріали світлих тонів), а також надання її поверхні гідрофобних властивостей, які дозволяють знизити зчіплення води або льоду з покриттям даху.

Жалюзійні решітки слухових вікон та інші вентиляційні отвори повинні бути відкриті взимку і влітку для постійного провітрювання горища.

В горищах потрібно зберігати чистоту і порядок, забезпечити цілість конструкцій і обладнання, яке тут знаходиться. Горище обладнують ходовими дошками і приставними драбинами для виходу на дах. Забороняється використовувати горище під майстерні, складські приміщення для зберігання будівельних матеріалів, обладнання або побутових предметів.

Несучі дерев'яні конструкції горища періодично піддавати антисептичному і антипиренному обробленню у відповідності з паспортами на захисні суміші, що використовуються.

Під час періодичних оглядів холодних горищ контролюють стан:

- несівних конструкцій (відсутність захисного шару бетону до арматури, корозія закладних деталей, тріщини і прогини залізобетонних конструкцій; порушення з'єднань крокв, прогин кроквяних ніг, лат або інших дерев'яних елементів;

- дахового покриття (здуття, розривання і пробоїни, руйнування накривального і захисного шарів рулонних дахів; пошкодження або зміщення окремих елементів, нещільності в місцях з'єднання конструкцій, що виступають над дахом, ослаблення кріплень елементів даху до лат для даху із штучних елементів); водовідвідних пристроїв;

- парапетів, балюстрад.

Виявленні пошкодження усувають при підготованні до сезонної експлуатації або під час чергового ремонту.

При експлуатації *теплого горища* необхідно підтримувати таку температуру повітря на горищі, щоб на конструкціях, що захищають тепле горище, не випадав конденсат і були дотримані санітарні норми перепаду між температурою повітря в житлових приміщеннях верхнього поверху і температурою нижньої поверхні перекриття горища. Зниження температури повітря в приміщенні теплого горища нижче 12⁰С не допускається.

Для усунення порушень в роботі вентиляційної системи будівель усі двері і люки входів і виходів на горище, а також в міжсекційних перегородках повинні бути закритими. Вони повинні мати для цього спеціальні пристрої, які усунули б їх відкривання сторонніми особами.

Освітлення горища повинно бути забезпеченим будь-якої години доби, для чого електропроводка горища підключається до мережі аварійного електроосвітлення через знижувальний трансформатор 220/36 В.

Під час експлуатації необхідно постійно слідкувати за станом каналів. Не допускати їх забруднення сміттям. Встановлювати захисні сітки і решітки з чарунками не меншими 50 мм.

Прибирання горища потрібно виконувати у випадку помітного накопичення на підлозі пилу із викидів вентиляції. Прибирання виконується вологим способом. Через відсутність в перекритті теплого горища з конструктивних і економічних обставин, водовідвідних пристроїв, не допускається мокре прибирання змиванням бруду струменями води.

Необхідно періодично перевіряти ефективність повітрообміну на горищі обстеженням температурно-вологісного режиму внутрішньої поверхні захисних конструкцій (наявність мокрих плям, інею, льоду). У

випадку значних порушень такого режиму, слід провести інструментальне обстеження і отримати дозвіл проектної організації щодо їх усунення.

Під час періодичних оглядів теплого горища слід звертати увагу на стан:

- ❖ залізобетонних елементів даху (місцеві руйнування залізобетонних елементів, корозію сталевих в'язів і т.ін.);
- ❖ стиків між елементами даху;
- ❖ місць приєднання покриття даху (рулонного і безрулонного), а також панелей даху до конструкцій, які виступають, і інженерного обладнання;
- ❖ водозбірних лотків і приймальних воронок внутрішнього водостоку.

При забрудненні покриття горища його необхідно очищати, особливо водозбірні лотки і водоприймальні воронки. Очищення від снігу допускається виконувати тільки дерев'яними лопатами.

Правилами забороняється встановлювати на даху будинку без дозволу ЖЕО індивідуальні антени для телевізора.

Ключі від вхідних дверей і люків на горище повинні зберігатися в диспетчерській службі ЖЕО. Рекомендується залишати дублікат ключа у мешканців верхнього поверху.

Знаходитись на горищі і на даху дозволяється тільки співробітникам ЖЕО, які безпосередньо зайняті технічним наглядом і ремонтними роботами.

7.4 Технічне обслуговування і утримання сходових клітин

Обов'язок забезпечувати належний стан під'їздів, вестибюлей, тамбурів, сходових клітин лягає на наймодавця. Використання сходових клітин, а також площадок під першим маршем сходів для розміщення майстерень, кладовок не допускається. Під маршами сходів першого і

цокольного поверху допускається влаштування тільки приміщень для вузлів управління центрального опалення, водовимірних вузлів і електрощитків, що огорожені неспалимими перегородками.

Наймач зобов'язаний підтримувати чистоту і порядок вказаних приміщень. Забороняється зберігати в місцях загального користування речовини і предмети, які забруднюють повітря, а також загромождають коридори, проходи, сходові клітини, запасні виходи. Не допускається куріння в під'їздах, холах і на сходових клітинах житлового будинку.

Температура в сходових клітинах взимку повинна підтримуватися не нижчою 16⁰С. Для цього необхідно забезпечити щільне зачинення вхідних дверей: в стулках розміщують пружні ущільнювальні прокладки, на дверях встановлюють пристрої (доводчики), які самі зачиняються.

Сходові клітини регулярно провітрюють через заклені отвори (кватирки, фрамуги, стулки), що відчиняються, а також вентиляційні канали і шахти.

Додатковими заходами із забезпечення нормативного температурно-вологісного режиму на сходових клітинах є:

- підвищення теплозахисту шляхом влаштування подвійного тамбура із опалювальним другим відсіком;
- утеплення вхідних дверей і віконних отворів;
- влаштування ефективної повітряної системи опалення.

До сходових клітин, як і до евакуаційних шляхів, висуваються певні вимоги з пожежної безпеки і освітленості, яких потрібно дотримуватись в період експлуатації будинку. Лоджії, які використовують в якості переходів через повітряну зону при незадимлюваних сходових клітинах, повинні бути відкритими і незаскленними. Сходові клітини і ліфтові холи повинні бути відділені від приміщень будь-якого призначення і коридорів дверями, які обладнані замкачами, із ущільнювачами у стулках і не повинні мати засувів, які перешкоджають їх відчиненню без ключа. Не

допускається встановлення в сходових клітинах додаткового обладнання, яке зменшує нормативну ширину проходу по сходових площадках і маршах. Входи зі сходових клітин на горище або дах повинні відповідати другому типу протипожежних перешкод. В дерев'яних будинках стіни і стеля сходових клітин і коридорів з внутрішньої сторони слід оштукатурювати або обробляти вогнезахисними сумішами.

Сходові клітини повинні бути освітлені через вікна в зовнішніх стінах кожного поверху, крім випадків, що встановлені нормами проектування житлових будинків. З настанням темноти вмикають освітлення сходових клітин. Освітленість штучним світлом повинна прийматися в приміщеннях по нормах для рівня підлоги, сходинок : сходові клітини житлових будинків – 10 (3) лк (перша цифра – люмінісцентні лампи, друга – лампи розжарювання); ліфтові і поповерхові холи житлових будинків – 20 (7) лк; вестибюлі житлових будинків – 30 (10) лк.

Під час оглядів сходових клітин необхідно контролювати стан сходів (корозія металевих косоурів, сталевих закладних деталей, підвищені прогини площадок і маршів, нещільне примикання площадок і маршів до стін, тріщини, вибоїни в площадках і проступах, ослаблення кріплення огороження, поруччя і запобіжних сіток, пошкодження перил); стін сходових клітин (особлива увага надається стінам з димовентиляційними каналами, ділянками із заробленими інженерними комунікаціями, стінам мокрих приміщень); віконних і дверних коробок і заповнень, а також обладнання, яке розміщене усередині сходових клітин.

При виявленні тріщин і прогинів конструктивних елементів встановлюють нагляд за динамікою їх зміни і вживають необхідних заходів для попередження їх розвитку.