



# **INSTRUKCJA EKSPLOATACJI LOKALU MIESZKALNEGO**

Inwestycja:

Budowa budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą

Osiedle Idea Leo

## Spis treści

1.	Wstęp .....	3
2.	Charakterystyka Inwestycji .....	4
3.	Układ Funkcjonalny .....	4
4.	Uwagi ogólne, roboty wykończeniowe, sprawy porządkowe : .....	5
5.	Konstrukcja budynku .....	10
6.	Ściany działowe .....	12
7.	Tynki i malowanie .....	13
8.	Sufity podwieszane w systemie GK .....	14
9.	Podłoża pod posadzki .....	15
10.	Drzwi wejściowe do mieszkań, komórek lokatorskich, boksów rowerowych oraz rowerowni .....	16
11.	Drzwi stalowe, aluminiowe, brama segmentowa, bramy pożarowe .....	18
12.	Parapety .....	20
13.	Balkony, tarasy i ogródki .....	20
14.	Balustrady wewnętrzne, zewnętrzne, elewacja .....	22
15.	Okna i drzwi balkonowe .....	24
16.	Dach .....	27
17.	Instalacja wentylacji mieszkań i komunikacji .....	29
18.	Instalacja wodociągowa i kanalizacyjna .....	34
19.	Instalacja centralnego ogrzewania .....	38
20.	Instalacje elektryczne i teletechniczne .....	41
21.	Garaż, komórki lokatorskie, boksy rowerowe, rowerownia .....	47
22.	Windy – dźwigi osobowe .....	49
23.	Klatki schodowe .....	50
24.	Wycieraczki zewnętrzne .....	50
25.	Tereny zewnętrzne .....	51
26.	Miejsca postojowe zewnętrzne .....	53
27.	Zmiany budowlane w lokalach .....	54
28.	Obsługa w okresie rękojmi .....	54
	Spis załączników .....	55

## 1. Wstęp

Celem niniejszego opracowania jest zapoznanie Nabywców mieszkań z zasadami utrzymania lokali i Nieruchomości w należyтым stanie technicznym oraz zasadami bezpiecznej eksploatacji i konserwacji.

Nabywca lokalu zobowiązany jest do użytkowania mieszkania wraz z przynależnymi pomieszczeniami gospodarczymi, garażu i całej Nieruchomości, zgodnie z przeznaczeniem, wymaganiami ochrony środowiska, ochrony przeciwpożarowej oraz utrzymania w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Prace wykończeniowe w mieszkaniach powinny być wykonywane przez osoby z odpowiednimi kwalifikacjami. Niedbałość w wykonywaniu w/w prac może narazić na szkodę nie tylko Nabywcę mieszkania, ale również osoby trzecie. Użyte materiały wykończeniowe oraz zakupiony sprzęt powinien posiadać aktualne atesty i dopuszczenia.

Ponadto, prawidłowe utrzymanie obiektu w należyтым stanie technicznym, oraz eksploatację i konserwacja obiektu zgodnie z przedstawionymi poniżej zasadami i zaleceniami jest warunkiem utrzymania gwarancji i rękojmi. Przed przystąpieniem do użytkowania, należy zapoznać się z treścią niniejszej instrukcji oraz materiałami w niej przywołanymi, aby gwarancja pozostała w mocy.

Lokal i Nieruchomość powinny być użytkowany zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (*Dz. U. Nr 74, poz. 836, z póź. zm.*) oraz w sposób zapewniający:

1. zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
2. utrzymanie wymaganego stanu technicznego,
3. utrzymanie odpowiedniego stanu higieniczno-sanitarnego,
4. prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku (np. instalacji elektrycznych, wodociągowych, przewodów wentylacyjnych, itp.).

Sposób użytkowania instalacji i urządzeń powinien, być zgodny z instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń, oraz zapewnić ochronę elementów budynku i jego wyposażenia, a także zapewnić bezpieczeństwo oraz ochronę interesów wszystkich Nabywców lokali korzystających z tych instalacji. W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń w lokalu lub budynku, należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, a jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska, należy zgłosić Administracji i odpowiednim służbom.

---

## 2. Charakterystyka Inwestycji

Nieruchomość składa się z trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych - z jednokondygnacyjnym garażem podziemnym, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną.

- W części podziemnej budynków zostały zlokalizowane: parkingi, węzeł cieplny, pomieszczenie przyłącza wody i instalacji teletechnicznych, rozdzielnie elektryczne, pomieszczenia separatorów, zbiorniki retencyjne, komórki lokatorskie oraz pomieszczenie techniczne.
- Części nadziemne wchodzące w skład , to:
  - Budynek 5A - 53 mieszkań;
  - Budynek 5B - 67 mieszkań;
  - Budynek 5C - 50 mieszkań;

Części nadziemne w budynkach 5C oraz 5B posiadają po 3 klatki schodowe, natomiast budynek 5A, dwie klatki. Klatki schodowe łączą wszystkie kondygnacje mieszkalne danej części oraz garaż podziemny z klatką B we wszystkich budynkach. Komunikację pionową oprócz schodów zapewniają 3 szt. wind firmy Schindler w budynku 5C , 5B oraz 2 szt. wind Schindler w budynku 5A.

## 3. Układ Funkcjonalny

Przeznaczenie podstawowe to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z garażem podziemnym.

Mieszkania na parterach posiadają ogródki lokatorskie, zaś mieszkania na wyższych kondygnacjach balkony i tarasy. Poza terenem patio zlokalizowane są dwie wiaty śmietnikowe.

## 4. Uwagi ogólne, roboty wykończeniowe, sprawy porządkowe :

**KONSERWACJE WYKONYWANE PRZEZ NABYWCĘ\***

Element	Wymagana konserwacja	Częstotliwość
Drzwi antywłamaniowe	Zgłoszenie do serwisu producenta konieczności wykonania okresowego przeglądu i konserwacji (sprawdzenie funkcjonalności drzwi, sprawdzenie mocowania zamków, regulacja samozamykaczy, przesmarowanie zawiasów i innych elementów ruchomych, sporządzenie protokołu serwisowego) <b>Uwaga!</b> Tylko opakowania nieuszkodzone, bez śladów otwarcia dają gwarancję bezpieczeństwa kluczy.	min. raz na 12 miesięcy (w pierwszym roku użytkowania zostanie wyznaczony przez administratora termin regulacji)
Balustrady zewnętrzne balkonowe	Mycie zewnętrznej powłoki proszkowej	min. raz na pół roku
	Przegląd elementów złącznych	min. raz na rok
Okna PCV	Oliwienie części ruchomych okuć	(regularnie, wg. potrzeb) min. raz na rok
	Uszczelki - mycie wodą i konserwacja silikonem do uszczeltek	wg. potrzeb
	Regulacja okuć	min. raz na pół roku (lato-zima), wg. potrzeb,
	Wietrzenie pomieszczeń w celu zapewnienia odpowiedniej wilgotności w pomieszczeniu oraz zapobieganiu gromadzenia się wilgoci	Zalecane wietrzenie rano 5-10 min, w ciągu dnia 2-3 razy uchylenie okna, wieczorem 15 min, wg. potrzeb,
Nawiewniki ściennie i okienne	Czyszczenie	wg. potrzeb
	Na czas remontu zabezpieczyć przed pyłami, farbami, zapachami	okresowo
Silikony i fugi	Kontrola stanu, likwidacja spękań i uzupełnienie braków	min. raz na pół roku
Instalacje wodno-kanalizacyjne	Wizualna kontrola złączy i szczelności	min. raz na pół roku, wg. potrzeb
Centralne ogrzewanie, grzejniki	Wizualna kontrola złączy i szczelności	min. raz na pół roku, wg. potrzeb
Instalacja elektryczna	Należy sprawdzić działanie wyłączników różnicowoprądowych poprzez wciśnięcie przycisku „test”. Jeżeli aparat jest sprawny, nastąpi jego samoczynne wyłączenie	min. raz w miesiącu

---

**\*Powyższy wykaz nie zwalnia od szczegółowego zapoznania się z całością instrukcji eksploatacji lokalu.**

Zgłoszenia usterek o charakterze eksploatacyjnym dotyczące części wspólnych należy kierować bezpośrednio do Administracji.

Usterki o charakterze eksploatacyjnym w lokalu Nabywca usuwa we własnym zakresie.

**W skład usterek o charakterze eksploatacyjnym wchodzi m.in.:**

1. Wymiana przepalonych żarówek (niebędących niewymiennymi źródłami światła) punktów świetlnych znajdujących się na terenie części wspólnych inwestycji,
2. Uszkodzenie pestki/ pilota do bramy garażowej,
3. Trudności z zamykaniem / otwieraniem stolarki okiennej,
4. Wszelkie uszkodzenia mechaniczne,
5. Uzupełnianie i wymiana fug i silikonów.

**UWAGI OGÓLNE:**

**Zabrania się ingerowania w infrastrukturę lokalu i budynku**

1. W przypadku, gdy Nabywca zamierza wykonać zmiany w odebranym lokalu, zobowiązany jest przedstawić projekt zmian Deweloperowi na co najmniej 14 dni przed ich rozpoczęciem. W tym okresie Deweloper ma prawo wnieść sprzeciw na ich wprowadzanie. Wszelkie przeróbki dokonywane w lokalu są wykonywane wyłącznie na odpowiedzialność Nabywcy lokalu. Zarówno Deweloper jak i Generalny Wykonawca osiedla nie są zobowiązani do akceptacji przedłożonych projektów zmian i nie biorą za nie odpowiedzialności. Niezależnie od uzyskania wymaganej akceptacji, Nabywca lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z wykonania prac.
2. Nabywca mieszkania wprowadzając w okresie rękojmi zmiany budowlane oraz zmiany w instalacjach wewnętrznych, przyjmuje do wiadomości fakt nieuznawania za zasadne zgłoszonych usterek, będących wynikiem ingerencji Nabywcy w okresie rękojmi.
3. Deweloper zaleca Nabywcom mieszkań ubezpieczenie nieruchomości od skutków nieszczęśliwych wydarzeń jak i od odpowiedzialności cywilnej po odebraniu lokalu od Dewelopera.
4. Zmiany sposobu użytkowania lokalu, układów funkcjonalno-przestrzennych, wymiana instalacji i urządzeń, zabudowa instalacji wspólnych przebiegających przez lokal uniemożliwiająca w sposób prosty i bezkolizyjny na przeprowadzenie prac remontowych lub usunięcie awarii są niedopuszczalne i wymagają wcześniejszego uzyskania pisemnej akceptacji autora projektu oraz Zarządcy i Dewelopera, a w niektórych przypadkach również decyzji właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej.

- 
5. Wykonywanie robót naruszających elementy konstrukcyjne budynku (m.in. ściany, wieńce, słupy, stropy) jest zabronione. Wszelkie roboty budowlane powodujące ingerencję w elementy konstrukcyjne, ściany zewnętrzne, ściany międzylokalowe, elewacje (np. zabudowa balkonów, tarasów), wymagają wcześniejszego uzyskania pisemnej akceptacji autora projektu, Dewelopera oraz Zarządcy Nieruchomości, a w niektórych przypadkach również decyzji właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej. Nabywca ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z wykonania prac.
  6. Zmiany w układzie wszelkich instalacji bez wiedzy i pisemnej zgody Projektanta oraz poinformowania Zarządcy i Dewelopera są niedopuszczalne. W niektórych przypadkach mogą również wymagać decyzji właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej. Nabywca lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z wykonania prac.
  7. Wszelkie szkody, jakie wyrządzone zostaną przez Nabywcę, pracowników, czy działających na jego zlecenie firm, zarówno w samym lokalu, lokalach osób trzecich jak i w częściach wspólnych budynku i nieruchomości, obciążają Nabywcę lokalu na zasadach pełnej odpowiedzialności cywilnej bądź karnej. Nabywca jest zobowiązany do usunięcia wyrządzonych szkód i doprowadzenie uszkodzonych elementów do stanu sprzed wyrządzenia szkody.
  8. Za skutki niewłaściwego użytkowania urządzeń zamontowanych w lokalu odpowiada Nabywca lokalu.
  9. W pomieszczeniach mokrych (np. łazienka, WC, kuchnia) przed położeniem płytek Nabywca zobowiązany jest wykonać powłokową izolację przeciwwilgociową w technologiach dostępnych na rynku, zgodnie z instrukcjami podanymi u poszczególnych producentów, wytycznymi ITB, a także innymi obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi i normami.
  10. Zabronione jest usuwanie gruzu, śmieci i wylewanie płynów przez okna, oraz wyrzucania odpadów stałych do kanalizacji, ponieważ działania takie mogą uszkodzić pion kanalizacyjny. Za skutki wynikłe z tych działań odpowiada wyłącznie Nabywca lokalu. Usuwanie wszelkich odpadów budowlanych z terenu obiektu odbywa się na koszt Nabywcy lokalu.
  11. Należy zwracać szczególną uwagę na możliwość łatwego uszkodzenia powłok malarskich, tynków, posadzek w tym wind, drzwi, okien oraz wszelkich okładzin wewnętrznych lub zewnętrznych przy transporcie materiałów budowlanych, mebli, wyposażenia, itp.
  12. Pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańców (pomieszczenia rowerowe, śmietniki, zespoły wejściowe, korytarze, klatki schodowe, windy-dźwigi, szachty instalacyjne) powinny być utrzymywane w należyтым stanie higieniczno-

sanitarnym oraz estetycznym, zapewniającym użytkowanie całego obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem przez cały okres eksploatacji.

13. Zabrania się rozkuwania szachtów instalacyjnych, w których znajdują się instalacje kanalizacji sanitarnej i wentylacji, oraz dokonywanie zmian wewnątrz szachtów. Może to spowodować zakłócenie funkcjonowania lub uszkodzenie instalacji w całym pionie i odrzucanie zgłoszeń z tytułu rękojmi.
14. Instalacji kanalizacyjnej i wodnej nie wolno wkuwać w murowane ściany międzylokalowe oraz elementy żelbetowe (ściany, słupy, stropy) ze względów konstrukcyjnych i akustycznych. Wkuwanie instalacji w ścianki działowe może doprowadzić do ich uszkodzenia. Za skutki wynikłe z w/w działań, odpowiada wyłącznie Nabywca lokalu.
15. W pasie o szerokości 30 cm po obu stronach rozdzielni elektrycznej oraz w poziomych strefach instalacyjnych o szerokości 10-30 cm nie wolno wykonywać otworów, montować kołków, wiercić w ścianie, ponieważ prowadzone są tam przewody elektryczne. Ponadto, przewody poprowadzone są w określonych poniżej lokalizacjach:
  - górna pozioma strefa instalacyjna od 15 do 45 cm poniżej powierzchni sufitu;
  - dolna pozioma strefa instalacyjna od 30 do 45 cm ponad powierzchnią podłogi;
  - Pionowe strefy instalacyjne o szerokości 20 cm przy drzwiach od 10 do 30 cm od skraju ościeżnicy drzwi. Przy drzwiach wejściowych od strony domofonu pionowa strefa o szerokości 50 cm;
  - Ściany z oknami – prowadzenie przewodów sufitem 0,5 m od ściany z oknem, ewentualne podejścia/zejścia do osprzętu pionowo nad osprzętem;
  - Obejścia sufitem szachtów instalacyjnych w lokalu mieszkalnym do 20 cm od zabudowy szachtu;
  - Sufit szaf wnękowych w przedpokoju lokalu mieszkalnego;
  - Dojście do wypustów oświetleniowych prostopadle/równolegle do ścian od włącznika sterującego danym wypustem oświetleniowym.
16. Wszystkie instalacje kanalizacji muszą być prowadzone po wierzchu szlichty cementowej.
17. Materiały niebezpieczne pożarowo nie mogą być przechowywane na tarasach, balkonach, loggiach oraz w garażu (miejscach postojowych, boksach, komórkach lokatorskich i rowerowni), korytarzach i klatkach schodowych. Poprzez materiały niebezpieczne pożarowo rozumie się w szczególności:
  - gazy palne,
  - ciecze palne o temperaturze zapłonu poniżej 328,15K (55°C),
  - materiały wytwarzające w zetknięciu z wodą gazy palne,



- materiały zapalające się samorzutnie na powietrzu,
- materiały wybuchowe i pirotechniczne,
- materiały ulegające samorzutnemu rozkładowi lub polimeryzacji,
- materiały mające skłonności do samozapalenia.

18. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że do wykończenia lokalu we własnym zakresie, należy używać materiałów posiadających dokumenty potwierdzające dopuszczenie do stosowania w budownictwie zgodnie z ich przeznaczeniem.
19. Uszkodzenia powstałe wskutek niewłaściwej eksploatacji zostaną odrzucone w przypadku zgłoszenia usterki z tytułu rękojmi.
20. Nie wolno zasłaniać ścian ażurowych komórek lokatorskich/boksów rowerowych ze względu na konieczność zapewnienia prawidłowej pracy instalacji wentylacji w garażu. Zakazuje się też przechowywania materiałów wydzielających przykre zapachy, łatwopalnych i wybuchowych w tym kanistrów.

Prosimy o zwrócenie uwagi na zatrudnianie wyłącznie sprawdzonych wykonawców, spisanie danych personalnych z dokumentów i przekazanie do Administratora budynku listy osób upoważnionych do przebywania w lokalu. Pozwoli to na ograniczenie kradzieży i dewastacji obiektu.

Ponadto:

- nie wolno zabudowywać istniejących lub wybijać nowych otworów okiennych,
- nie wolno przemalowywać balkonów, balustrad balkonowych i obróbek blacharskich na inny kolor,
- nie wolno dokonywać zmian w stolarnie okiennej i drzwiowej.

Nadzór nad wprowadzanymi zmianami powinna pełnić osoba posiadająca uprawnienia wymagane przepisami Prawa budowlanego.

#### **Najczęściej spotykane problemy z ekipami remontowymi to:**

- usuwanie gruzu, śmieci i wylewanie płynów przez okna oraz wyrzucanie odpadów stałych do kanalizacji, działania takie mogą uszkodzić pion kanalizacyjny,
- uszkodzenia ścian, posadzek, drzwi, okien oraz wszelkich okładzin wewnętrznych lub zewnętrznych powstałe w częściach wspólnych przy transporcie materiałów budowlanych, mebli, wyposażenia, itp.
- śmieci, gruz, niedopałki papierosów wyrzucane przez okno lub na klatkę schodową,
- gruz, tynk, farby wrzucane do kanalizacji powodując jej zatykanie i uszkodzenie,
- żrące i gęste ciecze (zaprawy, rozpuszczalniki, farby itp.) wylewane do kanalizacji,
- włamywanie się do tablic prądowych i podłączanie się pod licznik, powodując dewastację tablic elektrycznych,
- w trakcie transportu mebli i materiałów brudzone i rysowane ściany klatki schodowej oraz balustrady,

- uszkodzenia klatek schodowych spowodowane wnoszeniem długich profili stalowych i listew – w czasie ich wnoszenia ostre końcówki powinny być osłonięte,
- nieprawidłowe dokonywanie przeróbek instalacji wewnętrznych w mieszkaniach, powodując zalanie sąsiadów,
- demontaż wideodomofonu, zwarcie i rozregulowanie systemu,
- montaż dodatkowych wentylatorów i zakłócenie pracy systemu wentylacji,
- brak zabezpieczenia instalacji wentylacji powodujący uszkodzenie urządzeń,
- cięcie płyt, ceramiki, itp. na korytarzach i klatce schodowej - prace te powodują dewastację części wspólnych i zapychanie filtrów wentylacji mechanicznej. W skrajnym przypadku prowadzone roboty mogą doprowadzić do uruchomienia alarmu przeciwpożarowego - za jego uruchomienie i pokrycie kosztów przyjazdu odpowiednich służb odpowiada Nabywca lokalu,
- składowanie materiałów w częściach wspólnych obiektu.

**Za skutki wynikające z powyższych działań odpowiada Nabywca lokalu.**

**Usterki wynikające z powyższych zachowań i działań nie będą naprawiane przez Dewelopera w ramach rękojmi, a ewentualne naprawy wykonywane są na koszt Nabywcy lokalu.**

Niedopuszczalnym jest ingerowanie w jakiegokolwiek instalacje (w tym sanitarne, elektryczne i wentylacyjne), a także w konstrukcję budynku, izolacje cieplne, przeciwwodne i akustyczne – pod rygorem odrzucenia usterek na podstawie rękojmi z tytułu wad fizycznych rzeczy. Pomimo zastosowanych nawiewników w oknach, z uwagi na szczelność stosowanych w obecnych standardach okien i drzwi, pomieszczenia należy okresowo wietrzyć, gdyż w sprzyjających temu warunkach tynki gipsowe zatrzymują w strukturze pewne ilości wilgoci. Wietrzenie mieszkań zabezpiecza przed zawilgoceniem ścian, a w krańcowych przypadkach nawet przed zagrzybieniem. Nie wolno zakrywać urządzeń wentylacji mechanicznej znajdującej się w ściankach kuchni, łazienki, WC, garderób oraz nawiewników.

Intensywne wietrzenie należy prowadzić zwłaszcza w początkowym okresie użytkowania i przy każdorazowym wykonaniu robót „mokrych”, takich jak: malowanie, tynkowanie, układanie glazury, terakoty, wykonywanie betonowych podłoży pod posadzki.

## 5. Konstrukcja budynku

Konstrukcję garażu stanowią: płyta fundamentowa, stropy, ściany i słupy żelbetowe monolityczne. Ściany garażu oraz płyta fundamentowa wykonana została w technologii „białej wanny” z użyciem betonu o podwyższonej odporności na przenikanie wody.

Konstrukcję części nadziemnej stanowią stropy, ściany i słupy żelbetowe monolityczne oraz ściany murowane. Ściany międzylokalowe wykonano jako murowane z bloczków Silikat E18A. Ściany osłonowe wykonano jako murowane z pustaków Silikat E18/E24 lub żelbetowe monolityczne.

---

Ściany i sufity zostały wykończone tynkiem gipsowym wykonywanym mechanicznie. Ściany oddzielające lokale od korytarza wykonano jako murowane z bloczków LEIER 25/37,5 AKU bądź żelbetowe ocieplone MULTIPOREM grubości 7 cm. W celu należytej eksploatacji konstrukcji budynku zabrania się ingerencji w w/w elementy konstrukcyjne w postaci: bruzd, otworowania, usuwania lub przecinania zbrojenia słupów, ścian i stropów.

Zmiany aranżacji ścian można dokonywać tylko w zakresie ścian działowych wewnątrzlokalowych.

Budynek jest nowo wybudowany, więc przez pewien czas mogą zachodzić naturalne procesy związane z jego osiadaniem, co może powodować powstawanie rys i pęknięć tynków. Usterki tego typu będą usuwane przez Generalnego Wykonawcę na jego koszt. Zalecamy aby usunięcie usterek tego typu odbyło się w formie jednorazowej akcji serwisowej na koniec okresu rękojmi.

Uwaga:

- Ze względów bezpieczeństwa konstrukcji oraz przepisów pożarowych, zabrania się wykonywania rozbiórek i wykuć w/w elementów.
- Nie wolno wykonywać przeróbek w ścianach międzylokalowych, osłonowych oraz obudowach szachtów instalacyjnych.
- Nie wolno wykonywać bruzd, przecinania prętów zbrojeniowych, otworów w ścianach i stropach żelbetowych monolitycznych, gdyż może to spowodować osłabienie konstrukcji budynku, a w ostateczności awarię lub katastrofę budowlaną.
- W przypadku konieczności instalacji elementów na ścianach konstrukcyjnych należy stosować osprzęt natynkowy.
- Dopuszczalne obciążenie stropu wewnątrz lokali mieszkalnych wynosi 1,5 kN/m<sup>2</sup> (150kg/m<sup>2</sup>).

## 6. Ściany działowe

Ściany wewnętrzne działowe zostały wykonane z bloczków gipsowych Multigips firmy VG Orth o grubości 8 oraz 10 cm. W łazienkach zostały zastosowane bloczki gipsowe Multigips o podwyższonej odporności na działanie wilgoci. Instrukcja użytkowania i konserwacji ścian działowych typu MultiGips zawarta została w **załączniku nr 8**. Ścianki działowe wykończone zostały szpachlą gipsową (z wyjątkiem łazienek - łazienki są przygotowane do indywidualnego wykończenia).

Przed przystąpieniem do robót malarskich powierzchnię ściany należy oczyścić i przygotować szeroko dostępnymi preparatami gruntującymi. Nakładanie warstw farby bez oczyszczenia podłoża może powodować osłabienie jej przyczepności. Przed przystąpieniem do robót wykończeniowych w pomieszczeniach mokrych (łazienki, kuchnie, WC) należy wykonać izolację przeciwwilgociową (np. folia w płynie).

Zabrania się wykonywania bruzd poziomych w ścianach działowych, gdyż może to spowodować utratę stabilności ściany. Zabrania się wykonywania bruzd, przekuć, wierceń z użyciem elektronarzędzi udarowych. Zabrania się wykonywania bruzd, przekuć, wierceń w miejscu tras instalacji elektrycznych.

Wszelkie prace związane z ewentualnymi przeróbkami w/w elementów muszą być wykonywane pod nadzorem osób uprawnionych do nadzorowania tego typu prac. Wszelkie przeróbki dokonywane w lokalu są wykonywane wyłącznie na odpowiedzialność Nabywcy lokalu. Zarówno Deweloper jak i Generalny Wykonawca osiedla nie są zobowiązani do akceptacji przedłożonych projektów zmian i nie biorą za nie odpowiedzialności.

Wszystkie zmiany, które ma zamiar wykonać Nabywca lokalu, **ma obowiązek zgłosić do Dewelopera i Zarządcy Budynku na 14 dni przed rozpoczęciem prac** w formie np. odręcznych rysunków, opisów, zdjęć itp.

### Uwaga:

- Wymiary poszczególnych pomieszczeń w świetle gotowych tynków mogą różnić się nieznacznie od wymiarów określonych w projekcie (wymiarowanie w stanie surowym) z uwagi na wykonanie tynków o grubości około 15 mm, licowanie połączeń na styku żelbetu i silikatów oraz konieczność dokonania zabudowy pionów instalacyjnych.
- Przy wyborze drzwi wewnętrznych do mieszkania należy wziąć pod uwagę ich izolacyjność akustyczną, na którą mają wpływ: konstrukcja, zastosowane uszczelki i ościeżnica, tak by zapewnić szczególnie w dużych mieszkaniach komfort akustyczny.
- Ze względu na wymogi wentylacji, drzwi do pomieszczeń sanitarnych powinny być wyposażone w dolnej części w otwory o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 220 cm<sup>2</sup> (zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych oraz Polskich Norm) w celu zapewnienia przepływu powietrza, a co za tym idzie sprawnego działania wentylacji mechanicznej.

- 
- W pozostałych drzwiach wewnętrznych, w celu zapewnienia przepływu powietrza należy zapewnić pod drzwiami szczelinę o wysokości min. 12mm.

### Ścianki działowe w części podziemnej

Ściany działowe podziemia (pomieszczenia techniczne, itp.) wykonane są z bloczków silikatowych gr. 18 cm oraz 12, 15 cm murowane z cienkwarstwowymi spoinami poziomymi oraz ściany żelbetowe monolityczne. Ściany malowane na kolor biały zgodnie z projektem.

## 7. Tynki i malowanie

Na sufitach, ścianach i słupach żelbetowych, ścianach murowanych w lokalach mieszkalnych (poza ścianami działowymi wykonanymi z bloczków gipsowych VG Orth), klatkach schodowych oraz na sufitach wykonane są tynki gipsowe maszynowe.

W celu uzyskania idealnej gładkości powierzchni ściany, należy wyszpachlować i wzmocnić podłoże gruntem, co umożliwi nałożenie docelowej farby zapewniając dobrą przyczepność do podłoża.

### Uwaga:

- W okresie robót wykończeniowych oraz w pierwszych latach eksploatacji, kiedy budynek jest poddawany docelowemu obciążeniu i osiadaniu, może nastąpić zarysowanie tynków na niektórych elementach budynku. Nie stanowi to zagrożenia dla konstrukcji, a jedynie niekorzystny efekt wizualny. Prosimy o przekazywanie do administracji wszelkich uwag na temat uszkodzeń, powstałych w wyniku nieuprawnionych działań ekip wykończeniowych sąsiadów (jak np. wyburzenia ścian, wiercenia, drgania powodujące rysy).
- W pierwszym okresie, tj. około 2 lat użytkowania lokalu mieszkalnego, ściany i sufity zaleca się malować farbami paro-przepuszczalnymi.
- W trakcie wykonywania robót wykończeniowych (szpachlowanie i malowanie ścian), należy zachować ciągłość dylatacji w tynku, którą na dzień oddania lokalu stanowi nacięcie wyprawy tynkarskiej. Nieuwzględnienie tego zalecenia, skutkować będzie powstawaniem nieregularnych pęknięć w miejscu pierwotnej dylatacji, a wszelkie roszczenia z tytułu będą automatycznie oddalane.

---

## 8. Sufity podwieszane w systemie GK

Sufity podwieszane zastosowano w wybranych pomieszczeniach znajdujących się na poziomie garażu oraz w wiatrołapie, korytarzu i klatce schodowej na parterze budynku. Zabrania się podwieszania elementów, instalacji oraz urządzeń bezpośrednio do konstrukcji sufitu. Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w elementy nośne sufitu, w szczególności zawiesia i elementy podkonstrukcji.

Sufity podwieszane o podwyższonej odporności ogniowej znajdują się na poziomie -1 w pomieszczeniu „Przedsiónek p.poż”. Pełnią one rolę wygradzenia strefy pożarowej, należy więc zwrócić szczególną uwagę na konieczność zamykania wszelkich klap rewizyjnych znajdujących się w poszyciu elementu.

UWAGA:

Montaż sufitów podwieszanych w systemie G-K może obniżyć parametry akustyczne w lokalu.

### **Wykończenie ścian wewnątrz budynku:**

- Wykończenie holi: Portale wind – blacha nierdzewna oraz płyta fornirowana NRO. Ściany – tynk gipsowy, malowany farbą DEKORAL lateksowa farba do wnętrz śnieżnobiała (Akrylit W Plus), sufity – tynk gipsowy malowany farbą DEKORAL S NCS – Dekoral Pro S 1510-Y30R (Akrylit 300 PW 2B) Wykończenie klatek schodowych: tynk gipsowy, malowany farbą DEKORAL lateksowa farba do wnętrz śnieżnobiała (Akrylit W Plus) spody biegów – tynk gipsowy malowany farbą DEKORAL S NCS – Dekoral Pro S 1510-Y30R (Akrylit 300 PW 2B)
- Wykończenie mieszkań: tynki na ścianach murowanych - gipsowe, na ściankach działowych ORTH gładzie cienkowarstwowe, w pomieszczeniach sanitarnych ściany bez wykończenia.

## 9. Podłoża pod posadzki

W lokalach mieszkalnych zostały wykonane podłoża pod posadzki składające się z następujących warstw: styropian podłogowy grubości 3-5 cm, styropian akustyczny gr. 2 cm, folia PE oraz szlichta cementowa o grubości ok. 5 cm.

Podkład cementowy nie może pełnić funkcji samodzielnej posadzki z uwagi na swoją ścieralność – powinien zostać uzupełniony warstwą wykończeniową np. gres, parkiet, panele, wykładzina itp.

W izolacji ze styropianu, która jest pod szlichtą cementową, rozprowadzona jest instalacja wodna, centralnego ogrzewania oraz teletechniczna. Wszelkie elementy wykończenia posadzek, np. progi, listwy należy montować używając klejów montażowych: nie zaleca się montować ich na kołki rozporowe, dyble, itp., gdyż może to spowodować uszkodzenie instalacji prowadzonej pod posadzką.

W pomieszczeniach mokrych (łazienki, wc ) przed ułożeniem okładziny ceramicznej należy wykonać izolację przeciwwodną (np. folia w płynie).

**Wszelkie uszkodzenia instalacji prowadzonych pod posadzkami, powstałe w wyniku niewłaściwego montażu elementów wykończeniowych lub innych prac, ingerujących w podłoże cementowe, będą odrzucane w przypadku zgłoszenia z tytułu rękojmi.**

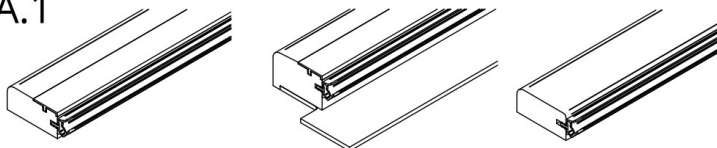
### Uwaga:

- Z uwagi na rozprowadzenie instalacji podposadzkowo (wodna, centralne ogrzewanie, instalacja teletechniczna) zabrania się: wiercenia otworów w posadzce, wykonywanie wkuć i nacięć, wbijania gwoździ, wkręcania śrub, itp.
- Folia polietylenowa, która została zastosowana ze względów technologicznych pod posadzką, nie jest izolacją przeciwwodną. Przed ułożeniem okładziny w łazience należy wykonać izolację przeciwwilgociową (np. folia w płynie).
- W trakcie wykonywania robót parkieciarskich (układanie parkietu, paneli itp.) nie wolno likwidować dylatacji akustycznej pomiędzy ścianą i podłogą (należy pozostawić przerwę i zamaskować ją listwą przyścienną).
- Zabrania się wykonywania dodatkowych ścian działowych murowanych, posadowionych bezpośrednio na szlichtzie.
- Materiały do wykończenia mieszkania należy stosować zgodnie z instrukcją producenta, ich przeznaczeniem oraz takie, które są dopuszczone do stosowania w budownictwie.
- Wszelkie uszkodzenia instalacji prowadzonych pod posadzkami powstałe w wyniku niewłaściwego montażu elementów wykończeniowych lub innych prac ingerujących w podłoże cementowe, będą odrzucane w przypadku pojawienia się zgłoszeń z tytułu rękojmi.

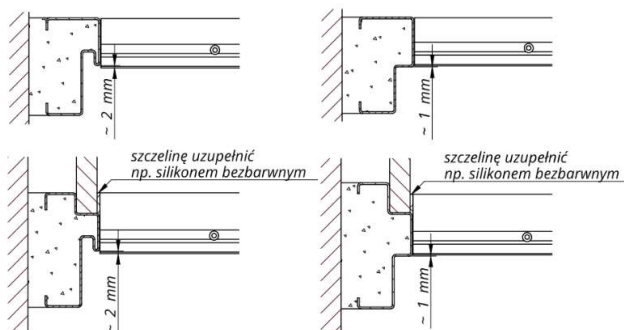
## 10. Drzwi wejściowe do mieszkań, komórek lokatorskich, boksów rowerowych oraz rowerowni.

W lokalach zastosowano drzwi antywłamaniowe firmy GERDA. Zgodnie z wytycznymi oraz przepisami odnoszącymi się do ochrony p.poż. obiektu, w poszczególnych mieszkaniach zamontowano drzwi wejściowe z podwyższoną odpornością ogniową. Drzwi posiadają izolacyjność akustyczną na poziomie  $R_w(C;Ctr)=41$  (-1;-6) dB. Lokatorom zostanie wydany próg montażowy po 1 szt. na lokal do samodzielnego montażu zgodnie z poniższą instrukcją.

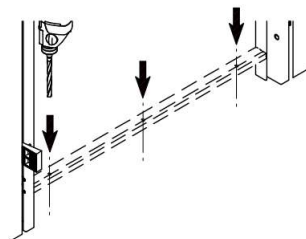
16A.1



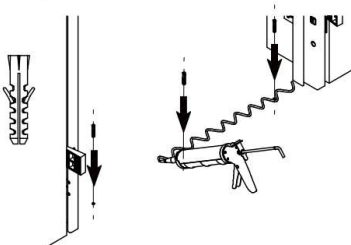
16A.2



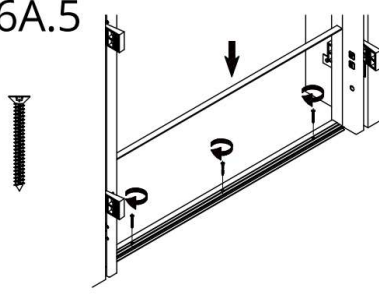
16A.3



16A.4



16A.5





Instrukcja konserwacji i użytkowania drzwi wejściowych mieszkaniowych stanowi **załącznik nr 1.1** do niniejszej instrukcji.

Certyfikat antywłamaniowy drzwi mieszkaniowych stanowi **załącznik nr 2** do niniejszej instrukcji.

W komórkach lokatorskich oraz w wózkowaniach, zastosowano drzwi stalowe typu Hormann EI30. Czyszczenie skrzydeł drzwiowych i ościeżnic należy wykonać wodą i środkami czyszczącymi bez zawartości środków wybielająco-żrących (np. chlor), a po umyciu należy je wytrzeć do sucha. Zabronione jest używanie do czyszczenia ostrych narzędzi, które mogłyby uszkodzić powierzchnię lakierniczą.

Szczegóły użytkowania i konserwacji przedstawiono w **załączniku nr 1.2** do niniejszej instrukcji.

#### **Uwagi dotyczące użytkowania i konserwacji drzwi:**

- Należy unikać silnych uderzeń skrzydła o ościeżnicę, siłowych otwarć oraz pozostawiania przedmiotów w zasięgu pracy skrzydła.
- Drzwi są w pełni zaryglowane jedynie wtedy, gdy wszystkie rygle są maksymalnie wsunięte w otwory ryglowe ościeżnicy.
- Do czyszczenia stosować miękkie materiały. Nie używać do likwidacji zabrudzeń drapiących materiałów (powodują rysowanie powłoki lakierniczej). Większe zabrudzenia usuwać delikatnym środkiem chemicznym np. „benzyna lakowa”. Nie stosować środków o bardzo mocnym działaniu typu „Aceton” – powodują uszkodzenia powłoki lakierniczej.
- Należy obchodzić się delikatnie z okładzinami i listwami, kontakt z ostrymi narzędziami powoduje zarysowania powłoki lakierniczej.
- Zabezpieczyć skrzydło, ościeżnicę, okucia (klamka, rozety, szyldy) wkładkę przed zabrudzeniem pyłem (np. w czasie remontu zaklejając odpowiednią taśmą, łatwą do odklejenia i niewchodzącą w reakcję z powierzchniami lakierowanymi).
- Kontrolować przyleganie uszczelek.
- Otwarcie drzwi powinno przebiegać w odpowiedniej kolejności. Naciśnięcie klamki celem otwarcia skrzydła, musi nastąpić dopiero po całkowitym rozryglowaniu zamka. Proces rozryglowywania drzwi nie może być wykonywany przy wciśniętej klamce. Niewłaściwe użytkowanie grozi uszkodzeniem wkładki lub całego zamka.

Instrukcję użytkowania drzwi do boksów systemu KFL UTS typ „S” zawarto w **załączniku nr 10**.

---

## 11. Drzwi stalowe, aluminiowe, brama segmentowa, bramy pożarowe

Obiekt wyposażony został w drzwi stalowe, aluminiowe, bramę segmentową oraz w bramy pożarowe podpięte do systemu CZP.

**Drzwi stalowe** firmy Hormann zastosowane zostały w garażu podziemnym obiektu. Drzwi wyposażone są w samozamykacze, a niektóre z nich ponadto w system kontroli dostępu. Wymagana jest szczególna uwaga na drożność oraz sprawność omawianych drzwi, gdyż biorą one czynny udział w ewakuacji z kondygnacji podziemnych.

Podczas konserwacji oraz czyszczenia drzwi stalowych, nie należy używać środków agresywnych chemicznie, gdyż mogą one uszkodzić powłokę lakierniczą, co w prostej linii prowadzi do pojawienia się ognisk rdzy. Z uwagi na to, że drzwi pełnią również funkcję ewakuacyjną, należy zwrócić szczególną uwagę na niezastawianie drzwi, by w razie sytuacji awaryjnej osoby przebywające w garażu miały wolną i niezaburzoną drogę ucieczki z terenu objętego zagrożeniem. Wszelkie modyfikacje i przeróbki drzwi, powinny być zgłoszone wykonawcy, gdyż działania Nabywcy na własną rękę mogą skutkować odrzuceniem zgłoszeń z tytułu rękojmi na dany element.

Bieżąca konserwacja wykonywana na zlecenie Nabywcy przez upoważniony i przeszkolony personel obejmuje:

- sprawdzenie i ewentualne poprawienie mocowania zamków, klamek, itp.
- regulacja samozamykaczy,
- czyszczenie i konserwacja powierzchni lakierowanej zewnętrznej i wewnętrznej, uzupełnienie ewentualnych ubytków,
- kontrolę stanu uszczelki pęczniającej na skrzydle i ewentualne uzupełnienie jej.

### Przeglądy okresowe

W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania należy co 12 miesięcy/50000 cykli poddawać drzwi przeglądom, obejmującym:

- ogłędziny zewnętrzne,
- sprawdzenie osadzenia ościeżnicy,
- kontrolę funkcjonowania, siły potrzebnej do otwarcia drzwi oraz szczeliny pomiędzy skrzydłem a posadzką,
- sprawdzenie i poprawienie mocowania zamków, okuć, elektrozaczepów, samozamykaczy,
- przesmarowanie smarem maszynowym zawiasów i innych części ruchomych,
- kontrolę stanu uszczelki pęczniającej na skrzydle i ewentualne uzupełnienie jej,
- sprawdzenie i oczyszczenie centrali sterującej i urządzeń powiązanych.

---

Po przeglądzie należy naprawić lub wymienić części zużyte. Do przeglądu okresowego upoważniony jest serwis producenta lub jego autoryzowany przedstawiciel.

**Drzwi aluminiowe** firmy FINKO zastosowane zostały w wejściach do klatek schodowych oraz jako drzwi pośrednie komunikacji znajdujące się na poszczególnych piętrach obiektu. Drzwi wyposażone zostały w samozamykacze.

Konserwacja profili aluminiowych oraz szyb, dla utrzymania dobrego stanu technicznego ogranicza się głównie do mycia ich w regularnych odstępach czasu. Zabrudzenia należy czyścić za pomocą letniej wody z dodatkiem nieagresywnych detergentów przeznaczonych do danej powierzchni. W żadnym wypadku nie należy używać proszków do szorowania, drucianych szczotek, twardych gąbek, środków czyszczących z agresywnymi składnikami.

Dwa razy w roku należy oczyścić z brudu i kurzu okucia oraz nasmarować je smarem lub olejem do maszyn precyzyjnych. Nie należy smarować zamków i wkładek zamków.

Podczas konserwacji oraz czyszczenia drzwi, nie należy używać środków agresywnych chemicznie, gdyż mogą one uszkodzić powłokę lakierniczą. Należy zapoznać się z treścią gwarancji udzielonej przez producenta oraz zastosować się do dokładnie sprecyzowanych terminów przeglądów. Treść gwarancji jest częścią dokumentacji powykonawczej przekazywanej administratorowi.

Uwaga:

Drzwi wejściowe aluminiowe do klatek schodowych pełnią rolę ewakuacyjną, należy zwrócić szczególną uwagę na zapewnienie ich drożności oraz prawidłowego funkcjonowania. Zastawianie drzwi oraz ingerencja w systemy samozamykania jest zabronione.

**Brama segmentowa oraz rolowana** firmy Hormann zastosowana została na wjeździe do garażu podziemnego. Brama ta pełni funkcję komunikacyjną oraz przewietrzającą. Konstrukcja bramy umożliwia jej otwieranie oraz zamykanie w sposób mechaniczny oraz elektryczny. Elektryczne otwieranie i zamykanie bram następuje poprzez naciśnięcie odpowiedniego przycisku na pilocie, zatrzymanie ruchu bramy następuje w momencie osiągnięcia przez bramę ograniczników lub poprzez wymuszenie przerwania ruchu przyciskiem czerwonym znajdującym się na konsoli sterowania. Producent przewidział także możliwość użytkowania bramy w momencie, gdy brama nie zostanie podłączona do instalacji elektrycznej. Możliwe jest otwarcie bramy poprzez „ręczne przeciągnięcie” łańcucha wiszącego w okolicy sterownicy bramy.

## 12. Parapety

W mieszkaniach nie wykonano parapetów , pozostawiono miejsce do ich montażu.

## 13. Balkony, tarasy i ogródki

Do wykończenia balkonów zastosowano:

- Balkony – żywica odporna na UV SIKA;
- Tarasy na parterach oraz parkingi rowerowe– kostka brukowa BRUKBET

Elementy ślusarki narażone są na szkodliwe wpływy atmosferyczne i powinny być poddawane okresowej kontroli przez Nabywcę lokalu co najmniej dwa razy do roku, w terminach do 31 marca (po okresie zimowym) oraz do 30 października (przed okresem zimowym). W szczególności należy poddać kontroli:

- stan fug silikonowych: na połączeniach dylatacyjnych, na połączeniu murków balustrady ze ścianami budynku, na styku ściany z posadzką, narożniki ścian, itp.

### **Uwaga:**

- Zabrania się wykonywania otworów i kotwienia jakichkolwiek elementów na balkonach, ogródkach oraz tarasach z uwagi na możliwość uszkodzenia izolacji przeciwwodnej. Szczególnie wrażliwe na uszkodzenia są progi pod drzwiami balkonowymi.
- Balkony, ogródki, tarasy muszą być odśnieżane tak, aby nie zalegał na nich śnieg w grubych warstwach, gdyż to może spowodować np. zawilgocenie warstw tynku elewacyjnego.
- Tarasy i balkony zostały zaprojektowane wyłącznie dla umieszczenia w nich mebli ogrodowych i zieleni w doniczkach.
- Urządzenia odprowadzające wodę z tarasów i balkonów należy w razie potrzeb czyścić oraz sprawdzać drożność. Zabrania się wrzucania śmieci, liści, lodu, ziemi do wpustów i innych urządzeń odprowadzających wodę.
- Zabrania się wykonywania otworów i kotwienia jakichkolwiek elementów na balkonach i tarasach.
- Zabrania się wrzucania jak i wlewania jakichkolwiek substancji do wpustów balkonowych oraz tarasowych.
- Obróbki blacharskie powinny być utrzymywane w czystości, ponieważ nieusunięte zabrudzenia (kurz, pył, piasek) mogą spowodować w czasie opadów deszczu zacieki na elewacji.
- W ogródkach zastosowano ok. 25 cm substratu. Należy zwrócić uwagę aby nie rozkopywać nasadzeń, gdyż może spowodować to uszkodzenie warstwy drenażowej oraz zniszczenie hydroizolacji.

---

Nabywca zobowiązany jest do :

- Pielęgnacji trawy poprzez nawadnianie, koszenie i nawożenie,
- Dbania o estetyczny wygląd ogródka i jego ogrodzenia,
- Nie wznoszenia budowli i dodatkowych ogrodzeń na terenie ogródka,
- Udostępniania terenu ogródka w przypadku konieczności napraw elewacji, balkonów, ogrodzenia, akcji ratunkowej, ewentualnej okresowej pielęgnacji roślinności przez podmioty wyznaczone przez administrację obiektu itp.

Instrukcja pielęgnacji zieleni w zakresie znajduje się w **załączniku nr 7**.

**Uwaga:**

- Zabrania się montażu na ogrodzeniu tarasów mat, siatek i innych tego typu osłon. Zamontowanie tego typu materiałów prowadzić może do uszkodzenia ogrodzenia - np. przy silnym wietrze.
- Zabronione jest instalowanie wszelkiego rodzaju anten, tablic i instalacji na elewacji, balkonach, tarasach lub dachu.
- Zabrania się przerabiania oraz ingerowania w instalacje wodne służące do nawadniania ogródków lokatorskich.

Czynności związane z wykonywaniem okresowych kontroli elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne oraz bieżącym utrzymaniem stanu technicznego balkonu/tarasu, przeglądami i konserwacją obciążają Nabywcę lokalu. Niestosowanie się do zaleceń zawartych w instrukcji skutkuje odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.

## 14. Balustrady wewnętrzne, zewnętrzne, elewacja

### Balustrady wewnętrzne

Elementy drewniane należy czyścić tylko i wyłącznie środkami specjalnie przystosowanymi do tego typu prac. Zabrania się używania chemii agresywnej oraz elementów wysoce ściernalnych, gdyż może to skutkować wytarciem warstwy lakieru zabezpieczającego.

Elementy ze stali należy poddawać regularnemu myciu przy użyciu ciepłej wody z mydłem lub innym delikatnym detergentem. Po umyciu należy wszystkie wyczyszczone elementy wypłukać czystą wodą i wytrzeć do sucha. Regularne konserwowanie balustrad powoduje usuwanie wszystkich zanieczyszczeń, które pozostawione zbyt długo mogą być źródłem korozji lub odbarwień.

**Balustrady balkonów i tarasów** wykonane są ze stali malowanej proszkowo. W związku z tym, w celu trwałego i dobrego ich wyglądu, należy stale dbać o ich czystość, zwracając uwagę na zabrudzenia np. ptasie odchody, mogące trwale uszkodzić balustradę/przegrodę. Ponadto należy pamiętać, że odbarwienia lub trwałe uszkodzenia mogą powstać w wyniku bezpośredniego kontaktu w/w elementów z obcym elementem np. przywiązany sznurem, drutem, mocowaniem doniczki, itp.

Należy pamiętać o stosowaniu następujących zasad:

- mycie elementów balustrady oraz przegród należy wykonać przynajmniej raz w roku;
- częstsze mycie jest wymagane w okresach dużego zanieczyszczenia powierza;
- do mycia należy używać czystej wody, do której można dodać niewielką ilość neutralnych lub lekko alkalicznych detergentów;
- mycie będzie bardziej efektywne, gdy użyjemy do przetarcia powierzchni delikatnej szmatki, nierysującej powierzchni elementów stalowych;
- w czasie mycia temperatura elementów czyszczonych oraz temperatura stosowanej do mycia mieszaniny wody i detergentów nie może przekraczać 25 st. C;
- nie należy myć elementów stalowych strumieniem pary wodnej;
- nie wolno stosować mocno kwaśnych lub mocno alkalicznych detergentów, jak również środków powierzchniowo czynnych mogących reagować z aluminium;
- nie należy używać szorstkich zmywaków lub innych środków mogących zetrzeć lub zmatowić powierzchnię elementów stalowych;
- dopuszcza się stosowanie delikatnych szmatek bawełnianych, a podczas pocierania nie należy zbyt mocno dociskać szmaty do czyszczonej powierzchni;
- nie wolno stosować organicznych rozpuszczalników zawierających estry, ketony, alkohole, związki aromatyczne, estry glikoli, węglowodory chlorowane, itp.

- 
- tłuste oleiste i smoliste substancje mogą być usunięte z mytej powierzchni za pomocą ropopochodnych rozpuszczalników, wolnych od związków aromatycznych, podobnie należy potraktować pozostałości po kleju, gumie silikonowej, taśmie samoprzylepnej;
  - użyte do mycia detergenty nie mogą reagować z mytą powierzchnią dłużej niż jedną godzinę;
  - jeśli jest to konieczne proces mycia można powtórzyć po 24 godzinach;
  - po każdym myciu powierzchnia musi być natychmiast spłukana czystą, zimną wodą, a następnie wytarta do sucha;
  - w przypadku użycia środków żrących (tj. sól drogowa, mocne środki alkaliczne, kwasy itp.) elementy malowane proszkowo usterki zgłaszane z tytułu rękojmi będą odrzucane;
  - usuwanie zabrudzeń przedmiotami o ostrych krawędziach jest zabronione, może spowodować zarysowania, które są praktycznie niemożliwe do usunięcia, a usterki zgłaszane z tytułu rękojmi będą odrzucane;;
  - do zamaskowania śladów głębokich rys lub innych uszkodzeń powłoki malarskiej można stosować lakiery natryskowe (do metalu) w puszcze pod ciśnieniem (kolor wg palety RAL);

**Do czyszczenia obróbek blacharskich** należy stosować środki do czyszczenia blachy lub przy niewielkich zabrudzeniach zmywać miękkimi gąbkami i wodą. Nie można używać środków chemicznych takich jak rozpuszczalniki nitro, roztworów chlorowych, środków zawierających salmiak (chlorek amonu) lub sole sodowe.

**Czyszczenie elewacji.** Należy w sposób ciągły utrzymywać czystość w szczególności na styku elewacji z posadzką. Należy usuwać gromadzący się piasek i inne zabrudzenia w wymienionych rejonach. Nie wolno używać ostrych narzędzi do usuwania zabrudzeń. Wszelkie zabrudzenia należy zmywać miękkimi gąbkami i wodą (nie szorować). Nie używać środków myjących, szczególnie detergentów. Nie wolno opierać przedmiotów o elewację. Zabronione jest jakiegokolwiek uderzanie w elewację.

## 15. Okna i drzwi balkonowe

W trakcie użytkowania okien PVC należy przestrzegać zasad zawartych w „Instrukcji obsługi i użytkowania stolarki z PVC” producenta stolarki firmy Kowalczyk - **Załącznik nr 5** do niniejszej instrukcji.

### **Uwaga:**

- Nabywca zobowiązany jest do okresowej (regularnie wg potrzeb, nie rzadziej niż raz do roku) regulacji i konserwacji okuć.
- Zaleca się we wszystkich oknach w budynku na elewacji południowej, południowo – wschodniej i południowo – zachodniej (+/- 45 stopni), nieosłoniętych przegrodami budowlanymi, zainstalować od strony lokalu mieszkalnego urządzenia przeciwsłoneczne typu: rolety, żaluzje, zastony białe lub kolorowe o współczynniku korekcyjnym redukcji promieniowania mniejszym niż 0,7.

Niestosowanie się do zaleceń producenta zawartych w instrukcji i warunkach gwarancji spowoduje utratę możliwości uznania przez Dewelopera usterek zgłaszanych przez Nabywcę. Czynności związane z bieżącym utrzymaniem stanu technicznego ww. elementów budowlanych, przeglądami i konserwacją obciążają Nabywcę lokalu.

### **Zjawisko kondensacji pary wodnej na zewnętrznej powierzchni szyby**

Woda kondensacyjna tworzy się, gdy wilgotne powietrze graniczy z powierzchniami o odpowiednio niskiej temperaturze. Wtedy powietrze oziębia się do stanu nasycenia, po czym nadmiar wilgoci skrapla się na tych powierzchniach.

Na szybach izolacyjnych może występować zjawisko kondensacji pary wodnej na jej zewnętrznej powierzchni. Dzieje się tak, ponieważ szyba zewnętrzna stanowi zimną, uwarunkowaną atmosferycznie płaszczyznę, na której - przy odpowiednio wysokiej wilgoci - może tworzyć się kondensat. Przyczyną tego zjawiska jest wysoka ciepłochłonność szyb izolacyjnych (niskie wartości współczynnika przenikania ciepła U). Z pomieszczeń przedostaje się na zewnątrz tylko niewielka ilość ciepła, wobec czego szyba zewnętrzna ma niską temperaturę. Efekt kondensacji na zewnętrznych powierzchniach szyb ze szkła izolacyjnego jest zjawiskiem uwarunkowanym przez właściwości fizyczne szkła oraz istniejące warunki atmosferyczne (niska temperatura i wysoka wilgotność powietrza). Całkowite wyeliminowanie tego zjawiska nie jest możliwe z uwagi na to, że szyba zewnętrzna poddawana jest zmiennym warunkom atmosferycznym. Podsumowując, efekt kondensacji nie świadczy o wadliwości materiału, ale raczej potwierdza wysoką jakość szkła izolacyjnego.

### **Zjawisko kondensacji pary wodnej na wewnętrznej powierzchni szyby**

Woda kondensacyjna tworzy się, gdy wilgotne powietrze napotyka powierzchnię o odpowiednio niższej temperaturze. Wówczas oziębia się do stanu nasycenia, po czym nadmiar wilgoci skrapla się na tych



powierzchniach. W mieszkaniach, gdzie zamontowane są okna z termoizolacyjnymi szybami zespolonymi często obserwuje się wzrost wilgotności powietrza wynikający z dużej szczelności tych okien. Dotyczy to szczególnie pomieszczeń o dużej wilgotności względnej. Zjawisko występowania zaparowania na wewnętrznej szybie w oknie nie jest zatem wadą, a jedynie zjawiskiem fizycznym.

Aby uniknąć negatywnych skutków nadmiernego zawilgocenia wskazane jest wietrzenie pomieszczeń:

- rano – wietrzenie gruntowne 5-10 min. przez szerokie otwarcie okien,
- w ciągu dnia – wietrzenie 2-3 krotne przez uchylene okien,
- wieczorem – przed snem ok. 15 min. przez uchylene okien.

W celu ograniczenia zużycia energii zaleca się wietrzenia należy dokonywać przy ograniczonym do minimum ogrzewaniu (głowice grzejników należy ustawić na minimalną wartość minimum 10 min przed rozpoczęciem wietrzenia).

#### **Ogólne zasady użytkowania i konserwacji**

1. Nabywca zobowiązany jest do konserwacji stolarki budowlanej zgodnie z następującymi zasadami w celu utrzymania najwyższej jakości zapewnionej przez Producenta oraz zachowania rękojmi. Aby przedłużyć żywotność i zachować dobry wygląd stolarki, należy stosować odpowiednie zabiegi pielęgnacyjne i konserwacyjne, do których należy: mycie odpowiednimi środkami, konserwacja uszczelek, smarowanie zawiasów i okuć obwiedniowych.

2. Środek myjący do okien i drzwi, powinien spełniać odpowiednie wymagania. Przede wszystkim nie może naruszać chemicznie, czy też mechanicznie powierzchni lakierniczej, tj. nie może zawierać substancji ściernych i związków chemicznych rozpuszczających i penetrujących. Stosowanie środków myjących zawierających substancje ścierne czy też związki chemiczne naruszające powierzchnię jest niedopuszczalne. Powoduje to w efekcie zmatowienie powierzchni lakierniczej, powstanie mikroporów, a wnika tam brud (kurz) jest nie do usunięcia. Konserwacja uszczelek polega na naniesieniu na ich powierzchnię odpowiedniego środka zabezpieczającego przed szeroko pojętymi czynnikami atmosferycznymi zapobiegającego przymarzaniu uszczelek do profili w okresie zimowym.

3. Okna są wyposażone w okucia rozwieralne lub uchylno – rozwieralne. Najwyższej jakości materiały i precyzja wykonania okuć gwarantują długotrwałe, niezawodne funkcjonowanie oraz komfort użytkowania. Elementy okucia należy regularnie kontrolować pod względem pewności mocowania oraz stopnia zużycia w razie potrzeby dokręcić wkręty mocujące. W przypadku uszkodzenia okuć trzeba dokonać wymiany niesprawnych elementów.

4. Przynajmniej raz w roku wszystkie elementy należy smarować olejem do konserwacji okuć, który nie ma w składzie żywicy i kwasów. Stosowane środki pielęgnacyjno-czyszczące nie mogą naruszyć powłoki antykorozyjnej okuć.

5. W celu uniknięcia obicia ścian lub stłuczenia szyb zaleca się zastosowanie odbojów.

## Bezpieczne użytkowanie

### INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA STOLARKI



*Na skrzydło okna nie może oddziaływać żadne inne dodatkowe obciążenie.*



*Nie należy dociskać skrzydła okna do ościeża.*



*Nie należy wkładać żadnych przedmiotów pomiędzy skrzydło a ościeżnicę.*



*W przypadku dostępu do okna dzieci lub osób z zaburzeniami umysłowymi należy zamontować element blokujący niepożądane otwieranie okna np. klamkę zamykaną na klucz lub blokadę rozwarcia.*



*Podczas silnego wiatru nie należy pozostawiać otwartego okna.*



*Uwaga! Zatrzaszkujące się skrzydło może prowadzić do zranienia. Przy domykaniu okna nie należy wkładać ręki między skrzydło a ościeżnicę.*

## 16. Dach

Konstrukcja dachu to płyta żelbetowa pokryta papą z warstwą ocieplenia. Konstrukcja dachu oraz układ warstw izolacyjnych nie przewiduje ruchu pieszego. Wyjątkiem są osoby uprawnione do obsługi urządzeń dachowych oraz kontroli szczelności pokrycia jak również osoby usuwające z dachu śnieg. Z uwagi na to, że wszystkie roboty na dachu mogą być wykonywane przez osoby mające odpowiednie przeszkolenie BHP oraz zaświadczenie lekarskie pozwalające na prace powyżej wysokości 3,0 m. Dostępność dachów dla postronnych powinna być możliwie ograniczona.

Wejście na dach odbywa się poprzez wyłaz dachowy znajdujący się w klatkach schodowych i powinno być zabezpieczone, a także wyposażone w informację o zakazie wstępu osobom nieuprawnionym i instrukcją zachowania się podczas pobytu na dachu.

Odprowadzenie wody z dachu następuje poprzez wpusty kanalizacji deszczowej. Należy zwrócić szczególną uwagę na zachowanie drożności wpustów dachowych, gdyż zabrudzenia i ciała obce mogą doprowadzić do zatkania instalacji co w efekcie w skrajnych sytuacjach może spowodować awarię konstrukcji dachu. Czyszczenie wpustów dachowych oraz rynien polegające na usuwaniu liści i zanieczyszczeń stałych należy przeprowadzić minimum 2 razy w roku. Na bieżąco należy zapobiegać powstawaniu sopli lodowych. Sprawdzić stan powłoki lakierniczej blachy oraz stan zamocowań pokrycia, obróbek i osprzętu, w razie potrzeby dokonać naprawy.

Dach wyposażony został także w przelewy awaryjne, które w razie zaistnienia sytuacji ekstremalnej w sposób grawitacyjny odprowadzą zalegającą wodę na zewnątrz obiektu.

Nabywcy odpowiedzialni są za przeprowadzenie przeglądu dachu przynajmniej dwa razy w okresie letnim w celu weryfikacji drożności odpływów. Kontrole powinny być przeprowadzane przez osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności. Wyniki kontroli winny być zapisane w książce obiektu budowlanego,

Obróbki blacharskie nie wymagają żadnych prac konserwacyjnych. Kontroli w trakcie przeglądu należy poddawać miejsca, przy których nastąpiła ingerencja w strukturę obróbek blacharskich (łączenie, demontaż), mocowanie do atyki, łączenie kolejnych arkuszy, pewność zamocowania obróbek oraz ich szczelność. Wszelkie prace takie jak np.: odśnieżanie, mycie fasad powinny być prowadzone w sposób uniemożliwiający mechaniczne uszkodzenie obróbek blacharskich.

Śnieg z dachu należy usuwać ręcznie. Odśnieżanie należy przeprowadzić na bieżąco, nie dopuszczając do zlodowacenia śniegu oraz do ponadnormatywnego obciążenia dachu. Prace należy prowadzić tak, aby nie dopuścić do mechanicznego uszkodzenia pokrycia. Zabrania się stosowania soli odladzających w celu przyspieszenia topnienia śniegu / lodu na powierzchni dachu.

W przypadku występowania warstwy śniegu grubszej niż 10 cm, można zastosować zgarnianie przy użyciu szufli do odśnieżania, plastikowych lub drewnianych. Czynność zgarniania śniegu należy wykonać z najwyższą ostrożnością, pozostawiając warstwę 5-10 cm śniegu na dachu, tak aby nie uszkodzić pokrycia.

Nie dopuszcza się montowania dodatkowych elementów - nieujętych w projekcie. Elementy takie mogą spowodować lokalne zwiększenie zalegającej pokrywy śnieżnej czyli powstawanie tzw. worków śnieżnych lub przecieków połaci dachowej.

Maksymalna grubość zalegającego śniegu nie może przekraczać wartości, o których mowa w normie PN-80/B-02010/Az1:2006. Zgodnie z założeniami normy można przyjąć maksymalne grubości pokrywy śnieżnej zalegające na dachu dla strefy 2:

Śnieg świeży – 120 cm;

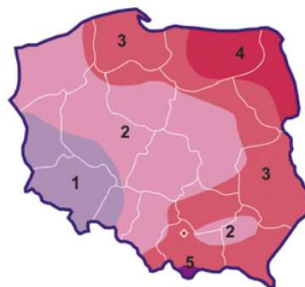
Śnieg osiadły – 60 cm;

Śnieg stary – 35 cm;

Śnieg mokry – 30 cm;

Śnieg zlodowaciały – 15 cm;

Lód (z zamarzniętej wody) – 10 cm.



## 17. Instalacja wentylacji mieszkań i komunikacji

W budynku wykonano mechaniczną wentylację przedsionków, korytarzy, pomieszczeń pomocniczych, wybranych pomieszczeń technicznych. Wentylacja ta polega na mechanicznym nawiewie lub wywiewie powietrza. Wywiew lub odpowiedni nawiew powietrza realizowany jest przez otwory kompensacyjne, nieuszczelnienia lub wymuszony w sposób mechaniczny. Powietrze zużyte transportowane jest kanałami na dach budynku, gdzie zostaje wyrzucone na zewnątrz budynku lub do przestrzeni garażowej (zgodnie z Projektem).

### Wentylacja mieszkań

Instalacja wentylacji mieszkań oparta jest na grawitacyjnym wyciągu z pomieszczeń takich jak: kuchnie, łazienki i WC. Powietrze kompensujące grawitacyjny wywiew napływać będzie poprzez systemowe nawietrzaki zlokalizowane w futrynach okiennych – **Załącznik nr 9**.

W kuchniach lokali mieszkalnych wykonano pionowe wentylacyjne umożliwiające każdemu lokatorowi podłączenie okapu wyposażonego w wentylator. Każde mieszkanie ma swój indywidualny pion wykonany z blozków systemowych.

Instalacja wentylacji, a także zastosowane urządzenia są przystosowane do pracy automatycznej. Niezbędna jest regularna konserwacja i kontrola instalacji w celu zapewnienia stałej gotowości do pracy i drożności kominów. Staranna konserwacja zapewni nieprzerwaną i ekonomiczną pracę ww. instalacji i urządzeń.

Bieżącą eksploatację należy prowadzić zgodnie z wytycznymi producentów zawartymi w dokumentacjach techniczno-ruchowych opracowanych przez producentów dla poszczególnych urządzeń. Wszystkie DTR, instrukcje obsługi zostały załączone do dokumentacji powykonawczej.

Należy zwrócić uwagę na przestrzeganie podanych w nich terminów okresowych przeglądów, czyszczenia i konserwacji. Zalecane przez Nabywcę lokalu kontrole okresowe powinny być przeprowadzone przez osoby z odpowiednim wykształceniem technicznym i kwalifikacjami. Wszelkie prace związane z urządzeniami elektrycznymi powinna wykonywać osoba posiadająca uprawnienia wydane przez SEP. Personel obsługujący instalację powinien być szczegółowo przeszkolony w zakresie działania i eksploatacji zamontowanych urządzeń. Zabronione jest ingerowanie w wydajność przepływu urządzeń wentylacyjnych, np. poprzez zabudowywanie urządzeń wentylacyjnych.

### Uwaga:

- w pomieszczeniach sanitarnych, garderobie należy zamontować drzwi posiadające otwory wentylacyjne/kratki wentylacyjne/podcięcia o powierzchni min. 0,22 m<sup>2</sup>. Brak otworów/kratek/podcięć uniemożliwia dopływ powietrza do pomieszczenia, powoduje zawilgocenie, a w dłuższym okresie zagrzybienie pomieszczenia. Zabrania się montażu w tych pomieszczeniach drzwi pokojowych.

- 
- W przypadku wykonywania zabudowy meblowej/gipsowo-kartonowej itp. zakrywającej wyjścia przewodów wentylacyjnych z szachtu instalacyjnego należy w zabudowie przewidzieć otwór rewizyjny o wymiarach min. 20x20 cm, służący do kontroli drożności przewodu kominowego/prawidłowości podłączenia okapu kuchennego itd.
  - Okap należy podłączyć do przeznaczonego do tego celu pionu okapowego, podłączenie należy wykonać w sposób stabilny i szczelny za pomocą np. rur i kształtek sztywnych stalowych z uszczelką, rur i kształtek PCV lub rur giętkich izolowanych akustycznie wełną mineralną grubości 20 mm z płaszczem z folii aluminiowej).
  - Przed przystąpieniem do prac wykończeniowych / remontowych należy zabezpieczyć:
    - przewody wentylacyjne, nawiewniki okienne w sposób szczelny przed pyłem, brudem, płynami, itd., a wentylowanie pomieszczenia przeprowadzać przez otwarcie okna.
  - Zabrania się wprowadzania jakichkolwiek zmian przez Nabywcę lokalu w wykonaną instalację wentylacji i jej poszczególne elementy składowe w tym wykonywania zabudowy urządzeń wentylacyjnych.
  - Wszystkie systemy wentylacyjne (w lokalach mieszkalnych, komórkach lokatorskich, klatkach schodowych, pomieszczeniach technicznych itp.) zostały poddane koniecznym badaniom i regulacji. Wprowadzenie do instalacji dodatkowych elementów (kratki, wentylatory, nawiewniki), demontaż istniejących elementów, zmiany nawiewników, zmiany wentylatorów, spowoduje rozregulowanie systemu i zakłócenie pracy instalacji wentylacji.

**Prawidłowe wietrzenie.**

Nowoczesne okna są bardzo szczelne, umożliwiając tym samym zaoszczędzenie energii. Z tego względu duże znaczenie ma prawidłowe i regularne wietrzenie pomieszczeń, które:

- reguluje wilgotność powietrza i temperaturę we wnętrzu,
- zastępuje zużyte powietrze świeżym,
- usuwa nadmiar wilgoci, zapobiegając powstawianiu grzybów pleśniowych,
- zapewnia zdrowy i przyjemny klimat w pomieszczeniu.

Zimą należy wietrzyć pomieszczenia kilka razy dziennie. Najlepszy efekt uzyskujemy, otwierając całkowicie przez krótki czas wszystkie okna i drzwi (nie pozostawiając ich jednak bez nadzoru), zamiast uchylania ich na wiele godzin. W ciągu dwóch do czterech minut następuje wówczas całkowita wymiana powietrza. W ten sposób straty ciepła są niewielkie, gdyż ściany i meble nie zostaną wychłodzone.

Wysoka wilgotność powoduje uszkodzenia okien. Zatem ważne jest, aby pomieszczenia były regularnie wietrzone i prawidłowo wentylowane. System wentylacji budynku powinien być sprawny, dzięki czemu unika się nadmiernej wilgotności w pomieszczeniach.

---

Skuteczna wentylacja powinna być:

- możliwie częsta,
- możliwie krótka,
- możliwie intensywna.

W przypadku stwierdzenia nadmiernej wilgotności w mieszkaniu na skutek ograniczenia wentylacji lub nieprawidłowej eksploatacji mieszkania nie będą usuwane usterki (pleśń, zagrzybienie, zawilgocenia) tym spowodowane.

#### **Instalacja wentylacji komórek i pomieszczeń w garażu**

Wentylacja komórek lokatorskich oraz pomieszczeń technicznych w garażu realizowana jest poprzez wentylatory kanałowe nawiewne, bądź wywiewne. Przy zastosowaniu wentylatorów nawiewnych, do pomieszczenia doprowadzane jest powietrze świeże, którego nadmiar usuwany jest poprzez otwór transferowy do powierzchni garażu. W przypadku wentylatorów wyciągowych z pomieszczenia usuwane jest powietrze, które napływa poprzez otwór transferowy.

**Uwaga:** nie można zasłaniać fragmentów ścian komórek lokatorskich i boksów rowerowych garażowych, należy zachować swobodny przepływ powietrza.

#### **W okresie użytkowania lokalu należy :**

1. Nawiewniki okienne oraz ściennie utrzymywać w należytym stanie technicznym oraz czyścić i konserwować zgodnie z zaleceniami producenta – **Załącznik nr 9.**
2. Zabrania się zaklejania/zasłaniania/zaślepienia nawiewników – uniemożliwia to prawidłowe działanie wentylacji.
3. **W czasie korzystania z okapu kuchennego należy zapewnić dopływ świeżego powietrza przez maksymalne rozszczelnienie lub uchylene okna w pomieszczeniu.**
4. Zabrania się zaklejania/zaślepienia nawiewników w celu ich „uszczelnienia”. Spowoduje to brak wentylowania pomieszczenia, a w konsekwencji jego zawilgocenie, może spowodować również wystąpienie podciśnienia i zasysanie powietrza wszelkimi możliwymi drogami, np. z sąsiednich pomieszczeń, z klatki schodowej czy z pionu okapowego.

Warunkiem prawidłowego działania wentylacji jest dopływ świeżego powietrza z zewnątrz.

W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek nieprawidłowości w działaniu wentylacji należy zwrócić się do Administracji osiedla.

Przewody wentylacyjne w lokalach powinny być poddawane okresowej kontroli zgodnie z wymaganiami Prawa budowlanego (Art. 62 ust.1 pkt 1 lit c, pkt 3 ustawy Prawo budowlane).

Kontrole stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych) powinny przeprowadzać osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiednie specjalności (zgodnie z art. 62 ust 6.pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414 z późniejszymi zmianami).

#### **Zobowiązania Nabywcy lokalu w budynku mieszkalnym wynikające z przepisów Prawa Budowlanego.**

Na podstawie art.. 5 ust. 2 oraz art. 7 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414 z późniejszymi zmianami) oraz przepisów wykonawczych, tj. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych:

„ § 19. 1. Sposób użytkowania przewodów i kanałów dymowych, spalinowych oraz wentylacyjnych powinien:

- 1) być zgodny z założeniami projektu tych przewodów i kanałów,
  - 2) uniemożliwiać ograniczenie lub utratę ich drożności i szczelności,
  - 3) zapewniać bezpieczeństwo Nabywców lokalu,
  - 4) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów Nabywców innych lokali, do których przylegają te przewody i kanały.
2. Nabywca lokalu wyposażonego w przewody i kanały dymowe lub spalinowe oraz wentylacyjne jest obowiązany:
- 1) zapewniać ich sprawność techniczną i użytkową,
  - 2) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia – zaniechać użytkowania instalacji gazowej i podjąć stosowne działania zaradcze oraz poinformować właściwe służby i właściciela o wystąpieniu zagrożenia,
  - 3) systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne,
  - 4) informować zarządcę budynku o niewłaściwym funkcjonowaniu urządzeń spalinowych, dymowych lub wentylacyjnych.
3. Nabywca lokalu korzystający z przewodów i kanałów dymowych lub spalinowych oraz wentylacyjnych może powierzać naprawę i konserwację tych urządzeń wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.
4. Po przeróbce lub wymianie przewody i kanały dymowe lub spalinowe oraz wentylacyjne należy poddać kontroli.

§ 22. 1. Instalacje i urządzenia wentylacyjne powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zgodnie z warunkami założonymi w projekcie.

2. Instalacje i urządzenia, o których mowa w ust. 1, w okresie ich użytkowania powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym sprawność i niezawodność funkcjonowania.

§ 23. W okresie użytkowania instalacji i urządzeń, o których mowa w § 22 ust. 1, należy zapewniać:

- 1) pełną drożność i szczelność przewodów i urządzeń,



- 
- 2) utrzymywanie pełnego wymaganego przekroju kratki wentylacyjnych,
  - 3) realizację wymaganych robót konserwacyjnych i remontowych,
  - 4) realizację zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy kontroli i nadzoru,
  - 5) w razie uzasadnionej potrzeby – kontrolę stanu technicznego instalacji i urządzeń wentylacyjnych.
- § 24. Wprowadzanie jakiegokolwiek zmiany w instalacji i urządzeniach wentylacyjnych w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody właściciela budynku.”

**W ramach rękojmi nie są uznawane:**

- uszkodzenia mechaniczne elementów instalacji,
- uszkodzenia mechaniczne wentylatorów i nawiewników,
- konserwacje, przeglądy i serwisowanie – wymiana filtra min. raz w roku lub w zależności od potrzeb,
- naprawy wynikające z niewłaściwego użytkowania instalacji lub braku konserwacji,
- naprawy bieżące, polegające na okresowym remoncie elementów instalacji, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie instalacji we właściwym stanie technicznym.

**Dokonanie przeróbek w wykonanej instalacji jest równoznaczne z odrzuceniem zgłoszeń usterek w ramach rękojmi. Ingerencja w nawiewniki może mieć wpływ na nieprawidłowe działanie instalacji wentylacji w lokalu.**

## 18. Instalacja wodociągowa i kanalizacyjna.

### **Instalacja ciepłej i zimnej wody**

Instalacja ciepłej i zimnej wody w lokalach została wykonana z rur PE-RT/Al/PE-RT firmy KAN i poprowadzona w warstwach podposadzkowych. Pion instalacji ciepłej wody na ostatniej kondygnacji każdej z klatek zakończony został spinką zapewniającą cyrkulację wody.

Instalacja w mieszkaniu zasilana jest z rozdzielaczy ciepłej i zimnej wody zlokalizowanych w szachcie technicznym na korytarzu klatki schodowej, gdzie możliwe jest odcięcie dopływu ciepłej i zimnej wody za pomocą zaworów kulowych. W szachcie tym znajdują się również indywidualne wodomierze mieszkaniowe firmy Bmeters oddzielne dla ciepłej i zimnej wody. Podejścia pod odbiorniki wody wyprowadzone zostały natynkowo z posadzki i umiejscowione na ścianach.

Instalację wodną wykonano z uwzględnieniem standardowego usytuowania przyborów sanitarnych. Mieszkania na parterze wyposażone są w zaworki czerpalne do podlewania ogródków zielonych. Instalacja ta wyprowadzona jest spod zlewów w mieszkaniach. W przypadku mieszkań z ogródkami, przy zlewie, zlokalizowane są zawory odcinające.

### **UWAGA:**

Na okres zimowy instalacja podlewania ogródków powinna być opróżniona z wody. Aby tego dokonać należy zamknąć zawór odcinający pod zlewem oraz otworzyć zawór czerpalny na zewnątrz. Fragment instalacji narażony na zamarzanie, samoczynnie się opróżni. Należy tak pozostawić zawory, jednakże zabezpieczyć zamknięty zawór pod zlewem na wypadek niekontrolowanego otwarcia.

### **Zalecenia i wymagania eksploatacyjne**

- wszystkie odbiorniki wody należy wyposażyć w zawory odcinające;
- wszystkie podejścia wody pod odbiorniki zaślepiono plastikowymi korkami. Stanowią one jedynie zabezpieczenie na etapie budowy i do przeprowadzania prób ciśnieniowych. Przed uruchomieniem instalacji na podejściach należy zamontować docelową armaturę lub zastąpić korkami metalowymi;
- ze względu na duże zagęszczenie przewodów pod posadzką w przedpokojach zabrania się wiercenia i mocowania progów drzwiowych na kołki rozporowe;
- zabrania się ingerencji w instalację;
- wszelkie elementy wykończenia posadzek – jak progi i listwy należy montować na klej montażowy;
- zabrania się wykonywania podejść z materiałów i w technologiach innych niż zastosowane do wykonania instalacji;
- zabrania się zrywania plomb na urządzeniach pomiarowych oraz jakiegokolwiek ingerencji mechanicznej lub magnetycznej;

- przy zastosowaniu armatury z mieszaczem konieczne jest zamontowanie na podejściu do niej zaworów zwrotnych. W przypadku stwierdzenia cofania się licznika skutkiem działania mechanicznego bądź brakiem zaworu zwrotnego reklamacja złożona na wodomierz nie będzie uwzględniana;
- samowolna ingerencja w instalację, w tym zmiana lokalizacji podejść wiąże się z odrzucaniem zgłoszeń usterek w ramach rękojmi .
- adaptację instalacji sanitarnych i podłączenie przyborów sanitarnych w łazienkach, WC i kuchniach należy powierzyć uprawnionym wykonawcom. Do instalacji używać wyłącznie atestowanych materiałów. Podłączenie przyborów zakończyć odbiorem i ciśnieniową próbą szczelności potwierdzonymi przez przedstawiciela Administracji (należy spisać protokół).
- w przypadku zmiany lokalizacji podejść wodnych do urządzeń, nie wolno osadzać elementów z tworzywa sztucznego PPSU (kształtek) przy pomocy pianki montażowej - grozi to chemicznym uszkodzeniem tych elementów.

**W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:**

- likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obowiązującym Nabywcę lokalu, niezwłocznie po ich pojawieniu się;
- dokonywać naprawy i wymiany uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji w zakresie obowiązującym Nabywcę;
- niezwłocznie informować Zarządcę budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków.

W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację.

**W ramach rękojmi nie są uznawane:**

- uszkodzenia mechaniczne elementów instalacji,
- usterki wynikające z niewłaściwego użytkowania instalacji lub braku konserwacji.

**Dokonanie przeróbek w wykonanej instalacji jest równoznaczne z odrzucaniem zgłoszeń usterek w ramach rękojmi dla instalacji w lokalu.**

**Instalacja kanalizacyjna**

Piony kanalizacyjne wykonano z rur niskoszumowych typu dBlue firmy Nicoll, połączonych kielichowo. Odpowietrzenie pionów następuje poprzez wywiewki wyprowadzone ponad dach. W lokalach kanalizacja została zakończona na ścianie szachtu instalacyjnego (podejścia pod miski ustępowe) oraz w posadzce przy szachcie (pozostałe podejścia). Dalsze rozprowadzenie pozostaje w zakresie Nabywcy.

Wieloletnie i bezawaryjne funkcjonowanie tak wykonanego systemu kanalizacji wiąże się z koniecznością przestrzegania podanych poniżej zasad:

**Niedopuszczalne** jest wrzucanie lub wylewanie do sieci kanalizacyjnej materiałów nie stanowiących ścieków bytowych, czyli w szczególności:

- kamieni, gruzu, żwiru i piasku, zaprawy murarskiej i betonowej, lepików, klei i pianek montażowych, żyłek, gwoździ, drutów;
- olejów silnikowych, smarów, gorącego oleju, płynów agresywnych (farby, rozpuszczalniki, substancje żrące poza środkami chemii gospodarczej przeznaczonymi do czyszczenia i utrzymania higieny instalacji);
- torebek i innych opakowań plastikowych, plastikowych linek i taśm;
- podasek higienicznych, pieluch, ręczników papierowych;
- tkanin i innych podobnych materiałów.

Ponadto do instalacji kanalizacyjnej nie wolno wyrzucać resztek jedzenia, tłuszczu. Resztki przykleją się do ścianek wewnętrznych rur kanalizacyjnych, zawężając ich przekrój, w konsekwencji całkowicie zatykając odpływ ścieków. Kategorycznie zabrania się wlewania do kanalizacji rozgrzanych tłuszczu. Proces smażenia odbywa się zwykle w temperaturze od 150°C do 200°C. Wytrzymałość zastosowanych rur z PP wynosi max. 95°C. W celu zapobiegania przedostawaniu się resztek jedzenia do kanalizacji można zamontować na odpływie sitka lub pod zlewem specjalny młynek rozdrabniający odpady spożywcze.

Niestosowanie się do powyższych zasad może stać się przyczyną zagrożeń i awarii wiążących się z koniecznością dokonywania napraw. Kosztami usunięcia awarii powstałych w wyniku niewłaściwego użytkowania będą osoby, które awarię spowodowały lub w przypadku braku możliwości identyfikacji wszyscy Nabywcy.

**UWAGA:**

- **jakakolwiek samowolna ingerencja w instalację wiąże się z odrzucaniem zgłoszeń usterek w ramach rękojmi**
- każdą ingerencję w instalację należy zgłaszać do administracji, konserwatora;
- adaptację instalacji sanitarnych i podłączenie przyborów sanitarnych w łazienkach, WC i kuchniach należy powierzyć uprawnionym wykonawcom. Do instalacji używać wyłącznie atestowanych materiałów. Podłączenie przyborów zakończyć **próbą szczelności**.
- w celu uniknięcia niebezpieczeństwa zalania, konieczny jest odbiór instalacji po pracach adaptacyjnych potwierdzony protokołem odbioru prac podpisanym przez wykonawcę oraz odbierającego, a kopię protokołu przekazać administracji;

- 
- wszelkie elementy wykończenia posadzek – jak progi i listwy należy montować na klej montażowy;
  - zabrania się wykonywania podejść z materiałów i w technologiach innych niż zastosowane do wykonania instalacji;
  - w przypadku występowania na tarasie należącym do lokalu wpustu odpływowego, należy podjąć działania w celu utrzymaniu go w czystości i zapewnić jego drożność. Liście, papier, błoto z lodem lub inne zanieczyszczenia mogą zablokować odpływ i po spiętrzeniu wody narazić budynek na zalanie;
  - instalacji kanalizacyjnej, wodnej **nie wolno wkuwać** w murowane ściany międzylokalowe lub elementy żelbetowe (ściany, słupy, stropy) ze względów bezpieczeństwa konstrukcji, akustyki oraz przepisów przeciwpożarowych. Za skutki wynikające z w/w działań odpowiada Nabywca lokalu.

**W ramach rękojmi nie są usuwane:**

- uszkodzenia mechaniczne elementów instalacji,
- usterki wynikające z niewłaściwego użytkowania instalacji lub braku konserwacji,

**Dokonanie przeróbek w wykonanej instalacji jest równoznaczne z odrzucaniem zgłoszeń usterek w ramach rękojmi dla instalacji w lokalu.**

## 19. Instalacja centralnego ogrzewania

Instalacja c.o. w lokalach została wykonana z rur PE-RT/Al/PE-RT firmy KAN i przebiega w warstwach podposadzkowych. Wyprowadzenie instalacji do mieszkań odbywa się z rozdzielacza zlokalizowanego w szachcie technicznym na korytarzu klatki schodowej, gdzie możliwe jest odcięcie za pomocą kulowych zaworów odcinających instalacji c.o. (zasilenie i powrót) dla poszczególnych mieszkań. W szachcie, na odejściu do każdego z lokali zainstalowane są ciepłomierze firmy Bmeters.

W mieszkaniach zamontowano grzejniki płytowe zaworowe VNH typ CV oraz grzejniki łazienkowe drabinkowe VNH typ STANDARD. Podejścia pod grzejniki wyprowadzono ze ścian. Grzejniki są wyposażone fabrycznie w zawory z nastawą wstępną oraz w głowice termostaticzne TRINNITY firmy Honeywell. Każdy grzejnik ma możliwość odpowietrzenia za pomocą ręcznych odpowietrzników znajdujących się w górnej części grzejników. W przypadku grzejników łazienkowych, w celu całkowitego odcięcia dopływu wody, należy, przy pomocy klucza ampulowego, wkręcić korek znajdujący się pod chromowaną zaślepką zaworu powrotnego oraz zamknąć głowicę termostaticzną na zasileniu.

### **Zabrania się całkowitego zamykania dopływu ciepła do lokalu w szachtach na klatkach schodowych.**

Przy regulacji mocy grzejnika należy kierować się temperaturami panującymi w pomieszczeniach, pamiętając, iż obliczeniowa temperatura powietrza w pokojach wynosi 20 st. C. Znaczące obniżanie temperatury poniżej tej wartości zmienia punkt rosy, co może prowadzić do powstania niekorzystnych zawilgoceń ścian, mogących spowodować pojawienie się zagrzybień i pogorszenie współczynnika przenikania ciepła. Tak więc, jeśli w pomieszczeniu panuje właściwa temperatura, a grzejniki nie są gorące to oznacza to, że głowice pracują w sposób prawidłowy, ograniczając zużycie energii cieplnej i pozwalając oszczędzać na opłatach za centralne ogrzewanie.

Zawór termostaticzny może okresowo zamykać dopływ czynnika grzewczego do grzejnika, ponieważ temperatura w pomieszczeniu jest wyższa lub równa temperaturze zadanej (łazienki + 24°C, pozostałe pomieszczenia +20°C). Wówczas „zimne grzejniki” to zjawisko normalne, a nie awaria ogrzewania. Prawidłowo działający grzejnik jest cieplejszy w górnej części.

### **Zalecenia i wymagania eksploatacyjne**

- w celu zapewnienia optymalnej wydajności niedopuszczalne jest zakrywanie górnej i dolnej części grzejnika ani obudowywanie go panelami, a także zasłanianie głowic termostaticznych np. zasłonami lub meblami;
- na czas prac wykończeniowych, remontu, głowice należy zabezpieczyć od pyłu i kurzu;
- jakakolwiek samowolna ingerencja w instalację wiąże się z odrzucaniem zgłoszeń usterek w ramach rękojmi!
- każdą ingerencję w instalację (np. demontaż grzejnika) należy zgłaszać do administracji, konserwatora;

- po każdej ingerencji w instalację (np. demontażu grzejnika), należy przeprowadzić ciśnieniową próbę szczelności, kopię protokołu odbioru należy przekazać administracji;
- nie należy wykonywać bruzd, wierceń oraz stosować elementów kotwiących w posadzkach ze względu na możliwość uszkodzenia instalacji oraz odrzucanie zgłoszeń usterek w ramach rękopism ;
- zabrania się spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania bez zgody administracji osiedla. Brak wody prowadzi do zapowietrzenia instalacji, pogorszenia wydajności systemu grzewczego, a także może spowodować uszkodzenie węzła;
- bezwzględnie zabrania się spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania do celów spożywczych lub do celów gospodarczych;
- zabrania się czyszczenia grzejników pastami i preparatami ściernymi;
- zabrania się malowania grzejników w okresie rękopism;
- do mycia nie stosować agresywnych płynów, benzyn ani rozpuszczalników;
- nie wolno zmieniać typów i rozmiarów grzejników, lokalizacji podejść oraz nastaw wstępnych na zaworach grzejnikowych ze względu na możliwość rozregulowania hydraulicznego lub uszkodzenia instalacji oraz odrzucanie zgłoszeń usterek w ramach rękopism;
- w początkowym okresie eksploatacji zapowietrzanie grzejników jest rzeczą naturalną, ponieważ dopuszczana do instalacji woda (uzupełniana np. po zdjęciu grzejnika) zawiera duże ilości rozpuszczonego powietrza. Do odpowietrzania służą zaworki w każdym grzejniku. Znajdują się one w górnej części grzejnika, po przeciwnej stronie względem głowicy termostatycznej. W celu odpowietrzenia należy poluzować (wykręcić nie więcej niż pół obrotu), przy pomocy specjalnego klucza lub ewentualnie śrubokręta, metalowy trzpień o przekroju kwadratowym. Pod wylot zaworka podstawić naczynie, gdyż poza powietrzem z grzejnika może wydostać się również woda instalacyjna. Po usunięciu powietrza należy zaworek zamknąć (dokręcić);
- W przypadku konieczności czyszczenia filtrów zamontowanych przed rozdzielaczami w szachtach, należy zabezpieczyć ciepłomierze przed ewentualnym zalaniem i zawilgoceniem, gdyż może to negatywnie wpłynąć na elementy elektroniczne i doprowadzić do uszkodzeń urządzenia. Każdorazowo takie działanie powinno być uzgodnione z administracją.

**W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:**

- likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obowiązującym Nabywcę lokalu, niezwłocznie po ich pojawieniu się;
- dokonywać naprawy i wymiany uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji w zakresie obowiązującym Nabywcę;

- 
- informować Zarządcę budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do obowiązków Zarządcy.
  - W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń lub jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację i powiadomić Zarządcę budynku.

**W ramach rękojmi nie są usuwane:**

- uszkodzenia mechaniczne elementów instalacji,
- usterki wynikające z niewłaściwego użytkowania instalacji lub braku konserwacji,

**Dokonanie przeróbek w wykonanej instalacji jest równoznaczne z odrzucaniem zgłoszeń usterek w ramach rękojmi dla instalacji w lokalu.**



---

## 20. Instalacje elektryczne i teletechniczne

W celu rozpoczęcia użytkowania instalacji elektrycznej niezbędne jest podpisanie umowy przez lokatora na dostawę energii elektrycznej. Instalacja została poddana próbom oraz badaniom ciągłości przewodów, ochrony przeciwporażeniowej oraz stanu izolacji. Stosowne protokoły znajdują się w dokumentacji powykonawczej.

Instalacja elektryczna (oświetleniowa, gniazd wtykowych, siłowa i dzwonek - jako dzwonek służy unifon) w lokalu. Instalacja została wykonana z zastosowaniem przewodów miedzianych, a łączenia wykonano w puszkach podtynkowych za osprzętem elektroinstalacyjnym. Instalację elektryczną w mieszkaniu wykonano jako podtynkową i zapewniającą samoczynne wyłączenie zasilania w razie awarii lub nieprawidłowego działania. Licznik energii dla mieszkania zabezpieczony jest wyłącznikiem nadprądowym C25 i zlokalizowany jest poza lokalem, w tablicy licznikowej, które zamontowano w przedsiönku klatki schodowej na lub w wydzielonym pomieszczeniu technicznym. W korytarzu lokalu mieszkalnego zamontowano tablicę mieszkaniową elektryczną (TM) i telekomunikacyjną skrzynkę mieszkaniową (TSM). W/w tablice zamontowane są w sposób natynkowy.

Tablica elektryczna (TM) została wyposażona w zabezpieczenia (wyłączniki różnicowo-prądowe, wyłączniki nadmiarowo-prądowe) oraz zawiera opis obwodów zabezpieczanych. Zabezpieczenia pod względem typów i wartości zostały dobrane do projektowanych odbiorów w mieszkaniu:

- obwody gniazd wtykowych – wyłączniki nadmiarowo-prądowe B16A;
- obwód oświetleniowy - wyłączniki nadmiarowo-prądowe B10A;
- obwód kuchni elektrycznej - wyłączniki nadmiarowo-prądowe B16A – trójfazowy;
- obwody lodówki, pralki, zmywarki - wyłączniki nadmiarowo-prądowe B16A.

Wykonano osobne obwody gniazd wtykowych dla pokoi, łazienki i kuchni. Wysokość montażu gniazd wtykowych i wypustów uzależniona jest od ich przeznaczenia. W lokalach mieszkalnych został zamontowany biały osprzęt produkcji Kontakt-SIMON seria SIMON10. Wszystkie gniazda są wyposażone w styk ochronny podłączony do przewodu ochronnego PE.

Sposób użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu powinien:

- być zgodny z założeniami projektu instalacji,
- zapewniać bezpieczeństwo jej użytkowania,
- zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów Nabywców innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.

---

W czasie użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu Nabywca lokalu powinien:

- przestrzegać zasady bezpieczeństwa użytkowania energii elektrycznej,
- w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości funkcjonowania instalacji i urządzeń elektrycznych w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców niezwłocznie informować Administratora budynku,
- utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu,
- w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu ze strony instalacji elektrycznej, zaprzestać jej użytkowania, podjąć właściwe działania zaradcze oraz bezzwłocznie poinformować właściwe służby oraz administrację o wystąpieniu zagrożenia,
- zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem,
- informować administrację budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej,
- udostępniać lokal w celu przeprowadzania kontroli i badania instalacji elektrycznej przez odpowiednie służby oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne.

Naprawa i konserwacja instalacji i odbiorników zasilanych energią elektryczną może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie świadectwa kwalifikacyjne.

Zalecenia / wymagania eksploatacyjne.

Wszelkie przeróbki i naprawy instalacji elektrycznej może wykonywać wyłącznie elektryk z odpowiednimi uprawnieniami. Ze względu na prowadzenie instalacji w tynku lub pod powierzchnią tynku, należy zwrócić uwagę na wykonywanie otworów na ścianach. Przewody prowadzone są pionowo od gniazd elektrycznych i łączników do góry pod powierzchnię sufitu i po ścianie – w kierunku od rozdzielni elektrycznej zlokalizowanej w rejonie drzwi wejściowych. Ze względu na niebezpieczeństwo uszkodzenia przewodów elektrycznych, należy unikać wierceń w pasie ok. 50 cm poniżej sufitu i powyżej podłogi, w pasie pionowym o szerokości ok. 30 cm (na i pod wyłącznikami i gniazdami). W przypadku konieczności wykonywania otworów w ścianie, czy suficie należy sprawdzić za pomocą „wykrywacza przewodów” lub odkrywki tynku czy w danym miejscu pod powierzchnią tynku nie przebiegają przewody. Dokładna lokalizacja instalacji prowadzonej podtynkowo jest pokazana na dokumentacji powykonawczej w postaci inwentaryzacji fotograficznej wykonanej instalacji.

W przypadku zaniku napięcia w gniazdku elektrycznym należy sprawdzić na tablicy mieszkaniowej TM, który „bezpiecznik” odpowiedzialny jest za dany obwód. Po jego odnalezieniu należy sprawdzić czy jest włączony. Jeżeli wyłącznik instalacyjny jest wyłączony, należy go załączyć poprzez podniesienie dźwigni do góry i ponownie sprawdzić czy pojawiło się napięcie w danym gniazdku elektrycznym. Jeżeli próba załączenia wyłącznika nie udaje

---

się należy sprawdzić czy w gniazdach z danego odvodu nie jest podłączonych zbyt wiele odbiorników prądu, a co za tym idzie – czy obwód nie jest przeciążony.

Przyczyną samoczynnego wyłączenia się zabezpieczeń może być również uszkodzenie podłączonego do obvodu urządzenia. W przypadku całkowitego zaniku napięcia w mieszkaniu, należy zwrócić się do właściwej służby technicznej, ustanowionej przez Zarządcę budynku. Ze względu na bezpieczeństwo, nie wolno dokonywać żadnych zmian i napraw przy gniazdkach elektrycznych, łącznikach oraz w rozdzielni elektrycznej. W przypadku takiej konieczności należy zwrócić się do elektryka posiadającego odpowiednie uprawnienia. Do kontroli sprawności technicznej wyłączników różnicowo-prądowych służy przycisk kontrolny „T” (test). Jego naciśnięcie oznacza zasymulowanie uszkodzenia obvodu i powinno spowodować bezzwłoczne zadziałanie wyłącznika tj. wyłączenie obvodu (zgodnie z zaleceniami należy przeprowadzać test wyłączników różnicowo-prądowych raz na miesiąc).

Instalacja elektryczna w mieszkaniu podlega kontroli raz na 5 lat. Zakres kontroli, może przeprowadzić tylko osoba z odpowiednimi uprawnieniami, obejmuje sprawdzenie skuteczności ochrony przeciwporażeniowej, działania wyłączników różnicowoprądowych i stanu izolacji przewodów przeprowadzana zostanie przez administratora budynku.

### **Instalacja telekomunikacyjna**

Instalacja telekomunikacyjna w budynku wykonana jest przewodami symetrycznymi, kablami współosiowymi (koncentrycznymi) oraz kablami światłowodowymi. Okablowanie z głównego lub lokalnych punktów dostępu prowadzone jest po trasach kablowych na poziomie garażu i w szachtach instalacyjnych, a następnie w peszlach ułożonych w posadzce oraz kanale instalacyjnym przy wejściu do tablicy teletechnicznej (TSM) zlokalizowanej w mieszkaniu. Tablice TSM zamontowano w przedpokoju w sposób natynkowy oraz wyposażono w gniazda 230V dla zasilania urządzeń np. routera.

Do każdego lokalu mieszkalnego doprowadzono instalacje teletechniczne umożliwiające odbiór:

Sygnatu telewizyjnego za pośrednictwem:

Antenowej instalacji zbiorczej do odbioru cyfrowych programów telewizyjnych i radiofonicznych i satelitarnych rozpowszechnianych w sposób rozsiewczy RTV-SAT

Okablowania wykonanego z kabli współosiowych – telewizja kablowa po podpisaniu odpowiedniej umowy na świadczenie usług z operatorem

Sygnatu internetowego oraz telefonicznego po podpisaniu odpowiedniej umowy na świadczenie usług z operatorem za pośrednictwem:

- Okablowania wykonanego z parowych kabli symetrycznych (skrętkowych),
- Infrastruktury światłowodowej,
- Okablowania wykonanego z kabli współosiowych (koncentrycznych)

Instalacje teletechniczne w lokalu mieszkalnym na odcinku od TSM do gniazd teletechnicznych prowadzono w peszlach ułożonych w posadzce.

### **Instalacja domofonowa**

Lokale zostały wyposażone w instalację domofonową firmy Elfon. Urządzenie to służy do komunikacji z osobami znajdującymi się na zewnątrz budynku oraz jako funkcja dzwonka do lokalu wywołana poprzez naciśnięcie przycisku dzwonkowego znajdującego się przed wejściem do lokalu mieszkalnego.

Domofon składa się z:

- kasety zewnętrznej domofonu – znajdującej się przy drzwiach wejściowych do budynku.
- aparatu Unifon z przyciskiem uruchamiającym zamek elektroniczny znajdujący się przy drzwiach wejściowych do lokalu. Istnieje możliwość wymiany aparatu typu Unifon (słuchawka) na aparat typu Videomonitor. Po zakupie videomonitoru przez właściciela, należy zgłosić chęć montażu do zarządcy budynku. Zabrania się samodzielnego wymieniania aparatów, grozi to uszkodzeniem całej linii instalacji w obrębie klatki.

Kaseta zewnętrzna domofonu wyposażona jest w kamerę, głośnik, mikrofon, klawiaturę numeryczną/przycisk oraz czytnik zbliżeniowy.

Opis działania systemu

Otwarcie drzwi zabezpieczonych kontrolą dostępu można realizować na dwa sposoby:

- poprzez indywidualny kod Nabywcy – kody zostaną udostępnione podczas odbioru lokalu przez Nabywcę
- przy pomocy elementu zbliżeniowego – 2 szt. zostaną przekazane podczas odbioru lokalu przez Nabywcę

Wejście z poziomu garażu do klatek schodowych jest realizowane tylko przy pomocy elementu zbliżeniowego.

Zalecenia / wymagania eksploatacyjne.

Domofon przy drzwiach wejściowych oraz w mieszkaniu jest urządzeniem zasilanym niskim napięciem, więc jest urządzeniem bezpiecznym. Domofon służy jedynie do rozmowy. Napraw aparatu może dokonywać tylko autoryzowany serwis producenta; wszelkie zmiany i naprawy wykonane samodzielnie powodują utratę rękojmi. Zabrania się wiercenia, kucia w ścianie pod aparatem domofonu w odległości mniejszej niż 15 cm od linii

---

powstałej pomiędzy środkiem aparatu, a podłogą i sufitem. Dokładna lokalizacji instalacji prowadzonej podtynkowo jest pokazana na dokumentacji powykonawczej w postaci inwentaryzacji fotograficznej wykonanej instalacji.

Zabrania się demontażu i rozłączania aparatów domofonowych przez osoby nie będące przedstawicielami firmy instalatorskiej.

Cała instalacja elektryczna i domofonowa objęta jest gwarancją producenta i dostawcy systemu. W okresie jej trwania nie wolno ingerować w te systemy pod groźbą utraty rękojmi.

Rękojmia nie obejmuje:

-uszkodzeń mechanicznych elementów instalacji,

-konserwacji, przeglądów i serwisowania,

-napraw wynikających z niewłaściwego użytkowania instalacji lub braku konserwacji,

-napraw bieżących, polegających na okresowym remoncie elementów instalacji, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie instalacji we właściwym stanie technicznym.

Dokonanie przeróbek w wykonanej instalacji jest równoznaczne z utratą rękojmi dla instalacji w lokalu.

### **Instalacja oddymiania klatki schodowej**

Budynek został wyposażony w elektryczny system oddymiania klatki schodowej. System składa się z kilku urządzeń, wzajemnie ze sobą współpracujących, które w momencie powstania pożaru umożliwiają automatyczne lub ręczne otwarcie klap oddymiających. Głównym urządzeniem elektrycznego systemu oddymiania jest bezobsługowa centralka sterująca zasilana napięciem 220 V AC (wyposażona w zasilacz na 24 V DC), do której (w momencie powstania pożaru) wysyłany jest impuls elektryczny. Impuls docierający do centralki wysyłany jest automatycznie z czujek dymowych. Impuls może być ponadto wysłany ręcznie, poprzez wciśnięcie przycisku w alarmowego oddymiania. Zadziałanie, centralki powoduje uruchomienie siłowników elektrycznych i otwarcie klap oddymiających oraz uruchomienia wentylatora napowietrzającego. Każda centralka wyposażona jest ponadto w akumulatory które podtrzymują pracę systemu w przypadku zaniku prądu sieciowego (zasilanie awaryjne). Uruchomienie systemu jest sygnalizowane poprzez palące się na czerwono i wydające dźwięki syren przyciski oddymiające zlokalizowane na piętrach klatki schodowej.

Zalecenia / wymagania eksploatacyjne.

Z uwagi na fakt, iż system oddymiania przewidziany jest do użytkowania w stanach zagrożenia pożarowego obiektów. Przewidziane są przeglądy okresowe. Powinny być one dokonywane przez ekipy

---

naprawcze producenta lub inne ekipy przez niego upoważnione w regularnych odstępach czasu, co najmniej jednak raz do roku. Podczas przeglądu system wraz z osprzętem oraz przewodami zasilającymi musi być sprawdzony przez specjalistę pod względem zdolności działania i gotowości eksploatacyjnej oraz konserwowane i ewentualnie naprawiane.

**UWAGA:**

- **jakakolwiek samowolna ingerencja w instalację wiąże się z utratą rękojmi!**
- każdą ingerencję w instalację należy zgłaszać do administracji, konserwatora;

Rękojmia nie obejmuje:

- uszkodzeń mechanicznych elementów instalacji,
- konserwacji, przeglądów i serwisowania,
- napraw wynikających z niewłaściwego użytkowania instalacji lub braku konserwacji,
- napraw bieżących, polegających na okresowym remoncie elementów instalacji, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie instalacji we właściwym stanie technicznym.

## 21. Garaż, komórki lokatorskie, boksy rowerowe, rowerownia.

Stanowiska parkingowe przeznaczone są do wyłącznego korzystania przez upoważnione osoby. Parkując samochód nie można zastawiać innych stanowisk parkingowych, jak również pozostawiać samochodu na niewyznaczonym miejscu.

Brama garażowa - uruchamianie następuje za pomocą pilota. Zamknięcie bramy i szlabanu następuje automatycznie po upływie czasu ustawionego w centrali sterującej. Dla bezpieczeństwa konieczne jest zachowanie następujących zasad:

- przed i podczas uruchamiania bramy należy upewnić się, że w ich obszarze nie znajdują się osoby, szczególnie dzieci lub przedmioty;

- przy otwieraniu należy bramę doprowadzić do pozycji końcowej i odczekać aż się zatrzyma. Dopiero po całkowitym otwarciu bramy można wjeżdżać/wyjeżdżać z garażu.

W garażu zaprojektowano organizację ruchu w celu wyeliminowanie kolizji. Wszystkie stanowiska zostały ponumerowane w celu identyfikacji. Szerokość stanowisk oraz ciągów komunikacyjnych odpowiada obowiązującym przepisom i zapewnia możliwość wykonywania manewrów. Przy poruszaniu się po garażu należy stosować się do organizacji ruchu wyznaczonej przez poziome i pionowe znaki drogowe oraz do przepisów wynikających z „Prawa o ruchu drogowym”. Przy wjeździe i wyjeździe należy zwracać szczególną uwagę na to, czy na rampie zjazdowej nie znajdują się inne pojazdy.

### **UWAGA:**

- W obrębie miejsca postojowego zabronione jest przechowywanie jakichkolwiek przedmiotów. Zabronione jest przechowywanie materiałów wydzielających przykre zapachy, łatwopalnych i wybuchowych, w tym napełnionych paliwem kanistrów. Dopuszcza się jedynie wykonywanie czynności związanych z obsługą codzienną pojazdów.
- Zabronione jest wykonywanie na terenie miejsca postojowego remontów pojazdów, wymiany oleju, mycia, ładowania akumulatorów itp.
- Zabronione jest parkowanie pojazdów na ciągach dojazdowych i pieszych.
- Nabywca miejsca postojowego zobowiązany jest do: bezwzględnego przestrzegania przepisów ruchu drogowego; zachowania ostrożności przy wjeżdżaniu i wyjeżdżaniu na teren osiedla szczególnie w okresie gołoledzi, opadów i zalegania śniegu; nie zastawiania dróg dojazdowych i poszczególnych miejsc postojowych; odpowiedniego parkowania pojazdu na miejscu postojowym, w taki sposób, aby nie utrudniać korzystania z sąsiednich miejsc postojowych i nie powodować uszkodzeń stojących tam pojazdów;
- Zabrania się poruszania pojazdów w garażu z prędkością powyżej 10 km/h;
- Zabrania się wjazdu do garażu pojazdów na kołach innych niż gumowych pompowanych;

- 
- Przed wjazdem należy skontrolować wysokość pojazdu i zwrócić uwagę na bagażniki, anteny, rowery itp. / maksymalna wysokość pojazdów 2,00 m;
  - Zabrania się wjazdu pojazdów niesprawnych technicznie, z niesprawną instalacją hydrauliczną, emitujących zwiększoną ilość spalin, z niesprawnym układem hamulcowym, o obniżonym podwoziu, pojazdów z przyczepami i naczepami itp.;
  - Należy zwrócić szczególną uwagę na utrzymanie posadzki garażu w odpowiedniej czystości w okresie zimowym. Wjeżdżające samochody wwożą wraz ze śniegiem duże ilości substancji żrących, które mogą powodować korozję zarówno elementów stalowych jak i betonowych. Niedopuszczalne jest pozostawianie błota pośniegowego w garażu na dłuższy okres czasu ze względów bezpieczeństwa ruchu jak i konstrukcji;
  - Zabrania się ingerencji w elementy konstrukcyjne garażu podziemnego – posadzka, ściany, strop;
- Sposób użytkowania posadzki garażowej zawarto w **załączniku nr 6**.

**ROWEROWNIA** - rowery należy stawiać tylko w wyznaczonym miejscu tj. stojak rowerowy. Zabrania się opierania rowerów o ściany zewnętrzne budynku. W pomieszczeniu rowerowni, nie wolno przechowywać materiałów oraz innych rzeczy poza rowerami.

#### **Komórki lokatorskie, boksy rowerowe**

W komórkach lokatorskich, boksach rowerowych nie wolno przechowywać materiałów palnych, łatwopalnych, wydzielających nieprzyjemne oraz uciążliwe zapachy jak również innych materiałów mogących stwarzać jakiegokolwiek zagrożenie dla życia lub zdrowia Nabywców lokali.

Zabrania się składowania przedmiotów narażonych na zawilgocenie przy powierzchni posadzki z uwagi na to, iż ukształtowanie powierzchni garażu przewiduje możliwość wystąpienia czasowych zawilgoceń.

#### **Uwaga:**

- Nie wolno podłączać do instalacji w komórkach żadnych urządzeń elektrycznych, np. wiertarek, akumulatorów oraz ustawiać np. lodówek lub innych podobnych urządzeń.
- Nie należy zasłaniać kanałów wentylacyjnych



---

## 22. Windy – dźwigi osobowe

W celu wezwania kabiny do właściwego przystanku należy posłużyć się przyciskiem w kasecie umieszczonej obok drzwi przystankowych. Przyjęcie wezwania zostaje potwierdzone zapaleniem się kontrolki w przycisku. Drzwi przystankowe otwierają się samoczynnie dopiero po zatrzymaniu się kabiny. Korzystanie z dźwigu jest dozwolone tylko przy oświetlonej kabinie. Po wejściu do kabiny pasażerowie powinni nacisnąć odpowiadające docelowym przystankom przyciski znajdujące się w kasecie kabinowej. Przyjęcie dyspozycji potwierdzone jest zapaleniem się „kontrolki” w przyciskach. Zamknięcie drzwi przystankowych i kabinowych oraz uruchomienie dźwigu następuje samoczynnie.

Po rozwiezieniu pasażerów dźwig będzie realizował jazdę do najwyższego przystanku, na którym jest wezwanie. Przy jeździe na dół kabina zabiera oczekujących pasażerów znajdujących się na trasie jej ruchu. Kabina w pełni obciążona nie realizuje wezwań. Pasażerowie jadą dźwigiem w czasie następnej jazdy kabiny. W przypadku gdy kabina zatrzyma się między piętrami i nie daje się ponownie uruchomić, należy użyć przycisku alarmu w celu połączenia się z centrum serwisowym dostawcy dźwigu i wezwania pomocy.

O zauważonych usterkach w pracy dźwigu należy poinformować Administrację budynku, Konserwatora urządzeń lub inne osoby sprawujące nadzór nad eksploatacją dźwigu.

**Zabronione jest blokowanie drzwi do windy oraz przewożenie materiałów o masie przekraczającej dopuszczalny udźwig.**

### **Uwaga:**

- Liczba pasażerów windy nie może przekraczać liczby określonej na panelu wewnątrz kabiny.
- Dzieci do lat 12- tu mogą korzystać z windy tylko pod opieką dorosłych.
- Zwierzęta domowe przewożone windą powinny być trzymane na krótkiej smyczy lub na rękach.
- Wszelkiego typu wózki przewożone windą powinny być zabezpieczone przed przypadkowym przemieszczaniem się wewnątrz kabiny.
- Należy zachować szczególną ostrożność w czasie otwierania/zamykania drzwi.

---

### 23. Klatki schodowe

Klatki schodowe stanowią drogi ewakuacyjne dla szybkiego opuszczenia budynku. Klatka schodowa oddzielona jest od korytarzy na piętrach za pomocą drzwi z samozamykaczami. Klatka wyposażona jest w klapę oddymiającą, otwieraną automatycznie za pomocą czujek zadymienia oraz ręcznie za pomocą przycisków. W celu orientacji na wszystkich kondygnacjach znajdują się oznaczenia pięter. Wybrane drzwi do mieszkań oprócz odporności na włamanie posiadają odporność ogniową (EI 30). We wszystkich korytarzach i klatkach schodowych zastosowano lampy awaryjne, które zapewniają oświetlenie nawet po wyłączeniu energii elektrycznej.

Klatki schodowe stanowią drogi ewakuacyjne, w związku z tym zabronione jest składowanie na klatkach materiałów budowlanych, wózków dziecięcych, rowerów itp., co zmniejszałoby ich szerokość.

### 24. Wycieraczki zewnętrzne

Dla zapewnienia długotrwałej prawidłowej eksploatacji należy w miarę potrzeb, lecz nie rzadziej niż raz w tygodniu, wykonywać następujące czynności obsługi:

- czyszczenie z zewnątrz (odkurzanie) – w przypadku intensywnego ruchu pieszych nawet codziennie,
- w sezonie zimowym usuwanie nadmiaru soli poprzez czyszczenie na mokro powierzchni wycieraczki przy pomocy specjalistycznych maszyn. Należy używać środków chemicznych nieniszczących aluminium oraz wkładów czyszczących,
- regularne usuwanie gum do żucia, wypalonych papierosów, itp.,
- ewentualne uszkodzenia wkładów czyszczących oraz elementów konstrukcyjnych wycieraczek należy zgłaszać Administratorowi celem ich niezwłocznego naprawienia i ograniczenia rozprzestrzeniania się uszkodzeń.

---

## 25. Tereny zewnętrzne

W celu należytej eksploatacji budynku elementy takie jak: drogi, chodniki i plac zabaw, należy użytkować i konserwować zgodnie z odpowiednimi instrukcjami znajdującymi się w dokumentacji powykonawczej. Ponadto, nie zaleca się wstępu na tereny zielone z wyjątkiem ograniczonego ruchu w celach konserwacji.

### **Nawierzchnia z kostki brukowej**

Należy dbać o utrzymanie w czystości powierzchni z kostki i niedopuszczanie do powstawania zabrudzeń zewnętrznych (ziemia, glina, oleje silnikowe, itp.). Do czyszczenia powierzchni można stosować myjki ciśnieniowe. Można stosować dostępne na rynku środki impregnujące (na kostkę bez wykwitów wapiennych), należy jednak wtedy pamiętać o cyklicznym powtarzaniu impregnacji. Na powierzchnię z kostki nie należy zrzucać ani ciągnąć po powierzchni ciężkich przedmiotów o ostrych krawędziach. Nie dopuszcza się jeżdżenia wózkami paletowymi oraz wózkami o kołach pełnych po powierzchni z kostki.

### **Zieleń**

Podstawowe zabiegi pielęgnacyjne przy trawniku to koszenie, podlewanie, nawożenie i odchwaszczanie. Pierwszy raz kosi się trawę, gdy osiągnie wysokość 5-10 cm. Ostrza używane do pierwszego koszenia powinny być bardzo ostre, aby nie powrywać słabo jeszcze ukorzenionych, młodych roślinek traw. Trawnik należy kosić, co 7-10 dni. Rzadsze koszenie powoduje pojawienie się chwastów. Nie kosi się mokrej trawy, a w dni upalne koszenie należy przeprowadzać rano lub wieczorem. Trawnik należy kosić do końca października. Ostatnie koszenie wykonać w ciepły i słoneczny dzień przycinając trawę na wysokość 3-4 cm, co zapobiega gniciu trawnika pod śniegiem. Pod koniec zimy, w lutym można na trawniku rozsypać wapno - nawet wtedy, gdy nie stopniał jeszcze śnieg. Po takim zabiegu trawa zacznie pięknie rosnąć i nie pojawi się na nim mech. Wiosną należy z trawnika wygrabić opadłe liście i resztki wyschniętych traw. W połowie marca można zasilić trawnik nawozem wieloskładnikowym. W czasie suszy należy trawnik nawadniać raz w ciągu tygodnia zgodnie z zasadą: lepiej rzadziej a obficie niż często, ale słabo. Jesienią trawnik powinno się zasilić gotową mieszanką nawozów mineralnych. Sposobem na pozbycie się chwastów z trawnika jest zastosowanie nawozów do trawników z odchwaszczaczem. Jeżeli na trawniku pojawia się mech, to znaczy, że gleba jest za kwaśna. Zaradzić temu problemowi może zastosowanie nawozu, który wypiera mech i powoduje wzrost trawy w miejscach zastosowania. Zarządca osiedla zobowiązany jest do pielęgnacji trawnika oraz wszelkich roślin znajdujących się na częściach wspólnych obiektu zgodnie z **załącznikiem nr 7**.

**UWAGA:**

- Zabrania się wjazdu pojazdów na nawierzchnie chodników i dojść do klatek schodowych, poza pojazdami uprzywilejowanymi jak np. karetka pogotowia;
- Nie wolno zastawiać wjazdów;

Utrzymanie zieleni na terenie ogródków przynależnych do lokali mieszkalnych należy do czynności konserwacyjnych i pielęgnacyjnych wchodzących w zakres obowiązków Nabywcy lokalu. Instrukcja pielęgnacji terenów zielonych znajduje się w **załączniku nr 7**.

**Plac zabaw**

Plac zabaw jest terenem przeznaczonym do zabaw i wypoczynku dzieci. Dzieci na terenie placu zabaw mogą przebywać wyłącznie pod opieką nauczyciela lub rodziców (opiekunów), ponoszących pełną odpowiedzialność za dziecko. Plac zabaw wyposażony został w urządzenia zabawowe przeznaczone dla dzieci w wieku od 3 do 12 lat. Korzystanie z poszczególnych urządzeń zabawowych powinno być dostosowane do rozwoju psychofizycznego dziecka. Oceny winien dokonać nauczyciel, rodzic/opiekun dziecka. Urządzenia zabawowe należy wykorzystywać zgodnie z ich przeznaczeniem (przy zastosowaniu się do zaleceń osoby dorosłej). Rodzice/Opiekunowie dzieci winni pamiętać o odpowiedzialności prawnej za ewentualne szkody wyrządzone przez dzieci na osobach lub mieniu. Zabrania się: - korzystania z urządzeń zabawowych przez więcej niż jedno dziecko na jedno miejsce - zjeżdżania głową w dół, skakania na zjeżdżalni i wchodzenia na nią od strony pochylnej - wchodzenia na dach wież oraz na główne elementy konstrukcji obiektów (przeplotni, pomostu ruchomego, ściany wspinaczkowej, drabinek itp.) Na placu zabaw obowiązuje zakaz: niszczenia urządzeń zabawowych zaśmiecania terenu niszczenia zieleni wprowadzania zwierząt jazdy na rowerze gry w piłkę picia alkoholu i palenia tytoniu przebywania osób nietrzeźwych wchodzenia na plac w obuwiu na wysokich obcasach Wszelkie uszkodzenia urządzeń i inne nieprawidłowości należy bezzwłocznie zgłaszać dyrektorowi szkoły.

---

## 26. Miejsca postojowe zewnętrzne

Miejsca postojowe mogą być używane przez Nabywcę lub przez wspólnie z nim zamieszkałe osoby zgodnie z jego przeznaczeniem tj. dla celów związanych z przechowywaniem pojazdu mechanicznego w obrębie miejsca postojowego.

**Uwaga:**

- W obrębie miejsca postojowego zabronione jest przechowywanie jakichkolwiek przedmiotów. Zabronione jest przechowywanie materiałów wydzielających przykre zapachy, łatwopalnych i wybuchowych w tym napełnionych paliwem kanistrów. Dopuszcza się jedynie wykonywanie czynności związanych z obsługą codzienną pojazdów.
- Zabronione jest wykonywanie na terenie miejsca postojowego remontów pojazdów, wymiany oleju, mycia itp.
- Zabronione jest parkowanie pojazdów na ciągach dojazdowych i pieszych.
- Nabywca miejsca postojowego zobowiązany jest do: bezwzględnego przestrzegania przepisów ruchu drogowego; zachowania ostrożności przy wjeżdżaniu i wyjeżdżaniu na teren osiedla szczególnie w okresie gołoledzi, opadów i zalegania śniegu; nie zastawiania dróg dojazdowych i poszczególnych miejsc postojowych; odpowiedniego parkowania pojazdu na miejscu postojowym w taki sposób, aby nie utrudniać korzystania z sąsiednich miejsc postojowych i nie powodować uszkodzeń stojących tam pojazdów.

---

## 27. Zmiany budowlane w lokalach

Wszelkie zmiany budowlane powinny być wykonywane zgodnie z zobowiązującym prawem budowlanym, za wiedzą Dewelopera oraz Administratora i Zarządcy budynku. Niezbędne jest uzyskanie wymaganych prawem pozwoleń i uzgodnień (art. 29 oraz 30 ustawy Prawo Budowlane).

**Nabywca lokalu wprowadzając w okresie rękojmi zmiany w ścianach lub zmiany w instalacjach wewnętrznych przyjmuje do wiadomości fakt odrzucania zgłoszonych usterek w ramach rękojmi w wyżej wymienionym zakresie.**

## 28. Obsługa w okresie rękojmi

Usterki będące wynikiem samodzielnych przeróbek, bądź wynikające z niewłaściwego użytkowania lokalu **nie będą** usuwane w ramach rękojmi.

Przed zgłoszeniem usterki należy dokładnie zapoznać się z niniejszą instrukcją oraz kartą informacyjną zgłoszeń wad/usterek (**załącznik nr 14**).

**Usuwanie usterek** zgłoszonych w okresie rękojmi odbywa się w dni powszednie **od poniedziałku do piątku w godzinach 7<sup>30</sup> do 15<sup>30</sup>**. W sytuacjach wyjątkowych za zgodą obu stron dopuszcza się możliwość uzgodnienia innego indywidualnego terminu.

Usterki należy zgłaszać poprzez przesłanie wypełnionego **załącznika nr 15** do niniejszej instrukcji na adres email: [serwis@unidevelopment.pl](mailto:serwis@unidevelopment.pl) lub na adres korespondencyjny Dewelopera.

### **Uwaga:**

Niniejsza instrukcja jest informacją dla Nabywców lokali, nie wyczerpuje i nie zastępuje instrukcji producentów, przepisów, norm i atestów. W przypadkach nieobjętych niniejszą instrukcją mają zastosowanie przepisy Rozporządzenia MSW i A z dnia 16.08.1999 w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U.Nr.74 poz. 836) oraz Prawa Budowlanego i Polskich Norm.

## Spis załączników

- Zał. 1.
  - 1.1 Warunki gwarancji i zasady eksploatacji drzwi wejściowych do lokali;
  - 1.2 Warunki gwarancji i zasady eksploatacji drzwi stalowych;
- Zał. 2. Certyfikat zaświadcający właściwości antywłamaniowe drzwi wejściowych do lokali mieszkalnych;
- Zał. 3. Parapety wewnętrzne klatki schodowej:
  - 3.1. Instrukcja użytkowania i konserwacji parapetów wewnętrznych;
  - 3.2. Warunki gwarancji;
- Zał. 4. Instrukcja użytkowania i konserwacji posadzek żywicznych na balkonach;
  
- Zał. 5. Instrukcja użytkowania i konserwacji stolarki okiennej;
- Zał. 6. Instrukcja użytkowania i konserwacji posadzek w garażu oraz komórkach lokatorskich;
- Zał. 7. Instrukcja użytkowania i konserwacji zieleni;
- Zał. 8. Instrukcja użytkowania i konserwacji ścian działowych typu MultiGips;
- Zał. 9. Instrukcja użytkowania i eksploatacji oraz informacje o nawietrzakach typu ISOLA2
- Zał. 10. Instrukcja użytkowania komórek lokatorskich, boksów, boksów na jednoślady;
- Zał. 11. Karta techniczna oraz instrukcja użytkowania głowicy termostatycznej
- Zał. 12. Instrukcja obsługi instalacji domofonowej ELFON
- Zał. 13. Instrukcja eksploatacji BSO ELEWACJA
- Zał. 14. Karta informacyjna zgłoszeń wad/usterek
- Zał. 15. Wzór protokołu zgłoszenia usterki