

INSTRUKCJA

EKSPLOATACJI LOKALU MIESZKALNEGO

Inwestycja:

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą

„Osiedle Latte” przy ul. Sokratesa 7 w Warszawie



Spis treści

Wstęp	3
1. Konserwacja wykonywana przez Nabywcę*	4
2. Obsługa w okresie rękojmi	5
3. Uwagi ogólne dotyczące użytkowania lokalu.....	6
4. Najczęściej spotykane problemy z ekipami remontowymi:	8
5. Opis konstrukcji budynku	10
6. Ścianki działowe i międzylokalowe	10
7. Tynki	11
8. Podkłady podłogowe	12
9. Drzwi wejściowe do mieszkań	13
10. Balustrady zewnętrzne, przegrody balkonowe, portfenetry, parapety zewnętrzne, obróbki blacharskie	13
11. Balkony, tarasy, ogródki	15
12. Elewacja lekka-mokra oraz wentylowana:.....	18
13. Okna i drzwi balkonowe	18
14. Nawiewniki ściennie.....	21
15. Wentylacja mieszkań.....	21
16. Wentylacja w częściach wspólnych garażu	25
17. Instalacje sanitarne (woda, kanalizacja, c.o.).....	25
a. Instalacja wody zimnej, ciepłej w lokalu	25
b. Instalacja kanalizacji sanitarnej	27
c. Instalacja C.O.....	29
18. Instalacje elektryczne	32
a. Instalacja ochrony od porażień	33
b. Instalacje teletechniczne	33
c. Instalacja wideodomofonowa.....	34
19. Szlaban, brama garażowa, boksy rowerowe, wózkownie	37
20. Boksy rowerowe.....	38
21. Windy – dźwigi osobowe	38
22. Klatki schodowe	39
23. Teren zielony	39
24. Miejsca postojowe zewnętrzne	40
25. Zmiany budowlane w lokalach	40
Spis załączników	41

Wstęp

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

Nabywca lokalu zobowiązany jest do użytkowania mieszkania wraz z przynależnymi pomieszczeniami gospodarczymi i garażu, zgodnie z przeznaczeniem, wymaganiami ochrony środowiska i ochrony przeciwpożarowej oraz utrzymania w należytym 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, certyfikaty, świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie mieszkaniowym.

Ponadto prawidłowe utrzymanie obiektu w należytym stanie technicznym oraz eksploataowanie 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 powinien 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 późn. zm.) oraz w sposób zapewniający:

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

Sposób użytkowania instalacji oraz urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu 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, 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.

1. Konserwacja wykonywana 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) Uwaga! Tylko opakowania nieuszkodzone, bez śladów otwarcia dają gwarancję bezpieczeństwa kluczy. Do zgłoszenia usterki należy dołączyć protokół z wymaganego przeglądu okresowego stolarki drzwiowej.	min. raz na 18 miesięcy
Balustrady zewnętrzne balkonowe	Mycie zewnętrznej powłoki proszkowej	min. raz na pół roku
	Przegląd elementów złącznych	Min. raz na rok
Okna drewniane	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 rok, wg potrzeb,
	Wietrzenie pomieszczeń w celu zapewnienia odpowiedniej wilgotności w pomieszczeniu oraz zapobieganiu gromadzenia się wilgoci.	W pierwszym roku użytkowania zalecane możliwie częste wietrzenie. Zalecane wietrzenie rano 5-10 min, w ciągu dnia 2-3 razy uchylenie okna, wieczorem 15 min, wg potrzeb.
Nawiewniki ścienne	Czyszczenie	wg potrzeb
	Na czas remontu zabezpieczyć przed pyłami, farbami, zapachami	okresowo
Wentylatory ścienne (kuchnia/łazienka/WC/garderoba)	Czyszczenie filtra	min. raz na pół roku, wg potrzeb
	Na czas remontu zabezpieczyć przed pyłami, farbami, zapachami	okresowo
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

Zalecane:

Ubezpieczenie nieruchomości od skutków nieszczęśliwych wydarzeń i od odpowiedzialności cywilnej.

***Powyższy wykaz nie zwalnia od szczegółowego zapoznania się z całością Instrukcji użytkownika lokalu.**

Zgłoszenia usterek o charakterze eksploatacyjnym należy kierować bezpośrednio do Administracji Budynku.

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

1. Zabrudzenie wentylatorów znajdujących się w lokalu lub na dachu budynku.
2. Wymiana przepalonych żarówek (niebędących niewymiennymi źródłami światła) punktów świetlnych znajdujących się na terenie części wspólnej inwestycji.
3. Uszkodzenie pestki/pilota do bramy garażowej.
4. Trudności z zamykaniem/otwieraniem stolarki okiennej.
5. Wszelkie uszkodzenia mechaniczne powierzchni poziomych oraz pionowych.

UWAGA:

W przypadku usterek dotyczących instalacji domofonowej, wentylacji, CO, czujek ruchu zlokalizowanych na częściach wspólnych w pierwszej kolejności należy zgłaszać do Administratora lub Konserwatora nieruchomości. W przypadku, gdy usterki nie uda się usunąć należy ją zgłosić zgodnie z przekazaną instrukcją. Do zgłoszenia należy dołączyć protokół z weryfikacji wykonanej przez Administratora budynku lub Konserwatora.

2. Obsługa w okresie rękojmi

Usterki będące wynikiem samodzielnych przeróbek, bądź wynikające z niewłaściwego użytkownika lokalu nie podlegają naprawom z tytułu rękojmi.

Przed zgłoszeniem usterki należy dokładnie zapoznać się z Instrukcją użytkownika lokalu.

Usuwanie usterek zgłoszonych w okresie rękojmi odbywa się w dni powszednie od poniedziałku do piątku w godzinach 7:30 do 15:30.

W sytuacjach wyjątkowych za zgodą obu stron dopuszcza się możliwość uzgodnienia innego indywidualnego terminu.

Usterki należy zgłaszać zgodnie ze wzorem stanowiącym **Załącznik nr 15** do niniejszej instrukcji.

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 Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U.Nr.74 poz. 836) oraz Prawa Budowlanego i Polskich Norm.

3. Uwagi ogólne dotyczące użytkowania lokalu

1. W przypadku, gdy Nabywca zamierza wykonać zmiany w odebranym lokalu, zobowiązany jest przedstawić projekt tych 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. W przypadku braku wymaganej akceptacji Nabywca lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z samowolnego wykonania prac.
2. Nabywca mieszkania wprowadzając w okresie rękojmi zmiany budowlane oraz zmiany w instalacjach wewnętrznych przyjmuje do wiadomości fakt nieuznawania za zasadne usterek zgłoszonych z tytułu 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 przeprowadzenie prac remontowych lub usunięcie awarii jest niedopuszczalne i wymaga 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), części wspólne wymagają wcześniejszego uzyskania pisemnej akceptacji autora projektu, Dewelopera oraz Zarządcy Nieruchomości, w niektórych przypadkach również decyzji właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej. W przypadku braku wymaganej akceptacji Nabywca ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z samowolnego 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 samowolnego wykonania prac.
7. Wszelkie szkody, jakie wyrządzone zostaną przez Nabywcę, spowodowane przez niego, jego pracowników, czy działających na jego zlecenie firm, zarówno w samym lokalu, lokalach osób trzecich jak i w częściach wspólnych budynku, 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 wmontowanych 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, 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 (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 odrzucenie 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. Przywrócenie do stanu pierwotnego będzie obciążało Nabywcę lokalu.
15. W pasie o szerokości 30 cm po obu stronach i nad rozdzielnicą elektryczną oraz po suficie, po ścianach i w strefie posadzki pływającej w peszlach, prowadzone są przewody elektryczne. W tych strefach nie wolno wykonywać otworów, montować kołków, wiercić w ścianie bez wcześniejszego sprawdzenia wykrywaczem przewodów lub odkucia ręcznego, ponieważ grozi to uszkodzeniem przewodów elektrycznych. Strefy prowadzenia instalacji elektrycznej wyszczególniono poniżej.
 - górna pozioma strefa instalacyjna od 15 do 45 cm pod gotową powierzchnią sufitu;
 - dolna pozioma strefa instalacyjna od 30 do 45 cm ponad gotową powierzchnią podłogi;
 - Pionowe strefy instalacyjne o szerokości 20 cm przy drzwiach od 10 do 30 cm od skrajnej 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/równoległe do ścian od włącznika sterującego danym wypustem oświetleniowym.
16. Wszystkie instalacje kanalizacji muszą być prowadzone bez ingerencji w posadzkę, np. po ścianach pomieszczenia. Jeżeli warstwy posadzki jak i instalacji przeprowadzonych w niej zostaną naruszone lub

zniszczone podczas prowadzonych prac remontowych za skutki wynikłe z w/w działań odpowiada wyłącznie Nabywca lokalu, a usterki zgłoszone z tytułu rękojmi zostaną odrzucone.

17. Materiały niebezpieczne pożarowo nie mogą być przechowywane na tarasach, balkonach, loggiach oraz w garażu (miejscach postojowych, boksach), korytarzach i klatkach schodowych.

Poprzez materiały niebezpieczne pożarowo w szczególności rozumie się między innymi:

- gazy palne;
- ciecze palne o temperaturze zapłonu poniżej 328,15K (55°C);
- materiały zapalające się samorzutnie na powietrzu;
- materiały wybuchowe i pirotechniczne;
- materiały ulegające samorzutnemu rozkładowi lub polimeryzacji;
- materiały mające skłonności do samozapalenia.

UWAGA: W miejscach komunikacji (korytarze, klatki schodowe) nie może być nic przetrzymywane i składowane.

18. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że do wykańczania 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 uznane za niezasadne w przypadku zgłoszenia usterki z tytułu rękojmi.

20. Nie wolno zasłaniać ścian ażurowych 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 stolarni okiennej i drzwiowej.

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

4. Najczęściej spotykane problemy z ekipami remontowymi:

1. Usuwanie gruzu, śmieci i wylwanie płynów przez okna oraz wyrzucanie odpadów stałych do kanalizacji, działania takie mogą uszkodzić pion kanalizacyjny.
2. Uszkodzenia ścian, posadzek, drzwi, okien oraz wszelkich okładzin wewnętrznych lub zewnętrznych powstałe w częściach wspólnych przy transporcie materiałów budowlanych, mebli, wyposażenia, itp.
3. Śmieci, gruz, niedopałki papierosów wyrzucane przez okno lub na klatkę schodową.
4. Gruz, tynk, farby wrzucane do kanalizacji powodując jej zatykanie i uszkodzenia.

5. Żrące i gęste ciecze (zaprawy, rozpuszczalniki, farby itp.) wylwane do kanalizacji.
6. Włamywanie się do tablic prądowych i podłączanie się pod licznik, powodując dewastację tablic elektrycznych.
7. W trakcie transportu mebli i materiałów brudzone i rysowane ściany klatki schodowej oraz balustrady.
8. Uszkodzenia klatek schodowych spowodowane wnoszeniem długich profili stalowych i listew – w czasie ich wnoszenia ostre końcówki powinny być osłonięte.
9. Nieprawidłowe dokonywanie przeróbek instalacji wewnętrznych w mieszkaniach, powodując zalanie sąsiadów.
10. Demontaż wideodomofonu, mogący doprowadzić do zwarć (rozregulowanie systemu).
11. Ingerencje w instalację elektryczną.
12. Montaż dodatkowych wentylatorów i zakłócenie pracy systemu wentylacji.
13. Brak zabezpieczenia instalacji wentylacji powodujący uszkodzenie urządzeń.
14. 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.
15. Składowanie materiałów w częściach wspólnych obiektu.

Uwaga: Pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańców (śmietnik, zespoły wejściowe, korytarze, klatki schodowe, windy, szachty instalacyjne) powinny być utrzymywane w należytym stanie higieniczno-sanitarnym oraz estetycznym zapewniającym użytkowanie całego obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem przez cały okres eksploatacji.

Za skutki wynikające z powyższych działań odpowiada wyłącznie 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 odrzucania usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.

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

Pomimo zastosowanych nawiewników w glicach okiennych, 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. Tym bardziej nie wolno zakrywać urządzeń wentylacji mechanicznej znajdującej się w ściankach kuchni, łazienki, WC, garderób oraz nawiewników.

5. Opis konstrukcji budynku

Budynek zaprojektowano w konstrukcji żelbetowej – monolitycznej, słupowo-ścianowo-płytowej opartej na słupach i ścianach żelbetowych. Posadowienie budynków zaprojektowano bezpośrednio za pomocą płyty fundamentowej z ewentualnymi pogrubieniami pod słupami. Fundamenty zaprojektowano z betonu wodoszczelnego.

Stropy kondygnacji mieszkaniowych płytowe żelbetowe obciążone warstwami posadzkowymi, ściankami działowymi i obciążeniem użytkowym.

Ściany murowane osłonowe i międzylokalowe wykonane z bloczków silikatowych A18 kl. 15 MPa oraz 25MPa i N25 kl. 15 MPa, natomiast ściany działowe z bloczków N8 i N12 kl. 15 MPa.

Uwaga:

- ze względów bezpieczeństwa konstrukcji oraz przepisów pożarowych nie wolno wykonywać przeróbek, rozbiórek i wykuć 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 2,0 kN/m² (200kg/m²), natomiast balkonów 1,5 kN/m² (150kg/m²);
- konstrukcję stalową oraz elementy drewniane należy konserwować zgodnie z wytycznymi instrukcji.

6. Ścianki działowe i międzylokalowe

Ścianki działowe w lokalach zostały wykonane z silikatów o grubości 8 i 12 cm, murowane zgodnie z zaleceniami producenta. Ściany tynkowane.

Ściany działowe murowane wewnątrz lokalu nie są elementami konstrukcji nośnej budynku. Ewentualne ingerencje w konstrukcje ścian działowych (wiercenia, bruzdowania) powinny się odbywać za pomocą urządzeń bezударowych.

Na połączeniach ścian działowych z elementami żelbetowymi lub ścianami międzylokalowymi zostały wykonane nacięcia dylatacyjne, które przy wykończeniu (szpachlowanie, malowanie) należy wypełnić elastycznym materiałem.

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, muszą zostać zgłoszone do Zarządcy budynku w formie, np. odręcznych rysunków, opisów, zdjęć itp.

Uwaga:

1. 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 15-30 mm, licowania połączeń na styku żelbetu i silikatów oraz konieczności dokonania zabudowy pionów instalacyjnych.
2. 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.
3. Ze względu na wymogi wentylacji, drzwi do pomieszczeń sanitarnych powinny być wyposażone w dolnej części w otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022 m² (zgodnie z wymogami obowiązujących Warunków Technicznych oraz Polskich Norm) w celu zapewnienia przepływu powietrza a co za tym idzie sprawnego działania wentylacji mechanicznej.
4. W przypadku pozostałych drzwi wewnętrznych w celu zapewnienia przepływu powietrza należy zapewnić pod drzwiami szczelinę o wysokości min. 12 mm.
5. Przy planowaniu ściennych okładzin ceramicznych należy wziąć pod uwagę występujące dylatacje takie jak połączenie muru ceglanego z elementem żelbetowym. Brak dylatacji w tych miejscach lub ich niewłaściwe wykonanie może skutkować pękaniem samych płytek oraz ich odspajaniem.

W pierwszych latach użytkowania budynku mogą powstawać zarysowania na ścianach. Pojawienie się zarysowań nie jest oznaką wad konstrukcyjnych lecz jedynie efektem normalnej pracy budynku, jego elementów konstrukcyjnych oraz osiadania fundamentów w gruncie spowodowane jego stopniowym dociążaniem. Pojawiające się rysy można naprawić we własnym zakresie poprzez nacięcie i ponowne przespachlowanie i pomalowanie lub zgłosić do serwisu dewelopera.

7. Tynki

Na ściankach i słupach żelbetowych, na ścianach murowanych w lokalach mieszkalnych i na klatkach schodowych oraz na sufitach wykonane są tynki gipsowe maszynowe.

Podczas wykonywania prac wykończeniowych (m.in. szpachlowanie i przecieranie) należy zachować szczególną ostrożność przy narożach oraz uważać, aby nie naruszyć powłoki ochronnej kątownika poprzez, np. przecieranie. Mechaniczne naruszenie powłoki kątownika może spowodować rdzewienie co w konsekwencji będzie skutkowało odrzucaniem zgłoszeń usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.

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

Ściany w łazienkach zostały otynkowane i zatarte na ostro.

Uwaga:

1. W okresie robót wykończeniowych oraz w pierwszych latach eksploatacji, w których budynek jest poddawany docelowemu obciążeniu, może nastąpić zarysowanie tynków na niektórych elementach

budynku. Nie stanowi to zagrożenia dla konstrukcji a stanowi jedynie niekorzystny efekt wizualny. Pojawiające się rysy można naprawić we własnym zakresie poprzez nacięcie i ponowne przeszpachlowanie i pomalowanie lub zgłosić do serwisu dewelopera. Prosimy również o pilne przekazywanie do administracji wszelkich uwag na temat uszkodzeń powstałych w wyniku nieuprawnionych działań ekip wykończeniowych sąsiadów (jak, np. wyburzenia ścian, wiercenia, drgania powodujące rysy).

2. W pierwszych 3 latach ściany, sufity zaleca się malować farbami paroprzepuszczalnymi.

Przy wbudowanych elementach aranżacji (grzejnik, podejścia wodne, teletechniczne, elektryczne) mogą wystąpić punktowe różnice w odcieniu tynku (co wynika z późniejszego ich wbudowania, po zakończonych pracach tynkarskich).

Tynki nie są gruntowane i może na nich wystąpić kurz. Ponadto zostały one zdylatowane przez nacięcia, które Nabywca podczas wykańczania mieszkania powinien wypełnić materiałem do tego przeznaczonym oraz posiadającym odpowiednie atesty i dopuszczenia do stosowania we wnętrzach.

8. Podkłady podłogowe

W mieszkaniach wykonano podłoża pod posadzki w technologii podłogi pływającej z dylatacją obwodową z pianki poliuretanowej. Pod posadzką znajduje się izolacja termiczno-akustyczna. Podkład cementowy nie może pełnić funkcji samodzielnej posadzki – powinien zostać uzupełniony o posadzkę, np. gres, parkiet, itp. Przed rozpoczęciem wykonywania robót wykończeniowych, np. parkiet, podłoża należy przygotować stosownie do technologii wymaganej przez producenta okładzin podłogowych.

Posadzki zostały zdylatowane powierzchniowo zgodnie z technologią i dylatacje powinny być uwzględnione przy układaniu docelowej podłogi.

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

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.

Uwaga:

Z uwagi na rozproszanie instalacji podposadzkowych (wodna, centralne ogrzewanie, instalacja teletechniczna i elektryczna) 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 powłokową 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 posadzce.

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, zgłoszone z tytułu rękopisami będą odrzucane.

9. Drzwi wejściowe do mieszkań

W lokalach zastosowano drzwi antywłamaniowe firmy Witex, panele wykończeniowe MDF w kolorach drewnopochodnych, wyposażone w zamek główny wielopunktowy na wkładkę, wizjer panoramiczny. Ościeżnica stalowa ocynkowana, okucia w kolorze ościeżnicy, 3 zawiasy regulowane, uszczelka obwiedniowa.

Instrukcja konserwacji i użytkowania drzwi wejściowych stanowi załącznik nr 1 do niniejszej instrukcji.

Certyfikat dot. odporności pożarowej oraz odporności na włamanie drzwi stanowi załącznik nr 2 do niniejszej instrukcji.

Podczas prowadzenia remontów lub innych czynności narażających drzwi na uszkodzenia, należy stosować zabezpieczenia, uniemożliwiające uszkodzenia mechaniczne.

Za skutki wynikłe z w/w działań odpowiada wyłącznie Nabywca lokalu. W związku z powyższym usterki zgłaszane z tytułu rękopisami będą odrzucane.

Montaż progu należy wykonać we własnym zakresie, dociąć na odpowiedni wymiar oraz wkleić przy użyciu odpowiednich materiałów. Zabronione jest wiercenie, kołkowanie, wkręcanie w celu montażu, ponieważ grozi to uszkodzeniem warstw posadzkowych oraz instalacji podposadzkowych poprowadzonych do lokalu.

10. Balustrady zewnętrzne, przegrody balkonowe, portfenetry, parapety zewnętrzne, obróbki blacharskie

Parapety zewnętrzne oraz obróbki blacharskie są wykonane z blachy powlekanej. Do czyszczenia nie można używać środków chemicznych takich jak rozpuszczalniki nitro, roztworów chlorowych, środków zawierających salmiak (chlorek amonu) lub sole sodowe.

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/obróbki blacharskie. Ponadto należy pamiętać, że odbarwienia lub trwałe uszkodzenia mogą powstać w wyniku bezpośredniego kontaktu w/w elementów z obcym elementem, np. przywiązaniem sznurem, drutem, mocowaniem doniczki, itp.

Przegrody balkonowe/tarasowe stanowią konstrukcję stalową ocynkowaną malowaną proszkowo i wypełnione są szkłem mlecznym. W przegrodach zabrania się wiercenia dziur w celu wieszania ozdób, półek, donic itp. Zabrania się opierania, np. mebli o przegrody oraz innych zakończonych ostrymi krawędziami elementów. Podczas mycia przegród balkonowych należy używać wilgotnych, miękkich tkanin w celu

uniknięcia zarysowań. Dopuszczalne jest używanie detergentów rozcieńczonych w wodzie o neutralnym pH, które należy zmyć wilgotną, miękką szmatką przy użyciu czystej wody.

Balustrady balkonowe/tarasowe oraz portfenetry stalowe są ocynkowane, malowane proszkowo, znajdujące się na balkonach, loggiach oraz tarasach, wymagają bieżącej konserwacji celem utrzymania ich w należytym stanie.

Zabrania się wieszania, donic i innych przedmiotów na balustradzie ze względu na możliwość wystąpienia uszkodzeń oraz ustawiania donic jak i innych przedmiotów na obróbce blacharskiej oraz parapetach zewnętrznych, może to spowodować uszkodzenia w postaci wżerów, zarysowań, co przyczynia się do powstawania ognisk korozyjnych. Zabrania się również stawiania na obróbce blacharskiej, na poziomych elementach balustrad oraz na parapetach wewnętrznych – PODMURÓWKA POD OKNEM NIE PEŁNI FUNKCJI STOPNIA.

UWAGA: Zabrania się przechodzenia przez balustrady tarasów na dachy nieużytkowe.

W czasie eksploatacji należy uważać na rozlane płyny o odczynie kwaśnym, zasadowym, wszelkiego rodzaju żrących, ziarnistych, oleistych substancji, rozpuszczalników itp., które mogą spowodować trwałe uszkodzenie powłoki zabezpieczającej antykorozyjnie elementy stalowe.

Należy wykonywać stałe, regularne przeglądy oraz konserwację elementów wymienionych powyżej w miejscach łączeń, mocowania siatki, mocowania blend, zagięć, spawów, a także kontrolę i uzupełnianie połączeń elastycznych (przeznaczonymi do tego celu materiałami) w miejscu przejścia słupka balustrady przez obróbkę blacharską w celu uniknięcia osłabienia tych elementów poprzez możliwą korozję, co należy bezzwłocznie zgłosić do serwisu dewelopera.

Instrukcja użytkowania i konserwacji elementów ślusarki stalowej została przedstawiona w załączniku nr 3 do niniejszej instrukcji.

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 powietrza;
- 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.) usterki zgłaszane z tytułu rękojmi, dotyczące elementów malowanych proszkowo, będą odrzucane.

Usuwanie zabrudzeń przedmiotami o ostrych krawędziach jest zabronione, może spowodować zarysowania, które są praktycznie niemożliwe do usunięcia. Usterki spowodowane niewłaściwą eksploatacją i konserwacją powierzchni zgłoszone z tytułu rękojmi będą odrzucane. Do zamaskowania śladów głębokich rys (po wcześniejszym ustaleniu czy nie została uszkodzona powłoka ocynku - w taki wypadku trzeba zabezpieczyć dany fragment antykorozyjnie) lub innych uszkodzeń powłoki malarskiej można stosować lakiery natryskowe (do metalu) w puszcze pod ciśnieniem.

W miejscach wykonania punktowych napraw balustrad (zarysowania, otarcia), dopuszczalne są różnice w odcieniu powłoki. Naprawy są wykonywane miejscowo z czego wynikają w/w różnice.

Wszelkie zarysowania mechaniczne wynikające z niewłaściwego użytkowania balustrad oraz obróbek blacharskich i parapetów zewnętrznych, przegród balkonowych lub niewłaściwej konserwacji oraz zaniechanie powyższych zaleceń będzie skutkowało odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi. Za skutki wynikłe z niedostosowania się do zaleceń odpowiada wyłączenie Nabywca lokalu.

11. Balkony, tarasy, ogródki

Do wykończenia balkonów zastosowano płytki Stargres PIETRA SERENA GREY.

Balkony wykończone są w systemie „wentylowanym”, czyli płytki są podparte na regulowanych wspornikach, które stoją na zaizolowanej płycie balkonowej. Są to elementy demontowalne. Powierzchnie balkonów oraz tarasów należy myć tylko i wyłącznie wilgotnym mopem dopuszcza się stosowanie detergentów rozcieńczonych w wodzie o neutralnym pH, zabrania się mycia balkonów przy użyciu znacznych ilości wody co może spowodować zalanie sąsiada poniżej jak i powstanie zacieków na elewacji czołek balkonów. Pod względem konstrukcyjnym zainstalowane na podstawach regulowanych płytki stanowią lekką konstrukcję, w której żaden z elementów nie jest ze sobą na stałe połączony, co pozwala w dowolnym momencie wprowadzać zmiany w wyglądzie tarasu lub dokonać niezbędnych napraw/wymiany poszczególnych elementów.

Konserwacja balkonów i tarasów polega między innymi na sprawdzeniu drożności przelewów awaryjnych i ich systematycznym oczyszczaniu zapobiegającym zatkaniu, oraz na tarasach sprawdzaniu czy wpusty tarasowe (znajdujące się pod płytkami) są drożne. Należy przestrzegać systematycznego mycia powierzchni

przynależnych do lokalu (płytki, obróbki blacharskie, balustrady, przegrody) w celu uniknięcia gromadzenia się znacznych ilości nieczystości, które w połączeniu z wodą opadową mogą spowodować zacieki na elewacji.

Instrukcja użytkowania i konserwacji płyt tarasowych stanowi **załącznik nr 4** do niniejszej instrukcji.

Do wykończenia tarasów zastosowano deskę tarasową Hartika 25x160 mm

Ze względu na technologie wykonania tarasów na izolacji cieplnej wykonanej ze styropianu, może wystąpić delikatne uginanie się tarasu spowodowane dodatkowym obciążeniem wynikającym z użytkowania co jest zjawiskiem naturalnym. Podstawową zasadą właściwego utrzymania systemu tarasowego Hartika jest regularne usuwanie zabrudzeń powstających w trakcie eksploatacji. Usunięcie zanieczyszczeń (resztek jedzenia, brudu) przede wszystkim z części ryflowanej deski zapobiega powstawaniu i rozwojowi pleśni, dla których zabrudzenia te stanowią doskonałą pożywkę. Deski kompozytowe Hartika są odporne na działanie pleśni oraz zagrzybienia, jakkolwiek obecność organicznych elementów wpływa negatywnie na wygląd tarasu, dlatego zalecane jest regularne mycie. Do czynności mycia tarasu rekomendujemy preparat HARCLEAN, którego formuła została opracowana i przetestowana na deskach kompozytowych Hartika. Preparat ten jest dostępny u dystrybutorów Hartika. Doraźne czynności pielęgnacyjne mogą być wykonywane także przy użyciu środków dostępnych w każdym gospodarstwie domowym tj. szczotka, woda, mydło względnie delikatne, niedrażniące detergenty kuchenne. Dodatkowe zalecenia znajdują się w instrukcji użytkowania systemu Hartika Tarase w **Załączniku nr 5**. W miejscach wpustów tarasowych wykonane zostały rewizje, które umożliwiają łatwiejszy dostęp serwisowy.

Uszkodzenia mechaniczne wynikające z nieprawidłowego użytkowania jakimi są m.in.: „szuranie” ostrymi krawędziami po płytkach, przesuwanie mebli, odspojenia wynikłe, z np. spadających przedmiotów, wstawiania przedmiotów przekraczających dopuszczalny ciężar 100 kg/m², zgłoszone jako usterka z tytułu rękojmi będą odrzucane.

Elementy okładzinowe balkonu/tarasu oraz ślusarka 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: stan uszczelnienia na połączeniu obróbki blacharskiej i attyki balkonowej/tarasowej ze ścianą budynku, dotyczy to również parapetów zewnętrznych, oraz innych elementów, gdzie zostało zastosowane uszczelnienie trwale plastyczne.

Uwaga:

1. Zabrania się wykonywania otworów i kotwienia jakichkolwiek elementów na balkonach i tarasach z uwagi na możliwość uszkodzenia izolacji przeciwwodnej. Szczególnie wrażliwe na uszkodzenia są progi pod drzwiami balkonowymi.
2. Balkony i tarasy muszą być odśnieżane tak, aby nie zalegał na nich śnieg w grubych warstwach gdyż to może spowodować, np. zawilgocenie warstw tynku elewacyjnego.
3. W przypadku uszkodzenia płytki lub deski należy ją wymienić na nową.

4. Tarasy i balkony zostały zaprojektowane wyłącznie dla umieszczenia w nich mebli ogrodowych i zieleni w doniczkach.
5. 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.
6. Zabrania się wrzucania jak i wlewania jakichkolwiek substancji do wpustów tarasowych.
7. Utrzymanie drożności oraz czyszczenie wpustu należy do obowiązków Nabywcy lokalu, do którego przynależy taras.
8. Zabronione jest instalowanie wszelkiego rodzaju anten, tablic i instalacji na elewacji, balkonach, tarasach lub dachu.
9. Obróbki blacharskie powinny być utrzymywane w czystości, ponieważ nieusunięte zabrudzenia (kurz, pył, piasek) mogą spowodować w czasie opadów deszczu zacieki na elewacji.
10. W ogródkach zastosowano ok. 15 cm substratu. Należy zwrócić uwagę, aby nie kopać nasadzeń, gdyż może spowodować to uszkodzenie warstwy drenażowej oraz zniszczenie hydroizolacji. Zabrania się sadzenia roślinności intensywnej o rozbudowanej biele korzeniowej (np. drzewa, krzewy).

Nabywca zobowiązany jest do :

1. Pielęgnacji trawy poprzez nawadnianie, koszenie i nawożenie.
2. Dbania o estetyczny wygląd ogródka i jego ogrodzenia.
3. Nie wznoszenia budowli i dodatkowych ogrodzeń na terenie ogródka.
4. Udostępniania terenu ogródka w przypadku konieczności napraw elewacji, balkonów, ogrodzenia, akcji ratunkowej, ewentualnej okresowej pielęgnacji roślinności przez podmioty wyznaczone przez administrację obiektu itp..
5. Bieżąca konserwację elementów ogrodzenia przed ogródkami (płatną według obowiązujących na rynku stawek producenta) przez wykonawcę ogrodzenia w celu zachowania gwarancji.

Uwaga:

Zabrania się montażu na ogrodzeniu ogródków mat, siatek i innych tego typu osłon. Zamontowanie tego typu materiałów prowadzić może do uszkodzenia ogrodzenia - np. przy silnym wietrze.

Ogródki i tarasy muszą być odśnieżane tak, aby przy elewacji nie zalegał na nich śnieg w grubych warstwach, gdyż to może spowodować, np. zawilgocenie warstw tynku elewacyjnego.

Zabronione jest instalowanie wszelkiego rodzaju anten, tablic i instalacji na elewacji, balkonach, tarasach ogrodzeniach ogródków lub dachu.

Zabrania się przerabiania oraz ingerowania w instalacje wodne służące do nawadniania ogródków lokatorskich i tarasów.

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. Za skutki wynikłe z niedostosowania się do zaleceń odpowiada wyłącznie Nabywca lokalu.

12. Elewacja lekka-mokra oraz wentylowana:

Czyszczenie elewacji:

Należy w sposób ciągły utrzymywać czystość w szczególności na styku elewacji z posadzką. Należy szybko 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. Zabronione jest wykonywanie otworów w elewacji. Zabronione jest instalowanie wszelkiego rodzaju anten, klimatyzatorów, tablic i instalacji na elewacji, balkonach, tarasach lub dachu.

Na balkonach zabrania się podczas aranżacji lokalu wykonywania prac związanych z:

- cięciem materiałów;
- mieszaniem np. farb, gładzi, klejów itd.;
- składowania materiałów o dużych gabarytach i ciężarze.

Zastosowany materiał na okładzinach balkonowych jest materiałem porowatym podatnym na wszelkie zabrudzenia pochodzące z wykonywania prac remontowych, co powinno być nakreślone firmie aranżującej lokal.

Szczegółowa instrukcja użytkowania i konserwacji elewacji lekkiej-mokrej znajduje się w załączniku nr 6.

Instrukcja użytkowania i konserwacji płyt zastosowanych na elewacji wentylowanej znajduje się w załączniku nr 7.

13. Okna i drzwi balkonowe

Z chwilą zakończenia wszystkich robót w lokalu okna i drzwi balkonowe zostały wyregulowane.

W lokalach zastosowano stolarkę okienną drewnianą firmy GORAN.

Kolor stolarki okiennej od zewnątrz jak i od wewnątrz barwiony na RAL7021.

Instrukcja konserwacji i użytkowania okien drewnianych stanowi załącznik nr 8 do niniejszej instrukcji.

Uwaga:

- zgodnie z warunkami gwarancji Nabywca zobowiązany jest do okresowej (regularnie wg potrzeb, nie rzadziej niż raz do roku) regulacji i konserwacji okuć;
- regulacja okien nie jest czynnością objętą gwarancją producenta, a właściwa konserwacja leży po stronie Nabywcy lokalu.

Niestosowanie się do zaleceń producenta zawartych w instrukcji będzie skutkowało odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi. 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 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 wilgoci 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 uchYLENIE okien;
- wieczorem – przed snem ok. 15 min. przez uchYLENIE okien.

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

Ogólne zasady użytkowania i konserwacji:

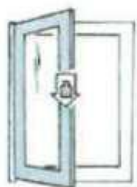
1. Nabywca zobowiązany jest do konserwacji stolarki budowlanej zgodnie z następującymi zasadami w celu utrzymania najwyższej jakości zapewnionej przez Producenta oraz zachowania ręką. Aby przedłużyć żywotność i zachować dobry wygląd stolarki, należy stosować odpowiednie zabiegi pielęgnacyjne i konserwacyjne, 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 ściernie 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.



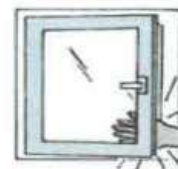
Nie należy wkładać żadnych przedmiotów pomiędzy skrzydło a ościeżnicę.



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.

UWAGA: Podmurówka pod oknem pełni funkcję parapetu - nie jest stopniem! – Z UWAGI NA BEZPIECZEŃSTWO ZABRANIA SIĘ STAWANIA NA PARAPETY ZEWNĘTRZNE I WEWNĘTRZNE.

14. Nawiewniki ściennie

W ścianach osłonowych występują nawiewniki, które umożliwiają dopływ powietrza do pomieszczeń. Nawiewnik działa bezobstugowo i nie wymaga zasilania.

Ingerencja w nawiewniki może mieć wpływ na nieprawidłowe działanie instalacji wentylacji w lokalu.

Instrukcja konserwacji i użytkowania nawiewników ściennych stanowi załącznik nr 12 do niniejszej instrukcji.

15. Wentylacja mieszkań

Wentylacja wywiewna z mieszkań

Mieszkania wentylowane są przy zastosowaniu indywidualnych wentylatorów LIMODOR LF/M zamontowanych w kuchniach, łazienkach i pomieszczeniach WC.

Wentylatory w pomieszczeniach WC i łazienek będą pracować bez przerwy na pierwszym biegu. Kolejny bieg zostanie uruchomiony za pomocą włącznika światła.

- I bieg - praca ciągła z wydajnością 30 m³/h (brak możliwości wyłączenia)

- II bieg – uruchomienie wraz z oświetleniem, praca z wydajnością 60m³/h.

W pomieszczeniu kuchni I i II bieg (30/60 m³/h) załączany będzie poprzez jeden włącznik ścienny dwuprzyciskowy. Możliwość wyłączenia pracy wentylatora na czas prowadzenia prac serwisowych.

Instrukcja użytkowania i konserwacji znajduje się w załączniku nr 13.

Wentylacja wywiewna z okapów kuchennych

Do wyrzutu powietrza przez okapy kuchenne służą pionowe kanały wywiewne wspólne dla kuchni znajdujących się w pionie jedna nad drugą. Do każdej kuchni z pionowego kanału wyrzutowego wyprowadzone jest odgałęzienie z klapą zwrotną zabezpieczającą przepływ powietrza tylko w jednym kierunku oraz regulatorem stałego przepływu (CAV) ustawionym fabrycznie na utrzymanie wydajności maksymalnej 200 m³/h. Podłączenie okapów do tych odgałęzień pozostaje w gestii Nabywców. Okapy należy podłączyć po uprzednim zdjęciu dekla zakrywającego króciec kanału wentylacyjnego okapowego znajdującego się w pomieszczeniu kuchni. Wydajność okapu kuchennego nie powinna przekraczać max 200 m³/h.

UWAGA: Stosowanie okapów o większej mocy spowoduje odrzucanie usterek z tytułu rękojmi.

Dokonywanie przeróbek instalacji wentylacji mechanicznej w tym demontażu klapy zwrotnej oraz regulatora CAV w systemie wentylacji dla okapu kuchennego jest zabronione i jednoznaczne z odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.

Dla prawidłowego funkcjonowania instalacji wentylacji mechanicznej należy przestrzegać następujących zasad:

- Zabrania się zakrywania, zaklejania lub demontowania nawietrzaków okiennych lub ściennych, które są odpowiedzialne za kompensację powietrza w lokalu mieszkalnym. Niestosowanie powyższego zalecenia może powodować zawilgocenie i grzyb w mieszkaniu.

- Zabrania się pracy wentylatorów indywidualnych bez filtra, zwłaszcza podczas prac remontowo-budowlanych. Kurz oraz pył może doprowadzić do uszkodzenia wentylatora lub generowania hałasu.

Stwierdzenie uszkodzenia wentylatora przez pył i brud jest jednoznaczne z odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.

Podczas zakupu i podłączania okapu kuchennego należy zwrócić uwagę na wydajność okapu. Zgodnie z wytycznymi projektowym nie może być większa niż 200m³/h.

W przypadku stwierdzenia nadmiernej wilgotności w mieszkaniu na skutek ograniczenia wentylacji lub nieprawidłowej eksploatacji mieszkania usterki tym spowodowane, zgłaszane z tytułu rękojmi będą odrzucane (pleśń, zagrzybienie, zawilgocenie).

Zabronione jest ingerowanie w wydajność przepływu urządzeń wentylacyjnych, np. poprzez zabudowywanie urządzeń wentylacyjnych.

Drzwi do pokoi montować w taki sposób, aby pomiędzy skrzydłem drzwiowym a podłogą wykończoną „na gotowo” uzyskać szczelinę min. 1,2 cm.

Uwaga:

W pomieszczeniach sanitarnych, garderobie należy zamontować drzwi posiadające otwory wentylacyjne/kratki wentylacyjne/podcięcia o powierzchni min. 0,022 m². 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 oraz 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 lub rur giętkich izolowanych akustycznie wełną mineralną grubości 20 mm z płaszczem z folii aluminiowej, szczelność połączenia z pionem okapowym oraz okapem kuchennym można zapewnić, np. przy pomocy taśmy

aluminiowej. Podłączenie okapu należy powierzyć osobie wykwalifikowanej. Zabrania się ingerowania w umieszczoną przy pionie klapę zwrotną i zawór regulacyjny CAV.

W przypadku stwierdzenia zabudowy okapu o wydajności powyżej 200 m³/h Deweloper nie ponosi odpowiedzialności za prawidłowe funkcjonowanie instalacji w całym pionie okapowym.

Przed przystąpieniem do prac wykończeniowych/remontowych należy zabezpieczyć: przewody wentylacyjne, wentylatory, nawiewniki okienne - należy na ten okres zabezpieczyć 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, 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 (pleśń, zagrzybienie, zawilgocenia) usterki zgłoszone z tytułu rękojmi będą odrzucane.

W okresie użytkowania lokalu należy:

1. Nawiewniki ścienne utrzymywać w należyтым stanie technicznym oraz czyścić i konserwować zgodnie z zaleceniami producenta.
2. Zabrania się zaklejania/zastaniania/zaślepienia nawiewników – uniemożliwia to prawidłowe działanie wentylacji mechanicznej wyciągowej.
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.

Rękojmia nie obejmuje:

- uszkodzeń mechanicznych elementów instalacji;
- uszkodzeń mechanicznych wentylatorów i nawiewników;
- konserwacji, przeglądów i serwisowania – wymiana filtra min. raz w roku lub w zależności od potrzeb 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 będzie skutkowało odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.

Ingerencja w nawiewniki może mieć wpływ na nieprawidłowe działanie instalacji wentylacji w lokalu.

16. Wentylacja w częściach wspólnych garażu

Powietrze dostarczane do pomieszczeń technicznych i przestrzeni garażu nie jest uzdatnianie ani podgrzewane.

Wentylacja pomieszczeń technicznych (węzeł ciepła, hydrofornia, rozdzielnia) realizowana jest poprzez wentylatory kanałowe wywiewne. Powietrze czerpane jest poprzez czerpnie ściennie zlokalizowane na poziomie parteru nad wejściami do budynku, następnie rozprowadzane systemem kanałów do pomieszczeń.

Pom. liczników elektrycznych: nawiew powietrza z przestrzeni garażu poprzez wentylatory kanałowe nawiewne, wyrzut grawitacyjnie poprzez zawory wentylacyjne do kubatury garażu.

Trafostacja: Nawiew świeżego powietrza grawitacyjnie, kanałowo, z czerpni terenowej znajdującej się bezpośrednio przy trafostacji. Wywiew powietrza mechanicznie poprzez wentylator kanałowy zamontowany w wyrzutni terenowej. Praca ciągła i bieg z wydajnością 50 m³/h. W przypadku przekroczenia dopuszczalnej temperatury w pomieszczeniu praca na II biegu o wydajności 2700 m³/h, sterowany poprzez sygnał z czujnika temperatury zlokalizowanego prze transformatorach.

Separator, pom. sprząające – wrzut powietrza mechanicznie ponad dach, za pomocą wentylatorów dachowych. Kompensacja powietrza z zewnątrz poprzez system przewodów wentylacyjnych zasilanych z czerpni ściennej przy wejściach do klatek schodowych.

Wentylacja boksów rowerowych odbywa się w ramach wentylacji bytowej przestrzeni garażu – przegrody wykonane z siatki o dużym prześwicie, niezaburzającym przepływu powietrza przez pomieszczenia.

Uwaga: nie można zasłaniać fragmentów ścian ażurowych boksów rowerowych, należy zachować swobodny przepływ powietrza. Dotyczy to ścian ażurowych murowanych i paneli z siatki znajdujących się powyżej 220 cm od posadzki oraz drzwi do boksów wykonanych z siatki.

17. Instalacje sanitarne (woda, kanalizacja, c.o.)

a. Instalacja wody zimnej, ciepłej w lokalu

Instalacja zimnej wody, ciepłej wody i cyrkulacji została wykonana zgodnie z projektem wykonawczym, z rur PN 20 i kształtek z polipropylenu PP w instalacji wody zimnej, instalacja wody ciepłej i cyrkulacji – PP Glass systemu Kan Therm (poziomy w części garażowej i pionowy), z rur i kształtek systemu TECE tece flex (instalacja podposadzkowa).

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, zlokalizowane na elewacji budynku w ogródkach. Montaż wodomierzy na instalacji do podlewania ogródków

zielonych po stronie nabywcy lokalu. Polewaczki te należy odwadniać na sezon zimowy, przy pomocy zaworu odwadniająco/odcinającego znajdującego się w okolicach przyłączy zlewu.

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. Następnie, instalację należy przedmuchać sprężonym powietrzem.

Zalecenia i wymagania eksploatacyjne:

- wszystkie odbiorniki wody należy wyposażyć w zawory odcinające;
- wszystkie podejścia wody pod odbiorniki zaślepiono korkami. Stanowią one jedynie zabezpieczenie na etapie budowy i do przeprowadzania prób ciśnieniowych, przed uruchomieniem instalacji na podejściach należy zamontować docelową armaturę;
- 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.

Samowolna ingerencja w instalację, w tym zmiana lokalizacji podejść wiąże się z odrzucaniem usterek zgłaszanych z tytułu 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 zaleca się 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.

Rękojmia nie obejmuje:

- uszkodzeń mechanicznych elementów instalacji;
- napraw wynikających z niewłaściwego użytkowania instalacji lub braku konserwacji;
- samowolnych przeróbek instalacji.

Dokonanie przeróbek w wykonanej instalacji będzie skutkowało odrzuceniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmii.

b. Instalacja kanalizacji sanitarnej

Instalacja kanalizacji sanitarnej (w zakresie pionów i wyjść) została wykonana z rur niskoszumowych MagnaPlast HT Plus. Odpowietrzenie pionów następuje poprzez wywiewki wyprowadzone ponad dach. W lokalach kanalizacja została zakończona na ścianie szachtu instalacyjnego. Dalsze rozprowadzenie pozostaje w zakresie Nabywcy.

Piony kanalizacji sanitarnej znajdują się w szachtach w lokalach. Piony wykonano z tworzywa sztucznego (PP). Podejścia kanalizacji fi 110 mm (do misek ustępowych) wyprowadzono nad posadzką poza szacht i zakorkowano. Podejścia kanalizacji pod pozostałe przybory również zostały wyprowadzone z szachtów i zakorkowane do indywidualnego rozprowadzenia przez Nabywcę lokalu. Instalację należy poprowadzić po ścianie. Nie należy ingerować w posadzkę. Króćce kanalizacyjne w zależności od przeznaczenia mogą być wystawione powyżej posadzki na wysokości umożliwiającej podłączenie dane urządzenie.

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, żyletek, 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;
- podpasek 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. Przynajmniej raz w miesiącu

wlewać do kanalizacji odpowiedni środek chemiczny, rozpuszczający zanieczyszczenia, poprawiający drożność instalacji.

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 obciążone osoby, które awarię spowodowały lub w przypadku braku możliwości identyfikacji wszyscy Nabywcy.

Uwaga:

1. Jakakolwiek samowolna ingerencja w instalację wiąże się z odrzucaniem usterek zgłaszanych z tytułu rękojmi.
2. Każdą ingerencję w instalację należy zgłaszać do administracji, konserwatora.
3. 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.
4. 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.
5. Wszelkie elementy wykończenia posadzek – jak progi i listwy należy montować na klej montażowy.
6. Zabrania się wykonywania podejść z materiałów i w technologiach innych niż zastosowane do wykonania instalacji.
7. W przypadku występowania na tarasie należącym do lokalu wpustu odpływowego, należy podjąć działania w celu utrzymania 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.
8. 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.

Rękojmia nie obejmuje:

- uszkodzeń mechanicznych elementów instalacji;
- napraw wynikających z niewłaściwego użytkowania instalacji lub braku konserwacji.

Dokonanie przeróbek w wykonanej instalacji jest równoznaczne z odrzucaniem usterek zgłaszanych z tytułu rękojmi:

- dokonanie przeróbek w pionach wykonanej instalacji jest równoznaczne z odrzucaniem usterek zgłaszanych z tytułu rękojmi;
- niedopuszczalne jest wylewanie do kanalizacji mas tynkarskich, klei do glazury, farb itp. materiałów budowlanych, gdyż może to spowodować zapchanie kanalizacji;
- wkuwanie instalacji kanalizacyjnej i wodnej w ściany międzylokalowe i działowe jest zabronione ponieważ może powodować utratę parametrów akustycznych i wytrzymałościowych.

c. Instalacja C.O.

Instalacja c.o. jest wykonana z rur i kształtek TECE tece flex w systemie trójnikowym i wbudowana jest w warstwach podposadzkowych.

W lokalach zamontowano dwa typy grzejników:

- grzejniki płytowe FCV firmy PURMO;
- grzejniki łazienkowe SANTORINI firmy PURMO.

Uwagi ogólne:

1. Przy wykańczaniu lokali należy zwracać szczególną uwagę na istniejącą instalację w posadzkach ze względu na możliwość jej mechanicznego uszkodzenia. Zabrania się wykonywać odwiertów.
2. Dokonanie przeróbek w wykonanej instalacji jest równoznaczne z odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi. Należy pamiętać o odpowietrzaniu instalacji c.o. przy demontażu grzejników (np. dla prac malarskich) z uwagi na niebezpieczeństwo zapowietrzenia instalacji, a w konsekwencji zakłócenia jej pracy. Można dokonać tego przy użyciu zaworów odpowietrzających przy grzejnikach. W celu odciążenia dopływu wody do grzejników należy zamknąć zawory pod grzejnikami, oraz w szachcie instalacyjnym na klatce schodowej.
3. Uszkodzenia mechaniczne elementów instalacji zgłoszone z tytułu rękojmi jako usterka będą odrzucane.
4. Liczniki ciepła, zawory odcinające, filtry, rozdzielacze i zawory regulacyjne produkcji IMI (znajdujące się na powrocie za rozdzielaczem) zlokalizowane zostały w szachtach instalacyjnych na korytarzach. Wszystkie zawory regulacyjne w szachtach zostały nastawione zgodnie z projektem wykonawczym. Nastaw nie należy zmieniać we własnym zakresie, gdyż grozi to rozregulowaniem instalacji. Elektroniczne ciepłomierze zamontowane na zasilaniu instalacji służą do odczytu ilości zużytego ciepła przez danego lokatora oraz Zarządcę w GJ.
5. Wbudowane zawory grzejnikowe zostały nastawione zgodnie z projektem wykonawczym, nastaw nie należy zmieniać we własnym zakresie gdyż grozi to rozregulowaniem instalacji. Elementami podlegającymi regulacji przez Nabywców są głowice termostatyczne (przekazywane przy odbiorze lokalu), których obsługa polega na przestawianiu położenia pokrętła danej armatury z pozycji 2 do pozycji 5. Dają one możliwość utrzymania pożądanej temperatury w pomieszczeniu, ale nie niższej niż 16°C zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. Aby przeciwdziałać zaleganiu kurzu na grzejnikach łazienkowych i płytowych, należy przecierać je tylko i wyłącznie miękką ściereczką w roztworze wody z detergentem (5%) np. płyn do mycia naczyń, a dodatkowo, w przypadku grzejników płytowych, konieczne jest również wyczyszczenie urządzenia wewnątrz. Czyścić należy wyłączony i chłodny grzejnik, oczywiście nie używając środków żrących i z acetonem, aby nie naruszyć powłoki lakierniczej grzejnika.

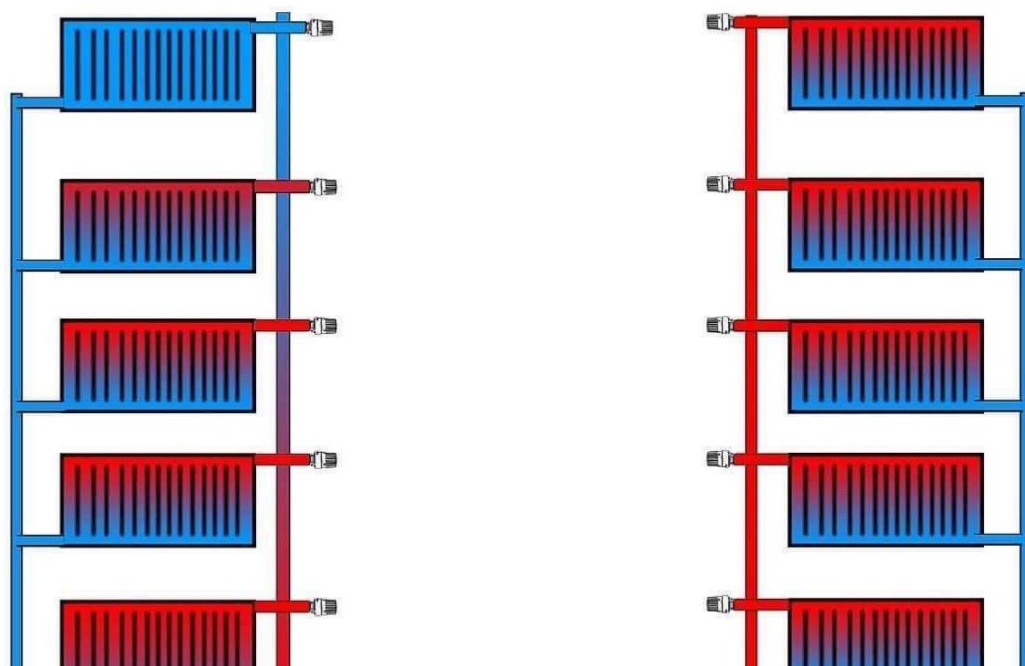
Wyprowadzenie instalacji do mieszkań odbywa się z rozdzielacza zlokalizowanego w szachcie technicznym na korytarzu klatki schodowej, gdzie możliwe jest odcięcie za pomocą kulowych zaworów odcinających instalacji c.o. (zasilenie i powrót) dla poszczególnych mieszkań. W szachcie, na odejściu do każdego z lokali zainstalowane są ciepłomierze firmy Bmeters.

Podjęcia pod grzejniki wyprowadzono ze ścian oraz z posadzki. Grzejniki są wyposażone fabrycznie w zawory z nastawą wstępną oraz w głowice termostaticzne, z ogranicznikiem temperatury pozwalającym utrzymać temperaturę min. 16 st. C. 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.

Poniżej znajduje się schemat, na którym po prawej stronie zostały przedstawione prawidłowo działające grzejniki.



Zalecenia i wymagania eksploatacyjne:

W celu zapewnienia optymalnej wydajności niedopuszczalne jest zakrywanie górnej i dolnej części grzejnika oraz obudowywanie go panelami, a także zasłanianie głowic termostatycznych, np. zasłonami lub meblami. Na czas prac wykończeniowych, remontu, głowice należy zabezpieczyć od pyłu i kurzu, jakkolwiek samowolna ingerencja w instalację wiąże się z odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu 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 usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.

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 czyszczenie grzejników pastami i preparatami ściernymi.

Zabrania się malowania grzejników w okresie rękojmi.

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 usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.

W początkowym okresie eksploatacji zapowietrzanie grzejników jest rzeczą dopuszczalną, 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 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 jego obowiązków.

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.

Rękojmia nie obejmuje:

- uszkodzeń mechanicznych elementów instalacji;
- napraw wynikających z niewłaściwego użytkowania instalacji lub braku konserwacji;
- dokonanie przeróbek w wykonanej instalacji jest równoznaczne z odrzucaniem usterek zgłaszanych z tytułu rękojmi.

18. Instalacje elektryczne

Rozdział energii elektrycznej:

W każdym mieszkaniu, w holu wejściowym, nad drzwiami wejściowymi, przewidziano tablicę mieszkaniową, z wyłącznikami instalacyjnymi i wyłącznikami różnicowo-prądowymi. Tablice na rzutach oznaczona symbolem TM. Z tablic TM Zasilone zostaną wszystkie obwody poszczególnych mieszkań. Tablice mieszkaniowe montowane będą jako podtynkowe.

Pomiar energii elektrycznej:

W garażu podziemnym dla każdej z klatek zainstalowane będą trójfazowe, liczniki pomiaru bezpośredniego energii elektrycznej dla poszczególnych mieszkań. Pomiar energii elektrycznej dla mieszkań objęty jest zakresem projektu instalacji elektrycznych dla części wspólnej (administracyjnej).

Instalacje w mieszkaniach:

W każdym mieszkaniu w holu wejściowym, nad drzwiami wejściowymi przewidziano tablicę mieszkaniową z wyłącznikami instalacyjnymi i wyłącznikami różnicowo-prądowymi. Instalacja w mieszkaniach została wykonana przewodami płaskimi w tynku. Instalacja telefoniczna i telewizyjna w rurkach, w warstwach podposadzkowych.

W mieszkaniach przewiduje się wykonanie następujących instalacji:

1. Oświetlenia – wypust oświetleniowy centralnie w każdym pomieszczeniu oraz dodatkowo w łazienkach na ścianie, nad umywalką. W kuchni dodatkowy wpust, zakończony w puszcze instalacyjnej, dla zasilenia płyty indukcyjnej/elektrycznej.
2. Gniazd wtyczkowych w holu i pokojach.
3. Gniazd wtyczkowych w kuchni - wydzielone obwody.
4. Gniazd wtyczkowych w łazienkach – wydzielone obwody.
5. Zasilania wydzielonym obwodem gniazda dla pralki i grzejnika.
6. Gniazd wtyczkowych na tarasie i ogródkach - wydzielony obwód.
7. Zasilania wydzielonym obwodem gniazda dla zmywarki.

8. Zasilania wydzielonym obwodem 400 V kuchni elektrycznej - obwód zakończony kostką przyłączeniową, w puszcze instalacyjnej, natynkowej.
9. Wideodomofon - posiada funkcję dzwonka, instrukcja obsługi stanowi załącznik nr 14.

a. Instalacja ochrony od porażen

W instalacji odbiorczej układ sieci TN-S. Wszystkie tablice mieszkaniowe wykonane będą z listwą zaciskową PE. Przewód ochronny PE w obwodach odbiorczych podłączany będzie do zacisków ochronnych gniazd wtyczkowych, oraz wypustów oświetleniowych. Jako dodatkowy system ochrony dodatkowej i jednocześnie środek uzupełniający ochrony podstawowej zastosowane będą wyłączniki różnicowo-prądowe o prądzie różnicowym 30mA. Dodatkowo uziemienia wyrównawcze wykonane będą w łazienkach mieszkań. Z szyny PE tablicy mieszkaniowej, przewód ochronny doprowadzony będzie do miejsca lokalizacji wanny.

b. Instalacje teletechniczne

W każdym mieszkaniu, w pobliżu drzwi wejściowych, przy podłodze, zainstalowana jest skrzynka teletechniczna. Ze skrzynki wyprowadzone zostanie oprzewodowanie do gniazd telewizyjnych i telefonicznych w poszczególnych pomieszczeniach. W każdym mieszkaniu w salonie instalowane będzie gniazdo internetowe (RJ45kat.5e) oraz gniazdo telewizyjno-satelitarne. Ze skrzynki teletechnicznej do każdego gniazda, w warstwach styropianu, w posadzce, doprowadzone będą przewody: skrętka do gniazda internetowego; przewód wizyjny do gniazd telewizyjnych; skrętka do wideodomofonów; przewód wizyjny (wszystkie powyższe w rurach osłonowych). We wszystkich przypadkach gniazdo TV instalowane w jednym zestawie z gniazdami internetowymi.

Do każdego lokalu mieszkalnego doprowadzono instalacje teletechniczne umożliwiające odbiór:

1. Sygnału telewizyjnego za pośrednictwem:
 - antenowej instalacji zbiorczej do odbioru cyfrowych programów telewizyjnych i radiofonicznych rozpowszechnianych przy pomocy anten rozsiewczych satelitarnych i naziemnych;
 - okablowania wykonanego z kabli współosiowych - telewizja kablowa po podpisaniu odpowiedniej umowy na świadczenie usług z operatorem.
2. Sygnału 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).

W budynku świadczą usługi następujący operatorzy: ORANGE.

c. Instalacja wideodomofonowa

Instalacja kontroli dostępu wykonana jest na urządzeniach firmy FERMAX. W każdym mieszkaniu w pobliżu drzwi zamontowano wideodomofon - aparat odbiorczo-nadawczy systemu kontroli dostępu. Wideodomofon umożliwia:

- wykonanie połączenia z panelu wejściowego przy drzwiach do klatki do mieszkania oraz (przy nawiązanym połączeniu) otwarcie (zwolnienie rygla) tychże drzwi;
- wykonanie połączenia z panelu wejściowego przy furtkach znajdujących się przy wejściu na teren obiektu oraz (przy nawiązanym połączeniu) otwarcie (zwolnienie rygla) furtki.

Ponadto wideodomofon pełni rolę dzwonka tj. wzbudza się po naciśnięciu przycisku dzwonka znajdującego się obok drzwi wejściowych do lokalu od strony korytarza.

Do każdego lokalu przypisane są dwa breloki umożliwiające wejście do klatki schodowej z zewnątrz z poziomu parteru, oraz z poziomu garażu i z poziomu furtki przy wejściu na teren obiektu.

Instrukcja użytkowania wideodomofonu stanowi załącznik nr 14.

Zalecenia / wymagania eksploatacyjne:

Panel wideodomofonowy przy drzwiach wejściowych w mieszkaniu jest urządzeniem zasilanym niskim napięciem, więc jest urządzeniem bezpiecznym. Napraw aparatu może dokonywać tylko autoryzowany serwis producenta. Wszelkie zmiany i naprawy wykonane samodzielnie powodują odrzucanie usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi. Zabrania się wiercenia, kucia w ścianie pod aparatem domofonowym w odległości mniejszej niż 15 cm od linii powstałej pomiędzy środkiem aparatu, a podłogą.

Zabrania się demontażu i rozłączania aparatów wideodomofonowych przez osoby niebędące przedstawicielami autoryzowanego serwisu firmy FERMAX.

Cała instalacja elektryczna i domofonowa objęta jest gwarancją producenta i dostawcy systemu. W okresie jej trwania nie wolno ingerować w te systemy pod groźbą odrzucania usterek zgłoszonych z tytułu 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 odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.

Sposób prowadzenia oprzewodowania instalacji elektrycznych i teletechnicznych opisano w części „UWAGI OGÓLNE DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA LOKALU” w punkcie 15.

Obowiązki i zalecenia dla Nabywców lokalu.

W czasie użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu Nabywca powinien:

- przestrzegać zasady bezpieczeństwa użytkowania energii elektrycznej;
- niezwłocznie informować o nieprawidłowym funkcjonowaniu instalacji;
- 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 a także zalaniem bądź zawilgoceniem;
- 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.

Całość instalacji elektrycznej została wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. Jakikolwiek przeróbki i zmiany w instalacji elektrycznej są niedopuszczalne pod rygorem odrzucania usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.

Montaż urządzeń odbiorczych (kuchnie elektryczne) należy powierzyć osobom posiadającym odpowiednie uprawnienia.

Przed wykonaniem wierceń w ścianach należy upewnić się, czy nie przebiegają w danym miejscu przewody instalacji elektrycznej podtynkowej.

Żółtozielone przewody wyrównawcze nie mogą być wykorzystywane do innych celów.

Wszelkie prace przy instalacjach elektrycznych może wykonywać tylko osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia. Co pięć lat należy wykonać pomiary ochronne instalacji elektrycznej.

Nabywca powinien:

- przed włączeniem do gniazda wtykowego wtyczki upewnić się, że gniazdo jest nieuszkodzone i pewnie zamontowane do ściany;
- styk ochronny (bolec) we wtyczce pasuje do gniazda wtykowego;
- urządzenia, które podłącza się do gniazda mają odpowiednie napięcie i natężenie prądu dobrane do zabezpieczenia obwodu;
- wszystkie urządzenia mocowane na stałe przez kostki łączeniowe (oprawy oświetleniowe, grzejniki, itp.) są odpowiednio podłączone do sieci elektrycznej i nie mają zbyt długich przewodów. Użyte przewody powinny być elastyczne (linki wielodrutowe).

Nabywca nie powinien:

- wymieniać źródeł przy włączonej oprawie oświetleniowej;

- odłączać urządzeń przenośnych poprzez ciągnięcie za przewód przyłączeniowy a nie za wtyczkę (takie postępowanie może doprowadzić do wrywania gniazda ze ściany i zwarcia elektrycznego co spowoduje wyłączenie zasilania);
- przeciążać obwodów gniazd poprzez stosowanie rozgałęziaczy (może to grozić zniszczeniem gniazda, a nawet pożarem instalacji elektrycznej).

W przypadku zaniku napięcia w używanych obwodach należy sprawdzić czy wszystkie dźwignie wyłączników prądu zamontowanych w tablicy są podniesione do góry. Jeśli którakolwiek z nich jest opuszczona na dół należy sprawdzić po opisie czy jest to obwód gniazda bądź oprawy, w którym zanikło napięcie i spróbować podnieść ją do góry. Jeśli się nie udaje to oznacza uszkodzenie urządzenia bądź awarię instalacji elektrycznej. W pierwszym przypadku należy odłączyć wszystkie urządzenia w danym obwodzie i spróbować ponownie podnieść dźwignię. W drugim przypadku należy wezwać elektryka.

Należy wykonać raz na miesiąc test wyłączników różnicowo-prądowych zamontowanych w tablicach bezpiecznikowych. W celu dokonania testu należy podejść do rozdzielni otworzyć drzwi i wcisnąć przycisk oznaczony literą T na wyłączniku. Przy włączonych wszystkich pozostałych wyłącznikach (dźwignie do góry). Dźwignia testowanego wyłącznika powinna opaść do dołu i wyłączyć napięcie w obwodach zabezpieczonych danym wyłącznikiem. Postępować tak należy z każdym wyłącznikiem. Jeśli dźwignia nie opada może to świadczyć o jego uszkodzeniu. Jest to jedyna ingerencja, jaką może wykonać Nabywca w urządzeniach zamontowanych w tablicach elektrycznych w budynku.

Boksy rowerowe w podziemiu: w garażu podziemnym nie wolno instalować żadnych odbiorników (lodówek, elektronarzędzi, itp.) i zasilac z obwodów oświetlenia wykonanych w tych boksach.

Łazienki: wszystkie zmiany w aranżacji tych pomieszczeń powodujące zmiany w lokalizacji urządzeń elektrycznych można wykonać tylko zgodnie z przepisami i PN obowiązującymi w tych pomieszczeniach. Niedotrzymanie tych przepisów może być przyczyną porażenia prądem elektrycznym i ewentualną utratą ubezpieczenia.

Zmiany w instalacji elektrycznej

W przypadku wykonania przez Nabywcę formalnie dopuszczonych zmian w instalacji elektrycznej, należy przestrzegać tego, aby:

- wykonawca robót elektrycznych posiadał wymagane przepisami elektryczne uprawnienia wykonawcze, które okaże Nabywcy przed rozpoczęciem robót;
- stosować tylko materiały elektryczne posiadające aktualne certyfikaty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie w Polsce;
- wykonano odpowiednie pomiary elektryczne przez uprawnionych elektryków (grupa 1 E i D), których wymaga każda modernizacja instalacji elektrycznej;

- po zakończeniu robót Wykonawca przekazał Nabywcy kopię dokumentów wymienionych w pkt. 1-3 wraz z oświadczeniem o wykonaniu prac elektrycznych zgodnie z obowiązującymi przepisami i oczekiwaniami Nabywcy.

Stosowanie się do powyższych uwag i zaleceń przedłuży żywotność instalacji oraz zapewni bezpieczeństwo.

19. Szlaban, brama garażowa, boksy rowerowe, wózkownie

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.

Uruchamianie bramy garażowej i szlabanu następuje za pomocą pilota. Zamknięcie bramy i szlabanu następuje automatycznie po upływie czasu ustawionego w centrali sterującej.

Dla bezpieczeństwa koniecznie jest zachowanie następujących zasad:

- przed i podczas uruchamiania bramy i szlabanu należy upewnić się, że w ich obszarze nie znajdują się osoby, szczególnie dzieci, lub przedmioty;
- przy otwieraniu należy bramę i szlaban doprowadzić do pozycji końcowej i odczekać aż się zatrzyma.

W garażu zaprojektowano organizację ruchu w celu wyeliminowanie kolizji. Wszystkie stanowiska zostały ponumerowane w celu identyfikacji. Szerokość stanowisk oraz ciągów komunikacyjnych odpowiada aktualnym przy realizacji 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.

Dopiero po całkowitym otwarciu bramy można wjeżdżać/wyjeżdżać z garażu.

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 wyjeżdżaniu i wjeżdżaniu na teren osiedla szczególnie w okresie gołoledzi, opadów i zalegania śniegu;
- niezastawiania 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 to 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, 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.

Garaż jest przystosowany do parkowania samochodów z instalacją LPG.

Sposób użytkowania posadzki żywicznej garażu podziemnego oraz rampy wjazdowej zawarto w załączniku nr 9.

20. Boksy rowerowe

W 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. Nie należy składować materiałów bezpośrednio na posadzce, co może skutkować ich zawilgoceniem.

Instrukcja użytkowania i konserwacji przegród boksów rowerowych stanowi załącznik nr 10 niniejszej instrukcji.

21. 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 żarówki 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 „żarówki” 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.

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.

Instrukcja użytkownika dźwigów osobowych firmy KONE stanowi załącznik nr 11 do niniejszej instrukcji.

22. Klatki schodowe

Klatki schodowe stanowią drogi ewakuacyjne dla szybkiego opuszczenia budynku. Klatka wyposażona jest w klapę oddymiającą, otwieraną automatycznie za pomocą czujek zadymienia oraz ręcznie za pomocą przycisków. Drzwi do mieszkań oprócz odporności na włamanie posiadają odporność ogniową (EI 30), są wyposażone w samozamykacze. We wszystkich korytarzach i klatkach schodowych zastosowano lampy awaryjne, które zapewniają oświetlenie nawet po wyłączeniu energii elektrycznej.

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

23. Teren zielony

W celu należytej eksploatacji budynku elementy takie jak: drogi, chodniki i teren rekreacyjny, należy użytkować i konserwować zgodnie z odpowiednimi instrukcjami znajdującymi się w Instrukcji użytkownika obiektu, która dostępna jest u Administratora budynku. Nie zaleca się wstępu na tereny zielone z wyjątkiem ograniczonego ruchu w celach konserwacji.

UWAGA:

- zabrania się wjazdu pojazdów na nawierzchnie chodników i dojść do klatek schodowych, poza pojazdami uprzywilejowanymi jak, np. karetka pogotowia;

- nie wolno zastawiać wjazdów, drogi pożarowej;

Utrzymanie zieleni na terenie ogródków przynależnych do lokali mieszkalnych należy do czynności konserwacyjnych i pielęgnacyjnych wchodzących w zakres obowiązków Nabywcy lokalu.

24. 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;
- przechowywanie materiałów wydzielających przykre zapachy, łatwopalnych i wybuchowych w tym napełnionych paliwem kanistrów (dopuszcza się jedynie wykonywanie czynności związanych z obsługą codzienną pojazdów);
- wykonywanie na terenie miejsca postojowego remontów pojazdów, wymiany oleju, mycia itp.;
- 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;
- niezastawiania dróg dojazdowych, pożarowych 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.

25. Zmiany budowlane w lokalach

Wszelkie zmiany budowlane dokonywane po podpisaniu aktów notarialnych przenoszących własność lokalu, winny być wykonywane zgodnie z obowiązującym 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, zmiany w instalacjach wewnętrznych przyjmuje do wiadomości fakt odrzucania usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.

Spis załączników

Załącznik nr 1 - Instrukcja użytkowania i konserwacji drzwi wejściowych

Załącznik nr 2 – Certyfikat dot. odporności pożarowej oraz odporności na włamanie drzwi wejściowych do lokali

Załącznik nr 3 - Instrukcja użytkowania i konserwacji elementów ślusarki stalowej

Załącznik nr 4 - Instrukcja użytkowania i konserwacji płytek balkonowych

Załącznik nr 5 - Instrukcja użytkowania i konserwacji płyt kompozytowych na tarasach

Załącznik nr 6 - Instrukcja użytkowania i konserwacji elewacji lekkiej-mokrej

Załącznik nr 7 - Instrukcja użytkowania i konserwacji płyt elewacji wentylowanej

Załącznik nr 8 - Instrukcja użytkowania i konserwacji stolarki okiennej

Załącznik nr 9 - Instrukcja użytkowania i konserwacji posadzki żywicznej

Załącznik nr 10 - Instrukcja użytkowania i konserwacji przegród boksów rowerowych

Załącznik nr 11 - Instrukcja użytkowania dźwigów osobowych

Załącznik nr 12 - Instrukcja użytkowania nawiewników ściennych

Załącznik nr 13 - Instrukcja użytkowania i konserwacji wentylatorów

Załącznik nr 14 - Instrukcja użytkowania wideodomofonu

Załącznik nr 15 - Protokół zgłoszenia usterki