

INSTRUKCJA EKSPLOATACJI LOKALU MIESZKALNEGO

WRAZ Z INSTRUKCJĄ SERWISU, EKSPLOATACJI
I KONSERWACJI NIERUCHOMOŚCI



Inwestycja: Osiedle Idea Ogrody

Budowa dwunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych
w zabudowie bliźniaczej wraz z wewnętrzną instalacją gazową



Spis treści

Wstęp	3
1. Charakterystyka Inwestycji	4
2. Układ Funkcjonalny	4
3. Uwagi ogólne, roboty wykończeniowe, sprawy porządkowe:	5
4. Konstrukcja budynku	10
5. Ściany działowe	11
6. Tynki i malowanie	12
7. Podłoża pod posadzki	13
8. Drzwi zewnętrzne wejściowe do mieszkań	14
9. Parapety	15
10. Tarasy i ogródki	15
11. Ogrodzenie zewnętrzne, elewacja	16
12. Okna i drzwi tarasowe	17
13. Dach	20
14. Instalacja wentylacji mieszkań	21
15. Instalacja wodociągowa i kanalizacyjna	24
16. Instalacja centralnego ogrzewania	27
17. Instalacje elektryczne i teletechniczne	29
18. Tereny zewnętrzne	33
19. Miejsca postojowe zewnętrzne	34
20. Zmiany budowlane w lokalach	35
21. Obsługa w okresie rękojmi	35
22. Spis załączników	36

Wstęp

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

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

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

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

1. zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
2. utrzymanie wymaganego stanu technicznego,
3. utrzymanie odpowiedniego stanu higieniczno-sanitarnego,

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

1. Charakterystyka Inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest budowa dwunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dwulokalowych) w zabudowie bliźniaczej (6x2) wraz z wewnętrznymi instalacjami gazowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

Zgodnie z kartami katalogu mieszkań numery lokali oznaczone jako:

- L1 i L2 otrzymały docelowy adres ul. Listopadowa 19M/1 oraz Listopadowa 19M/2,
- M1 i M2 otrzymały docelowy adres ul. Listopadowa 19N/1 oraz Listopadowa 19N/2,
- N1 i N2 otrzymały docelowy adres ul. Listopadowej 19P/1 oraz Listopadowa 19P/2,
- O1 i O2 otrzymały docelowy adres ul. Listopadowa 19R/1 oraz Listopadowa 19R/2,
- P1 i P2 otrzymały docelowy adres ul. Listopadowa 19S/1 oraz Listopadowa 19S/2,
- Q1 i Q2 otrzymały docelowy adres ul. Listopadowa 19T/1 oraz Listopadowa 19T/2.

2. Układ Funkcjonalny

TYP II (BUDYNEK D,E,F)

Budynki usytuowane dłuższym bokiem prostopadle do projektowanej drogi. Na każdy budynek składają się dwa bliźniaki w których zaprojektowano po 2 lokale mieszkalne. Jeden od strony południowej drugi od strony północnej. Wejścia do lokali znajdują się na poziomie parteru na elewacjach wschodniej i zachodniej. W każdym z lokali znajdują się schody wewnętrzne do realizacji przez nabywcę prowadzące do pomieszczeń znajdujących się na piętrze. Na parterze każdego z lokali mieszkalnych znajduje się pomieszczenie gospodarcze w którym zainstalowany jest piec CO. Przy każdym lokalu mieszkalnym zaprojektowano niezależny taras oraz ogródek. Wejście na teren prowadzi przez zadaszoną furtkę z wideo-domofonem. Do każdego lokalu przyporządkowana jest zadaszona altana śmietnikowa z miejscem na pojemniki do segregacji odpadów.

3. Uwagi ogólne, roboty wykończeniowe, sprawy porządkowe:

KONSERWACJE WYKONYWANE PRZEZ NABYWCĘ*

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

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

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

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

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

UWAGI OGÓLNE:

Zabrania się ingerowania w infrastrukturę lokalu i budynku

1. W przypadku, gdy Nabywca zamierza wykonać zmiany w odebranym lokalu, zobowiązany jest przedstawić projekt 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. Niezależnie od uzyskania wymaganej akceptacji Nabywca lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z wykonania prac.
2. Nabywca mieszkania wprowadzając w okresie rękojmi zmiany budowlane oraz zmiany w instalacjach wewnętrznych przyjmuje do wiadomości fakt nieuznawania za zasadne zgłoszonych usterek będących wynikiem ingerencji Nabywcy w okresie rękojmi.
3. Deweloper zaleca Nabywcom mieszkań ubezpieczenie nieruchomości od skutków nieszczęśliwych wydarzeń jak i od odpowiedzialności cywilnej po odebraniu lokalu od Dewelopera.
4. Zmiany sposobu użytkowania lokalu, układów funkcjonalno-przestrzennych, wymiana instalacji i urządzeń, zabudowa instalacji wspólnych przebiegających przez lokal uniemożliwiająca w sposób prosty i bezkolizyjny przeprowadzenie prac remontowych lub usunięcie awarii są niedopuszczalne i wymagają wcześniejszego uzyskania pisemnej akceptacji autora projektu oraz 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 tarasów), części wspólne wymagają wcześniejszego uzyskania pisemnej akceptacji autora projektu, Dewelopera, w niektórych przypadkach

również decyzji właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej. Nabywca ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z wykonania prac.

6. Zmiany w układzie wszelkich instalacji bez wiedzy i pisemnej zgody Projektanta oraz poinformowania i Dewelopera są niedopuszczalne. W niektórych przypadkach mogą również wymagać decyzji właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej. Nabywca lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z wykonania prac.
7. Wszelkie szkody, jakie wyrządzone zostaną przez Nabywcę, spowodowane przez niego, jego pracowników, czy działających na jego zlecenie firm, zarówno w samym lokalu, lokalach osób trzecich obciążają Nabywcę lokalu na zasadach pełnej odpowiedzialności cywilnej bądź karnej. Nabywca jest zobowiązany do usunięcia wyrządzonych szkód i doprowadzenia uszkodzonych elementów do stanu sprzed wyrządzenia szkody.
8. Za skutki niewłaściwego użytkowania urządzeń zamontowanych w lokalu odpowiada Nabywca lokalu.
9. W pomieszczeniach mokrych (np. łazienka, WC, kuchnia, pom. gospodarcze) 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 tynków, posadzek, drzwi, okien oraz wszelkich okładzin zewnętrznych przy transporcie materiałów budowlanych, mebli, wyposażenia, itp.
12. Zabrania się rozkuwania szachtów instalacyjnych, w których znajdują się instalacje kanalizacji sanitarnej i wentylacji oraz dokonywanie zmian wewnątrz szachtów. Może to spowodować zakłócenie funkcjonowania lub uszkodzenie instalacji w całym pionie i odrzucanie zgłoszeń z tytułu rękojmi.
13. Instalacji kanalizacyjnej i wodnej nie wolno wkuwać w murowane ściany między lokalowe 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.
14. W pasie o szerokości 30 cm po obu stronach rozdzielni elektrycznej oraz w poziomych strefach instalacyjnych o szerokości 10-30 cm nie wolno wykonywać otworów, montować kołków, wiercić w ścianie, ponieważ

prowadzone są tam przewody elektryczne. Ponadto przewody poprowadzone są w określonych poniżej lokalizacjach:

- górna pozioma strefa instalacyjna od 15 do 45 cm 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 skraju ościeżnicy drzwi. Przy drzwiach wejściowych od strony domofonu pionowa strefa o szerokości 50 cm;
- Ściany z oknami – prowadzenie przewodów sufitem 0,5 m od ściany z oknem, ewentualne podejścia/zejścia do osprzętu pionowo nad osprzętem;
- Dojście do wypustów oświetleniowych prostopadle/równolegle do ścian od włącznika sterującego danym wypustem oświetleniowym.

15. Wszystkie instalacje kanalizacji muszą być prowadzone po wierzchu szlichty cementowej.

16. Materiały niebezpieczne pożarowo nie mogą być przechowywane na tarasach, w śmietnikach
Poprzez materiały niebezpieczne pożarowo w szczególności rozumie się między innymi:

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

17. 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.

18. Uszkodzenia powstałe wskutek niewłaściwej eksploatacji zostaną odrzucone w przypadku zgłoszenia usterki z tytułu rękojmi.

Ponadto:

- nie wolno zabudowywać istniejących lub wybijać nowych otworów okiennych,
- nie wolno przemalowywać i obróbkę 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.

Najczęściej spotykane problemy z ekipami remontowymi to:

- usuwanie gruzu, śmieci i wylewanie płynów przez okna oraz wyrzucanie odpadów stałych do kanalizacji, działania takie mogą uszkodzić pion kanalizacyjny.
- uszkodzenia ścian, posadzek, drzwi, okien oraz wszelkich okładzin zewnętrznych powstałe przy transporcie materiałów budowlanych, mebli, wyposażenia, itp.
- śmieci, gruz, niedopałki papierosów wyrzucane przez okno
- gruz, tynk, farby wrzucane do kanalizacji powodując jej zatykanie i uszkodzenia,
- żrące i gęste ciecze (zaprawy, rozpuszczalniki, farby itp.) wylewane do kanalizacji,
- nieprawidłowe dokonywanie przeróbek instalacji wewnętrznych w mieszkaniach, powodując zalanie sąsiadów,
- demontaż wideodomofonu, zwarcie i rozregulowanie systemu,

Za skutki wynikające z powyższych działań odpowiada Nabywca lokalu.

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

Ingerowanie w jakiegokolwiek instalacje (w tym sanitarne, elektryczne i wentylacyjne), a także w konstrukcję budynku, izolacje cieplne, przeciwwodne i akustyczne – skutkuje utratą rękojmi i odrzuceniem zgłoszeń z tytułu wad fizycznych. Pomimo zastosowanych nawiewników w oknach, oraz z uwagi na szczelność 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 ich zagrzybieniem.

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.

4. Konstrukcja budynku

Zaprojektowano budynek w tradycyjnej technologii ścian konstrukcyjnych murowanych z lokalnymi słupami i trzpieniami żelbetowymi oraz monolitycznych stropów żelbetowych. Nadproża w ścianach zewnętrznych żelbetowe o grubości ściany. Nadproża wewnętrzne prefabrykowane lub żelbetowe, wykonywane na budowie. Posadowienie bezpośrednie na ławach fundamentowych (budynki na działkach nr ewid. (231/100, 231/99, 231/98) po podziale 231/177, 231/176, 231/175, 231/174, 231/173, 231/172, oraz pośrednie na palach fundamentowych połączonych z belką oczepową (budynki na działkach nr ewid. 231/101 po podziale 231/179, 231/178, 231/97 pod podziale 231/171, 231/170, 231/96 po podziale 231/169, 231/168).

Żelbetowe płyty stropowe przenoszące obciążenia kondygnacji i reakcje więźby opierają się na liniowych podporach w postaci ścian murowanych, oraz lokalnych słupach i trzpieniach żelbetowych, które są dodatkowo usztywnione wieńcami żelbetowymi. Strop nad parterem, ma grubość 18 cm. Szczegóły w projekcie konstrukcji.

Uwaga:

- Ze względów bezpieczeństwa konstrukcji oraz przepisów pożarowych zabrania się wykonywania rozbiórek i wykuć w/w elementów.
- Nie wolno wykonywać przeróbek w ścianach między lokalowych, osłonowych.
- Nie wolno wykonywać bruzd, przecinania prętów zbrojeniowych, otworów w ścianach, słupach i stropach żelbetowych monolitycznych, gdyż może to spowodować osłabienie konstrukcji budynku, a w ostateczności awarię lub katastrofę budowlaną.
- W przypadku konieczności instalacji elementów na ścianach konstrukcyjnych należy stosować osprzęt natynkowy.
- Dopuszczalne obciążenie stropu wewnątrz lokali mieszkalnych wynosi 1,50 kN/m² (150kg/m²).

5. Ściany działowe

Ściany wewnętrzne działowe zostały wykonane z bloczków gipsowych Multigips firmy VG Orth o grubości 8 oraz 10 cm. W łazienkach zostały zastosowane bloczki gipsowe Multigips o podwyższonej odporności na działanie wilgoci. Instrukcja użytkowania ścian działowych typu MultiGips zawarta została w **Załączniku nr 1**. Ścianki działowe wykończone zostały szpachlą gipsową (z wyjątkiem łazienek - łazienki są przygotowane do indywidualnego wykończenia).

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

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

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

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

Uwaga:

- Wymiary poszczególnych pomieszczeń w świetle gotowych tynków mogą różnić się nieznacznie od wymiarów określonych w projekcie (wymiarowanie w stanie surowym) z uwagi na wykonanie tynków o grubości około 15 mm, licowanie połączeń na styku żelbetu i silikatów oraz konieczność dokonania zabudowy pionów instalacyjnych.
- Przy wyborze drzwi wewnętrznych do mieszkania należy wziąć pod uwagę ich izolacyjność akustyczną, na którą mają wpływ: konstrukcja, zastosowane uszczelki i ościeżnica, tak by zapewnić szczególnie w dużych mieszkaniach komfort akustyczny.
- Ze względu na wymogi wentylacji, drzwi do pomieszczeń sanitarnych powinny być wyposażone w dolnej części w otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 220 cm² (zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych oraz Polskich Norm) w celu zapewnienia przepływu powietrza, a co za tym idzie sprawnego działania wentylacji grawitacyjnej.

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

6. Tynki i malowanie

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

W celu uzyskania idealnej gładkości powierzchni ściany należy wyszpachlować i wzmocnić podłoże gruntem, co umożliwi nałożenie docelowej farby zapewniając dobrą przyczepność do podłoża. Nacięcia w tynkach na granicy materiałów oraz pomiędzy ścianą a sufitem należy wypełnić materiałem elastycznym np. akrylem.

Ściany w łazienkach nie wytynkowane, pozostawione do dalszego wykończenia przez Nabywcę, ściany łazienek wymurowane z bloczka gipsowego VG Orth pozostawiono w formie surowej nieobrobionej.

Uwaga:

- W okresie robót wykończeniowych oraz w pierwszych latach eksploatacji, kiedy budynek jest poddawany docelowemu obciążeniu i konstrukcja ma prawo się odkształcić
- W pierwszym okresie tj. około 2 lat użytkowania lokalu, sufity zaleca się malować farbami paro-przepuszczalnymi.
- W trakcie wykonywania robót wykończeniowych (szpachlowanie i malowanie ścian) należy zachować ciągłość dylatacji w tynku, którą na dzień oddania lokalu stanowi nacięcie wyprawy tynkarskiej. Nieuwzględnienie tego zalecenia skutkować będzie powstawaniem nieregularnych pęknięć w miejscu pierwotnej dylatacji, a wszelkie roszczenia z tego tytułu będą automatycznie oddalane

Sufity podwieszone w systemie GK

Sufity podwieszone na piętze. Zabrania się podwieszania elementów, instalacji oraz urządzeń bezpośrednio do konstrukcji sufitu. Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w elementy nośne sufitu, w szczególności zawiesia i elementy podkonstrukcji.

Sufity podwieszone wykonano o podwyższonej odporności ogniowej EI30.

Wykończenie ścian wewnątrz budynku:

- Wykończenie mieszkań: tynki na ścianach murowanych gipsowe, na ściankach działowych ORTH gładzie cienkowarstwowe, w pomieszczeniach sanitarnych ściany bez wykończenia.

7. Podłoża pod posadzki

W lokalach mieszkalnych zostały wykonane podłoża pod posadzki składające się z następujących warstw: parter posadzka na gruncie, chudy beton, papa termozgrzewalna, styropian podłogowy grubości 10 cm, szlichta cementowa o grubości ok. 5 cm. Posadzka na gruncie (samonośna płyta żelbetowa na parterze w przypadku fundamentu na palach) papa termozgrzewalna, styropian podłogowy EPS 100 gr. 10cm, wylewka betonowa gr. 5cm. Posadzka na stropie między kondygnacyjnym 3-4cm styropian akustyczny, folia PE, wylewka betonowa gr. 6cm.

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

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

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

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

Uwaga:

- Z uwagi na rozprowadzenie instalacji pod posadzkowo (wodna, centralne ogrzewanie, instalacja teletechniczna i elektryczna) zabrania się: wiercenia otworów w posadzce, wykonywanie wkuć i nacięć, wbijania gwoździ, wkręcania śrub, itp.
- Folia polietylenowa na piętrze oraz papa na parterze, która została zastosowana ze względów technologicznych pod posadzką, nie jest izolacją przeciwwodną. Przed ułożeniem okładziny w łazience należy wykonać izolację przeciwwodną (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 szlichtach.
- Materiały do wykończenia mieszkania należy stosować zgodnie z instrukcją producenta, ich przeznaczeniem oraz takie, które są dopuszczone do stosowania w budownictwie.
- Wszelkie uszkodzenia instalacji prowadzonych pod posadzkami powstałe w wyniku niewłaściwego montażu elementów wykończeniowych lub innych prac ingerujących w podłoże cementowe będą odrzucane w przypadku pojawienia się zgłoszeń z tytułu rękojmi.

8. Drzwi zewnętrzne wejściowe do mieszkań

W lokalach zastosowano drzwi antywłamaniowe firmy GERDA THERMO PREMIUM 75 RC3 (90E) zgodnie z załącznikiem nr 6

Uwagi dotyczące użytkowania i konserwacji drzwi:

- Należy unikać silnych uderzeń skrzydła o ościeżnicę, siłowych otwarć oraz pozostawiania przedmiotów w zasięgu pracy skrzydła.
- Drzwi są w pełni zaryglowane jedynie wtedy, gdy wszystkie rygle są maksymalnie wsunięte w otwory ryglowe ościeżnicy.
- Do czyszczenia stosować miękkie materiały. Nie używać do likwidacji zabrudzeń drapiących materiałów (powodują rysowanie powłoki lakierniczej). Większe zabrudzenia usuwać delikatnym środkiem chemicznym np. „benzyna lakowa”. Nie stosować środków o bardzo mocnym działaniu typu „Aceton” – powodują uszkodzenia powłoki lakierniczej.
- Należy obchodzić się delikatnie z okładzinami i listwami, kontakt z ostrymi narzędziami powoduje zarysowania powłoki lakierniczej.
- Zabezpieczyć skrzydło, ościeżnicę, okucia (klamka, rozety, szyldy) wkładkę przed zabrudzeniem pyłem (np. w czasie remontu zaklejając odpowiednią taśmą, łatwą do odklejenia i niewchodzącą w reakcję z powierzchniami lakierowanymi).
- Kontrolować przyleganie uszczelek.

Otwarcie drzwi powinno przebiegać w odpowiedniej kolejności. Naciśnięcie klamki celem otwarcia skrzydła musi nastąpić dopiero po całkowitym rozryglowaniu zamka. Proces rozryglowywania drzwi nie może być wykonywany przy wciśniętej klamce.

9. Parapety

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

10. Tarasy i ogródki

- Tarasy na parterach– kostka brukowa BRUKBET

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

Uwaga:

- Tarasy muszą być odśnieżane tak, aby nie zalegał na nich śnieg w grubych warstwach, gdyż to może spowodować np. zawilgocenie warstw tynku elewacyjnego.
- Tarasy zostały zaprojektowane wyłącznie dla umieszczenia w nich mebli ogrodowych i zieleni w doniczkach.
- Obróbki blacharskie powinny być utrzymywane w czystości, ponieważ nieusunięte zabrudzenia (kurz, pył, piasek) mogą spowodować w czasie opadów deszczu zacieki na elewacji.

Nabywca zobowiązany jest do :

- Pielęgnacji trawy poprzez nawadnianie, koszenie i nawożenie,
- Dbania o estetyczny wygląd ogródka i jego ogrodzenia,
- Nie wznoszenia budowli i dodatkowych ogrodzeń na terenie ogródka.

Uwaga:

- Zabrania się montażu na ogrodzeniu 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, tarasach lub dachu.
- Zabrania się przerabiania oraz ingerowania w instalacje wodne służące do nawadniania ogródków lokatorskich.

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

11. Ogrodzenie zewnętrzne, elewacja

Ogrodzenie zewnętrzne wykonane są ze stali malowanej proszkowo oraz część frontowa wykonana z bloczków ogrodzeniowych JADAR łupanego w kolorze żółtym oraz gładkiego w kolorze szarym. W związku z tym, w celu trwałego i dobrego ich wyglądu, należy stale dbać o ich czystość, zwracając uwagę na zabrudzenia np. ptasie odchody, mogące trwale uszkodzić balustradę/przegrodę. Ponadto należy pamiętać, że odbarwienia lub trwałe uszkodzenia mogą powstać w wyniku bezpośredniego kontaktu w/w elementów z obcym elementem np. przywiązany sznurem, drutem, mocowaniem doniczki, itp.

Należy pamiętać o stosowaniu następujących zasad:

- mycie elementów 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 przetrucia powierzchni delikatnej szmatki, nierysującej powierzchni elementów stalowych;
- w czasie mycia temperatura elementów czyszczonych oraz temperatura stosowanej do mycia mieszanki wody i detergentów nie może przekraczać 25 st. C;
- nie należy myć elementów stalowych strumieniem pary wodnej;
- nie wolno stosować mocno kwaśnych lub mocno alkalicznych detergentów, jak również środków powierzchniowo czynnych mogących reagować z aluminium;
- nie należy używać szorstkich zmywaków lub innych środków mogących zetrzeć lub zmatowić powierzchnię elementów stalowych;
- dopuszcza się stosowanie delikatnych szmatek bawełnianych, a podczas pocierania nie należy zbyt mocno dociskać szmaty do czyszczonej powierzchni;
- nie wolno stosować organicznych rozpuszczalników zawierających estry, ketony, alkohole, związki aromatyczne, estry glikoli, węglowodory chlorowane, itp.
- tłuste oleiste i smoliste substancje mogą być usunięte z mytej powierzchni za pomocą ropopochodnych rozpuszczalników, wolnych od związków aromatycznych, podobnie należy potraktować pozostałości po kleju, gumie silikonowej, taśmie samoprzylepnej;
- użyte do mycia detergenty nie mogą reagować z mytą powierzchnią dłużej niż jedną godzinę;
- jeśli jest to konieczne proces mycia można powtórzyć po 24 godzinach;
- po każdym myciu powierzchnia musi być natychmiast spłukana czystą, zimną wodą, a następnie wytarta do sucha;

- w przypadku użycia środków żrących (tj. sól drogowa, mocne środki alkaliczne, kwasy itp.) elementy malowane proszkowo usterki zgłaszane z tytułu rękojmi będą odrzucane;
- usuwanie zabrudzeń przedmiotami o ostrych krawędziach jest zabronione, może spowodować zarysowania, które są praktycznie niemożliwe do usunięcia, a usterki zgłaszane z tytułu rękojmi będą odrzucane;
- do zamaskowania śladów głębokich rys lub innych uszkodzeń powłoki malarskiej można stosować lakiery natryskowe (do metalu) w puszcze pod ciśnieniem (kolor wg palety RAL);

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

Czyszczenie elewacji zgodnie z załącznikiem nr 9. 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.

12. Okna i drzwi tarasowe

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

W trakcie użytkowania okien i drzwi PVC należy przestrzegać zasad zawartych w „Instrukcji obsługi i użytkowania stolarki z PVC” producenta stolarki firmy Kowalczyk - **załącznik nr 2** do niniejszej instrukcji wraz z regulacją czopów ryglujących.

Uwaga:

- Nabywca zobowiązany jest do okresowej (regularnie wg potrzeb, nie rzadziej niż raz do roku) regulacji i konserwacji okuć.
- Regulacja okien i drzwi jest czynnością eksploatacyjną, a właściwa konserwacja leży po stronie Nabywcy lokalu. Usterki dotyczące regulacji okien będą uznawane za niezasadne.
- Zaleca się we wszystkich oknach w budynku na elewacji południowej, południowo – wschodniej i południowo – zachodniej (+/- 45 stopni), nieosłoniętych przegrodami budowlanymi, zainstalować od strony lokalu mieszkalnego urządzenia przeciwsłoneczne typu: rolety, żaluzje, zasłony białe lub kolorowe o współczynniku korekcyjnym redukcji promieniowania mniejszym niż 0,7.

Niestosowanie się do zaleceń producenta zawartych w instrukcji i warunkach gwarancji spowoduje utratę możliwości uznania przez Dewelopera usterek zgłaszanych przez Nabywcę. Czynności związane z bieżącym

utrzymaniem stanu technicznego ww. elementów budowlanych, przeglądami i konserwacją obciążając Nabywcę lokalu.

Zjawisko kondensacji pary wodnej na zewnętrznej powierzchni szyby

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

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

Zjawisko kondensacji pary wodnej na wewnętrznej powierzchni szyby

Woda kondensacyjna tworzy się, gdy wilgotne powietrze napotyka powierzchnię o odpowiednio niższej temperaturze. Wówczas oziębia się do stanu nasycenia, po czym nadmiar wilgoci skrapla się na tych powierzchniach. W mieszkaniach, gdzie zamontowane są okna z termoizolacyjnymi szybami zespolonymi często obserwuje się wzrost 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 należy dokonywać przy ograniczonym do minimum ogrzewaniu (głowice grzejników należy ustawić na minimalną wartość minimum 10 min przed rozpoczęciem wietrzenia).

Ogólne zasady użytkowania i konserwacji

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

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

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

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

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

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.

13. Dach

W konstrukcji drewnianej z kratownic prefabrykowanych w rozstawie co ok. 1 - 1,4m oraz krokwi w rozstawie co ok. 80cm, wg. projektu konstrukcji

Pokrycie z blachodachówki profilowanej firm Arcelor Ultramat ALFA 2.0, z blachy dwustronnie ocynkowanej, z powłoka hybrydową – ULTRAMAT 35um, na podkonstrukcji drewnianej z łąt i kontrłąt, blacha AcerolMittal , kolor: Grafitowy – RAL 7016

Wejście na dach odbywa się poprzez wyłaz dachowy znajdujący się w komunikacji piętra

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

14. Instalacja wentylacji mieszkań

Wentylacja mieszkań

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

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

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

Uwaga:

- W pomieszczeniach sanitarnych, garderobie należy zamontować drzwi posiadające otwory wentylacyjne/kratki wentylacyjne/podcięcia o powierzchni min. 220 cm². Brak otworów/kratek/podcięć uniemożliwia dopływ powietrza do pomieszczenia, powoduje zawilgocenie, a w dłuższym okresie zagrzybienie pomieszczenia. Zabrania się montażu w tych pomieszczeniach drzwi pokojowych.
- W przypadku wykonywania zabudowy meblowej/gipsowo-kartonowej itp. zakrywającej wyjścia przewodów wentylacyjnych z szachtu instalacyjnego należy w zabudowie przewidzieć otwór rewizyjny o wymiarach min. 20x20 cm, służący do kontroli drożności przewodu kominowego/prawidłowości podłączenia okapu kuchennego itd.
- Okap należy podłączyć do przeznaczonego do tego celu pionu okapowego, podłączenie należy wykonać w sposób stabilny i szczelny za pomocą np. rur i kształtek sztywnych stalowych z uszczelką, rur i kształtek PCV lub rur giętkich izolowanych akustycznie wełną mineralną grubości 20 mm z płaszczem z folii aluminiowej).
- Przed przystąpieniem do prac wykończeniowych / remontowych należy zabezpieczyć:
 - przewody wentylacyjne, nawiewniki okienne - 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.
- Wszystkie systemy wentylacyjne w lokalach mieszkalnych zostały poddane koniecznym badaniom i regulacji. Wprowadzenie do instalacji dodatkowych elementów (kratki, wentylatory, nawiewniki), demontaż istniejących elementów, zmiany nawiewników, spowoduje rozregulowanie systemu i zakłócenie pracy instalacji wentylacji.

Należy wietrzyć pomieszczenia kilka razy dziennie. Najlepszy efekt uzyskujemy, otwierając całkowicie przez krótki czas wszystkie okna i drzwi, 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.

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

Skuteczna wentylacja powinna być:

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

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

W okresie użytkowania lokalu należy :

1. Nawiewniki okienne utrzymywać w należytym stanie technicznym oraz czyścić i konserwować zgodnie z załącznikiem nr 8.
2. Zabrania się zaklejania/zasłaniania/zaślepienia nawiewników – uniemożliwia to prawidłowe działanie wentylacji grawitacyjnej
3. W czasie korzystania z okapu kuchennego należy zapewnić dopływ świeżego powietrza przez maksymalne rozszczelnienie lub uchYLENIE okna w pomieszczeniu.

Warunkiem prawidłowego działania wentylacji jest dopływ świeżego powietrza z zewnątrz.

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

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

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

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

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

- 1) być zgodny z założeniami projektu tych przewodów i kanałów,
- 2) uniemożliwiać ograniczenie lub utratę ich drożności i szczelności,
- 3) zapewniać bezpieczeństwo Nabywców lokalu,
- 4) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów Nabywców innych lokali, do których przylegają te przewody i kanały.

2. Nabywca lokalu wyposażonego w przewody i kanały dymowe lub spalinowe oraz wentylacyjne jest obowiązany:

- 1) zapewniać ich sprawność techniczną i użytkową,
- 2) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia – zaniechać użytkowania instalacji gazowej i podjąć stosowne działania zaradcze oraz poinformować właściwe służby i właściciela o wystąpieniu zagrożenia,
- 3) systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne,
- 4) informować dewelopera budynku o niewłaściwym funkcjonowaniu urządzeń spalinowych, dymowych lub wentylacyjnych.

3. Nabywca lokalu korzystający z przewodów i kanałów dymowych lub spalinowych oraz wentylacyjnych może powierzać naprawę i konserwację tych urządzeń wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.

4. Po przeróbce lub wymianie przewody i kanały dymowe lub spalinowe oraz wentylacyjne należy poddać kontroli.

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

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

- 1) pełną drożność i szczelność przewodów i urządzeń,
- 2) utrzymywanie pełnego wymaganego przekroju kratek wentylacyjnych,
- 3) realizację wymaganych robót konserwacyjnych i remontowych,
- 4) realizację zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy kontroli i nadzoru,
- 5) w razie uzasadnionej potrzeby – kontrolę stanu technicznego instalacji i urządzeń wentylacyjnych.

§ 24. Wprowadzanie jakiegokolwiek zmiany w instalacji i urządzeniach wentylacyjnych w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody właściciela budynku.”

W ramach rękojmi nie są uznawane:

- uszkodzenia mechaniczne elementów instalacji,
- uszkodzenia mechaniczne wentylatorów i nawiewników,
- naprawy wynikające z niewłaściwego użytkowania instalacji lub braku konserwacji,

- naprawy bieżące, polegające na okresowym remoncie elementów instalacji, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie instalacji we właściwym stanie technicznym.

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

15. Instalacja wodociągowa i kanalizacyjna.

Instalacja ciepłej i zimnej wody

Instalacja ciepłej i zimnej wody w lokalach została wykonana z rur Kisan PEX PE i poprowadzona w warstwach podposadzkowych.

Instalacja ciepłej i zimnej wody użytkowej w lokalu zasilana jest z kotła gazowego kondensacyjnego INIDENS 24 oraz zasobnika ciepłej wody. W/w urządzenia są zlokalizowane w pomieszczeniu kotłowni na parterze gdzie możliwe jest odcięcie dopływu ciepłej i zimnej wody za pomocą zaworów kulowych. W pomieszczeniu kotłowni znajdują się również indywidualne wodomierze mieszkaniowe. Podejścia pod odbiorniki wody wyprowadzone zostały natynkowo z posadzki i umiejscowione na ścianach.

Zalecenia i wymagania eksploatacyjne:

- wszystkie odbiorniki wody należy wyposażyć w zawory odcinające;
- wszystkie podejścia wody pod odbiorniki zaślepiono plastikowymi korkami. Stanowią one jedynie zabezpieczenie na etapie budowy i do przeprowadzania prób ciśnieniowych. Przed uruchomieniem instalacji na podejściach należy zamontować docelową armaturę lub zastąpić korkami metalowymi;
- ze względu na duże zagęszczenie przewodów pod posadzką w przedpokojach zabrania się wiercenia i mocowania progów drzwiowych na kołki rozporowe;
- zabrania się ingerencji w instalację;
- wszelkie elementy wykończenia posadzek – jak progi i listwy należy montować na klej montażowy;
- zabrania się wykonywania podejść z materiałów i w technologiach innych niż zastosowane do wykonania instalacji;
- zabrania się zrywania plomb na urządzeniach pomiarowych oraz jakiegokolwiek ingerencji mechanicznej lub magnetycznej;
- przy zastosowaniu armatury z mieszaczem konieczne jest zamontowanie na podejściu do niej zaworów zwrotnych. W przypadku stwierdzenia cofania się licznika skutkiem działania mechanicznego bądź brakiem zaworu zwrotnego reklamacja złożona na wodomierz nie będzie uwzględniana;
- samowolna ingerencja w instalację, w tym zmiana lokalizacji podejść wiąże się z odrzucaniem zgłoszeń usterek w ramach rękojmi .

- adaptację instalacji sanitarnych i podłączenie przyborów sanitarnych w łazienkach, WC i kuchniach należy powierzyć uprawnionym wykonawcom. Do instalacji używać wyłącznie atestowanych materiałów.

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 dewelopera budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków.

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

W ramach rękojmi nie są uznawane:

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

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

Instalacja kanalizacyjna

Piony kanalizacyjne wykonano z rury Comfort z PP firmy PipeLife połączonych kielichowo. Odpowietrzenie pionów następuje poprzez wywiewki wyprowadzone ponad dach.

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;
- podpasiek 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 przedostawania się resztek jedzenia do kanalizacji można zamontować na odpływie sitka lub pod zlewem specjalny młynek rozdrabniający odpady spożywcze.

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

UWAGA:

- jakakolwiek samowolna ingerencja w instalację wiąże się z odrzucaniem zgłoszeń usterek w ramach rękojmi,
- adaptację instalacji sanitarnych i podłączenie przyborów sanitarnych w łazienkach, WC i kuchniach należy powierzyć uprawnionym wykonawcom. Do instalacji używać wyłącznie atestowanych materiałów.
- 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;
- instalacji kanalizacyjnej, wodnej nie wolno wkuwać w murowane ściany międzylokalowe lub elementy żelbetowe (ściany, słupy, stropy) ze względów bezpieczeństwa konstrukcji, akustyki oraz przepisów przeciwpożarowych. Za skutki wynikające z w/w działań odpowiada Nabywca lokalu.

W ramach rękojmi nie są usuwane:

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

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

16. Instalacja centralnego ogrzewania

Instalacja c.o. w lokalach została wykonana z rur PEX PE firmy Kisan i przebiega w warstwach podposadzkowych. Wyprowadzenie instalacji do pomieszczeń lokalu wykonane jest bezpośrednio z pomieszczenia kotłowni w systemie trójnikowym zlokalizowanym w kotłowni, gdzie możliwe jest odcięcie za pomocą kulowych zaworów, umiejscowionych zaraz pod kotłem gazowym.

W mieszkaniach zamontowano grzejniki płytowe zaworowe VNH typ CV firmy Purmo oraz grzejniki łazienkowe drabinkowe SAN typ STANDARD firmy Purmo oraz dekoracyjne KOS V firmy Purmo. Podejścia pod grzejniki wyprowadzono ze ścian. Grzejniki są wyposażone fabrycznie w zawory z nastawą wstępną oraz w głowice termostaticzne TRINNITY firmy Honeywell. Każdy grzejnik ma możliwość odpowietrzenia za pomocą ręcznych odpowietrzników znajdujących się w górnej części grzejników. W przypadku grzejników łazienkowych oraz dekoracyjnych, 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 pomieszczeń lokalu oraz wyłączania kotła w okresach zimowych.

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

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

Zalecenia i wymagania eksploatacyjne

- w celu zapewnienia optymalnej wydajności niedopuszczalne jest zakrywanie górnej i dolnej części grzejnika ani obudowywanie go panelami, a także zasłanianie głowic termostaticznych np. zasłonami lub meblami;
- na czas prac wykończeniowych, remontu, głowice należy zabezpieczyć od pyłu i kurzu;
- jakakolwiek samowolna ingerencja w instalację wiąże się z odrzucaniem zgłoszeń usterek w ramach rękojmi.
- po każdej ingerencji w instalację (np. demontażu grzejnika), należy przeprowadzić ciśnieniową próbę szczelności
- zabrania się czyszczenia 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
- **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;
- 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 developera.

W ramach rękojmi nie są usuwane:

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

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

Instalacja gazowa została wykonana z rury miedzianej w pomieszczeniu kotłowni i służy do zasilania kotłowni gazowego kondensacyjnego INIDENS 24 firmy De Dietrich zgodnie z załącznikiem nr 7. Instalacja zamontowana została „po wierzchu” na ścianach zewnętrznych budynku. **Zabrania się zabudowywania, obudowywania instalacji.** W kotłowni zamontowano zawór odcinający oraz filtr. Zawór główny znajduje się na zewnątrz budynku białą skrzynką. Konieczne jest poddawanie instalacji przeglądowi co najmniej raz w roku. Również trzeba regularnie sprawdzać drożność wentylacji przez uprawnione do tego osoby. Nie wolno samodzielnie ani przerabiać, ani naprawiać instalacji gazowej. W czasie eksploatacji nie wolno dokonywać samodzielnych przeróbek urządzeń gazowych. Gdy wyczuje się ulatniający gaz, nie wolno używać ognia, włączać lub wyłączać światła (może powstać iskra), należy jak najszybciej opuścić dom i zawiadomić Pogotowie Gazowe.

17. Instalacje elektryczne i teletechniczne

Instalacja została poddana próbom oraz badaniom ciągłości przewodów, ochrony przeciwporażeniowej oraz stanu izolacji. Stosowne protokoły znajdują się w dokumentacji powykonawczej.

Instalacja elektryczna (oświetleniowa, gniazd wtykowych, siłowa i dzwonek - jako dzwon służy dzwonek w tablicy elektrycznej TM) w lokalu. Instalacja została wykonana przewodem miedzianym, a łączenia wykonano w puszkach podtynkowych za osprzętem elektroinstalacyjnym.

Instalację elektryczną w mieszkaniu wykonano jako podtynkową i zapewniającą samoczynne wyłączenie zasilania w razie awarii lub nieprawidłowego działania.

Licznik energii dla mieszkania zabezpieczony jest wyłącznikiem nadprądowym C25 i zlokalizowany jest na zewnątrz w złączu kablowo-pomiarowym

W korytarzu lokalu mieszkalnego zamontowano tablicę mieszkaniową elektryczną (TM) i telekomunikacyjną skrzynkę mieszkaniową (TSM). W/w tablice zamontowane są w sposób natynkowy.

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

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

Wykonano osobne obwody gniazd wtykowych dla pokoi, łazienki i kuchni. Wysokość montażu gniazd wtykowych i wypustów uzależniona jest od ich przeznaczenia.

W lokalach mieszkalnych został zamontowany biały osprzęt produkcji Kontakt-SIMON seria SIMON10. Wszystkie gniazda są wyposażone w styk ochronny podłączony do przewodu ochronnego PE.

Sposób użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu powinien:

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

W czasie użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu Nabywca lokalu powinien:

- przestrzegać zasady bezpieczeństwa użytkowania energii elektrycznej,

- 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 dewelopera o wystąpieniu zagrożenia,
- zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem,
- informować dewelopera budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej,
- udostępniać lokal w celu przeprowadzania kontroli i badania instalacji elektrycznej przez odpowiednie służby oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne.

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

Zalecenia / wymagania eksploatacyjne.

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

W przypadku zaniku napięcia w gniazdku elektrycznym należy sprawdzić na tablicy mieszkaniowej TM, który „bezpiecznik” odpowiedzialny jest za dany obwód. Po jego odnalezieniu należy sprawdzić czy jest włączony. Jeżeli wyłącznik instalacyjny jest wyłączony, należy go załączyć poprzez podniesienie dźwigni do góry i ponownie sprawdzić czy pojawiło się napięcie w danym gniazdku elektrycznym. Jeżeli próba załączenia wyłącznika nie udaje się należy sprawdzić czy w gniazdach z danego odvodu nie jest podłączonych zbyt wiele odbiorników prądu, a co za tym idzie – czy obwód nie jest przeciążony.

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

Instalacja telekomunikacyjna

Instalacja telekomunikacyjna w budynku wykonana jest przewodami symetrycznymi, kablami współosiowymi (koncentrycznymi) oraz kablami światłowodowymi. Okablowanie z głównego lub lokalnych punktów dostępu prowadzone jest w kanalizacji teletechnicznej w ziemi, a następnie w peszlach ułożonych w posadzce do tablicy teletechnicznej (TSM) zlokalizowanej w mieszkaniu. Tablice TSM zamontowano w korytarzu, w sposób natynkowy oraz wyposażono w gniazda 230V dla zasilania urządzeń np. routera.

Do każdego lokalu mieszkalnego doprowadzono instalacje teletechniczne umożliwiające odbiór:

Sygnału telewizyjnego za pośrednictwem:

Indywidualnej anteny na dachu do odbioru cyfrowych programów telewizyjnych i radiofonicznych i satelitarnych rozpowszechnianych w sposób rozsiewczy RTV-SAT

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

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).

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

Instalacja domofonowa

Lokale zostały wyposażone w instalację domofonową firmy Hikvision zgodnie z załącznikiem nr 4. Urządzenie to służy do komunikacji z osobami znajdującymi się na zewnątrz budynku.

Wideofon składa się z:

- kasety zewnętrznej domofonu – znajdującej się przy furtce,
- aparatu Videomonitora z przyciskiem uruchamiającym zamek elektroniczny znajdujący się w lokalu.

Zabrania się samodzielnego wymieniać aparatów, grozi uszkodzeniem wideodomofonu.

Kaseta zewnętrzna wideodomofonu wyposażona jest w kamerę, głośnik, mikrofon, przycisk.

Wideofon przy furtce oraz w mieszkaniu jest urządzeniem zasilanym niskim napięciem, więc jest urządzeniem bezpiecznym. Wideofon służy jedynie do rozmowy. Napraw aparatu może dokonywać tylko autoryzowany serwis

producenta; wszelkie zmiany i naprawy wykonane samodzielnie powodują utratę rękojmi. Zabrania się wiercenia, kucia w ścianie pod aparatem domofonu w odległości mniejszej niż 15 cm od linii powstałej pomiędzy środkiem aparatu, a podłogą i sufitem. Dokładna lokalizacji instalacji prowadzonej podtynkowo jest pokazana na dokumentacji powykonawczej w postaci inwentaryzacji fotograficznej wykonanej instalacji.

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

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

Rękojmia nie obejmuje:

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

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

Instrukcja obsługi wideodomofonu znajduje się w Załączniku nr 4.

Instalacja Smart Home

Państwa lokal został wyposażony w inteligentny, bezprzewodowy system sterowania Smart Home, firmy Salus controls. Zasadę działania, elementy systemu oraz Instrukcję obsługi, znajdą Państwo w Załączniku nr 10 i 11.

18. Tereny zewnętrzne

Nawierzchnia z kostki brukowej

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

Zieleń

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

19. Miejsca postojowe zewnętrzne

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

Uwaga:

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

20. Zmiany budowlane w lokalach

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

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

21. Obsługa w okresie rękojmi

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

Przed zgłoszeniem usterki należy dokładnie zapoznać się z niniejszą instrukcją w celu weryfikacji oraz kartą informacyjną zgłoszeń wad/usterek (**załącznik nr 3**), czy usterki nie dotyczą elementów, w których Nabywca dokonał zmian, co skutkuje odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi np. przeróbka instalacji wod-kan., elektrycznej, teletechnicznej.

Uwaga:

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

22. Spis załączników

- Załącz. 1. Instrukcja użytkowania i konserwacji ścian działowych typu MultiGips;
- Załącz. 2. Instrukcja użytkowania, konserwacji oraz warunki gwarancji okna Kowalczyk
- Załącz. 3. Wzór protokołu zgłoszenia usterki
- Załącz. 4. Instrukcja obsługi wideomofonu
- Załącz. 5. Głowice termostatyczne
- Załącz. 6. Drzwi wejściowa Gerda Premium
- Załącz. 7. Instrukcja obsługi pieca Inidens 24
- Załącz. 8. Nawiewnik okienny AMD 302
- Załącz. 9. Instrukcja eksploatacji systemów ociepleń Elewacji
- Załącz. 10. Ulotka informacyjna Smart Home
- Załącz. 11. Instrukcja Smart Home