

INSTRUKCJA EKSPLOATACJI OBIEKTU

Inwestycja:

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

„Osiedle Latte” przy ul. Sokratesa 7 w Warszawie



Części wspólne

Spis treści

Wstęp	4
1. Charakterystyka Inwestycji	4
1.1. Układ Funkcjonalny	4
2. Opis rozwiązań materiałowo - konstrukcyjnych	4
2.1. Konstrukcja budynku.....	4
2.2. Ściany zewnętrzne.....	5
2.3. Ścianki działowe nadziemia.....	5
2.4. Wykończenie powierzchni ścian	6
2.4.1. Ściany zewnętrzne	6
2.4.2. Ściany wewnętrzne	6
2.5. Wykończenie powierzchni sufitów.....	7
2.6. Wykończenie posadzek	8
2.7. Dach	10
2.10. Balustrady i przegrody zewnętrzne, balustrady wewnętrzne	11
2.11. Okna i drzwi balkonowe, drzwi do pomieszczeń technicznych oraz drzwi do lokali mieszkalnych.	11
2.12. Bramy	12
2.13. Windy	12
2.14. Przyłącze wodociągowe	12
2.15. Przyłącze kanalizacji sanitarnej i deszczowej	12
2.16. Instalacja wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji.....	13
2.17. Instalacja centralnego ogrzewania.....	13
2.18. Instalacja kanalizacji deszczowej.....	13
2.19. Instalacja kanalizacji sanitarnej.....	13
2.20. Instalacja hydrantowa.....	14
2.21. Instalacja kabli grzewczych	14
2.22. Instalacja detekcji CO i LPG	14
2.23. Instalacja detekcji spalin i zasilania wentylacji przewietrzającej	15
2.24. Wentylacja	15
2.24. Instalacje elektryczne i teletechniczne	17
2.24.1. Przyłącze elektroenergetyczne	17
2.24.2. Rozdzielnice, instalacje silnoprądowe	17
2.24.3. Oświetlenie w budynku	17
2.24.4. Instalacja kabli grzejnych	18
2.24.5. System sygnalizacji pożaru	19
2.24.6. System przewietrzania.....	19
2.24.7. Ochrona przeciwporażeniowa	19
2.24.8. Instalacja odgromowa	20
2.24.9. Instalacja uziemiająca i połączeń wyrównawczych	20
2.24.10. System wideodomofonowy	20
2.24.11. Instalacja CCTV.....	21
2.24.12. Instalacje elektryczne i teletechniczne w pomieszczeniu ochrony.....	21
2.25. Drogi i chodniki	22
2.26. Zielen	22
3. Konserwacja obiektu	27
3.1 Uwagi ogólne	27
3.2 Instrukcja użytkowania i konserwacji dachu, pokryć dachowych.....	28
3.3 Instrukcja użytkowania i konserwacji ślusarki aluminiowej	31
3.3.2. Konserwacja okuć	31
3.3.3. Konserwacja okuć ze stali nierdzewnej	31
3.4 Instrukcja użytkowania i konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej drewnianej	33
3.5. Warunki konserwacji elewacji wentylowanej.....	37
3.6. Instrukcja użytkowania i konserwacji parapetów wewnętrznych	37
3.7. Instrukcja użytkowania i konserwacji parapetów zewnętrznych i obróbek z blachy powlekannej	38
3.8. Instrukcja konserwacji elementów stalowych balustrad.....	38
3.9 Warunki konserwacji tynków mineralnych zewnętrznych	38
3.10. Instrukcja użytkowania i konserwacji drzwi do mieszkań.....	38
3.11 Instrukcja użytkowania i czyszczenia posadzki z gresu	39
3.13 Instrukcja użytkowania i konserwacji drzwi wewnętrznych	39
3.15 Instrukcja konserwacji bramy wjazdowej	40

3.16 Instrukcja konserwacji wycieraczek wewnętrznych i zewnętrznych	40
3.17 Instrukcja konserwacji posadzki żywicznej w garażu.....	40
3.18 Warunki serwisowania dla wind KONE.....	43
3.19 Warunki konserwacji elementów małej architektury.....	43
3.20 Instrukcja użytkowania i konserwacji nawierzchni z kostki betonowej.....	43
3.21 Instrukcja eksploatacji hali garażowej, boksów rowerowych oraz pom. Technicznych	44
3.22 Instalacje sanitarne.....	45
3.22.1 Instalacja wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji	45
3.22.2 Instalacja centralnego ogrzewania	46
3.22.3 Instalacja kanalizacji deszczowej	47
3.22.4 Instalacja kanalizacji sanitarnej	47
3.22.5 Instalacja hydrantowa	49
3.22.6 Instalacja kabli grzejnych	49
3.22.7 Instalacja detekcji CO i LPG oraz wentylacji garażu	50
3.22.9 Instalacja wentylacji mieszkaniowej	51
3.22.10 Instalacja wentylacji części wspólnych	52
3.22.11 Przyłącza wod-kan	52
3.23 Instalacje elektryczne	53
3.23.1 Oświetlenie	53
3.23.2 Instalacja odgromowa	54
3.24 Windy.....	54
3.25 Uwagi.....	55
3.26 Wykończenie, aranżacja i wyposażenie lokali mieszkalnych i usługowych	55
3.27 Informacje dodatkowe	57
4. Uwagi końcowe:	57

Wstęp

Celem niniejszego dokumentu jest zapoznanie Nabywców lokali z zasadami utrzymania obiektu w należytym stanie technicznym, oraz zasadami bezpiecznej eksploatacji i konserwacji obiektu. Przed przystąpieniem do użytkowania należy zapoznać się z treścią niniejszej instrukcji oraz materiałami w niej przywołanymi.

Budynki mieszkalne jak również urządzenia z nimi związane powinny być użytkowane zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (DZ. U. Nr 74, poz 836).

Jesteśmy przekonani, iż niniejsza instrukcja stanie się cennym źródłem informacji przydatnych w codziennym użytkowaniu obiektu. W przypadkach bardziej wnikliwych i szczegółowych, można skorzystać z przygotowanej Dokumentacji Powykonawczej znajdującej się u Administratora obiektu.

1. Charakterystyka Inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest budynek mieszkalny wielorodzinny (7/8 kondygnacyjny), połączony jednokondygnacyjnym garażem podziemnym, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną.

W części podziemnej budynku zostały zlokalizowane: parkingi, boksy rowerowe, rozdzielnie elektryczne, pomieszczenie separatora, hydroforni, węzeł cieplny oraz pomieszczenie trafostacji.

Część nadziemną stanowi 6 klatek budynku.

Część podziemną stanowi garaż podziemny z ilością 126 miejsc postojowych oraz 38 sztuk boksów rowerowych.

Na terenie zewnętrznym znajduje się 19 miejsc postojowych.

Część nadziemna składa się z 6 klatek schodowych. Klatki schodowe łączą wszystkie kondygnacje mieszkalne danej części oraz garaż podziemny. Komunikację pionową oprócz schodów zapewnia 6 szt. nowoczesnych wind firmy KONE.

1.1. Układ Funkcjonalny

Budynek zaprojektowano zgodnie z zapisami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przeznaczenie podstawowe to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z towarzyszącą funkcją usługową.

Lokale mieszkaniowe zaprojektowano na części parterów (klatki 4, 5, 6). Mieszkania na parterach posiadają ogródki lokatorskie, zaś mieszkania na wyższych kondygnacje loggie, balkony lub tarasy.

W przejeździe pod budynkiem usytuowane jest pomieszczenie śmietnika - miejsce na odpady stałe.

2. Opis rozwiązań materiałowo - konstrukcyjnych

2.1. Konstrukcja 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 zabrania się wykonywania rozbiórek i wykuć w/w elementów;
- nie wolno wykonywać przeróbek w ścianach międzylokalowych, osłonowych oraz obudowach szachtów instalacyjnych;
- nie wolno wykonywać bruzd, przecinania prętów zbrojeniowych, otworów w ścianach i stropach żelbetowych monolitycznych, gdyż może to spowodować osłabienie konstrukcji budynku, a w ostateczności awarię lub katastrofę budowlaną;
- w przypadku konieczności instalacji elementów na ścianach konstrukcyjnych należy stosować osprzęt natynkowy;
- dopuszczalne obciążenie stropu wewnątrz lokali mieszkalnych wynosi 2,0 kN/m² (200kg/m²) natomiast balkonów 1,5kN/m² (150kg/m²);
- konstrukcję stalową oraz elementy drewniane należy konserwować zgodnie z wytycznymi Zarządcy.

2.2. Ściany zewnętrzne

Ściany zewnętrzne zaprojektowano w konstrukcji żelbetowej, oraz w konstrukcji żelbetowej z osłonowymi ścianami murowanymi z bloczków wapienno-piaskowych A18 zwykłych i akustycznych na kleju.

2.3. Ścianki działowe nadziemia

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 należy wykonać dylatację.

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 naturalne 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 Zarządcy.

2.4. Wykończenie powierzchni ścian

2.4.1. Ściany zewnętrzne

Elewację budynków, zgodnie z architekturą i kolorami zatwierdzonymi przez architekta, wykonano w dwóch wariantach: elewacja lekko – mokrej systemu BOLIX: T1 – tynk (1,5mm) malowany kolorem SPEC K2200492 (kolor jasny/biały), T2 – tynk (1,5 mm) malowany w kolorze RAL 7021 (kolor ciemny), oraz elewacja wentylowana z płyt Fundermax Exterior CREEK 0927 NT mocowanych do podkonstrukcji ARTRYS. Kolor cokołów elewacyjnych – w systemie BOLIX tynk mozaikowy barwiony w masie kolor 7016 (parter) oraz tynk mozaikowy B19 (tarasy).

Izolację termiczną wykonano ze styropianu bądź z wełny mineralnej o grubości wg wytycznych projektowych i przepisów p.poż.

2.4.2. Ściany wewnętrzne

Ściany podziemia

Są wykonane z bloczków silikatowych A18, gdzie w pierwszych warstwach podziemia użyto bloczków betonowych o grubości 18cm. Ściany pomieszczeń technicznych tynkowane tynkiem cementowo-wapiennym. Ściany i sufity pomieszczeń technicznych malowane jednokrotnie na biało.

Boksy rowerowe – ścianki z siatki stalowej ocynkowanej. Drzwi przesuwne.

Nadziemie

Wykończenie holi parterów:

Glify wind – obróbka gr. 2 cm z kamienia naturalnego „City black / Rybia łuska”.

Ściany – tynk gipsowy, malowany farbą akrylową:

- szacht windowy oraz paski przy portalach drzwiowych: Decoral Pilinak 3000 z palety RAL 7021,

- reszta ścian: Decoral Pilinak 3000 biała bazowa.

Zabudowy szachtów instalacyjnych na parterach oraz portali drzwiowych lokali mieszkalnych wykonano z płyty wiórowej melaminowanej gr. 16 mm w dekorze drewnopodobnym FINSA OLD OAK Atlas 79Y. Z tej samej płyty zamontowano lamele na ścianie między klatką schodową a windą (wszystkie klatki).

Wykończenie holi piętrowych:

Glify wind – obróbka gr. 2 cm z kamienia naturalnego „City black / Rybia łuska”.

Ściany – tynk gipsowy, malowany farbą akrylową:

- szacht windowy oraz paski przy portalach drzwiowych: Decoral Pilinak 3000 z palety RAL 7021,

- reszta ścian: Decoral Pilinak 3000 biała bazowa.

Zabudowy szachtów instalacyjnych na kondygnacjach powtarzalnych wykonane z płyty wiórowej melaminowanej gr. 16 mm w kolorze białym. Portale drzwiowe lokali mieszkalnych wykonano z płyty wiórowej melaminowanej gr. 16 mm w dekorze drewnopodobnym FINSA OLD OAK Atlas 79Y. Z tej samej płyty zamontowano lamele na ścianie między klatką schodową a windą (wszystkie klatki).

Wykończenie klatek schodowych:

Wykonano balustrady oraz pochwytów stalowe ocynkowane malowane proszkowo farbą w kolorze RAL 9005.

Na pierwszych biegach prowadzących do podziemia zamontowano bramki antypaniczne stalowe ocynkowane malowane proszkowo farbą w kolorze RAL 9005.

Pod oknami zamontowano parapety grubości 2 cm z konglomeratu Carrara Bianco Micro.

Ściany – tynk gipsowy, malowany farbą akrylową Decoral Polinak 3000 biała bazowa.

Na spocznikach zabudowane szachty z kanalizacją deszczową – zabudowa z płyt GK (2x12,5 GKB), szpachlowane, malowane jak ściany tynkowane.

Wykończenie mieszkań:

Na ściankach i słupach żelbetowych, na ścianach murowanych w lokalach mieszkalnych oraz na sufitach wykonane są tynki gipsowe maszynowe. W łazienkach tynk gipsowy maszynowy zatarty na ostro.

2.5. Wykończenie powierzchni sufitów

Podziemie, garaż pod budynkami:

Sufit ocieplony płytą z wełny lamelowej malowanej na biało lub betonowy.

Pomieszczenia techniczne, hole windowe w podziemiu:

Sufity w pomieszczeniach technicznych malowane lub ocieplane jak hala garażowa.

Hole windowe w podziemiu posiadają sufity g-k zwykłe lub pożarowe wykonane zgodnie z dokumentacją powykonawczą

Korytarze w nadziemiu:

Na sufitach tynk gipsowy malowany farbą akrylową Dekoral Polinak 3000 na kolor biały. Lokalnie sufity podwieszane z płyty g-k pożarowej lub zwykłej malowane na kolor biały.

Klatki schodowe w nadziemiu:

Na sufitach wykonano tynk gipsowy malowany farbą akrylową Polinak 3000 kolor biały.

Lokale mieszkalne:

Na sufitach wykonano tynk gipsowy.

2.6. Wykończenie posadzek

Informacje na temat wykończenia posadzek żywicznych (system Flowcrete) w garażu podziemnym i na rampiejazdowej znajdują się w dokumentacji powykonawczej firmy Annter.

Konserwacja posadzek

Posadzka przeznaczona do parkowania samochodów osobowych do 3,5T na kołach gumowych pompowanych.

Maksymalna dopuszczalna prędkość przemieszczania się pojazdów po posadzce do 10km/godz.

Instrukcja techniczna konserwacji posadzek żywicznych –epoksydowych i poliuretanowych.

Przestrzeganie zasad utrzymania czystości i regularne wykonywanie konserwacji preparatami impregnującymi przedłuża żywotność posadzki. Niestosowanie się do instrukcji użytkowania i konserwacji posadzki żywicznej spowoduje przyspieszone zużycie powłoki żywicznej (ścieranie się) i będzie powodem odrzucania usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.

Zabrudzenia i uszkodzenia posadzki garażowej najczęściej spowodowane są przez:

- osiadający pył i kurz;
- piasek wnoszony na posadzkę przez użytkowników;
- koła pojazdów, szczególnie te wykonane z twardych materiałów;
- rozlany olej, tłuszcz oraz inne płynne substancje chemiczne;
- zawartość wysypująca się lub wyciekająca z uszkodzonych opakowań magazynowanych towarów.

Na mocno eksploatowanych ciągach komunikacyjnych należy szczególnie zadbać o czystość posadzki. Trzeba zwracać uwagę na regularne usuwanie piasku, który pod kołami samochodów i pod podszwami obuwia zachowuje się jak papier ścierny powodując nadmierne ścieranie się wierzchniej warstwy posadzki.

W celu uzyskania jak najdłuższego okresu bezawaryjnej eksploatacji posadzki betonowej, jak również utrzymania jej estetyki należy przestrzegać poniższych zaleceń:

- w przypadku kontaktu z posadzką substancji chemicznych ciekłych takich jak: kwasy, tłuszcze, oleje itp. należy bezzwłocznie usunąć je z nawierzchni posadzki oraz w razie konieczności zneutralizować ich agresywne działanie;
- po usunięciu wymienionych wyżej substancji, nawierzchnia posadzki powinna zostać umyta czystą, ciepłą wodą (na powierzchni posadzki pomimo podjętych działań neutralizujących mogą pojawić się plamy bądź odbarwienia);
- stosowane maszyny czyszczące nie mogą być wyposażone w szczotki lub pady wykonane z twardych materiałów, które podczas użytkowania mogą rysować nawierzchnię posadzki (pady i szczotki powinny być miękkie bądź średnio-twarde w zależności od stopnia zabrudzenia posadzki);
- do codziennej pielęgnacji posadzki najlepiej wykorzystywać urządzenia zmiatająco - odkurzające oraz myjące, po zakończeniu czyszczenia posadzki na mokro, należy pozostawić ją do całkowitego wyschnięcia;
- do czyszczenia zabrudzeń należy stosować roztwory łagodnych detergentów przeznaczonych do pielęgnacji posadzek przemysłowych.

Utrzymanie czystości

Do czyszczenia posadzki zabrania się stosowania rozpuszczalników typu: aceton, toluen, ksylen, tri-chloroetylen itp. Środki czyszczące nie mogą zawierać silnych związków alkalicznych oraz rozpuszczalników organicznych. Niedopuszczalne jest czyszczenie posadzki środkami o odczynie kwasowym, jak np. kwas chlorowodorowy i octowy, nawet jeśli są one rozcieńczone, czy występują w niskich stężeniach. Szkodliwy wpływ na posadzkę mają także sole i ich

roztwory. Ponadto, alkohole oraz glikole mogą z czasem uszkadzać powierzchnię posadzki na skutek osłabienia wiązania i dlatego ich stosowanie również jest zabronione. Środki chemiczne o agresywnym oddziaływaniu na posadzkę należy bezwzględnie neutralizować i usuwać z jej powierzchni w ciągu max. 2 godzin od chwili pojawienia się na posadzce.

Posadzki żywiczne, wymagają stosowania środków myjących i czyszczących o odczynie lekko zasadowym - pH powyżej 7. Zawsze przed zastosowaniem środka czyszczącego należy zapoznać się z informacjami zawartymi w instrukcji dołączonej do produktu.

Pył i kurz pochodzące z różnych źródeł będą osiadały na powierzchni posadzki. Należy zadbać o regularne ich usuwanie.

Guma z opon pozostawia widoczne ślady na nawierzchni posadzki. Ślady te można usunąć specjalnymi środkami chemicznymi bądź padami polerskimi.

Olej, tłuszcz oraz plamy pochodzące z różnych płynnych substancji chemicznych, które rozlały się na nawierzchnię posadzki, np. olej silnikowy, kwas z akumulatora – w związku z bezpieczeństwem i higieną użytkownika obiektu budowlanego - należy koniecznie jak najszybciej wytrzeć i usunąć z posadzki, zachowując odpowiednie środki bezpieczeństwa. Następnie należy umyć nawierzchnię posadzki środkiem neutralizującym i czystą wodą.

Zalecany sposób pielęgnacji i gruntownego czyszczenia posadzki żywicznej polega na:

- myciu i pielęgnacji posadzki odpowiednimi środkami czyszczącymi ogólnego zastosowania (zastrzeżenia patrz wyżej) na bieżąco;
- pozostawieniu na nawierzchni posadzki tzw. filmu ochronnego, który pomaga utrzymać posadzkę w dobrym stanie do kolejnego mycia;
- okresowym/gruntownym czyszczeniu posadzki, po takim czyszczeniu zaleca się konserwację nawierzchni posadzki przez nałożenie preparatu ochronnego.

Czyszczenie posadzek epoksydowych w obiektach garażowych i przemysłowych

Przestrzeganie warunków czyszczenia posadzek epoksydowych określone w niniejszej instrukcji stanowi istotny element, gwarantujący zachowanie prawidłowych parametrów technicznych użytkowanych posadzek. Poniższe zalecenia dotyczące sposobu czyszczenia posadzki zobowiązują administratora obiektu do zapoznania z ich treścią personelu odpowiedzialnego za utrzymanie czystości.

Obowiązki administratora obiektu

1. Sprzątanie bieżące

Sprzątanie bieżące powinno być przeprowadzane z częstotliwością umożliwiającą usuwanie bieżących zabrudzeń wynikających z normalnej eksploatacji posadzki. Dotyczy to w szczególności czyszczenia miejscowych zabrudzeń oraz usuwania twardych i ostrych materiałów sypkich mogących powodować rysowanie i wycieranie warstwy wierzchniej posadzki, np.: piach, błoto.

Do zakresu należy włączyć czyszczenie kanałów odwodnienia liniowego z gromadzących się w nich osadów z piasku i błota.

2. Sprzątanie okresowe

Sprzątanie okresowe powinno być przeprowadzane z częstotliwością, która uniemożliwi trwałe odkładanie się brudu na posadzce. Częstotliwość tego rodzaju sprzątania jest ustalana indywidualnie dla każdego obiektu w zależności od stopnia narażenia posadzki na zabrudzenia, a także wymogów sanitarnych.

Intensywne użytkowanie powoduje, że posadzka epoksydowa traci połysk i matuje się przez co ma tendencję do brudzenia się. Aby temu zapobiec posadzkę epoksydową po sprzątaniu okresowym należy zawsze zabezpieczyć środkiem konserwującym.

3. Sprzątanie gruntowne

Sprzątanie gruntowne powinno być przeprowadzane w przypadku posadzek bardzo mocno i trwale zabrudzonych, w stosunku do których stosowanie tradycyjnych metod i środków czyszczenia nie przynosi oczekiwanego rezultatu.

4. Sprzątanie awaryjne

Sprzątanie awaryjne powinno być przeprowadzane każdorazowo w przypadku zabrudzenia posadzki substancjami mogącymi wpłynąć na właściwości technicznoużytkowe posadzki, np.: olej, smar, tłuszcze, agresywne substancje chemiczne.

Metody czyszczenia:

- na sucho:
 - ♦ czyszczenie ręczne, mop;
 - ♦ czyszczenie mechaniczne, urządzenia szorująco – zbierające;
 - ♦ zamiatanie ręczne lub mechaniczne, odkurzanie odkurzaczem.
- na mokro:
 - ♦ czyszczenie ręczne; mop;
 - ♦ czyszczenie mechaniczne; urządzenia szorująco – zbierające;
 - ♦ mycie pod wysokim ciśnieniem; urządzenia z regulacją ciśnienia roboczego.

5. Zalecane środki czyszcząco - pielęgnujące:

- sprzątanie bieżące - środki chemiczne neutralne lub lekko zasadowe o pH ok. 8,5;
- sprzątanie okresowe - środki chemiczne zasadowe o pH ok. 8+10, środki konserwujące;
- sprzątanie gruntowne - środki chemiczne zasadowe o pH powyżej 10, środki konserwujące;
- sprzątanie awaryjne - zebrać punktowo zanieczyszczenie i użyć środka chemicznego zasadowego o pH. ok. 8+10.

Wybór środków oraz metody czyszczenia obiektu zależy od wielkości powierzchni, a także stopnia zabrudzenia posadzki.

Niedopuszczalne jest użycie środków poniżej pH7.

6. Proponowane środki czyszczące

- środek codziennego czyszczenia StoDivers UR;
- środek okresowego i gruntownego czyszczenia StoDivers GR;
- środki konserwujące StoDivers P105, P120, P110.

2.7. Dach

Konstrukcja dachu to płyta żelbetowa pokryta papą z warstwą ocieplenia oraz balastem w postaci kruszywa. Okresowe kontrole dachu powinny być przeprowadzane przynajmniej 2 razy w roku zgodnie z Prawem Budowlanym.

Kontrole winny być przeprowadzane przez osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności. Wyniki kontroli winny być zapisane w książce obiektu budowlanego, a odpis przekazany wykonawcy robót pokryciowych. Należy utrzymywać w czystości oraz usuwać na bieżąco śnieg z przestrzeni dachu. Czyszczenie wpustów dachowych 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. Uszkodzenia mechaniczne obróbek blacharskich należy przemaalować na kolor RAL 7021, natomiast drabin przy klapach oddymiających na kolor RAL 7021. Nie wolno dokonywać ingerencji w pokrycie dachowe i osprzęt oraz wprowadzać zmian bez pisemnego uzgodnienia z wykonawcą robót. W razie stwierdzenia naruszenia w/w warunków użytkowania dachu będą odrzucane usterki zgłoszone z tytułu rękojmi.

Niedopuszczalne jest samodzielne montowanie przez lokatorów jakichkolwiek urządzeń na dachach budynków bez zgody i nadzoru administracji obiektu ze względu na możliwość uszkodzenia powłok izolacyjnych.

Uwaga: Ze względu bezpieczeństwa oraz w celu ochrony powłoki przed mechanicznym uszkodzeniem ZABRANIA SIĘ WSTĘPU NA DACH OSOBOM NIEUPOWAŻNIONYM. Należy utrzymywać w czystości wpusty dachowe.

2.10 Balustrady i przegrody zewnętrzne, balustrady wewnętrzne

W budynkach balustrady klatek schodowych oraz pochwytów malowane na kolor palety RAL zgodnie z dokumentacją powykonawczą.

Przegrody na loggiach, balustrady balkonów, loggi, tarasów stalowe ocynkowane malowane proszkowo farbą na kolor palety RAL zgodnie z dokumentacją powykonawczą.

2.11 Okna i drzwi balkonowe, drzwi do pomieszczeń technicznych oraz drzwi do lokali mieszkalnych.

Drzwi zewnętrzne: aluminiowe, przeszklone, z samozamykaczem oraz siłownikami GEZE (drzwi napowietrzające) malowane proszkowo na kolor RAL 7021 zgodnie z dokumentacją powykonawczą.

Drzwi zewnętrzne do pomieszczenia śmietnika – stalowe, dwuskrzydłowe firmy AssaAbloy Mercor Doors, malowane na kolor RAL 7021 zgodnie z dokumentacją powykonawczą.

Drzwi wewnętrzne, pożarowe na klatkach schodowych – aluminiowe przeszklone w klasie odporności ogniowej z samozamykaczem malowane proszkowo na kolor RAL 7021 zgodnie z dokumentacją powykonawczą (klatka 1 kondygnacja 7).

Drzwi do pomieszczeń technicznych oraz wejścia do przedsionków windowych klatek schodowych na poziomie -1 – stalowe firmy AssaAbloy Mercor Doors, malowane proszkowo na kolor RAL 7021 zgodnie z dokumentacją powykonawczą.

Drzwi do lokali mieszkalnych – drzwi antywłamaniowe, pożarowe firmy Witex, panele wykończeniowe MDF w kolorach drewnopodobnych, wyposażone w zamek główny wielopunktowy na wkładkę, wizjer panoramiczny. Ościeżnica stalowa ocynkowana, okucia w kolorze ościeżnicy, 3 zawiasy regulowane, uszczelka obwiedniowa.

Okna i drzwi balkonowe drewniane:

Okno	- 92 Passiv Classic 30
Materiał	- sosna łączona na mikrowczepy
Wyk. Pow.	- farba Remmers Ral 7021

Okapnik	- okapniki Aluron kolor Ral 7021, zatyczki kolor Ral 7021
Szkło	- według oferty, ciepła ramka czarna
Silikon	- kolor Czarny Ral 9005
Okucia	- Siegenia Titan AF RC0, parter RC1
Uszczelka	- Potrójna kolor czarny Ral 9004 Inter Deventer
Klamka	- FKS 1030A kolor czarny, parter wersja z kluczykiem

2.12 Bramy

Brama wjazdowa do garażu – firmy Wiśniowski zgodnie z dokumentacją powykonawczą.

Wykonanie: 3 górne segmenty ażurowe z siatki aluminiowej malowanej wraz z ramami obustronnie na RAL 7016, najniższy segment stalowy pełny malowany od zewnątrz na kolor RAL7016, od wewnątrz RAL 9002.

2.13 Windy

Dźwigi osobowe – firmy KONE wg specyfikacji dokumentacji powykonawczej.

W każdej klatce znajdują się dźwigi osobowe. Należy przestrzegać wszelkich wymagań użytkowych zawartych w szczegółowej instrukcji obsługi i użytkowania oraz zachować szczególną dbałość o elementy wykończenia wnętrza kabiny – zniszczenia użytkowe zgłoszone z tytułu rękopięci będą odrzucane. Na konserwację dźwigów należy podpisać umowę serwisową z uprawnionym serwisem firmy KONE, która będzie przestrzegać terminów przeglądów technicznych.

Uwaga:

Nie należy stawiać przeszkód w trakcie działania drzwi automatycznych windy. Nie wolno siłą zatrzymywać zamykających się drzwi windy.

Dzieci do lat 12 powinny korzystać z dźwigu w towarzystwie osób dorosłych.

W przypadku uruchomienia alarmu ppoż. dźwig windy przechodzi w tryb jazdy pożarowej tj. zjeżdża na poziom parteru i otwiera drzwi.

W momencie zaniku napięcia dźwig windy umożliwia zjazd tylko na najbliższą kondygnację.

2.14 Przyłącze wodociągowe

Źródłem wody dla budynku jest sieć wodociągowa, poprzez przyłącze doprowadzone do pom. hydroforni znajdujące się na poziomie -1. Zestaw wodomierzowy znajduje się w studni wodomierzowej zlokalizowanej przed budynkiem, zgodnie z geodezyjną inwentaryzacją powykonawczą.

2.15 Przyłącze kanalizacji sanitarnej i deszczowej

Ścieki sanitarne oraz wody deszczowe oprowadzone są poprzez przyłącze kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej do sieci ogólnospławnej zlokalizowanej w ul. Sokratesa. W celu odwodnienia terenu zamontowano odwodnienia liniowe prod. AS. Wody z odwodnienia liniowych skierowano do podczyszczenia w separatorach substancji ropopochodnych wyposażonych w filtry koalescencyjne oraz zintegrowanych z osadnikiem.

2.16 Instalacja wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji

Źródłem wody dla budynku jest sieć wodociągowa, poprzez przyłącze doprowadzone do pom. hydroforni znajdujące się na poziomie -1. Zestaw wodomierzowy znajduje się w studni wodomierzowej zlokalizowanej przed budynkiem, zgodnie z geodezyjną inwentaryzacją powykonawczą. Wewnętrzna instalacja wody zimnej zasilana jest z kompaktowego zestawu hydroforowego (na cele bytowe i p.poż) zlokalizowanego w wydzielonym pomieszczeniu hydroforni na poziomie -1.

Instalacja zimnej wody, ciepłej wody i cyrkulacji została wykonana zgodnie z projektem wykonawczym, z rur PN 16 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 Flex (instalacja podposadzkowa).

Instalacja podlewania zieleni zewnętrznej – woda zimna. Na kondygnacji -1 wykonano odejścia do przyłączy podlewania zieleni zewnętrznej wraz z opomiarowaniem oraz zabezpieczeniem antyskażeniowym.

UWAGA: Należy bezwzględnie pamiętać o opróżnieniu instalacji z wody przed sezonem zimowym, poprzez zawory spustowe znajdujące się na podejściach do zaworów czerpalnych oraz przedmuchać sprężonym powietrzem.

2.17 Instalacja centralnego ogrzewania

Źródłem zasilania dla obiektu jest węzeł cieplny zlokalizowany na poziomie -1. Instalacja grzewcza c.o. została wykonana zgodnie z projektem wykonawczym z rur stalowych czarnych ze szwem (poziomy, pionowy) oraz instalacja c.o. w lokalach mieszkalnych, usługowych, w korytarzach, kłatkach schodowych, holach windowych z rur i kształtek TECE Flex w systemie trójnikowym.

W lokalach zamontowano dwa typy grzejników:

- grzejniki płytowe FCV zaworowe firmy Purmo,
- łazienkowe typu Santorini firmy Purmo,

W częściach wspólnych zamontowano grzejniki płytowe FCV firmy Purmo.

W usługach zamontowano grzejniki płytowe FCV firmy Purmo.

2.18 Instalacja kanalizacji deszczowej

Instalacje wykonano z rur zgrzewanych doczołowo oraz za pomocą elektro muf produkcji GEBERIT w systemie HDPE. Instalacja odprowadza wody opadowe z dachów budynków, tarasów oraz stropu garażu. Dachy odwadniane są za pomocą wpustów z podgrzewem elektrycznym, kabel grzewczy znajduje się na odcinku od wpustu do pionu z puszką połączeniową. Tarasy z wpustami na ostatnich kondygnacjach odwadniane są przez piony zlokalizowane w elewacji. Woda odprowadzana jest do zewnętrznego zbiornika retencyjnego.

Na dachu oraz na tarasach zamontowano wpusty deszczowe. System podciśnieniowy Geberit Pluvia. System grawitacyjny – wpusty HL. Na instalacji kanalizacji deszczowej na pionach oraz na poziomach zamontowano rewizje w celu umożliwienia dostępu oraz czyszczenia instalacji.

2.19 Instalacja kanalizacji sanitarnej

Instalacja kanalizacji sanitarnej została wykonana z rur niskosumowych Magnaplast HT Plus w zakresie pionów oraz z rur MagnaPlast KG w zakresie poziomów zgodnie z projektem wykonawczym. Przewody tłoczne odprowadzające ścieki ze studzienek z pomieszczeń technicznych zostały wykonane w systemie z rur PE. Na instalacji kanalizacji sanitarnej, na

kondygnacji garażu, pod pionami oraz na poziomach zamontowano rewizje w celu umożliwienia dostępu oraz czyszczenia instalacji.

W garażu, w specjalnie wydzielonym pomieszczeniu, zamontowano separator substancji ropopochodnych SEKOT-PSC CE prod. Ugos, wyposażony w osadnik, filtr koalescencyjny oraz pompę.

W pomieszczeniu węzła ciepła, w studni schładzającej (przegłębienie płyty fundamentowej) zamontowano pompę prod. Grundfos sterowaną pływakami. W pomieszczeniu hydroforni, w przegłębieniu płyty fundamentowej zamontowano pompę prod. Grundfos sterowaną pływakami.

W pomieszczeniach technicznych, porządkowym, przestrzeni garażu oraz w śmietniku zamontowano wpusty podłogowe.

Na odwodnieniu liniowym w garażu zamontowano wpusty podłogowe podłączone do kanalizacji podposadzkowej.

Na wyjściach kanalizacji sanitarnej z budynku, w celu zapobieżenia przepływowi zwrotnym do budynku, zamontowano zawory zwrotne dwuklapowe Kessel Staufix.

2.20 Instalacja hydrantowa

Instalacja wodociągowa przeciwpożarowa została wykonana zgodnie z projektem wykonawczym z rur i kształtek ze stali ocynkowanej. Instalacja zasilana jest z sieci miejskiej przez zestaw hydroforowy. Na obiekcie zostały zamontowane wewnętrzne hydranty pożarowe firmy Supron, na poziomach -1 w garażu zamontowano hydranty szafkowe HP33 (6 sztuk). Na klatkach schodowych i w przedsiionkach p.poż znajdując się nawodnione piony hydrantowe w raz z zaworami hydrantowymi ZH52. W elewacji budynku, od strony drogi pożarowej znajduje się zestaw nasad pożarowych DN75 (2x75) umożliwiający zasilenie instalacji wodociągowej przeciwpożarowej z samochodów gaśniczych Państwowej Straży Pożarnej.

2.21 Instalacja kabli grzewczych

Obsługa kabli grzewczych zlokalizowanych w części podziemnej na instalacji hydrantowej, odbywa się samoczynnie, po doprowadzeniu napięcia do termostatu kable grzewcze załączane będą przy spadku temperatury w garażu poniżej +5 °C.

2.22 Instalacja detekcji CO i LPG

W garażu podziemnym zainstalowany jest system detekcji tlenu węgla oraz gazu LPG mający na celu utrzymanie dostatecznej jakości powietrza na parkingu. Za działanie instalacji w trybie bytowym odpowiedzialne są detektory tlenu węgla oraz LPG rozlokowane w przestrzeni garażu nadzorujące w sposób ciągły stężenie CO i LPG.

Pomiar stężenia gazu odbywa się w sposób ciągły, tak aby utrzymać dopuszczalną zawartość CO/LPG w powietrzu. Detektory wykrywają dwa poziomy stężenia CO oraz dwa progi stężenia LPG, które będą realizować następujące zadania: w warunkach normalnych czyli funkcji przewietrzania garażu; przekroczenie w danej strefie progu 30 ppm stężenia CO lub 10% DGW dla LPG; przekroczenie w danej strefie progu 100 ppm stężenia CO lub 30% DGW dla LPG.

W przypadku przekroczenia zanieczyszczeń na parkingu objawiającymi się podwyższonym stężeniem CO/LPG powyżej 1go stopnia (30 ppm stężenia CO lub 10% DWG dla LPG) po otrzymaniu sygnału, zostaje załączony główny wentylator wentylacji wyciągowej usuwając zanieczyszczenia na zewnątrz budynku. Wentylatory strumieniowe wyłączone. Wentylator główny (wyciągowy, zlokalizowany na dachu budynku) pracuje z wydajnością 60 %

W przypadku przekroczenia 2go progu CO lub LPG (100 ppm stężenia CO lub 30% DWG dla LPG) wentylator główny wyciągowy pracuje z maksymalną wydajnością w trybie ciągłym, wentylatory strumieniowe włączone na pierwszym biegu, włączona zostaje sygnalizacja o konieczności opuszczenia garażu.

Dodatkowo na parkingu instalacja wentylacji bytowej pracuje w trybie przewietrzania czasowego, - raz na 2 godziny przez 10 minut lub uruchamiana jest w okresie największego ruchu samochodowego, tj. 8.00-9.00 rano i 17.00-18.00 po południu załączane są wentylatory strumieniowe oraz wyciągowy tak jak dla pierwszego progu detekcji. Jest to przewietrzanie cykliczne bez względu na poziom stężenia CO/LPG wykrywanego przez detektory. Jeśli w tym czasie zostanie przekroczony I próg detekcji, instalacja przełączy się na pracę w danym trybie detekcji.

2.23 Instalacja detekcji spalin i zasilania wentylacji przewietrzającej

Instalacja sterowania wentylacyjnych układów przewietrzających w garażu: przewietrzanie garażu sterowane jest przez system detekcji tlenu węgla i gazu LPG. Instalacja detekcji CO/LPG w garażach oparta jest na detektorach tlenu węgla oraz LPG.

2.24 Wentylacja

Wentylacja garaży

System pożarowej wentylacji strumieniowej firmy Venture Industries jest systemem w pełni automatycznym (bezobsługowym).

Zaprojektowana wentylacja strumieniowa, ma za zadanie umożliwić bezpieczną ewakuację osób z miejsca zagrożenia, usunięcie niebezpiecznych gorących gazów pożarowych z przestrzeni garażu oraz rozpoczęcie akcji gaśniczej i jest nadrzędna w stosunku do przewietrzania.

Oznacza to, że podczas wykrycia pożaru przez instalację automatyki pożarowej, tryb przewietrzania garażu zostaje automatycznie wyłączony, a wentylatory strumieniowe oraz oddymiające wchodzi w tryb pożarowy realizując odpowiedni scenariusz pożarowy. Uruchomienie wentylacji w funkcji pożarowej odbywa się poprzez podanie sygnału z centrali pożarowej do szaf sterujących, po którym następuje automatyczne załączenie się instalacji w trybie pożarowym, w zależności od miejsca pożaru na parkingu.

Za działanie instalacji w trybie bytowym odpowiedzialne są detektory tlenu węgla oraz LPG, rozlokowane w przestrzeni garażu, nadzorujące stężenie CO i LPG. Szczegółowy opis działania instalacji w trybie bytowym przedstawiono w punkcie 2.22 niniejszego opracowania.

Obsługa systemu:

System pożarowej wentylacji strumieniowej firmy Venture Industries jest systemem w pełni automatycznym (bezobsługowym). Szafa sterownicza zlokalizowana jest w pomieszczeniu rozdzielni głównej w garażu.

W przypadku podania sygnału o pożarze centrala sygnalizuje przyjęcie sygnału poprzez zapaloną czerwoną diodę POŻAR.

Na drzwiach szaf RWG umieszczone są lampki sygnalizujące aktualny stan urządzeń oraz szafy:

- awaria w kolorze żółtym;
- dozór OK w kolorze zielony;

- alarm Pożar w kolorze czerwonym;

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.

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 lokali. Wydajność okapu kuchennego nie powinna przekraczać max 200 m³/h.

Wentylacja części wspólne, garaż

Powietrze dostarczane do pomieszczeń technicznych i przestrzeni garażu nie jest uzdatniane ani podgrzewane. Wentylacja pomieszczeń technicznych (węzeł ciepła, hydrofornia, rozdzielnia) realizowana jest poprzez wentylatory kanałowe wywiewne. Powietrze czerpane jest poprzez czerpnie ścienne 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 przy transformatorach.

Separator, pom. sprzątające – 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.

2.24. Instalacje elektryczne i teletechniczne

2.24.1. Przyłącze elektroenergetyczne

Budynek zasilany jest ze stacji transformatorowej znajdującej się w garażu podziemnym z której zasilane są rozdzielnice niskiego napięcia.

2.24.2. Rozdzielnice, instalacje silnopądowe

Wszystkie rozdzielnice administracyjne zasilane są z tablicy głównej administracyjnej TGA znajdującej się w pomieszczeniu rozdzielni głównej RG/nn na poziomie -1.

Wszystkie odbiory pożarowe zasilane są z rozdzielnicy TPPOŻ zlokalizowanej w pomieszczeniu RG/nn.

Tablice rozdzielcze mieszkaniowe i usługowe zlokalizowane są na poziomie garażu. Rozdzielnie RG1, RG2, RGA zasilane są bezpośrednio z rozdzielnicy NN w miejskiej stacji transformatorowej, i wyposażone są w wyłącznik z cewką wybijakową podłączoną do Pożarowego Wyłącznika Prądu.

Z rozdzielnicy TGA zasilane są tablice administracyjne TA1, TA2, TA3, TA4, TA5, TA6 - odbiory administracyjne klatek schodowych i zlokalizowane są na poziomie hali garażowej (poziom -1) przy klatkach schodowych (hala lub pomieszczenia elektryczne). Pozostałe rozdzielnice administracyjne (nie wymienione niżej) służące do zasilania urządzeń obsługujących obiekt zamontowano w pomieszczeniach technicznych na poziomie garażu, przy klatkach schodowych.

Centrala sygnalizacji pożaru CSP znajdują się w pomieszczeniu ochrony.

Rozdzielnica RWC znajduje się w pomieszczeniu węzła cieplnego. Tablice piętrowe licznikowe mieszkań znajdują się na poziomie garażu (hala lub pomieszczenia elektryczne). Rozdzielnice usługowe TU zlokalizowane są w lokalach usługowych.

Tablice instalacji teletechnicznej

Tablice teletechniczne (w formie szaf RACK) TT znajdują się na poziomie -1 na hali garażowej.

Szafa dystrybucyjna główna instalacji światłowodowej TTG znajduje się w pomieszczeniu rozdzielni głównej na poziomie hali garażowej (poziom -1).

Szafy rakowe z urządzeniami inst. CCTV znajdują się w pomieszczeniu ochrony.

Centraliki oddymiania COD znajdują się na parterach klatek schodowych.

Uwagi ogólne: schematy rozdzielnic i urządzeń zainstalowanych w rozdzielnicach znajdują się na drzwiach rozdzielnic bądź na ścianie bezpośrednio przy rozdzielnicy.

Na hali garażowej oraz w pomieszczeniach technicznych znajdują się gniazda gospodarcze umożliwiające podłączenie urządzeń przenośnych wymaganych do bieżącej konserwacji obiektu. Zamontowano osprzęt firmy SCHNEIDER seria Cedar.

2.24.3. Oświetlenie w budynku

Instalacja oświetlenia obejmuje: klatki schodowe, wejścia do budynków, oświetlenie na patio, garaż, pomieszczenia techniczne i boksy rowerowe.

Zamontowano następujące typy opraw:

1. **FREESIA RT N PLX WH 840 34 1150x100**(ochrona korytarz -ozn 7)
2. **DAISYR P PLX WH 840 40 595**(pomieszczenie pod schodami ozn 8)
3. **CROCUS N OPAL 840 46 1255**(ochroniarz - ozn 8a)
4. **FREESIA SQ S N PLX WH IP44 840 34 360**(klatki schodowe, korytarze ozn 8b)
5. **ASTER N PC OPAL IP65 840 68 1200**(boksy rowerowe ozn 10)
6. **POPPY O N IP54 840 19 D280**(oprawa przed klatką schodową ozn 11)
7. **POPPY O N IP65 CMW 840 19 D280**(plafon z czujnikiem – boksy rowerowe)
8. **POPPY O N IP54 840 19 D280**(typ 7 i 8 – tarasy plafoniera)

Kinkiet na tarasy

1. **IRIS ST M IP66**(słupek)
2. **JUNIPER G PC IP65** oprawa na słup

Korytarze i klatki schodowe oświetlone są oprawami oświetleniowymi ze sterowaniem automatycznym załączonym czujnikiem ruchu. Oświetlenie zmierzchowe przed wejściami do klatek oraz oświetlenie zewnętrzne sterowane jest przez zegar astronomiczny. Część opraw garażowych jest przeznaczona do pracy całodobowej.

Garaż podziemny, wyposażono w instalację oświetleniową, która podzielona została na oświetlenie do pracy ciągłej (ciągi pieszo-jezdne), oraz oświetlenie uruchamiane ręcznie za pomocą przycisków (miejsca postojowe).

W ciągach komunikacyjnych i na klatkach schodowych oświetlenie uruchamiane jest za pomocą czujek ruchu. Na poszczególnych filarach, przy miejscach postojowych, zamontowano łączniki, kilka gniazd, czujki ruchu oraz sygnalizatory optyczno – akustyczne. W razie awarii bądź pożaru system oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego powinien wskazać najkrótszą drogę do wyjścia ewakuacyjnego z budynku.

Boksy rowerowe wyposażono w instalację oświetleniową. W każdym boksie znajduje się oprawa z czujnikiem ruchu.

Pomieszczenia gospodarcze i techniczne wyposażono w instalację oświetlenia podstawowego i awaryjnego. Wszystkie oprawy to oprawy załączane łącznikiem zamontowanym przy wejściu do pomieszczenia. Pomieszczenia te wyposażono także w gniazda natynkowe oraz wypusty zasilające wg planów instalacji dołączonych do dokumentacji powykonawczej.

Do obsługi oświetlenia sterowanego w sposób ręczny zamontowano osprzęt firmy SCHNEIDER Cedar.

2.24.4. Instalacja kabli grzejnych

Kable grzejne na podjazdach sterowane są z tablicy Tpod zlokalizowanej na hali garażowej na poziomie -1 przy rampie wjazdowej. Czujnik temperatury i wilgotności znajduje się na szczycie wjazdu do garażu. W tablicy Tpod znajduje się sterownik załączający podgrzewanie rampy, zadziałają gdy czujniki wykryją temperaturę poniżej nastawionej z przedziału 0-10°C lub wykryją zawilgocenie.

Kable grzewcze instalacji hydrantowej zasilane i sterowane są z tablic administracyjnych garażowych TGA.

Wpusty na dachu zasilane i sterowane są z rozdzielnic TA1, TA2, TA3, TA4, TA5, TA6, które zlokalizowane są na poziomie hali garażowej (poziom -1) przy klatkach schodowych (hala lub pomieszczenia elektryczne). W okresie zimowym należy przeprowadzać kontrolę poprawności działania kabli grzejnych przynajmniej raz na tydzień.

2.24.5. System sygnalizacji pożaru

Instalacja wykrywania i sygnalizacji pożaru sterowana jest przez centralę SSP zlokalizowaną w pomieszczeniu ochrony znajdującym się przy klatce 3. System zbiera i analizuje informacje przekazywane przez czujki dymu oraz ROP i przyciski oddymiania, a w przypadku wykrycia pożaru steruje instalacjami oddymiania i kontroli dostępu. Instalacja została wyposażona w sygnalizatory akustyczne uaktywniane w przypadku pożaru.

W momencie zauważenia wystąpienia pożaru należy użyć jednego z przycisków ROP bądź przycisku oddymiania poprzez zabicie szybki. Przyciski znajdują się na klatkach schodowych oraz na hali garażu. Użycie przycisku oddymiania na klatkach schodowych uruchamia, poza sygnałem alarmowym, również system oddymiania klatek.

Użycie ROP-a i przycisku oddymiania pozwala na automatyczne i bezzwłoczne przesyłanie sygnałów alarmowych z systemu SSP zainstalowanego w obiekcie wprost do Alarmowego Centrum Odbiorczego właściwej terytorialnie komendy Państwowej Straży Pożarnej, co pozwala na zminimalizowanie czasu powiadomienia straży o zagrożeniu pożarowym i daje możliwość podjęcia natychmiastowych działań ratowniczych. Również zadziałanie czujek dymu wysyła taki sygnał. Dlatego należy zgłaszać administratorowi budynku każde modernizacje, remonty oraz inne działania, których wynikiem może być zapylenie lub zadymienie czujek, które również spowoduje uruchomienie systemu ostrzegania i wysłanie sygnału alarmowego, a co za tym idzie może skutkować nieuzasadnionym wezwaniem i przyjazdem straży pożarnej. Nieuzasadnione użycie ROP, przycisku oddymiania bądź uaktywnienie czujek może skutkować karą finansową. Nie wolno również samodzielnie naprawiać i modernizować systemu SSP. Skutkiem tego może być niesprawny system sygnalizacji pożaru.

Instrukcję obsługi centrali SSP dołączono do dokumentacji powykonawczej.

2.24.6. System przewietrzania

System służy do przewietrzania klatek schodowych. Przyciski przewietrzania, wyposażone w stacyjkę kluczykową, znajdują się na najwyższych kondygnacjach oraz na parterach każdej klatki schodowej. Należy uważać, by nie pomylić przycisku przewietrzania z przyciskiem oddymiania, którego uruchomienie powoduje wysłanie sygnału alarmowego, a co za tym idzie wezwanie straży pożarnej. By otworzyć lub zamknąć klapę należy włożyć kluczyk do stacyjki a następnie przekręcić go w prawo lub w lewo z zależności czy kłapa ma zostać otwarta czy zamknięta. Klucz do systemu przewietrzania winien być przechowywany pod nadzorem w pomieszczeniu ochrony.

2.24.7. Ochrona przeciwporażeniowa

Zastosowano układ sieci TN-S w którym ochrona przeciwporażeniowa została zapewniona poprzez zastosowanie listew zaciskowych PE we wszystkich tablicach głównych i rozdzielczych, ułożenie głównej szyny uziemień wyrównawczych połączonej z uziemieniem budynku. Przewód ochronny PE w obwodach odbiorczych podłączony jest do zacisków ochronnych gniazd wtyczkowych, silników oraz opraw w I klasie ochronności. Jako dodatkowy system ochrony od porażień przyjęto ochronę przez samoczynne wyłączenie. Ponadto jako środek ochrony dodatkowej i jednocześnie środek uzupełniający ochrony podstawowej zastosowano wyłączniki różnicowo-prądowe o prądzie różnicowym 30mA.

2.24.8. Instalacja odgromowa

W budynku zwody pionowe odprowadzające zostały wykonane z bednarki ocynkowanej FeZn 30x4mm zatopione w konstrukcji żelbetowej obiektu i połączone z uziomem fundamentowym. Zwody poziome na dachu wykonano z drutu stalowego ocynkowanego FeZn fi 8 mm oraz wykorzystano obróbki blacharskie. Dodatkowo dach i wszystkie elementy metalowe dachu chronione są za pomocą zwodów pionowych (maszty odgromowe). Złącza kontrolne służące do pomiaru rezystancji uziomu zlokalizowane są na dachu.

2.24.9. Instalacja uziemiająca i połączeń wyrównawczych

Instalacja uziemiająca została wykonana zgodnie z PN-IEC 61024.

Budynek posiada uziom naturalny fundamentowy, do którego podłączone są:

- przewody odprowadzające instalacji odgromowej;
- przewody uziemiające prowadnice dźwigów;
- przewód połączeń wyrównawczych pomieszczeń technicznych i szachów elektrycznych.

2.24.10. System wideodomofonowy

W obiekcie wykonano kolorowy, cyfrowy system wideodomofonowy firmy FERMAX, pozwalający na komunikację między wejściami do klatek, lokalami mieszkalnymi i pomieszczeniem ochrony. Ponadto system pełni funkcję kontroli dostępu, w tym sterowania bramą wjazdową oraz dzwonka w lokalach mieszkalnych.

Przy wejściach z zewnątrz do każdej z sześciu klatek na poziomie parteru zamontowane zostały panele wywoławcze, wyposażone w czytnik RFID, klawiaturę oraz kamerę, pozwalające na wejście do budynku za pomocą kodu dostępu lub breloka dostępu oraz komunikację z lokalami mieszkalnymi oraz pomieszczeniem ochrony.

W pomieszczeniu ochrony zainstalowano centralę portierską z wyświetlaczem i modułem komunikacyjnym. Centrala pozwala na zarządzanie systemem oraz przechowuje historię wejść/wyjść oraz wjazdów i wyjazdów z obiektu.

Przy wejściach na klatki schodowe z garażu zainstalowano czytniki RFID pozwalające na wejście/wyjście z budynku za pomocą breloka dostępowego.

W mieszkaniach zainstalowano wideodomofony wyposażone w wyświetlacz oraz przyciski sterowania.

W chwili wprowadzenia numeru lokalu na panelu przy wejściu zewnętrznym uruchamiany zostaje sygnał dźwiękowy w wideodomofonie lokalowym sygnalizujący połączenie przychodzące. Klikając odpowiedni przycisk wideodomofonu uruchamiany jest głośnik, mikrofon oraz wyświetlacz co pozwala na rozmowę z osobą wybierającą numer mieszkania na panelu przy wejściu do klatki schodowej. Naciśnięcie przycisku otwierania drzwi zwalnia rygiel drzwi wejściowych klatki schodowej. Wideodomofon dodatkowo posiada połączenie z przyciskiem dzwonka, który podczas jego użycia uruchamia sygnał dźwiękowy. Obraz na wideodomofonie jest w formie wideo, na żywo z zewnątrz do wewnątrz. Dźwięk jest przesyłany dwukierunkowo i możemy jednocześnie mówić i słyszeć. Wideo jest jednokierunkowe - nie widać wnętrza mieszkania i odbierającego połączenie.

W przypadku potwierdzenia wystąpienia zagrożenia pożarowego system zwalnia elektro zaczepy w przejściach objętych kontrolą dostępu, co umożliwi bezpieczną ewakuację z obiektu.

W przypadku wystąpienia innego niż pożarowe zagrożenia, by zwolnić elektrozamek w drzwiach na poziomie garażu (od strony hali garażu), należy podnieść plastikową osłonę w przycisku awaryjnego otwarcia drzwi (przycisk zielony) oraz wcisnąć białe pole znajdujące się pod osłoną.

Instrukcja systemu FERMAX dołączona jest do dokumentacji powykonawczej.

Uwaga:

1. Niedopuszczalne jest przeprowadzanie jakichkolwiek prac związanych z demontażem, montażem, przeróbkami itp. dotyczących aparatu oraz okablowania systemu domofonowego we własnym zakresie.
2. W przypadku konieczności demontażu prosimy o kontakt z firmą serwisującą system. Mieszkanie wówczas zostanie odłączone na uzgodniony czas z systemu. Ponowne podłączenie musi się również odbyć w obecności obsługi serwisowej.
3. Odłączanie samowolne domofonu powoduje utratę gwarancji !

2.24.11. Instalacja CCTV

W budynku zamontowano system telewizji z możliwością dozoru firmy HIKVISION nadzoru wizyjnego, który obejmuje:

1. Kamery zewnętrzne nadzorujące teren wokół obiektu oraz wjazd do garażu.
2. Kamery w kabinach wind.
3. Rejestrator z możliwością późniejszego odczytu obrazu w określonym zakresie czasu. Rejestrator znajduje się w pomieszczeniu ochrony.
4. Cztery monitory na bieżąco wyświetlające rejestrowany przez kamery obraz. Monitory znajdują się w pomieszczeniu ochrony.
5. Urządzenie podtrzymujące, w przypadku zaniku napięcia sieciowego przez określany czas, zasilanie systemu, co umożliwi ciągłość jego prawidłowego funkcjonowania. UPS znajduje się w pomieszczeniu ochrony.

Szczegółową instrukcję obsługi oprogramowania systemu CCTV opisano w dołączonej dokumentacji powykonawczej.

2.24.12. Instalacje elektryczne i teletechniczne w pomieszczeniu ochrony

Energia do pomieszczenia ochrony doprowadzona jest, przez licznik mierzący jej zużycie, do tablicy Tochr zlokalizowanej na ścianie w pomieszczeniu. Licznik energii znajduje się w TGA, gdzie możliwy jest jego odczyt. W tablicy Tochr znajduje się ogranicznik przepięć, rozłącznik główny oraz wyłącznik różnicowo-prądowy stanowiące ochronę od porażień poprzez szybkie wyłączenie o prądzie zadziałania do 30 mA, zabezpieczenia nadprądowe oraz rozłączniki bezpiecznikowe. Z Tochr zasilana jest również tablica sterowania oświetleniem, telewizja dozorowa i tablica systemu podlewania. W pomieszczeniu został zamontowany osprzęt elektryczny w kolorze białym marki KONTAKT SIMON 10. Oprawy zamontowane dla oświetlenia awaryjnego – AWEX. Dla oświetlenia podstawowego BeeLight. W przypadku braku prądu należy sprawdzić, czy są załączone wyłączniki nadprądowy oraz różnicowoprądowy w Tochr, a przy dalszym braku prądu sprawdzić zabezpieczenie w tablicy głównej administracyjnej TGA znajdującej się w pomieszczeniu RG/nn na poziomie -1.

Ponadto w pomieszczeniu ochrony zamontowano rozdzielnicę TSM, w której znajduje się:

- gniazdo instalacji telewizji zbiorczej zapewniającej możliwość dostępu do cyfrowego sygnału telewizji naziemnej;

- gniazdo telewizji kablowej (odbior sygnału możliwy jest po podpisaniu stosownej umowy o świadczenie usług z odpowiednim operatorem);
- przyłącza sieciowe (UTP/RJ45, światłowód) umożliwiające dostęp do sieci Internet (dostęp do sieci możliwy jest po podpisaniu stosownej umowy o świadczenie usług z odpowiednim operatorem).

W pomieszczeniu ochrony zlokalizowano również pożarowy wyłącznik prądu (PWP) wyłączający wszystkie odbiory nie pożarowe na obiekcie. O użyciu PWP decyduje dowódca akcji gaśniczej.

2.25. Drogi i chodniki

Drogi i chodniki zostały wykonane z kostki brukowej grubości 8 cm, Libet Via Trio.

2.26. Zieleń

System automatycznego podlewania

System ten dzieli się na **sekcje**, obejmujące fragmenty ogrodu o różnym rodzaju roślinności (różniące się wymaganiami w stosunku do wilgotności gleby). Są nimi przeważnie:

- trawnik,
- rabaty kwiatowe
- żywopłot.

Do podlewania służą **końcówki nawadniające**: zraszacze, mikrozraszacze i linie kroplujące. W poszczególnych sekcjach powinny pracować końcówki jednego rodzaju (np. tylko zraszacze), o tej samej wydajności. Pracą systemu kieruje odpowiednio zaprogramowany sterownik. System automatycznego nawadniania podłączony jest do **ujęcia wody**.

Parametry wody w ujęciu muszą spełniać następujące warunki: ciśnienie – minimum 1,7 atmosfery; odpowiednia wydajność (decyduje o tym, ile zraszaczy może pracować w tym samym czasie).

Należy pamiętać!

Łączne zapotrzebowanie na wodę zraszaczy danej sekcji nie może być większe, niż pozwalają na to parametry ujęcia wody (im wyższe jest ciśnienie, tym więcej zraszaczy może pracować w jednej sekcji). Jeśli ciśnienie i wydajność ujęcia wody są słabe (można je zwiększyć, stosując kran i rury o większej średnicy), a powierzchnia do podlewania duża, lepiej wydzielić więcej sekcji o mniejszej liczbie zraszaczy.

Straty ciśnienia **rosną wraz z oddalaniem się od ujęcia wody**, dlatego odległość od źródła wody do jej wylotu powinna być możliwie mała, a ujęcie wody powinno znajdować się w centralnej części ogrodu.

Jak dbać o system automatycznego nawadniania?

Kontrolować działanie całego systemu: 2 razy w roku, latem i jesienią – ponieważ **zanieczyszczenia** znajdujące się w wodzie mają negatywny wpływ na poszczególne części instalacji. Dodatkowo wiosną trzeba przeczyścić dysze lub wyregulować zasięg zraszaczy oraz wykonać przegląd elektrozaworów.

1. Zabezpieczyć system **przed mrozem** montując w tym celu:
2. zawory odwadniające, które odprowadzają wodę z instalacji po każdym cyklu nawadniania. Zawory umieszcza się w najniższym miejscu instalacji, w obrębie danej sekcji. Każdej sekcji odpowiada jeden zawór. Zastosowanie zaworów odwadniających powoduje konieczność demontażu na okres zimy elementów systemu sterowania oraz reduktorów;
3. kompresor, za pomocą którego instalację przedmucha się sprężonym powietrzem, usuwając z rur pozostałości wody. Przy tym rozwiązaniu nie ma konieczności demontowania na zimę żadnych elementów systemu.

Zaleca się:

1. podlewanie w okresie suszy (dopuszcza się interwencyjne podlewanie w okresie suszy od 50 do 150l wody na sztukę w zależności od wielkości egzemplarza w pierwszym roku od posadzenia);
2. kontrolę mocowań systemu stabilizacji drzew (odciągów bryły korzeniowej);
3. stały monitoring stanu zdrowia roślin - wczesne wykrycie objawów patogenów oraz skuteczna z nimi walka w sposób naturalny (dopuszcza się możliwość wykorzystania oprysków interwencyjnych - prowadzone do momentu sprowadzenia populacji patogenu poniżej progu szkodliwości i zablokowanie jego rozwoju, ewentualnie opryski drzew preparatami dopuszczonymi do stosowania w warunkach miejskich w celu ograniczania populacji organizmów szkodliwych);
4. cięcia korekcyjne - cięcia mające na celu usuwanie konarów chorych i obumarłych, zabezpieczanie ran po cięciach (cięcia korekcyjne mające na celu prawidłowe prowadzenie korony w pierwszym etapie po posadzeniu dotyczy to zwłaszcza młodszych drzew);
5. roślinność nie wymaga chemicznej pielęgnacji przy wykorzystaniu pestycydów, herbicydów.

Dopuszcza się zastosowanie dwóch rodzajów nawozów naturalnych:

1. nawożenia wiosenne wpływające na zwiększenie masy roślinności oraz wpływające na dostarczenie niezbędnych składników pokarmowych do prawidłowego wzrostu i rozwoju roślin (dawkowanie dostosowane do zapotrzebowania roślin oraz od zasobności gleby w składniki odżywcze);
2. nawożenie jesienne ma na celu przygotowanie roślin do okresu spoczynku, rośliny zaopatrzone w odpowiednią ilość nawozów charakteryzują się dużo większą odpornością na warunki zimowe (mroz, wysmalanie przez zimowe wiatry itp.).

Uwaga: wodę do podlewania roślin, nawozy czy korę do uzupełniania ubytków oraz wszelkie materiały eksploatacyjne zapewnia właściciel obiektu.

Zalecenia pielęgnacyjne dla krzewów

Zaleca się:

1. podlewanie w okresie suszy (dopuszcza się interwencyjne podlewanie zwłaszcza w pierwszym roku od posadzenia) dotyczy to terenów na poziomie 0 (grunt rodzimy) oraz poziomych dachów zielonych, nieobjętych systemem automatycznego nawadniania;
2. stały monitoring stanu zdrowia roślin (wczesne wykrycie objawów patogenów oraz skuteczna z nimi walka);
3. roślinność nie wymaga chemicznej pielęgnacji przy wykorzystaniu pestycydów, herbicydów.

Dopuszcza się zastosowanie dwóch rodzajów nawozów naturalnych:

- 4 nawożenia wiosenne wpływające na zwiększenie masy roślinności oraz wpływające na dostarczenie niezbędnych składników pokarmowych do prawidłowego wzrostu i rozwoju roślin (dawkowanie dostosowane do zapotrzebowania roślin oraz od zasobności gleby w składniki odżywcze);
- 5 nawożenie jesienne ma na celu przygotowanie roślin do okresu spoczynku, rośliny zaopatrzone w odpowiednią ilość nawozów charakteryzują się dużo większą odpornością na warunki zimowe (mróz, wysmalanie przez zimowe wiatry itp.)

Cięcia korekcyjne - ciecia mają na celu usuwanie konarów obumarłych oraz wyprowadzanie/ukształtowanie pokroju charakterystycznego dla danego gatunku.

Odchwaszczanie, pielenie ręczne (chwasty nie mogą wpływać na prawidłowy wzrost roślin).

Uwaga: wodę do podlewania roślin czy korę do uzupełniania ubytków oraz wszelkie materiały eksploatacyjne zapewnia właściciel obiektu.

Zalecenia pielęgnacyjne dla roślin w latach następnych

W celu poprawienia kondycji roślin i zapewnienia im właściwego wzrostu i rozwoju, dobór metod pielęgnacji wyklucza stosowanie preparatów chemicznych, zarówno nawozów sztucznych jak i chemicznych środków ochrony roślin, za wyjątkiem sytuacji interwencyjnego zniszczenia szkodników w czasie inwazji oraz jednorazowego zastosowania dawki nawozu w celu okazijnego wzmocnienia rośliny lub zwiększenia jej odporności w czasie sytuacji stresowej.

Zaleca się:

- cięcia odmładzające krzewów kwitnących w lecie;
- interwencyjne opryski przeciwko patogenom liści i pędów biopreparatami, usuwanie zainfekowanych części roślin;
- cięcia odmładzające roślin na przełomie marzec – kwiecień;
- uzupełnienia nasadzeń roślinnych, które obumarty w naturalny sposób;
- interwencyjne podlewanie drzew, krzewów, bylin, traw ozdobnych, roślin cebulowych oraz nawierzchni trawników w okresie długotrwałej suszy (powyżej 10 dni bez opadów przy śr. temperaturze dobowej powyżej 20st.C);
- okrywanie roślin w trakcie długotrwałych mrozów, szczególnie w okresie bezśnieżnym.

Zalecenia pielęgnacyjne dla roślin w okresie zimowym

W celu utrzymania dobrej kondycji roślin, w okresie zimowym zabrania się składowania śniegu z solą drogową na obszarze w sąsiedztwie roślin.

Uwaga: uszkodzenia mechaniczne materiału roślinnego spowodowane przez wandalizm, składowanie śniegu oraz parkujące samochody, zgłoszone jako usterki z tytułu rękojmi, będą odrzucane.

Zalecenia pielęgnacyjne dla trawników

Koszenie trawy

Pierwszy zabieg koszenia traw wykonuje się po 3-4 tygodniach od wzejścia trawy i 2-3 dniach od wałowania. Do tego celu należy używać kosiarek bębnowych o bardzo ostrych nożach. Koszenie powinno być regularne (1-2 razy w miesiącu) w zależności od potrzeb przeprowadzane od kwietnia/maja do listopada.

Napowietrzanie trawnika

Trawniki wieloletnie wymagają specjalnych zabiegów pielęgnacyjnych mających na celu zapobieganie „filcowaniu się trawnika”, czyli tworzeniu się próchnicy powierzchniowej utrudniającej dostęp światła i składników pokarmowych do systemu korzeniowego. Skutecznym zabiegiem przeciwdziałającym temu zjawisku jest napowietrzanie trawnika. Może być on przeprowadzony poprzez:

1. aerację – zastosowanie mechanicznego aeratora lub wału z długimi kolcami;
2. wertykulację - pionowe cięcie trawnika, które można wykonywać specjalistycznymi grabiami ogrodniczymi lub narzędziami mechanicznymi - wertykulatorami (na większych powierzchniach proponujemy jednak zastosowanie urządzeń mechanicznych).

Zabiegi napowietrzania trawnika wykonuje się wg zapotrzebowania, po zapoznaniu się ze stanem murawy. Należy bezwzględnie unikać wykonywania zabiegów napowietrzania przy zbyt dużej wilgotności murawy lub przy upale i suszy.

Nawadnianie

Najbardziej podatny na przesuszenie jest młody trawnik (3-4 tygodnie). Należy pamiętać by w tym okresie powierzchnia trawnika pozostawała cały czas wilgotna.

Dobrze utrzymany trawnik potrzebuje ok. 3 l wody na 1 m. kw. powierzchni trawnika dziennie. Najefektowniejsze z punktu widzenia ekonomicznego, jest podlewanie trawnika wieczorem. Unika się w ten sposób strat spowodowanych odparowywaniem wody.

Unikać należy podlewania trawnika w pełnym słońcu – może to bowiem prowadzić do uszkodzeń temperaturowych na źdźbłach.

Mało intensywne podlewanie trawnika wpływa niekorzystnie na system korzeniowy traw – prowadzi do spłycenia systemu korzeniowego, co z kolei odbija się niekorzystnie nie tylko na wyglądzie powierzchni trawiastej, ale także na zdolności roślin do regeneracji. Suchy trawnik jest bardziej podatny na wydeptywanie.

Zwalczanie chwastów (teren za wyjątkiem trawnika)

Częste koszenie i właściwa pielęgnacja trawnika skutecznie ograniczają występowanie chwastów wieloletnich. Prawidłowe wykonywanie tych zabiegów pozwoli na utrzymanie trawnika w stanie „niezachwaszczonym”.

Stosowanie chemicznych środków chwastobójczych należy traktować zawsze jako ostateczność, do której należy uciec się w przypadku braku pożądanych efektów przy ręcznym usuwaniu chwastów.

Przy niewielkich stopniach zachwaszczenia wskazane jest ręczne usuwanie chwastów. Należy pamiętać, że usuwane powinny być przede wszystkim podziemne części roślin zachwaszczających trawnik (takie jak karpy korzeniowe czy kłącza). Niestaranne bądź tylko powierzchniowe usuwanie chwastów może spowodować ich ponowny rozwój.

W przypadku dużego stopnia zachwaszczenia może okazać się jednak niezbędne zastosowanie środków chemicznych.

W takich przypadkach należy bardzo uważnie zapoznać się z zaleceniami producenta danego środka chwastobójczego

i zastosować go w wymienionym stężeniu i dawkach. Przy stosowaniu środków chemicznych ochrony roślin należy bezwzględnie przestrzegać zasad bezpieczeństwa – w miarę możliwości unikać bezpośredniego kontaktu ze środkiem chemicznym. Należy pamiętać również, że po każdorazowym zastosowaniu środka chwastobójczego trawnik trzeba zasilić nawozami azotowymi.

Codzienna pielęgnacja

Zaleca się częste zmiatanie prefabrykatów w celu usunięcia zanieczyszczeń w celu uniknięcia odbarwienia się nawierzchni pod wpływem opadów atmosferycznych.

Mycie prefabrykatów betonowych

Do usunięcia pyłu oraz porostów zaleca się stosowanie myjki ciśnieniowej wraz ze specjalistyczną końcówką przystosowaną do stosowania na kostce brukowej. Nie należy zeskrobywać zabrudzonej powierzchni, ponieważ materiał może ulec uszkodzeniu mechanicznemu.

W przypadku zabrudzeń, których nie można usunąć za pomocą myjki ciśnieniowej, dozwolone jest stosowanie środków chemicznych. Zaleca się najpierw przeprowadzenie próby na niewielkim fragmencie płyt i ocenie efektu.

Czyszczenie płyt należy wykonywać w zależności od zabrudzenia ok 1-2 razy do roku.

Odplamianie

Plamy z tłuszczu lub oleju silnikowego należy usuwać za pomocą środków do tego przeznaczonych. Nie należy dobierać zbyt silnego środka, gdyż można uszkodzić czyszczoną nawierzchnię.

Wypełnianie szczelin

W przypadku wystąpienia ubytków w szczelinach pomiędzy elementami, należy ubytki wypełnić piaskiem. Brak piasku w szczelinach może powodować niestabilność płyt.

Pielęgnacja płyt w zimie

Zabrania się posypywania solą płyt betonowych w zimie. Do odładzania zaleca się stosowanie chlorku magnezu lub stosowanie posypki zimowej.

Do odśnieżania należy stosować odśnieżarki lub narzędzia ręczne. Usuwając śnieg należy zwrócić uwagę, aby nie uszkodzić wierzchniej warstwy płyt. Zaleca się stosowanie narzędzi z gumowymi elementami, które zmniejszą ryzyko zarysowania płyt.

Impregnacja

Raz do roku zaleca się zastosowanie impregnacji. Zabieg najlepiej wykonać wiosną, gdy temperatura powietrza wynosi ok 20°C. Impregnację należy wykonywać specjalistycznymi impregnatami. Przed impregnacją należy wykonać czyszczenie elementów prefabrykowanych oraz wykonać próbę impregnacji na niewielkim kawałku w celu skontrolowania działania impregnatu.

Elementy DFA

Ogólna instrukcja usuwania uszkodzeń i konserwacji

Uwaga: Aby walory estetyczne i użytkowe zostały zachowane, należy zastosować zalecenia producenta co zapobiegnie przedwczesnej degradacji produktu.

1. meble należy utrzymywać w czystości – regularnie czyszcząc je letnią wodą z roztworem mydła;
2. kontrolować powierzchnię drewnianą i stalową konstrukcji, a wszelkie uszkodzenia usuwać według instrukcji producenta;
3. absolutnie zakazane jest używanie chemicznych rozpuszczalników do czyszczenia drewna i elementów stalowych;
4. do montażu drewnianych części oraz stalowej konstrukcji używane są śruby stalowe, w związku z tym konieczne jest, aby raz na sześć miesięcy kontrolować ich stan, a także dokręcić je, aby uniknąć zniszczenia produktu czy jego kradzieży.

Procedura konserwacji mebli miejskich – drewno i stal (co 4-6 miesięcy):

1. Oczyszczenie powierzchni produktu (drewnianej i stalowej) wodą z mydlinami.
2. Kontrolowanie i w miarę możliwości dokręcanie elementów łączących.
3. Kontrolowanie powierzchni stalowej konstrukcji i w razie konieczności wykonanie naprawy.
4. Kontrolowanie powierzchni drewna i regularne olejowanie powierzchni (min. 2 razy w roku).

3. Konserwacja obiektu

3.1 Uwagi ogólne

1. Wykonawstwo robót wykończeniowych we własnym zakresie odbywa się na wyłączny koszt i odpowiedzialność Nabywcy. Zaleca się ubezpieczenie swojej odpowiedzialności cywilnej i mieszkania na czas wykonywania robót wykończeniowych.
2. Wykonanie zmian i przeróbek budowlanych w lokalu (także wiercenie i bruzdowanie ścian), w zakresie instalacji sanitarnych i elektrycznych może powodować odrzucanie usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.
3. Zmiany sposobu użytkowania, zmiany 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. Wszelkie roboty w powyższym zakresie wymagają wcześniejszego uzyskania pisemnej akceptacji autora projektu oraz Zarządcy Nieruchomości a w niektórych przypadkach również zgody właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej. W przypadku braku wymaganej akceptacji Nabywca ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z samowolnego wykonania prac.
4. Wykonywanie robót naruszających elementy konstrukcyjne budynku (m.in. ściany, wieńce, stropy, w tym przecinanie prętów zbrojeniowych) jest niedopuszczalne. Wszelkie roboty budowlane powodujące ingerencję w elementy konstrukcyjne, elewacje (np. zabudowa balkonów, tarasów), części wspólne wymagają wcześniejszego uzyskania pisemnej akceptacji autora projektu oraz Zarządcy Nieruchomości a w niektórych przypadkach również zgody właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej. W przypadku braku wymaganej akceptacji Nabywca ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z samowolnego wykonania prac.
5. W trakcie przeprowadzek i robót adaptacyjnych zabronione jest:
 - przesuwanie mebli i materiałów po posadzce, uderzanie, rysowanie ścian i podłóg;
 - cięcie, szlifowanie, spawanie, mieszanie farb i rozpuszczalników na korytarzach;
 - składowanie mebli i innych materiałów na korytarzach, montaż mebli na korytarzach i balkonach;

6. zabronione jest usuwanie gruzu, śmieci i wylewanie płynów przez okna. Usuwanie wszelkich odpadów budowlanych z terenu obiektu odbywa się na koszt Nabywcy lokalu.
7. Należy zwracać szczególną uwagę na możliwość łatwego uszkodzenia powłok malarskich, tynków wewnętrznych lub zewnętrznych przy transporcie materiałów budowlanych, mebli, wyposażenia, itp.
8. Pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańców (śmiećniki, zespoły wejściowe, korytarze, klatki schodowe, windy-dźwigi, szachty instalacyjne) powinny być utrzymywane w należytym stanie higieniczno-sanitarnym oraz estetycznym zapewniającym użytkowanie całego obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem przez cały okres eksploatacji.
9. Dźwigi w budynkach należy eksploatować w sposób zgodny z ich przeznaczeniem zwracając w szczególności uwagę na nieprzekraczanie dopuszczalnego obciążenia użytkowego dźwigu, niedopuszczanie do pogorszenia stanu technicznego lub dewastacji. W przypadku zauważenia jakichkolwiek nieprawidłowości w funkcjonowaniu dźwigu fakt ten należy bezzwłocznie zgłosić do Zarządcy Nieruchomości.
10. Lokalowa instalacja c.o. została wykonana zgodnie z dokumentacją powykonawczą lokalu i przekazana Nabywcy wraz z protokołem odbioru lokalu. Instalacja c.o. jest nawodniona, wyregulowana, grzejniki wyposażono w zawory termostatyczne. Zawory odcinające wraz z ciepłomierzem znajdują się w szachcie instalacyjnym na korytarzu. Regulacja, wymiana uszczelek pod głowicą, odpowietrzanie, itp. należą do czynności wynikających z bieżącej konserwacji i leżą po stronie Nabywcy lokalu.
11. Zabronione jest instalowanie wszelkiego rodzaju anten, tablic i instalacji na elewacji, balkonach, tarasach lub dachu w sposób naruszający ciągłość wyprawy elewacyjnej, powłok malarskich lub izolacji i okładzin balkonów i tarasów lub pokrycia dachu.
12. Materiały niebezpieczne pożarowo nie mogą być przechowywane na tarasach i balkonach. Poprzez materiały niebezpieczne pożarowo w szczególności rozumie się między innymi:
gazy palne, ciecze palne o temperaturze zapłonu po niższej 328,15K (550 st. 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 samo zapalenia.
13. Zabronione jest zabudowywanie loggii, balkonów oraz tarasów, montowanie zadaszeń, markiz, wprowadzanie dodatkowych podziałów w postaci parawanów, krat, żaluzji, montowania krat w oknach i na balkonach. Zabroniona jest zmiana kolorystyki ścian i sufitów loggii, balkonów oraz tarasów, zmiany płytek na posadzkach, zmiana zewnętrznych opraw oświetleniowych.
14. Zabronione jest umieszczanie reklam na witrynach aluminiowych usług.

3.2 Instrukcja użytkowania i konserwacji dachu, pokryć dachowych

Na pokryciu dachowym zabrania się: ustawiania (stawiania) materiałów posiadających ostre krawędzie mogące uszkodzić warstwę pokrycia.

Na pokryciach dachowych zabrania się: usuwania śniegu, lodu przy pomocy ostrych narzędzi takich jak: łopaty metalowe, łom, kilof itp.; w/w prace należy wykonać przy pomocy łopat plastikowych lub mioteł zostawiając warstwę gr. około 5 cm jako zabezpieczenie.

Przy usuwaniu śniegu z pokryć dachowych należy zwracać uwagę na elementy pokrycia oraz urządzenia znajdujące się na dachu, np. mocowanie instalacji odgromowej itp. Uszkodzenie urządzeń oraz elementów wyposażenia

znajdującego się na dachu podczas niewłaściwie wykonywanych konserwacyjnych w tym odśnieżania skutkować będzie utratą gwarancji oraz odrzuceniem zgłoszonych usterek z tytułu rękojmi.

Po okresie jesiennym należy usunąć suche liście i zanieczyszczenia nawiane przez wiatr w okresie wiosna-jesień do wpustów dachowych.

W okresie zimowym oczyszczać wpusty dachowe z lodu i śniegu by mogły prawidłowo odprowadzać wodę z powierzchni dachu.

Okresowo czyścić obróbki blacharskie z zanieczyszczeń np. ptasich odchodów, używając czystej wody.

W przypadku uszkodzenia pokrycia dachowego należy dokonać niezwłocznej naprawy zgodnie z przyjętą technologią.

Zabrania się wstępu na dach przy temperaturze przekraczającej +25 st. C.

Szczegółowy opis znajduje się w dokumentacji powykonawczej: izolacje budynek.

DOSTĘP DO OBSŁUGI DACHÓW NIEUŻYTKOWYCH OPISANY JEST NA PONIŻSZYM SCHEMACIE:

Dach A. – Wejście wyłazem dachowym na klatce nr 6.

Taras B - Wejście wyłazem dachowym na klatce nr 6 na dach nr A, następnie zejście drabiną nr 1

Taras C - Wejście wyłazem dachowym na klatce nr 6 na dach nr A, następnie zejście drabiną nr 1 i 2

Taras D – Dostęp ze zwyżki

Tarasy E – Dostęp ze zwyżki

Dach F - Wejście wyłazem na klatce 1 na dach H, przejście do drabiny 4 i zejście na dach F

Tarasy G – Wejście wyłazem na klatce 1 na dach H, przejście do drabiny 4, zejście na dach F, następnie drabiną nr 3 na tarasy G

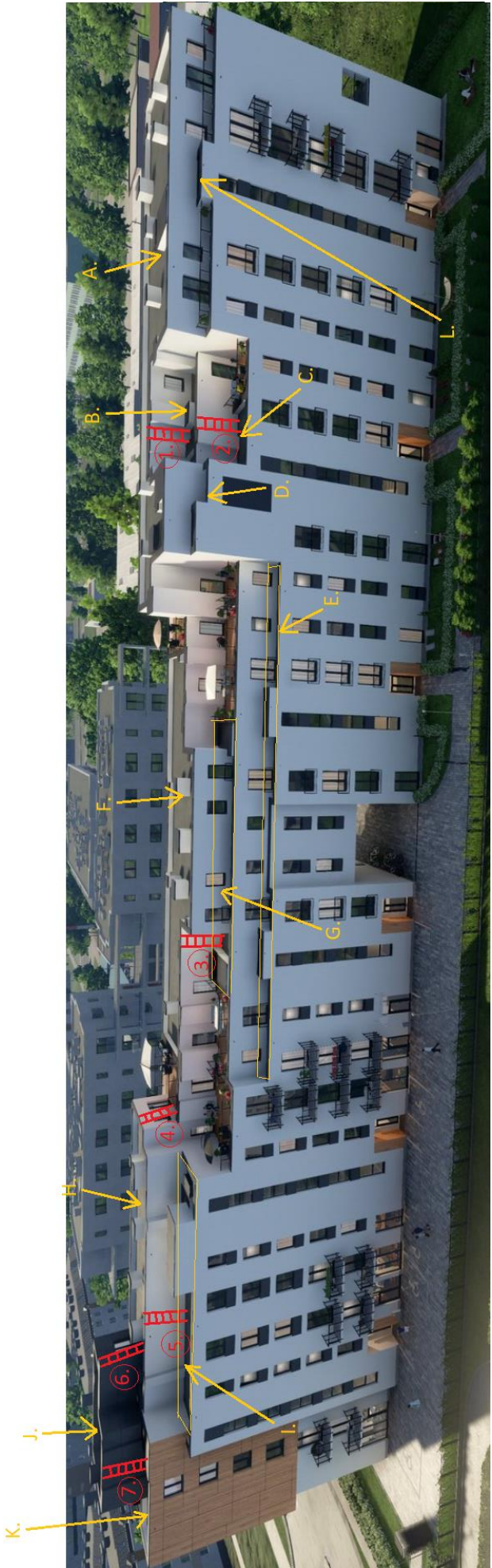
Dach H – Wejście wyłazem na klatce 1

Tarasy I – Wejście wyłazem na klatce 1 na dach H, zejście drabiną nr 5 na taras I.

Dach J – Wejście wyłazem na klatce 1 na dach H, wejście drabiną nr 6 na dach J.

Taras K – Wejście wyłazem na klatce 1 na dach H, wejście drabiną nr 6 na dach J, następnie zejście drabiną nr 7.

Dach L – Dostęp ze zwyżki



3.3 Instrukcja użytkowania i konserwacji ślusarki aluminiowej

Drzwi aluminiowe

Drzwi muszą być regularnie poddawane pielęgnacji w trakcie użytkowania. Żywotność powłoki lakierniczej zależy od zanieczyszczenia środowiska oraz stopnia narażenia na uszkodzenia. Dlatego systematycznie należy kontrolować stan powłoki np. podczas zabiegów pielęgnacyjnych należy kontrolować stan powłoki lakierniczej. W przypadku zauważenia uszkodzeń usunąć poprzez miejscowe uzupełnienie ubytków lakierem lub farbą renowacyjną.

W trakcie użytkowania nie wolno:

- obciążać skrzydła dodatkowym ciężarem;
- wkładać jakiegokolwiek przedmioty między skrzydło i ramę;
- w przypadku występowania zjawiska rosenia należy czasowo usprawnić wentylowanie pomieszczenia – np. poprzez rozszczelnienie lub uchYLENIE okna.

3.3.2. Konserwacja okuć

Regularna kontrola, regulacja i konserwacja okuć oraz utrzymanie ich w czystości zapewnia ich trwałość i należyte funkcjonowanie (wymagana kontrola i konserwacja przynajmniej 2 razy w roku).

Użytkownik we własnym zakresie powinien dbać o czystość okuć, obszarów krawędzi i ościeżnic, na których zamontowane są okucia. Należy przestrzegać, aby wszystkie elementy mocujące były dokręcone, w wyniku poluzowania elementów mocujących okucie może ulec zniszczeniu. Poluzowane lub niekompletne elementy okuć nie podlegają gwarancji.

-Sposób konserwacji:

- kurz bezwzględnie należy usuwać na sucho, najlepiej odkurzaczem;
- sprawdzić działanie zamków oraz dokręcić śruby mocujące zamki i klamki;
- sprawdzić działanie elementów ryglujących skrzydła biernego;
- sprawdzić działanie samozamykaczy i w razie potrzeby wyregulować je tak, aby puszczone skrzydło otwarte pod kątem 45 stopni swobodnie się zamknęło;
- uszczelki należy sprawdzić, czy są nie są uszkodzone. W razie potrzeby powinno się je wymienić;
- smarować elementy okuć rozwierano - uchylnych, zawiasy, mechanizmy nożycowe, ruchome elementy klamek.

Smarowanie okuć można wykonać we własnym zakresie po uprzednim ich oczyszczeniu. Należy smarować wszystkie ruchome elementy, stosując z umiarem smar lub olej (bez zawartości kwasów i żywic- zalecany olej do okuć, lub do maszyny do szycia). Po nasmarowaniu nadmiar oleju należy usunąć przecierając miękką tkaniną.

Uwaga: Powyższe dotyczy: zawiasów, zamków, zamykaczy, regulatorów kolejności zamykania, rygli, dźwigni przeciwpanicznych i klamek. Smarowanie, czyszczenie, regulowanie okuć należy wykonać minimum dwa razy w roku.

3.3.3. Konserwacja okuć ze stali nierdzewnej

Pomimo swoich właściwości konieczna jest regularna konserwacja jej powierzchni ze względu na możliwość pojawienia się szkodliwych substancji, takich jak np. tłuste plamy czy ogniska rdzy.

Jednocześnie należy pamiętać, iż nie każdy preparat czyszczący nadaje się do konserwacji stali nierdzewnej. W szczególności należy unikać środków zawierających chlor, kwas solny oraz takich, które mają właściwości ściernicze.

Proponowany preparat do czyszczenia i konserwacji stali nierdzewnej to INOX CLEANER firmy Medos.

Preparat INOX CLEANER:

- czyści powierzchnie wykonane ze stali nierdzewnej, aluminium oraz mosiądzu;
- jest bezpieczny dla czyszczonej powierzchni;
- nie powoduje uszkodzeń bądź przebarwień;
- skutecznie usuwa różnego rodzaju zabrudzenia;
- jest łatwy w użyciu.

Prawidłowa obsługa

Aby wysoka jakość zamontowanych wyrobów była utrzymana w trakcie ich użytkowania, należy pamiętać i przestrzegać kilku podstawowych zasad związanych z eksploatacją i konserwacją ślusarki aluminiowej wg poniższych wytycznych.

Prawidłowa obsługa okien:

1. Otwierając okno należy obrócić klamkę do właściwego położenia (nie próbować obrotu klamki z nadmierną siłą poza jej skrajne położenia).
2. Należy uważać, aby w momencie zamykania lub otwierania skrzydło okienne nie było zablokowane w sposób uniemożliwiający otwarcie skrzydła na oczekiwaną szerokość.
3. Nie wolno zamykać okna z przełożonym przez nie np. kablem elektrycznym lub jakimkolwiek przedmiotem uniemożliwiającym swobodne zamknięcie.
4. Zamykając okno docisnąć skrzydło do ościeżnicy a następnie obrócić klamkę do właściwego położenia (zwrócić szczególną uwagę na docisk górnej części skrzydła do ramy okna).
5. Zabrania się obciążania skrzydła w pozycji uchylnej.
6. Zabrania się otwierania i pozostawienia otwartych okien w czasie silnych wiatrów i przeciągów.
7. Na skrzydło nie może oddziaływać żadne inne obciążenie.

Prawidłowa obsługa drzwi:

1. Nie wolno blokować drzwi żadnymi przedmiotami (np. kliny, kamienie, reklamy, itp.) - niedopuszczalne jest klinowanie otwartego skrzydła drzwi wyposażonych w samozamykacze.
2. Nie wolno wkładać żadnych elementów pomiędzy skrzydło drzwi a ramę – może spowodować to wyrwanie zawiasów drzwiowych.
3. Nie wolno zamykać drzwi z przełożonym przez nie np. kablem elektrycznym lub węzłem ogrodniczym.
4. Zabrania się otwierania i pozostawienia otwartych drzwi w czasie silnych wiatrów i przeciągów.
5. Na skrzydło nie może oddziaływać żadne inne obciążenie.
6. Zabrania się otwierania drzwi wózkami (może to spowodować ich uszkodzenie).
7. Źle zamontowany odbój drzwiowy może spowodować uszkodzenie drzwi i wyrwanie zawiasów drzwiowych.
8. Zabrania się „wypinania” ramienia samozamykacza.

Szyby:

Zakrywanie, zamalowywanie lub oklejanie powierzchni szyb zespolonych może prowadzić do uszkodzenia także bezbarwnego szkła na skutek działającego promieniowania słonecznego, które powoduje powstanie zjawiska punktowej różnicy temperatur lub tzw. „zatoru termicznego”. To samo dotyczy ustawiania jakichkolwiek przeszkód rzucających cień od strony pomieszczenia, o ile nie zadbano wcześniej w procesie budowlanym o właściwą wentylację i odprowadzanie gromadzącego się ciepła.

Ze względu na przepisy pożarowe:

1. Zabrania się pozostawiania na drogach ewakuacyjnych drzwi zamkniętych na klucz; skrzydła biernego drzwi dwuskrzydłowych w pozycji otwartej.
2. Zabrania się szarpać drzwiami zamkniętymi na klucz lub objętych kontrolą dostępu.
3. Drzwi zwłaszcza pożarowe są wyposażone w samozamykacze. Niedopuszczalne jest klinowanie otwartego skrzydła drzwi.
4. Drzwi przeciwpożarowe powinny być cały czas zamknięte (niezaryglowane) jeżeli są wyposażone w trzymacze elektromagnetyczne podpięte do systemu p. poż. mogą zostać w pozycji otwartej.

Szczegóły znajdują się w dokumentacji powykonawczej: ślusarka aluminiowa, witryny, drzwi pożarowe klatkowe i wejściowe do budynków.

3.4 Instrukcja użytkowania i konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej drewnianej

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

W lokalach zastosowano stolarkę okienną drewnianą.

Drewno, to naturalny surowiec i doskonały materiał wykorzystany do produkcji okien. Oprócz swoich niepowtarzalnych właściwości dodatkowo sprawia przyjemne, ciepłe wrażenie i polepsza klimat pomieszczenia. Podobnie jak wszystkie materiały wysokiej jakości, także drewniane okna i drzwi muszą być regularnie pielęgnowane w trakcie użytkowania. Nie można zatem zapominać o minimalnej pielęgnacji oraz poprawnym użytkowaniu.

Ramy okienne.

Aby zapewnić długotrwałą wysoką jakość drewnianych okien lub drzwi, należy je regularnie poddawać pielęgnacji, konserwacji oraz w razie potrzeby renowacji. Do wykonywania powyższych czynności należy stosować środki zalecane przez producenta farb, lub ich odpowiedniki.

Czyszczenie: Powierzchnię elementów drewnianych należy przecierać przynajmniej dwa razy w roku czystą wodą lub z użyciem delikatnego detergentu w celu usunięcia pyłu lub innych zabrudzeń.

Pielęgnacja: Elementy drewniane po oczyszczeniu, jednak nie w okresach występowania mrozu, należy poddać zabiegom pielęgnacyjnym. Pflege -Set für Fenster—to zestaw pielęgnacyjny do drewnianych okien pokrywanych lakierami kryjącymi i lazurami firmy Remmers. Produkty po aplikacji tworzą cienką powłokę na powierzchni lakieru, która zalewa drobne mikropęknięcia i tworzy ochronną warstwę. Zaleca się nakładać produkt dwa razy do roku, co w wymierny sposób wydłuży okres między renowacjami.

Konserwacja i renowacja: W przypadku zauważenia na powłoce drobnych pęknięć, zmiany koloru, drobnych odprysków, bezzwłocznie należy przystąpić do procesu renowacji. Tego typu zabiegi pozwolą wychwycić odpowiedni moment do uzupełnienia powłoki bez przeprowadzania kosztownego i uciążliwego procesu pełnej renowacji. W takim przypadku wystarczy staranne oczyszczenie i oszlifowanie powłoki papierem ściernym P 180-220. Stara powłoka powinna być dokładnie zmatowiona i oczyszczona. Na tak przygotowaną powierzchnię nakładamy 1 lub 2 warstwy lakieru renowacyjnego odpowiednio dobranego do oryginalnej powłoki. Stosując produkty do czyszczenia, pielęgnacji i konserwacji należy uwzględnić instrukcje techniczne dla poszczególnych artykułów.

Szyby zespolone.

Do mycia szyb można stosować ogólnie dostępne środki przeznaczone do czyszczenia szkła. Nie należy stosować past i żrących środków chemicznych. Nic wolno zdrapywać zanieczyszczeń ostrymi narzędziami. Silnie zabrudzone szyby wstępnie zmoczyć wodą z dodatkiem środka myjącego, a następnie wytrzeć czystą miękką szmatką.

Uszczelki.

Nie wymagana jest szczególna konserwacja uszczelek. Wskazane jest zastosowanie środków do uszczelek, zabezpieczających przed przyklejaniem się uszczelek do skrzydeł, gdy okna nie są użytkowane przez długi okres czasu.

Nawiewniki.

Jeżeli okna wyposażone są w nawiewniki, należy je regularnie czyścić. Czynność tę należy wykonywać przy użyciu miękkiego materiału i ogólnie dostępnych przeznaczonych do tego rodzaju powierzchni środków czystości. Nie wolno używać żadnych środków żrących, płynów do czyszczenia oraz proszków. Nie należy zapychać, zaklejać ani w inny sposób ograniczać przyływu powietrza – spowoduje to niewłaściwe działanie instalacji wentylacyjnej.

Prawidłowa i bezpieczna obsługa okien.

W trosce o zachowanie pełnego bezpieczeństwa użytkowania oraz sprawności i niezawodności wyrobów w czasie ich eksploatacji, niezbędne jest przestrzeganie kilku zasad:

1. Nie wolno wprowadzać pomiędzy ościeżnicę a skrzydło okna żadnych przedmiotów, które uniemożliwiają prawidłowe użytkowanie okuć i mogą spowodować uszkodzenie wyrobu.
2. Nie wolno powodować silnych uderzeń skrzydła o ościeżnicę lub krawędź wnęki okuć (np. w wyniku działania wiatru lub niewłaściwej eksploatacji wyrobu) - mogą one uszkodzić, bądź spowodować zmiany w funkcjonowaniu okuć lub innych elementów skrzydła jak również tworzywa ościeżnicy.
3. Nie należy obciążać dodatkowo skrzydeł okien (drzwi balkonowych).
4. Nie przekręcać klamki przy otwartym oknie. Zmiany położenia klamki można dokonywać tylko po uprzednim zamknięciu okna.
5. Podczas domykania okna (drzwi balkonowych) nie należy wkładać ręki, ani wprowadzać żadnych innych przedmiotów pomiędzy skrzydło a ościeżnicę (niebezpieczeństwo zranienia!).
6. Podczas silnego wiatru, powodującego przeciągi, okna i drzwi balkonowe powinny być zamknięte i zaryglowane (niebezpieczeństwo zranienia przez przytrzaśnięcie!).
7. Podczas prowadzenia prac przy oknie należy zwracać uwagę na swoje bezpieczeństwo. Zabezpiecz się przed wypadnięciem z okna. Stosuj jedynie stabilne drabiny.
8. Nie dociskaj skrzydła do muru. Nie opieraj się na otwartym skrzydle okna.

WAŻNE: W przypadku dostępu do okna dzieci lub osób z zaburzeniami umysłowymi, okna należy wyposażyć w dodatkowy element blokujący niepożądane otwarcie, np. blokadę rozwarcia lub klamkę zamykaną na klucz.

INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA STOLARKI



Na skrzydło okna nie może oddziaływać żadne inne dodatkowe obciążenie.



Nie należy dociskać skrzydła okna do ościeży.



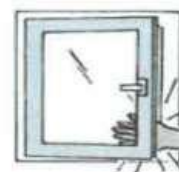
Nie należy wkładać żadnych przedmiotów pomiędzy skrzydło a ościeżnicę.



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:

- 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 wilgotności - 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 dokonywać przy ograniczonym do minimum ogrzewaniu (głowice grzejników należy ustawić na minimalną wartość minimum 10 min przed rozpoczęciem wietrzenia).

3.5. Warunki konserwacji elewacji wentylowanej

Kolejne kroki podczas czyszczenia płyt Max Compact Exterior

1. KROK CZYSZCZENIA

Czyszczenie powierzchni przy pomocy czystej ciepłej wody oraz miękkiej gąbki, **NIE SZOROWAĆ** (nie stosować zielonej strony gąbki), miękka ścierka lub miękka szczotka (np. szczotka nylonowa).

2. KROK CZYSZCZENIA

Jeżeli powyższy krok nie usunie zabrudzeń zastosować można ogólnie dostępne, domowe środki czyszczące bez dodatków mączek polerskich jak płyny do mycia naczyń (Palmolive, Fairy) lub płyny do mycia szyb (Ajax, Frosch). Proces zakończyć czyszczeniem końcowym.

3. KROK CZYSZCZENIA

Jeżeli powyższy krok nie usunie zabrudzeń zastosować można roztwór szarego mydła (1:3). W zależności od stopnia zabrudzenia odczekać do momentu zadziałania. Proces zakończyć czyszczeniem końcowym.

4. KROK CZYSZCZENIA

Tak jak w kroku 1 jednak dodatkowo z zastosowaniem organicznych rozpuszczalników (np. aceton, spirytus, rozpuszczalnik nitro, terpentyna). W wypadku mocnych zabrudzeń zanieczyszczenia usuwać mechanicznie. **Uwaga:** unikać zarysowań przez zastosowanie szpachli drewnianych lub z tworzywa sztucznego. Proces zakończyć czyszczeniem końcowym.

5. KROK CZYSZCZENIA

(usuwanie klejów, lakierów, pianek uszczelniających, silikonów) Przetrzeć na sucho powierzchnię przy pomocy miękkiej ścierki lub gąbki. Jeżeli w wyniku tego zabrudzenia nie zostaną usunięte, można zastosować środek do usuwania silikonów (np. firmy Molto). W wypadku zabrudzenia klejem należy zasięgnąć informację u jego producenta na temat idealnego środka do czyszczenia.

Uwaga: Utwardzone kleje, lakiery, pianki, uszczelniacze SA NIEUSUWALNE.

6. KROK CZYSZCZENIA

Tak jak w kroku 1 jednak dodatkowo z zastosowaniem płynnych środków czyszczących zawierających kredę polerską (Cif, ATA). Środki czyszczące zawierające kredę polerską stosować tylko sporadycznie! W wypadku trudno usuwalnych zakamienienia można zastosować środki czyszczące na bazie kwasów (np. 10% kwas octowy lub cytrynowy). Proces zakończyć czyszczeniem końcowym.

CZYSZCZENIE KOŃCOWE

W celu uniknięcia powstawania smug należy dokładnie usunąć środki czyszczące. Na koniec dokładnie wymyć czystą wodą i osuszyć powierzchnię przy pomocy chłonnej ścierki lub papierowego ręcznika kuchennego.

W przypadku czyszczenia przy pomocy rozpuszczalników:

Przestrzegać przepisów bezpieczeństwa!
Praca w pomieszczeniu wentylowanym!
Nie używać otwartego ognia!



rys. 2

3.6. Instrukcja użytkowania i konserwacji parapetów wewnętrznych

Do konserwacji parapetów zaleca się stosowanie produktów ekologicznych na bazie wody. Ważne jest, aby zwrócić uwagę, aby środki konserwujące nie miały w swoim składzie składników o silnym działaniu kwasów lub związków alkalicznych. Długotrwałe działanie tych substancji na powierzchnię parapetu spowoduje reakcje chemiczne, których konsekwencją jest tworzenie się plam, a później korozja. Powierzchnia parapetu, która poddana jest normalnemu stopniowi używalności, musi być czyszczona produktem o neutralnym Ph. Przy czyszczeniu mechanicznym trzeba zwrócić uwagę, aby pracować ciągle przy użyciu czystej wody. W warunkach intensywnej używalności zaleca się interweniować raz, a nawet dwa razy dziennie. Przy stosowaniu urządzeń czyszczących ważne jest, aby przystosować twardość szczotek oraz „padów” maszyny czyszczącej”. „Pady” i szczotki zbyt twarde, jeśli będą używane długoterminowo działają jak szczotki ścierające. Zniszczą w krótkim czasie cieką warstwę polerowaną tworząc matowy efekt. W miejscach o dużej używalności zaleca się okresowe nakładanie pasty do marmurów o wysokiej trwałości, aby zagwarantować dobry stan higieniczny i ładny wygląd estetyczny na dłuższy czas.

3.7. Instrukcja użytkowania i konserwacji parapetów zewnętrznych i obróbek z blachy powlekanej

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

3.8. Instrukcja konserwacji elementów stalowych balustrad

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

Szczegóły znajdują się w dokumentacji powykonawczej: ślusarka zewnętrzna i wewnętrzna.

3.9 Warunki konserwacji tynków mineralnych zewnętrznych

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 elewacje. Zabronione jest wykonywanie otworów w elewacji. Zabronione jest instalowanie wszelkiego rodzaju anten, klimatyzatorów, tablic i instalacji na elewacji, balkonach, tarasach lub dachu.

Wyjątkiem są lokale do tego przystosowane (ostatnia kondygnacja dotyczy klimatyzacji) po wcześniejszym uzyskaniu niezbędnych zgód zarządcy budynku.

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.

3.10. Instrukcja użytkowania i konserwacji drzwi do mieszkań

INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA I KONSERWACJI

DRZWI „WITEX SUPER LOCK”

Drzwi “WITEX SUPER LOCK”, podstawowo są wyposażone w centralny system ryglowania, uruchamiany jednym kluczem. Otwarcie lub zamknięcie drzwi wymaga jednego pełnego przekręcenia klucza w centralnym zamku podklamkowym.

W drzwiach z zamkiem dodatkowym wpuszczanym EXTRA-LOCK, istnieje możliwość zastosowania jednego, wspólnego klucza dla obu zamków.

W przypadku zaobserwowania trudności w przekręcaniu klucza w zamku (np., zwiększony opór) lub stwierdzeniu innych nieprawidłowości w funkcjonowaniu drzwi, należy zgłosić ten fakt monterowi (którego nr telefonu znajduje się na karcie gwarancyjnej drzwi) lub bezpośrednio do „WITEX SUPER LOCK” – tel. 22-562-30-60 (50).

Wszelkich czynności instalacyjno-regulacyjnych w drzwiach winien dokonywać autoryzowany monter lub serwis firmowy „WITEX SUPER LOCK”. Działania samodzielne lub nieautoryzowane mogą skutkować utratą gwarancji.

Przestrzenie wrębowe, przyprogowe oraz otwory ryglowe należy chronić przed dostawaniem się do nich ciał obcych, a skrzydło i klamki przed obijaniem i obciążaniem.

Nie pozostawiać otwartych (uchylonych) drzwi w „przeciągach”, nie „trzaskać” drzwiami.

Wkładki zamkowe stosowane w drzwiach „WITEX SUPER LOCK” nie wymagają konserwacji w trakcie ich użytkowania. Nie należy wprowadzać do wnętrza wkładki żadnych cieczy lub smarów, narzędzi oraz innych kluczy niż właściwy, pasujący do niej. Chronić otwory wkładek zamkowych przed zapyleniem i zabrudzeniami.

Kluczy używać jedynie do uruchamiania zamków (do których są przypisane), chronić przed zabrudzeniem i deformacją. Klucze wraz z ich kartami kodowymi strzec przed utratą lub zagubieniem. W przypadku potrzeby odtworzenia lub powielenia kluczy, istnieje możliwość ich dorobienia, w salonie „WITEX SUPER LOCK” przy ul. Powązkowskiej 15 w Warszawie – tel. 22-562-30-60 (50).

Do konserwacji powierzchni zewnętrznych używać wilgotnej ściereczki, ewentualnie preparatów stosowanych do konserwacji mebli fornirowanych.

Nie używać żadnych detergentów, nie szorować!

3.11 Instrukcja użytkowania i czyszczenia posadzki z gresu

Są to elementy pozwalające na demontaż. 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 pod żygaczem, zabrania się również używania środków agresywnych.

3.13 Instrukcja użytkowania i konserwacji drzwi wewnętrznych

Drzwi aluminiowe

Drzwi muszą być regularnie poddawane pielęgnacji w trakcie użytkowania. Żywotność powłoki lakierniczej zależy od zanieczyszczenia środowiska oraz stopnia narażenia na uszkodzenia. Dlatego systematycznie należy kontrolować stan powłoki np. podczas zabiegów pielęgnacyjnych należy kontrolować stan powłoki lakierniczej. W przypadku zauważenia uszkodzeń usunąć poprzez miejscowe uzupełnienie ubytków lakierem lub farbą renowacyjną.

W trakcie użytkowania nie wolno:

- obciążać skrzydła dodatkowym ciężarem;
- wkładać jakiegokolwiek przedmioty między skrzydło i ramę;
- w przypadku występowania zjawiska rosznienia należy czasowo usprawnić wentylowanie pomieszczenia, np. poprzez rozszczelnienie.

Konserwacja powinna być przeprowadzona przez użytkownika przynajmniej dwa razy do roku (obowiązkowa). Utrzymywanie elementów konstrukcji aluminiowych w czystości zapewnia trwałość i należyte funkcjonowanie ślusarki.

Do mycia aluminiowych kształtowników anodowanych lub lakierowanych używać wody z dodatkiem neutralnego, łagodnego środka myjącego np. do mycia naczyń (bez dodatku materiałów ściernych, silnych detergentów, kwasów i środków alkalicznych), ogólnie dostępne płyny do mycia szyb.

Przed przystąpieniem do czyszczenia powierzchni należy sprawdzić efekt działania używanych środków. Próbę należy przeprowadzić na niewidocznych powierzchniach. W przypadku wystąpienia niepożądanych efektów należy zrezygnować z testowych środków czystości.

Szczegóły znajdują się w dokumentacji powykonawczej: stolarka drzwi wewnętrznych + DTR.

3.15 Instrukcja konserwacji bramy wjazdowej

Szczegóły znajdują się w dokumentacji powykonawczej: brama wjazdowa – Indywidualna dokumentacja techniczna + DTR.

3.16 Instrukcja konserwacji wycieraczek wewnętrznych i zewnętrznych

Bezwzględnie należy dbać o czystość elementu. Należy na bieżąco usuwać piach oraz inne luźne elementy z przestrzeni między elementami wycieraczki jak również pod i wokół wycieraczki.

3.17 Instrukcja konserwacji posadzki żywicznej w garażu

Konserwacja posadzek, schemat użytkowania posadzki.

Posadzka przeznaczona do parkowania samochodów osobowych do 3,5T na kołach gumowych pompowanych.

Maksymalna dopuszczalna prędkość przemieszczania się pojazdów po posadzce do 10km/godz.

Instrukcja techniczna konserwacji posadzek żywicznych –epoksydowych i poliuretanowych.

Przestrzeganie zasad utrzymania czystości i regularne wykonywanie konserwacji preparatami impregnującymi przedłuży żywotność posadzki.

Niestosowanie się do instrukcji użytkowania i konserwacji posadzki żywicznej spowoduje przyspieszone zużycie powłoki żywicznej (ścieranie się) i będzie powodem odrzucenia roszczeń gwarancyjnych.

Zabrudzenia i uszkodzenia posadzki garażowej najczęściej spowodowane są przez:

- osiadający pył i kurz;
- piasek wnoszony na posadzkę przez użytkowników;
- koła pojazdów, szczególnie te wykonane z twardych materiałów;
- rozlany olej, tłuszcz oraz inne płynne substancje chemiczne;
- zawartość wysypującą się lub wyciekającą z uszkodzonych opakowań magazynowanych towarów.

Na mocno eksploatowanych ciągach komunikacyjnych należy szczególnie zadbać o czystość posadzki. Trzeba zwracać uwagę na regularne usuwanie piasku, który pod kołami samochodów i pod podszwami obuwia zachowuje się jak papier ścierny powodując nadmierne ścieranie się wierzchniej warstwy posadzki.

W celu uzyskania jak najdłuższego okresu bezawaryjnej eksploatacji posadzki betonowej, jak również utrzymania jej estetyki należy przestrzegać poniższych zaleceń:

- w przypadku kontaktu z posadzką substancji chemicznych ciekłych takich jak: kwasy, tłuszcze, oleje itp. należy bezzwłocznie usunąć je z powierzchni posadzki oraz w razie konieczności zneutralizować ich agresywne działanie;
- po usunięciu wymienionych wyżej substancji, powierzchnia posadzki powinna zostać umyta czystą, ciepłą wodą (na powierzchni posadzki pomimo podjętych działań neutralizujących mogą pojawić się plamy bądź odbarwienia);
- stosowane maszyny czyszczące nie mogą być wyposażone w szczotki lub pady wykonane z twardych materiałów, które podczas użytkowania mogą rysować powierzchnię posadzki (pady i szczotki powinny być miękkie bądź średnio-twarde w zależności od stopnia zabrudzenia posadzki);
- do codziennej pielęgnacji posadzki najlepiej wykorzystywać urządzenia zmiatająco - odkurzające oraz myjące; po zakończeniu czyszczenia posadzki na mokro, należy pozostawić ją do całkowitego wyschnięcia;
- do czyszczenia zabrudzeń należy stosować roztwory łagodnych detergentów przeznaczonych do pielęgnacji posadzek przemysłowych.

Utrzymanie czystości

Do czyszczenia posadzki zabrania się stosowania rozpuszczalników typu: aceton, toluen, ksylen, tri-chloroetylen itp. Środki czyszczące nie mogą zawierać silnych związków alkalicznych oraz rozpuszczalników organicznych. Niedopuszczalne jest czyszczenie posadzki środkami o odczynie kwasowym, jak np. kwas chlorowodorowy i octowy, nawet jeśli są one rozcieńczone, czy występują w niskich stężeniach. Szkodliwy wpływ na posadzkę mają także sole i ich roztwory. Ponadto, alkohole oraz glikole mogą z czasem uszkadzać powierzchnię posadzki na skutek osłabienia wiązania i dlatego ich stosowanie również jest zabronione. Środki chemiczne o agresywnym oddziaływaniu na posadzkę należy bezzwzględnie neutralizować i usuwać z jej powierzchni w ciągu max. 2 godzin od chwili pojawienia się na posadzce.

Posadzki żywiczne, wymagają stosowania środków myjących i czyszczących o odczynie lekko zasadowym - pH powyżej 7. Zawsze przed zastosowaniem środka czyszczącego należy zapoznać się z informacjami zawartymi w instrukcji dołączonej do produktu.

Pył i kurz pochodzące z różnych źródeł będą osiadały na powierzchni posadzki; należy zadbać o regularne ich usuwanie.

Guma z opon pozostawia widoczne ślady na powierzchni posadzki. Ślady te można usunąć specjalnymi środkami chemicznymi bądź padami polerskimi.

Olej, tłuszcz oraz plamy pochodzące z różnych płynnych substancji chemicznych, które rozlały się na powierzchnię posadzki, np. olej silnikowy, kwas z akumulatora – w związku z bezpieczeństwem i higieną użytkowania obiektu budowlanego - należy koniecznie jak najszybciej wytrzeć i usunąć z posadzki, zachowując odpowiednie środki bezpieczeństwa. Następnie należy umyć powierzchnię posadzki środkiem neutralizującym i czystą wodą.

Zalecany sposób pielęgnacji i gruntownego czyszczenia posadzki żywicznej polega na:

- myciu i pielęgnacji posadzki odpowiednimi środkami czyszczącymi ogólnego zastosowania (zastrzeżenia patrz wyżej) na bieżąco;
- pozostawienie na powierzchni posadzki tzw. filmu ochronnego pomaga utrzymać posadzkę w dobrym stanie do kolejnego mycia,

- okresowym/gruntownym czyszczeniu posadzki; po takim czyszczeniu zaleca się konserwację nawierzchni posadzki przez nałożenie preparatu ochronnego.

Czyszczenie posadzek epoksydowych/poliuretanowych w obiektach garażowych i przemysłowych

Przestrzeganie warunków czyszczenia posadzek betonowych i epoksydowych określone w niniejszej instrukcji stanowi istotny element, gwarantujący zachowanie prawidłowych parametrów technicznych użytkowanych posadzek. Poniższe zalecenia dotyczące sposobu czyszczenia posadzki zobowiązują administratora obiektu do zapoznania z ich treścią personelu odpowiedzialnego za utrzymanie czystości.

Obowiązki administratora obiektu

Sprzątanie bieżące

Sprzątanie bieżące powinno być przeprowadzane z częstotliwością umożliwiającą usuwanie bieżących zabrudzeń wynikających z normalnej eksploatacji posadzki. Dotyczy to w szczególności czyszczenia miejscowych zabrudzeń oraz usuwania twardych i ostrych materiałów sypkich mogących powodować rysowanie i wycieranie warstwy wierzchniej posadzki, np.: piach, błoto.

Do zakresu należy włączyć czyszczenie kanałów odwodnienia liniowego z gromadzących się w nich osadów z piasku i błota.

Sprzątanie okresowe

Sprzątanie okresowe powinno być przeprowadzane z częstotliwością, która uniemożliwi trwałe odkładanie się brudu na posadzce. Częstotliwość tego rodzaju sprzątania jest ustalana indywidualnie dla każdego obiektu w zależności od stopnia narażenia posadzki na zabrudzenia, a także wymogów sanitarnych.

Intensywne użytkowanie powoduje, że posadzka epoksydowa traci połysk i matuje się przez co ma tendencję do brudzenia się. Aby temu zapobiec posadzkę epoksydową po sprzątnięciu okresowym należy zawsze zabezpieczyć środkiem konserwującym.

Sprzątanie gruntowne

Sprzątanie gruntowne powinno być przeprowadzane w przypadku posadzek bardzo mocno i trwale zabrudzonych, w stosunku do których stosowanie tradycyjnych metod i środków czyszczenia nie przynosi oczekiwanego rezultatu.

Sprzątanie awaryjne

Sprzątanie awaryjne powinno być przeprowadzane każdorazowo w przypadku zabrudzenia posadzki substancjami mogącymi wpłynąć na właściwości technicznoużytkowe posadzki, np.: olej, smar, tłuszcze, agresywne substancje chemiczne.

Metody czyszczenia:

- na sucho:
 - ♦ czyszczenie ręczne, mop;
 - ♦ czyszczenie mechaniczne, urządzenia szorująco – zbierające;
 - ♦ zamiatanie ręczne lub mechaniczne, odkurzanie odkurzaczem.
- na mokro:
 - ♦ czyszczenie ręczne; mop;

- ♦ czyszczenie mechaniczne; urządzenia szorująco – zbierające;
- ♦ mycie pod wysokim ciśnieniem; urządzenia z regulacją ciśnienia roboczego.

Zalecane środki czyszcząco - pielęgnujące:

- sprzątanie bieżące - środki chemiczne neutralne lub lekko zasadowe o pH ok. 8,5;
- sprzątanie okresowe - środki chemiczne zasadowe o pH ok. 8+10, środki konserwujące;
- sprzątanie gruntowne - środki chemiczne zasadowe o pH powyżej 10, środki konserwujące;
- sprzątanie awaryjne - zebrać punktowo zanieczyszczenie i użyć środka chemicznego zasadowego o pH. ok. 8+10.

Wybór środków oraz metody czyszczenia obiektu zależy od wielkości powierzchni, a także stopnia zabrudzenia posadzki.

Niedopuszczalne jest użycie środków poniżej pH7.

Proponowane środki czyszczące

- środek codziennego czyszczenia StoDivers UR;
- środek okresowego i gruntownego czyszczenia StoDivers GR;
- środki konserwujące StoDivers P105, P120, P110.

Szczegóły znajdują się w dokumentacji powykonawczej: posadzka żywiczna w hali garażowej, pomieszczeniach technicznych.

3.18 Warunki serwisowania dla wind KONE

Warunki serwisowania określone są w umowie na obsługę obiektu. Nie należy prac konserwacyjnych przeprowadzać samodzielnie. Wszelkie prace należy wykonać zgodnie z dokumentacją powykonawczą dotyczącą dźwigów.

Szczegóły znajdują się w dokumentacji powykonawczej: dźwigi osobowe.

3.19 Warunki konserwacji elementów małej architektury

Konserwację elementów małej architektury należy wykonywać na podstawie oceny stanu technicznego wykonywanej regularnie przez konserwatora oraz zarządcę budynku. W wyniku oceny technicznej zarządca decyduje o pracach konserwacyjnych które należy przeprowadzić na podstawie dokumentacji powykonawczej zagospodarowania terenu.

Szczegóły znajdują się w dokumentacji powykonawczej: zagospodarowanie terenu.

3.20 Instrukcja użytkowania i konserwacji nawierzchni z kostki betonowej

Nawierzchnia z kostki betonowej jest nawierzchnią trwałą, o dużej estetyce zapewniającej użytkowanie ciągów pieszych, parkingów i jezdni wewnętrznych na wiele lat. W okresie eksploatacji wymaga niewielkich czynności kosmetyczno-sanitarnych utrzymujących nawierzchnię w stanie należytej czystości, a mianowicie systematycznego

zamiatania szczotkami przystosowanymi do zmiatania ulic. W okresie letnim w celu uzyskania odpylenia można stosować zraszanie. W okresie zimowym, w celu utrzymania przejezdności nawierzchni należy stosować spychanie śniegu pługami wyposażonymi w listwy gumowe bądź narzędzia ręczne: łopaty, szczotki śniegowe. Nie należy stosować topników chemicznych, soli itp. Odkuwanie lodu przy pomocy ostrych narzędzi jest niedozwolone.

Przy wykonywaniu remontów bieżących obiektów stycznych z nawierzchnią z kostki betonowej należy zachować ostrożność przy transportach materiałów takich jak cement, wapno, kleje, farby i inne barwniki, które mogłyby w sposób trwały zmienić kolor istniejącej nawierzchni. Odbarwienie nawierzchni powodować mogą również plamy z olei silnikowych.

Plamy po olejach silnikowych zanikają po okresach zimowych w wyniku większego nawilgocenia nawierzchni. Proces ten można przyspieszyć poprzez zastosowanie środków chemicznych np. detergentów oraz płuczek ciśnieniowych.

W celu utrzymania równości nawierzchni z kostki betonowej należy nie przekraczać zaprojektowanych obciążeń dla ruchu kołowego, nie najeżdżać samochodami ciężarowymi na okalające teren obrzeża i krawężniki.

Po okresie zimowym dokonać przeglądu nawierzchni, oczyścić i w razie potrzeby uzupełnić zasypkę (zapiaszczyc).

3.21 Instrukcja eksploatacji hali garażowej, boksów rowerowych oraz pom. Technicznych

Garaż, komórki lokatorskie, boksy, pom. techniczne zostały wykonane zgodnie z dokumentacją projektową.

Wjazd do garażu wyposażony jest w bramę segmentową uruchamianą przez czytnik kontroli dostępu, a w razie konieczności również w system ręcznego otwierania. Aby zapewnić prawidłowe funkcjonowanie bramy należy poddawać bramę okresowym przeglądom i konserwacji zgodnie z zaleceniami producenta oraz wynikającymi z Dokumentacji Ruchowej przekazanej Zarządcy Osiedla. Piloty przekazane Zarządcy Osiedla należy ochronić przed zagubieniem i uszkodzeniem oraz pamiętać o wymianie baterii.

W okresie zimowym, w celu utrzymania właściwego stanu nawierzchni posadzki garażowej należy ściągać topniejący śnieg i wody pośniegowe ściągaczkami wyposażonymi w listwy gumowe do wykonanego odwodnienia z wpustów. Powyższa czynność powinna być wykonywana nawet codziennie, w zależności od ilości zgromadzonego błota pośniegowego. Zapewni to długotrwałą eksploatację wykonanej posadzki.

Należy zachować szczególną ostrożność przy transporcie materiałów mogących spowodować trwałe zmiany koloru istniejących nawierzchni takich jak: cement, wapno, kleje, farby, barwniki itp.

W garażach mogą być parkowane pojazdy dopuszczone do ruchu, które nie stwarzają zagrożenia innych użytkowników (takich jak wyciek paliwa, oleju).

Boksy rowerowe oraz pom. techniczne przewidziane są do przechowywania w nich sprzętów i/lub urządzeń domowych oraz sportowych, przetworów żywnościowych w szczelnych opakowaniach itp. Materiały niebezpieczne nie mogą być przechowywane w tych pomieszczeniach.

W garażu, boksach i pom. technicznych mogą być przechowywane te przedmioty i materiały, których „określone warunki przechowywania dla danego przedmiotu lub materiału” odpowiadają warunkom istniejącym w tych pomieszczeniach przy uwzględnieniu temperatury, naświetlenia, wilgotności, zabezpieczenia, itp.

W garażu, boksach i pom. technicznych nie należy przechowywać materiałów niebezpiecznych pożarowo, łatwopalnych, wybuchowych, emitujących promieniowanie lub skażenie oraz wszelkich innych materiałów zagrażających innym użytkownikom.

Poprzez materiały niebezpieczne pożarowo w szczególności rozumie się między innymi: gazy palne, ciecze palne o temp. zapłonu poniżej 328,15 K, 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 samo zapalenia.

Za sposób, rodzaj i skutki przechowywanych przedmiotów i materiałów odpowiada Nabywca. Nie należy instalować dodatkowych punktów świetlnych i gniazd do poboru energii elektrycznej. Należy dbać o porządek w garażu, piwnicach/pom. technicznych oraz na doprowadzających do nich częściach wspólnych.

Należy umożliwić w każdym czasie łatwy dostęp do znajdujących się w garażu, komórce lokatorskiej, boksie lub pom. technicznych instalacji a w szczególności zaworów i rozdzielni (nie powinny być zakryte, zastawione, zabudowane).

Części wspólne, które podlegają wyłącznemu użytkowaniu przez lokatora po wcześniejszym powiadomieniu, muszą być udostępnione celem wykonania bieżącej konserwacji instalacji technicznych bądź okresowych odczytów liczników tam się znajdujących.

3.22 Instalacje sanitarne

3.22.1 Instalacja wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji

W lokalach instalacje wody ciepłej i zimnej ułożono w posadzce w systemie trójnikowym doprowadzając wodę do miejsca lokalizacji umywalki oraz szachtu instalacyjnego w kuchni na wysokość około 0,5m od posadzki niewykończony i zakorkowane.

Przy wykańczaniu lokali należy zwracać szczególną uwagę na istniejącą instalację w posadzkach (wod.-kan.) ze względu na możliwość ich mechanicznego uszkodzenia.

Dokonanie przeróbek w wykonanej instalacji jest równoznaczne z odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi, montaż dodatkowych trójników (podejść wody) wymaga wykonania ponownie próby szczelności. Zgłoszenia usterek z tytułu rękojmi polegających na uszkodzeniu mechanicznym elementów instalacji będą odrzucane.

Liczniki wody zimnej i ciepłej Bimeters - oraz zawory odcinające znajdują się w szachtach instalacyjnych na korytarzu.

Wszystkie zawory kulowe znajdujące się na instalacjach wodnych należy okresowo - minimum raz na kwartał zamknąć i otworzyć w celu ich prawidłowego działania.

Przed sezonem zimowym należy dokonać spuszczenia wody z wszystkich punktów poboru wody na patio (polewaczki) oraz w śmietnikach.

Na przewodach wody zimnej do podlewania zieleni zostały zamontowane filtry siatkowe, wodomierze i zawory antyskażeniowe. Armaturę należy sprawdzać i przeczyszczać zgodnie z zaleceniami producentów.

W celu zapewnienia prawidłowej pracy systemu należy: przynajmniej raz do roku kontrolować prawidłowość pracy wszystkich urządzeń wbudowanych w instalację.

UWAGA: Należy bezwzględnie pamiętać o opróżnieniu instalacji do celów podlewania zieleni z wody przed sezonem zimowym, poprzez zawory spustowe znajdujące się na podejściach do zaworów czerpalnych.

Zestaw hydroforowy

W garażu w specjalnie wydzielonym pomieszczeniu zamontowano zestaw hydroforowy prod. Belsan na cele bytowe oraz p.poż. Urządzenie należy poddać oględzinom oraz kontroli pracy nie rzadziej niż raz w miesiącu w całym okresie eksploatacji urządzenia. Przeglądy serwisowe nie rzadziej niż raz na rok. Zakres zgodnie z DTR.

3.22.2 Instalacja centralnego ogrzewania

Przy wykańczaniu lokali należy zwracać szczególną uwagę na istniejącą instalację w posadzkach ze względu na możliwość jej mechanicznego uszkodzenia. Nie należy wykonywać odwiertów powyżej 2 cm głębokości.

Demontaż grzejników przez lokatorów jest równoznaczny z odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi. Należy pamiętać o odpowietrzaniu instalacji c.o. z uwagi na niebezpieczeństwo zapowietrzenia instalacji a w konsekwencji zakłócenia jej pracy.

Niezamknięcie zaworów w szachcie oraz przy grzejnikach przy demontażu grzejników grozi zalaniem lokalu z uwagi na głowice z ograniczeniem temperatury, które nie zamykają dopływu wody do grzejnika na stałe!

Dokonanie przeróbek w wykonanej instalacji oraz uszkodzenia mechaniczne są równoznaczne z odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.

Liczniki ciepła, zawory odcinające, filtry, rozdzielacze i zawory regulacyjne firmy OVENTROP (znajdujące się na powrocie za rozdzielaczem) zlokalizowane zostały w szachtach instalacyjnych na korytarzach. Wszystkie zawory regulacyjne zostały skrzyżowane zgodnie z projektem wykonawczym, nastaw nie należy zmieniać we własnym zakresie, gdyż grozi to rozregulowaniem instalacji. Po rozregulowaniu instalacji w celu przywrócenia prawidłowej pracy instalacji konieczna będzie ponowna regulacja armatury regulacyjnej.

Ciepłomierze firmy BIMETERS typ HYDROCONTROL zamontowane na zasilaniu instalacji służą do odczytu ilości zużytego ciepła przez danego lokatora w GJ.

Wbudowane zawory grzejnikowe zostały skrzyżowane zgodnie z projektem wykonawczym, nastaw nie należy zmieniać we własnym zakresie, gdyż grozi to rozregulowaniem instalacji. Elementami podlegającymi regulacji przez lokatorów są głowice termostatyczne (zamontowane na każdym z grzejników), które dają 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.

Wszystkie zawory regulacyjne i kulowe odcinające należy okresowo raz na kwartał minimum zamknąć i otworzyć w celu ich prawidłowego działania!!!

Nie należy zmieniać nastaw zaworów pod pionowych, niedopuszczalne jest ustawianie zaworów kulowych w pozycji niecałkowitego otwarcia lub zamknięcia!

Przed i po sezonie grzewczym należy oczyścić filtry znajdujące się na zasileniach instalacji lokalowych (w szachtach instalacyjnych).

Instrukcje obsługi wszystkich urządzeń zamontowanych na instalacji c.o. takich jak: ciepłomierze, zawory regulacyjne, przekazano z dokumentacją powykonawczą.

Aby przeciwdziałać zaleganiu kurzu na grzejnikach łazienkowych i płytowych, należy przecierać je mokrą szmatką z detergentem, a dodatkowo, w przypadku grzejników płytowych, konieczne jest również wycyszczenie urządzenia

wewnątrz. Czyścić należy wyłączony i chłodny grzejnik, oczywiście nie używając środków rżących i z acetonem, aby nie naruszyć powłoki lakierniczej grzejnika.

3.22.3 Instalacja kanalizacji deszczowej

Niedopuszczalne jest wylewanie do kanalizacji mas tynkarskich, klei do glazury itp. materiałów budowlanych. Może to spowodować zapchanie kanalizacji.

Piach i nieczystości gromadzące się w korytkach odpływowych i wpustach powinny być na bieżąco usuwane przez konserwatora obiektu.

W celu zapewnienia prawidłowej pracy instalacji należy:

1. Utrzymywać w czystości i drożności całą instalację, która do tego celu została wyposażona w rewizje.
2. Utrzymywać w czystości i drożności wpusty dachowe, balkonowe, podwórzowe oraz odpływy z daszków nad balkonami.
3. Usuwać nadmiar śniegu i zanieczyszczeń mechanicznych z przestrzeni patio oraz dachów. Czynności te należą do obowiązków konserwatora, a ewentualne zalanie, którego przyczyną będzie zatkanie wpustów dachowych, balkonowych i podwórzowych nie może być podstawą do żądania odszkodowania lub żądania naprawy wady wykonawczej.

Wpusty dachowe i tarasowe

Na dachu oraz na tarasach zamontowano wpusty deszczowe. System podciśnieniowy Geberit Pluvia. System grawitacyjny – wpusty HL. Wpusty należy, przynajmniej raz na pół roku, poddać kontroli i oczyścić w przypadku pojawienia się wewnątrz nich zanieczyszczeń.

Rewizje

Na instalacji kanalizacji deszczowej na pionach oraz na poziomach zamontowano rewizje w celu umożliwienia dostępu oraz czyszczenia instalacji. Po wykonaniu czyszczenia, rewizje należy szczelnie zamknąć.

3.22.4 Instalacja kanalizacji sanitarnej

Niedopuszczalne jest wylewanie do kanalizacji mas tynkarskich, klei do glazury, farb itp. materiałów budowlanych. Może to spowodować zapchanie kanalizacji!

Piach, kamienie, liście, niedopałki papierosów i inne nieczystości stałe gromadzące się w wpustach w garażach podziemnym i w pomieszczeniach technicznych powinny być na bieżąco usuwane przez konserwatora obiektu. Bezwzględnie zabrania się ekipom sprzątającym posadzki w garażu zlewania z maszyn myjących nieczystości stałych do kanalizacji sanitarnej.

W celu zapewnienia prawidłowej pracy instalacji należy przynajmniej raz do roku kontrolować prawidłowość pracy wszystkich urządzeń wchodzących w skład instalacji, takich jak:

- pompy zanurzeniowe GruntFos;
- separatory substancji ropopochodnych Ugos.

Ponadto należy:

- utrzymywać w czystości i drożności system odwadniania posadzek w pomieszczeniach technicznych i w garażach;

- oczyszczać osadniki separatorów substancji ropopochodnych Ugos znajdujący się w pomieszczeniach technicznych na poziomie –1 w garażu (czynności te należy zlecić instytucjom posiadającym uprawnienia do neutralizacji tych substancji) oraz separator z osadnikiem zlokalizowanym poza obrysem garażu zgodnie z dokumentacją powykonawczą.

Zawory zwrotne

Zawory zwrotne dwuklapowe zamontowane na wyjściach kanalizacji sanitarnej z budynku należy monitorować pod względem poprawności działania, przynajmniej raz na tydzień. W przypadku zablokowania należy je udrożnić. Po wykonaniu oględzin pokrywę rewizji należy szczelnie zamknąć.

Separator substancji ropopochodnych

W garażu, w specjalnie wydzielonym pomieszczeniu, zamontowano separator substancji ropopochodnych SEKOT-PSC CE prod. Ugos, wyposażony w osadnik, filtr koalescencyjny oraz pompę. Zalecany harmonogram czynności eksploatacyjno – serwisowych wygląda następująco:

- co miesiąc – kontrola położenia pływaków, kontrola zabrudzenia filtra koalescencyjnego, kontrola zwartości komory pomp i pracy pompy;
 - co kwartał – kontrola grubości warstwy cieczy lekkich, kontrola grubości warstwy zawiesin mineralnych;
 - co pół roku (lub częściej) – usunięcie produktów separacji, czyszczenie separatora, przegląd serwisowy pompy
- Zakres oraz szczegółowy opis czynności kontrolnych zgodnie z DTR.

Pompa w przegłębieniu – węzeł ciepła

W pomieszczeniu węzła ciepła, w studni schładzającej (przegłębienie płyty fundamentowej) zamontowano pompę prod. Grundfos sterowaną pływakami. Urządzenie należy poddać:

- Bieżącej, cotygodniowej, kontroli pracy oraz stanu urządzenia.
- Corocznym przeglądom przez autoryzowany serwis (zakres zgodny z DTR)

W szczególności należy nie doprowadzić do pracy pomp na sucho, sprawdzając poprawność ułożenia oraz pracy pływaków.

Pompa w przegłębieniu – hydrofornia

W pomieszczeniu hydroforni, w przegłębieniu płyty fundamentowej zamontowano pompę prod. Grundfos sterowaną pływakami. Urządzenie należy poddać:

- Bieżącej, cotygodniowej, kontroli pracy oraz stanu urządzenia.
- Corocznym przeglądom przez autoryzowany serwis (zakres zgodny z DTR)

W szczególności należy nie doprowadzić do pracy pomp na sucho, sprawdzając poprawność ułożenia oraz pracy pływaków.

Wpusty podłogowe

W pomieszczeniach technicznych, porządkowym, przestrzeni garażu oraz w śmietniku zamontowano wpusty podłogowe. Wpusty należy, przynajmniej raz na pół roku, poddać kontroli i oczyścić w przypadku pojawienia się wewnątrz nich zanieczyszczeń.

Odwodnienie liniowe

Na odwodnieniu liniowym w garażu zamontowano wpusty podłogowe podłączone do kanalizacji podposadzkowej. Wpusty oraz odwodnienie liniowe (na całej długości) należy, przynajmniej raz na pół roku, poddać kontroli i oczyścić w przypadku pojawienia się wewnątrz nich zanieczyszczeń.

Rewizje

Na instalacji kanalizacji sanitarnej, na kondygnacji garażu, pod pionami oraz na poziomach zamontowano rewizje w celu umożliwienia dostępu oraz czyszczenia instalacji. Po wykonaniu czyszczenia, rewizje należy szczelnie zamknąć.

Czynności te należą do obowiązków konserwatora, a ich zaniechanie może powodować odrzucanie usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.

3.22.5 Instalacja hydrantowa

Zawory hydrantowe i hydranty wymagają okresowego sprawdzania, minimum raz na pół roku.

Uszkodzenia mechaniczne elementów instalacji zgłoszone z tytułu rękojmi będą odrzucane.

Wszystkie zawory kulowe, zasuwki kołnierzone należy okresowo zamknąć i otworzyć co najmniej raz na kwartał!

W celu zapewnienia prawidłowej pracy systemu należy: przynajmniej raz do roku kontrolować prawidłowość pracy wszystkich urządzeń wbudowanych w instalację.

Czynności te należą do obowiązków konserwatora, a ewentualne zalanie, którego przyczyną będzie uszkodzenie instalacji może powodować odrzucanie usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.

3.22.6 Instalacja kabli grzewczych

Nie wolno zasłaniać termostatów i zmieniać ustawionej nastawy temperatury na termostacie (+5°C).

Należy raz w roku do 15 października dokonać pomiarów rezystancji izolacji. Nieprzeprowadzenie pomiarów kabli grzewczych w zalecany termin będzie skutkowało odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi. Pomiary należy wykonać za pomocą miernika z użyciem napięcia 1000V. Pomiar musi wykonać elektryk z uprawnieniami. Wyniki pomiaru należy wpisać do książki eksploatacji obiektu.

Należy okresowo sprawdzać czy przewody nie zostały uszkodzone mechanicznie, czy nie zostały powyrywane z puszek.

Dwa razy do roku: latem i zimą, należy sprawdzić czy instalacja się wyłącza i załącza.

Uwaga: podczas naprawy rur system kabli grzewczych należy odłączyć od zasilania.

W celu zapewnienia prawidłowej pracy wszystkich instalacji należy przynajmniej raz do roku kontrolować prawidłowość pracy wszystkich urządzeń wbudowanych w instalację oraz utrzymywać stan techniczny budynku zgodnie z Rozporządzeniem MSWiA z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

3.22.7 Instalacja detekcji CO i LPG oraz wentylacji garażu

W garażu podziemnym zainstalowany jest system detekcji tlenku węgla oraz gazu LPG mający na celu utrzymanie dostatecznej jakości powietrza na parkingu. Za działanie instalacji w trybie bytowym odpowiedzialne są detektory tlenku węgla oraz LPG rozlokowane po całej przestrzeni garażu nadzorujące w sposób ciągły stężenie CO i LPG.

System pożarowej wentylacji strumieniowej firmy jest systemem w pełni automatycznym (bezobsługowym).

Zaprojektowana wentylacja strumieniowa, ma za zadanie umożliwienie bezpiecznej ewakuacji osób z miejsca zagrożenia, usunięcie niebezpiecznych gorących gazów pożarowych z przestrzeni garażu oraz rozpoczęcie akcji gaśniczej i jest nadrzędna w stosunku do przewietrzania.

Prawidłowa eksploatacja i serwis instalacji gwarantują: zapewnienie bezpieczeństwa i niezawodności zadziałania instalacji w razie pożaru na parkingu zapewnienie odpowiedniej jakości powietrza w garażu oraz wyznaczanie terminów i zasad serwisowania instalacji i urządzeń przez specjalistyczny serwis dostawcy systemu.

Prawidłowa eksploatacja i serwis instalacji gwarantują: zapewnienie odpowiedniej jakości powietrza w garażu wyznaczanie terminów i zasad serwisowania instalacji i urządzeń przez specjalistyczny serwis dostawcy systemu.

Na drzwiach szafy umieszczona jest lampka sygnalizująca aktualny stan urządzeń oraz szafy:

1. Dozór OK w kolorze zielony;
2. Alarm Pożar w kolorze czerwonym,;
3. Awaria w kolorze żółtym;

Podczas normalnej pracy lampka zielona powinna świecić światłem ciągłym. W przypadku awarii szafy zapala się lampka żółta.

Rozwiązywanie problemów:

Awaria	Sposób usunięcia
Lampka zielona nie świeci	Należy sprawdzić, czy szafa ma zasilanie sprawdzić stan czujników zaniku faz oraz wkładek topikowych w bezpieczniko- rozłącznikach
Wentylatory pracują w sposób ciągły pomimo braku zanieczyszczeń	Sprawdzić stan detektorów (prawdopodobnie uszkodzony detektor) przeprowadzić kalibrację detektorów
Lampka żółta mruga	Czas wykonania serwisu systemu.

Uwaga: Należy bezwzględnie zapoznać się również z DTR urządzeń oraz instrukcjami i warunkami gwarancji i rękojmi.

Zaleca się codzienną inspekcję wizualną dotyczącą poprawności działania systemu detekcji CO/LPG wchodzącego w skład systemu wentylacji strumieniowej poprzez skontrolowanie czy szafa sterownicza nie sygnalizuje awarii. Szafa wysyła również automatycznie awarię zbiorczą układu do systemu pożarowego. Po przyjęciu awarii przez system nadzorujący należy udać się do miejsca zainstalowania szafy i z drzwiczek elewacyjnych odczytać stan awarii (zapalone lampki).

Przeglądu instalacji CO/LPG dokonywać raz do roku.

Wszelkie prace serwisowe oraz naprawcze powinny być wykonywane przez specjalistyczny serwis dostawcy systemu. Wszelkie prace powinny być wykonywane zgodnie z przepisami BHP. Wszelkie naprawy oraz ingerencje w szafach sterujących bez wiedzy oraz zgody dostawcy systemu mogą skutkować odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.

Należy bezwzględnie pamiętać, że wyłączniki serwisowe wentylatorów pożarowych zarówno strumieniowych jak i głównych oddymiających znajdują się w szafie zasilająco sterującej RWG. W przypadku jakichkolwiek prac serwisowych czy remontowych należy bezwzględnie przestrzegać zasad BHP. W przypadku wentylatorów głównych osiowych należy wyciągnąć wszystkie bezpieczniki z rozłącznika bezpiecznikowego RBK danego wentylatora, Wyłączyć wyłącznikiem głównym zasilanie na szafie zabezpieczając wyłącznik kłódką oraz wieszając na szafie zawieszkę uwaga remont nie włączać. Prace muszą wykonywać co najmniej 2 osoby Nie przestrzegając wszystkich powyższych zasad z uwagi na duże wydajności wentylatorów osoby wykonujące prace przy wentylatorach narażają się bezpośrednio na utratę zdrowia i życia. Zaleca się, aby przegląd instalacji wentylacji strumieniowej dokonywany był raz do roku.

Wszelkich prace serwisowe oraz naprawcze powinny być wykonywane przez specjalistyczny serwis dostawcy systemu. Wszelkie prace powinny być wykonywane zgodnie z przepisami BHP. Wszelkie naprawy oraz ingerencje w szafach sterujących bez wiedzy oraz zgody dostawcy systemu mogą skutkować odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.

3.22.9 Instalacja wentylacji mieszkaniowej

Dokonywanie przeróbek instalacji wentylacji mechanicznej jest zabronione i będzie skutkować odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi, ponadto zaburza to pracę systemu w całym pionie wentylacyjnym.

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 mieszanu.

Podczas zakupu i podłączanie okapu kuchennego należy zwrócić uwagę na wydajność okapu.

Zgodnie z wytycznymi projektowymi nie może być większa niż 200 m³/h.

Czynności eksploatacyjno-konserwacyjne:

- regularne czyszczenie filtrów znajdujących się w wentylatorach mieszkaniowych LIMODOR;
- zapewnienie przepływu świeżego powietrza poprzez nawiewniki okienne lub ścienne;
- umożliwienie swobodnego dostępu powietrza do wentylatora (wentylatora nie wolno zabudowywać);
- nie montować w miejscu wentylatorów innych urządzeń mogących zakłócić pracę całego systemu;
- zabrania się zakrywania, zaklejania lub demontowania nawietrzaków okiennych lub ściennych które są odpowiedzialne za kompensację powietrza w lokalu mieszkalnym;
- podczas zakupu i podłączania okapu kuchennego należy zwrócić uwagę na wydajność okapu;

- usterki wentylatorów, w których stwierdzi się nadmierne zanieczyszczenie pyłami budowlanymi mogą skutkować odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi;
- dokonywanie przeróbek instalacji wentylacji mechanicznej w tym demontażu klapy zwrotnej w systemie wentylacji dla okapu kuchennego jest zabronione i może skutkować odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.

3.22.10 Instalacja wentylacji części wspólnych

Czynności eksploatacyjno-konserwacyjne:

- regularne czyszczenie lub wymiana filtrów kanałowych;
- czyszczenie instalacji (co 12 miesięcy);
- kontrola poprawności działania klap przeciwpożarowych;
- kontrola działania wentylatorów kanałowych.

Wytyczne obsługi i konserwacji urządzeń wentylacyjnych

Wentylatory bytowe, techniczne (zamontowane w garażu oraz na dachu)

Nie należy wyjmować wentylatora podczas jego pracy. Przed przystąpieniem do czynności serwisowych należy upewnić się, że urządzenie zostało odłączone od prądu. Nie dopuszcza się prowadzenia jakichkolwiek prac bez wyłączenia wyłącznika serwisowego. Przed uruchomieniem wentylatora należy sprawdzić, czy żadne obce obiekty nie blokują wirnika wentylatora.

Wentylatory kanałowe zamontowane w garażu, przestrzeniach wspólnych oraz na dachy, wymagają, co najmniej 2 razy w roku, okresowej obsługi, polegającej na sprawdzeniu stanu ogólnego oraz w razie potrzeby oczyszczaniu wirnika, obudowy, łożysk. Wymiana łożysk po około 40 000 godzin pracy. Przegląd musi być udokumentowany wpisem w karcie gwarancyjnej. Zakres przeglądu zgodny z DTR.

Wentylator kanałowy obsługujący stację trafo należy, raz na pół roku, poddać okresowemu czyszczeniu, sprawdzeniu luzu na łożyskach oraz oględzinom silnika i okablowania. Przegląd musi być udokumentowany wpisem w karcie gwarancyjnej. Zakres przeglądu zgodny z DTR.

Wentylator wentylacji bytowej garażu zamontowany na dachu należy, raz w roku, poddać czynnością serwisowym i kontrolnym. Przegląd musi być udokumentowany wpisem w karcie gwarancyjnej. Zakres przeglądu zgodny z DTR.

Brak przeglądu jest powodem utraty gwarancji.

3.22.11 Przyłącza wod-kan

Przyłącze wodociągowe

Zasuwy znajdujące się na przyłączy należy przynajmniej raz w roku poddać kilkukrotnemu zamknięciu oraz otwarciu (w ciągu jednego cyklu), w celu zapobieżenia zablokowania się mechanizmów.

Studzienkę wodomierzową należy, szczególnie po wystąpieniu obfitych opadów, sprawdzić pod kątem przedostania się do niej wód deszczowych. W przypadku zalania, należy bezzwłocznie opróżnić studzienkę.

Przyłącze kanalizacji sanitarnej i deszczowej

Studzienki

Wszystkie studzienki należy, przynajmniej raz na pół roku, oraz w przypadku wystąpienia ponadnormatywnych opadów, sprawdzić wizualnie pod kątem wystąpienia wewnątrz trwałych zanieczyszczeń. Przynajmniej raz w roku, należy sprawdzić położenie wierzchu studzienek względem poziomu otaczającego je terenu oraz wyregulować w przypadku wystąpienia różnicy poziomów.

Separatory koalescencyjne

Na odcinkach kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody z powierzchni dróg i parkingów zamontowano separatory koalescencyjne prod. Ugos zintegrowane z osadnikiem. Zalecany harmonogram czynności eksploatacyjno – serwisowych wygląda następująco:

- co miesiąc – kontrola zabrudzenia filtra koalescencyjnego,
- co kwartał – kontrola grubości warstwy cieczy lekkich, kontrola grubości warstwy zawiesin mineralnych;
- co pół roku (lub częściej) – usunięcie produktów separacji, czyszczenie separatora

Zakres oraz szczegółowy opis czynności kontrolnych zgodnie z DTR.

Zbiornik retencyjny

Należy min. Raz w roku wyczyścić zbiornik, sprawdzić czy nie zalega osad na dnie zbiornika. Nie należy zastaniać/demontować wywiewek wentylacyjnych. Regulator przepływu na wylocie ze zbiornika retencyjnego należy użytkować i konserwować zgodnie z Dokumentacją Techniczno-Ruchową urządzenia.

Odwodnienia liniowe terenowe

W celu odwodnienia terenu zamontowano odwodnienia liniowe prod. AS. Przynajmniej raz na pół roku, a także w przypadku wystąpienia ponadnormatywnych opadów atmosferycznych, koryta, studzienki osadcze oraz łapacze zanieczyszczeń należy poddać oględzinom oraz oczyścić w przypadku stwierdzenia wystąpienia w nich stałych zanieczyszczeń.

3.23 Instalacje elektryczne

Instalacje elektryczne muszą być, zgodnie z przepisami co 5 lat, poddane kontroli instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

3.23.1 Oświetlenie

Instalacja oświetlenia ewakuacyjnego kierunkowego zlokalizowana jest na garażu i na klatkach schodowych na poziomie -1 i parteru wskazując kierunek ewakuacji. Oprawy z inwerterami zostały wyposażone w wewnętrzną baterię 1h.

Oprawy należy sprawdzać/test co najmniej raz do roku.

Instalacja oświetlenia awaryjnego zlokalizowana jest na wszystkich klatkach schodowych, hali garażu oraz pomieszczeniach technicznych i gospodarczych pozwalając na bezpieczne opuszczenie obiektu w przypadku zaniku napięcia podstawowego. Oprawy z inwerterami zostały wyposażone w wewnętrzną baterię 1h.

Oprawy oświetlenia ewakuacyjnego oraz awaryjnego należy sprawdzać/test co najmniej raz do roku.

3.23.2 Instalacja odgromowa

Należy sprawdzać ciągłość połączeń masztów odgromowych ze zwodami poziomymi, jak również podłączeń zwodów pionowych odprowadzających. Należy zwrócić szczególną uwagę na poprawność dokręcenia wszystkich złącz kontrolnych i elementów skręcanych. Należy zadbać w czasie eksploatacji o odpowiednie zabezpieczenie przed korozją elementów stalowych.

Badania odbiorcze, pomiary rezystancji uziemienia należy przeprowadzać co najmniej raz na pięć lat.

3.24 Windy

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 następuje samoczynnie.

W przypadku gdy kabina zatrzyma się między piętrami i nie daje się ponownie uruchomić, należy użyć przycisku „ALARM” w celu wezwania pomocy.

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

Dzieci do lat 12 - mogą korzystać z windy tylko pod opieką starszych.

Należy przestrzegać wszelkich wymagań użytkowych zawartych w szczegółowej instrukcji obsługi i użytkownika oraz zachować szczególną dbałość o elementy wykończenia wnętrza kabiny – uszkodzenia mechaniczne skutkować odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.

W celu zatrzymania windy na piętrze na dłuższy czas (przy załadunku lub rozładunku), należy zasłonić fotokomórkę znajdującą się w dolnej części drzwi. Nie wolno siłą zatrzymywać zamykających się drzwi. Po kilku takich próbach zamknięcia, winda zostanie automatycznie wyłączona przez bezpiecznik i konieczny będzie przyjazd serwisu, za co dodatkowo należy zapłacić.

Zauważone usterki w pracy dźwigu należy zgłaszać u Zarządcy budynku lub bezpośrednio do firmy konserwującej urządzenie.

W przypadku pożaru nie wolno korzystać z wind. Po usłyszeniu alarmu pożarowego bądź po zauważeniu pożaru należy ewakuować się schodami.

3.25 Uwagi

Pokrycie dachu

Obowiązkiem Zarządcy budynku jest usuwanie z dachu nadmiaru śniegu oraz sopli w okresie zimowym, przeprowadzenie przeglądów dachu: wiosennego i jesiennego, czyszczenie rynien i wpustów dachowych, niewpuszczanie na dach osób nieupoważnionych, niedopuszczanie do samowolnego montażu lub ustawiania jakichkolwiek urządzeń lub przedmiotów na dachu obiektu. Zlecający takie prace przejmuje na siebie pełną odpowiedzialność za prawidłowość wykonanych robót.

Uszkodzenia powierzchni dachu lub elementów mających wpływ na jego szczelność może skutkować odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.

Wentylacja

Dla prawidłowego funkcjonowania wentylacji należy zapewnić ciągły dopływ powietrza z zewnątrz przez odpowiednie urządzenia niezależnie od warunków atmosferycznych. Ewentualne zakłócenia w pracy wentylacji grawitacyjnej powstałe w wyniku niesprzyjających warunków atmosferycznych nie stanowią usterek objętej rękojmią.

Instalacje

Zarządca budynku zobowiązany jest do pouczenia użytkowników o konieczności ochrony instalacji przed uszkodzeniem (instalacje w sufitach, stropach, ścianach i podłogach) oraz do przekazania schematu przebiegu instalacji.

Montaż kuchni elektrycznej może być wykonany tylko przez uprawnionego elektryka. Nabywca nie może zmienić połączeń w tablicy bezpiecznikowej w mieszkaniu.

Tarasy i balkony

Systematycznie oczyszczać ze śniegu w celu uniknięcia przecieków lub zawilgoceń pomieszczeń.

Instalacja wideodomofonowa

Serwisowanie instalacji i urządzeń należy powierzyć autoryzowanemu serwisowi, poprzez zawarcie stosownej umowy.

O zaistniałej awarii należy powiadomić serwis. Zabronione jest dokonywanie jakichkolwiek napraw przez osoby nie posiadające właściwych kwalifikacji. Zmiana lokalizacji aparatu wideodomofonowego w lokalu jest dozwolona tylko przez uprawnionego monter. Ingerencja w instalację może skutkować odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.

Urządzenia

Wszystkie wbudowane urządzenia (tj. siłowniki bram, windy, pompy, agregaty klimatyzacyjne) winny być eksploatowane i konserwowane zgodnie z powyższą instrukcją oraz z dostarczoną Dokumentacją Techniczno - Ruchową „DTR”. Zaleca się zawieranie umów na konserwację najlepiej z producentem lub dostawcą urządzeń zamontowanych lub wbudowanych w lokalach i na terenie osiedla. Brak odpowiedniej konserwacji może skutkować odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.

3.26 Wykończenie, aranżacja i wyposażenie lokali mieszkalnych i usługowych

Nabywca wykonuje prace wykończeniowe i adaptacyjne w zakresie:

- docelowego malowania ścian i sufitów, wykończenia podłóg;

- wykonania powłokowej izolacji przeciwwilgociowej pomieszczeń higieniczno –sanitarnych (zalecane);
- wykończenia podłóg i ścian pomieszczeń higieniczno-sanitarnych płytkami ceramicznymi (zalecane);
- montażu armatury sanitarnej;
- montażu opraw oświetleniowych;
- rozbudowy instalacji kanalizacji w obrębie lokalu.

Generalny Wykonawca nie odpowiada za montaż przez użytkowników niewłaściwych armatur oraz nieprawidłowo zamontowanych, które mogą spowodować hałas w sąsiednich lokalach.

Przed wykonaniem otworów w jastrychu należy zapoznać się z przebiegiem instalacji podposadzkowej w celu uniknięcia uszkodzenia.

Zabrania się odprowadzania do kanalizacji: roztworów farb, resztek zaprawy, klejów oraz wszelkich roztworów mogących zmniejszyć światło rur kanalizacyjnych lub zaprowadzić do zatorów. Prace adaptacyjne, wykończeniowe oraz wyposażenia lokali należy wykonać w taki sposób, aby nie ograniczać dostępu Zarządcy do dokonywania czynności konserwacyjnych.

Wszelkie roboty aranżacyjne należy wykonywać zgodnie z „Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2004r. w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”, pod nadzorem osób z odpowiednimi uprawnieniami pod rygorem utraty rękojmi z tytułu wad fizycznych rzeczy.

Niedopuszczalnym jest ingerowanie w jakiegokolwiek instalacje (w tym sanitarne, elektryczne i wentylacyjne) a także w konstrukcje budynku, izolacje cieplne, przeciwwodne i akustyczne – pod rygorem utraty rękojmi z tytułu wad fizycznych rzeczy.

Pomimo zastosowanych nawiewników w oknach, z uwagi na szczelność stosowanych w obecnych standardach okien i drzwi, pomieszczenia należy okresowo wietrzyć, gdyż w sprzyjających temu warunkach tynki gipsowe zatrzymują w strukturze pewne ilości wilgoci. Wietrzenie mieszkań zabezpiecza przed zawilgoceniem ścian, a w krańcowych przypadkach nawet przed zagrzybieniem. Tym bardziej nie wolno zakrywać kratki wentylacji grawitacyjnej znajdującej się w ściankach kuchni, łazienki i WC oraz nawietrzaków w stolarnie okiennej.

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.

Ponadto:

1. Nie wolno zamurowywać istniejących lub wybijać nowych otworów okiennych.
2. Wszelkie zmiany w układzie ścian, instalacjach i pozostałym wyposażeniu lokalu (w okresie trwania rękojmi) mogą mieć miejsce po uzyskaniu akceptacji ze strony Zarządcy budynku. Wszelkie prace powinny być wykonywane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.
3. Nie wolno przemalowywać balkonów, balustrad balkonowych i obróbek blacharskich na inny kolor.
4. Nie wolno dokonywać zmian w stolarnie okiennej i drzwiowej.
5. Brak regulacji ograniczników kąta otwarcia 90 stopni może spowodować uszkodzenie elementów stolarki, lub sąsiednich – wymagana okresowa regulacja.

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

3.27 Informacje dodatkowe

Mając na uwadze względy bezpieczeństwa, zwraca się szczególnie na to, aby nie dopuszczać do zalegania śniegu oraz lodu na podokiennikach, balustradach. Spadający z wysokości śnieg lub lód stanowi realne zagrożenie dla osób przebywających w pobliżu budynku. Za usuwanie śniegu lub lodu z w/w elementów w części przynależnej do lokalu jest odpowiedzialny Nabywca, za usunięcie śniegu lub lodu z w/w elementów w częściach wspólnych odpowiedzialny jest Zarządca osiedla.

Rękojmia nie obejmuje:

- czynności, które winien wykonać użytkownik we własnym zakresie i na własny koszt;
- mechanicznych uszkodzeń obiektu (instalacji, urządzeń oraz innego wyposażenia) i wywołanych tym wad;
- wad wynikłych z niewłaściwej obsługi i eksploatacji;
- uszkodzeń powstałych w wyniku samowolnych, niewłaściwych napraw, przeróbek lub zmian.

4. Uwagi końcowe:

Dokumentacja powykonawcza stanowi integralną część instrukcji użytkownika (dostępna u Zarządcy budynku). Niestosowanie się do niniejszej instrukcji, zawartych w niej zaleceń oraz instrukcji w niej przywołanych może skutkować odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.

Usterki, które mogą wystąpić w okresie rękojmi, należy zgłaszać Zarządcy budynku lub Deweloperowi (w tym przypadku na adres: serwis@unidevelopment.pl).

Ponadto, należy podpisać umowy serwisowe na dokonywanie regularnych przeglądów i konserwacji, wykonywanych wyłącznie przez przeszkolonych pracowników producenta lub autoryzowanej firmy montażowej, zgodnie z instrukcjami użytkownika.:

- brama wjazdowa;
- szlaban;
- klatkowe klapy dymowe klatek schodowych
- windy;
- pielęgnacja roślin;
- wentylatory wyciągowe (przedsiionki, pomieszczenia techniczne), wentylatory wyciągowe (dach);
- zestaw hydroforowy;
- instalacja hydrantowa (zawory redukcyjne, hydranty i zawory hydrantowe, zawory pływakowe i odcinające);
- separatory;
- pompy zatapialne;
- instalacja kabli grzejnych (garaż, rampa zjazdowa);
- system kontroli dostępu;
- system sygnalizacji pożarowej;
- instalacja wideodomofonu,
- inne nie wymienione w instrukcji użytkownika.

Spisy urządzeń wymagających serwisowania zlokalizowanych w obiekcie znajdują się w następujących załącznikach:

Załącznik 1 – Spis urządzeń wymagających serwisowania – branża budowlana

Załącznik 2 – Spis urządzeń wymagających serwisowania – branża elektryczna

Załącznik 3 – Spis urządzeń wymagających serwisowania – branża sanitarna (wod-kan, c.o.)

Załącznik 4 – Spis urządzeń wymagających serwisowania – branża sanitarna (wentylacja)

Załącznik 5 – Spis urządzeń wymagających serwisowania – branża sanitarna (węzeł cieplny)

Uwaga: Instrukcję użytkowania obiektu i urządzeń z nim związanych należy rozpatrywać zawsze wraz z dokumentacją powykonawczą i DTR.

Niezastosowanie się do zaleceń zawartych w instrukcji użytkowania i dokumentacji powykonawczej może skutkować odrzuceniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi

Instrukcje obsługi wraz z DTR znajdują się w dokumentacji powykonawczej.