

# INSTRUKCJA

## UŻYTKOWANIA OBIEKTU I LOKALU

Inwestycja:

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu

**„Pauza Ochota” przy ul. Tadeusza Joteyki 3**



## Spis treści

1.	Warunki ogólne użytkowania lokali .....	3
2.	Konstrukcja budynku .....	5
3.	Ścianki działowe .....	5
4.	Tynki i malowanie .....	6
5.	Posadzki .....	6
6.	Ślusarka aluminiowa .....	7
7.	Instalacje sanitarne .....	7
a.	Instalacja wody zimnej, ciepłej w lokalu .....	7
b.	Instalacja kanalizacji sanitarnej .....	8
c.	Instalacja C.O. ....	10
8.	Instalacje elektryczne .....	13
9.	Instalacja ochrony od porażień .....	14
10.	Instalacje teletechniczne .....	14
11.	Wentylacja mechaniczna lokali usługowych .....	16
12.	Garaż podziemny .....	18
13.	Klatki schodowe .....	20
14.	Teren zielony .....	20
15.	Zmiany budowlane w lokalach .....	20
16.	Roboty wykończeniowe, sprawy porządkowe .....	21
17.	Obsługa w okresie rękojmi .....	22
	Spis załączników .....	22

## 1. Warunki ogólne użytkowania lokali

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

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

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

### Uwagi ogólne użytkowania lokali:

1. Wykonawstwo robót wykończeniowych we własnym zakresie odbywa się na odpowiedzialność Nabywcy lokalu. Deweloper zaleca Nabywcom ubezpieczenie nieruchomości od skutków nieszczęśliwych wydarzeń jak i od odpowiedzialności cywilnej po odebraniu lokalu od Dewelopera. Nabywca ponosi także odpowiedzialność za osoby trzecie działające w jego imieniu lub jego zlecenie.
2. Wykonanie zmian i przeróbek budowlanych w lokalu, mające również wpływ na zmiany w zakresie instalacji sanitarnych i elektrycznych wiąże się z odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.
3. Zmiany sposobu użytkowania lokalu, układów funkcjonalno-przestrzennych, wymiana instalacji i urządzeń, zabudowa instalacji wspólnych przebiegających przez lokal uniemożliwiająca w sposób prosty i bezkolizyjny przeprowadzenie prac remontowych lub usunięcie awarii jest niedopuszczalne. 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 lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z samowolnego wykonania prac.
4. Wykonywanie robót naruszających elementy konstrukcyjne budynku (m.in. ściany, wieńce, stropy) jest zabronione. Wszelkie roboty budowlane powodujące ingerencję w elementy konstrukcyjne, ściany zewnętrzne, ściany międzylokalowe, elewacje, części wspólne wymagają wcześniejszego uzyskania pisemnej akceptacji autora projektu oraz Zarządcy Nieruchomości, 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. Wszelkie szkody, jakie wyrządzone zostaną przez Nabywcę, dokonane przez niego, jego pracowników, czy działających na jego zlecenie firm, zarówno w samym lokalu, lokalach osób trzecich jak i w częściach wspólnych budynku, obciążają Nabywcę lokalu na zasadach pełnej odpowiedzialności cywilnej bądź karnej. Nabywca jest zobowiązany do usunięcia wyrządzonych szkód i doprowadzenie uszkodzonych elementów do stanu sprzed wyrządzenia szkody.
6. Za skutki niewłaściwego użytkowania urządzeń wmontowanych w lokalu odpowiada Nabywca lokalu.
7. W pomieszczeniach mokrych (np. łazienka, WC, kuchnia), przed położeniem płytek należy wykonać powłokową izolację przeciwwilgociową w technologiach dostępnych na rynku, wykonanej zgodnie z instrukcjami podanymi u poszczególnych producentów, wytycznymi ITB, a także innymi obowiązującymi przepisami budowlanymi i normami.

8. Zabronione jest usuwanie gruzu, śmieci i wylewanie płynów przez okna oraz wyrzucania odpadów stałych do kanalizacji, działania takie mogą uszkodzić pion kanalizacyjny. Za skutki wynikłe z tych działań odpowiada wyłącznie Nabywca lokalu. Usuwanie wszelkich odpadów budowlanych z terenu obiektu odbywa się na koszt Nabywcy lokalu.
9. Należy zwracać szczególną uwagę na możliwość łatwego uszkodzenia powłok malarskich, tynków, posadzek, drzwi, okien oraz wszelkich okładzin zewnętrznych przy transporcie materiałów budowlanych, mebli, wyposażenia, itp.
10. Pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańców (pomieszczenia rowerowe, śmietniki, zespoły wejściowe, korytarze, klatki schodowe, windy-dźwigi, szachty instalacyjne) powinny być utrzymywane w należyłym stanie higieniczno-sanitarnym oraz estetycznym zapewniającym użytkowanie całego obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem przez cały okres eksploatacji.
11. Zabrania się rozkuwania szachtów instalacyjnych, w których znajdują się instalacje kanalizacji sanitarnej i wentylacji oraz dokonywanie zmian wewnątrz szachtów. Może to spowodować zakłócenie funkcjonowania lub uszkodzenie instalacji w całym pionie oraz odrzucanie usterek zgłaszanych z tytułu rękojmi.
12. Instalacji kanalizacyjnej i wodnej nie wolno wkuwać w murowane ściany międzylokalowe lub elementy żelbetowe (ściany, słupy, stropy) ze względów konstrukcyjnych i akustycznych. Wkuwanie instalacji w ścianki działowe może doprowadzić do ich uszkodzenia. Za skutki wynikłe z w/w działań odpowiada wyłącznie Nabywca lokalu.
13. Materiały niebezpieczne pożarowo nie mogą być przechowywane w boksach.

**Poprzez materiały niebezpieczne pożarowo w szczególności rozumie się między innymi:**

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

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

14. Wszelkie przeróbki dokonywane w lokalu są wykonywane wyłącznie na odpowiedzialność Nabywcy. Zarówno Deweloper jak i Generalny Wykonawca inwestycji nie są zobowiązani do akceptacji przedłożonych projektów zmian i nie biorą za nie odpowiedzialności. Wszystkie zmiany wykonywane w lokalu Nabywca ma obowiązek zgłosić do Zarządcy budynku w formie, np. odręcznych rysunków, opisów, zdjęć itp.
15. Nabywca lokalu wprowadzając w okresie rękojmi zmiany budowlane, zmiany w instalacjach wewnętrznych przyjmuje do wiadomości, iż konsekwencją może być odrzucanie usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.
16. Nabywca lokalu przyjmuje do wiadomości, że do wykańczania lokalu we własnym zakresie należy używać materiałów posiadających dokumenty potwierdzające dopuszczenie do stosowania w budownictwie zgodnie z ich przeznaczeniem.
17. Uszkodzenia powstałe wskutek niewłaściwej eksploatacji, zgłoszone z tytułu rękojmi będą odrzucane.

## 2. Konstrukcja budynku

Zaprojektowany i wykonany budynek mieszkalny, wielorodzinny jest w konstrukcji żelbetowej słupowo-belkowo-płytywowej opartej na słupach i ścianach żelbetowych. Budynek posiada 1 kondygnację podziemną garażu i 6 kondygnacji nadziemnych.

Budynek jest dylatowany maksymalnie co około 50 m z wyjątkiem płyty fundamentowej. Płytę fundamentową wykonano z uwzględnieniem przerwy długoterminowej.

Posadowienie budynku wykonano bezpośrednio na płycie fundamentowej z pogrubieniami pod niektórymi słupami oraz przegłębieniami pod windy. W rejonie słupów wykonano zbrojenie strefy przypodporowej na przebiegu za pomocą siatek strzemion. Fundamenty wykonane są z betonu wodoszczelnego w technologii „Białej wanny” dodatkowo zabezpieczonej ciężką izolacją powłokową. Płyta fundamentowa została wykonana z lokalnymi spadkami w konstrukcji górą i płaską dołem.

Strop „0” wykonano jako żelbetowy z belkami obwodowymi. Płyty stropów oparte bezpośrednio na słupach i ścianach trzonów wewnętrznych.

Stropy kondygnacji nadziemnych wykonano jako żelbetowe z belkami obwodowymi. Płyty stropów oparto bezpośrednio na słupach i ścianach trzonów wewnętrznych. Stropy kondygnacji mieszkaniowych żelbetowe obciążone warstwami posadzkowymi, ściankami działowymi i obciążeniem użytkowym.

Klatki schodowe składają się z żelbetowych monolitycznych biegów schodowych, oraz żelbetowych spoczników.

Zbiorniki retencyjne wykonano w technologii betonu szczelnego dodatkowo zabezpieczonego izolacją szlamową. Balkony wykonano monolitycznie oraz zakotwiono przy użyciu łączników systemowych Isokorb.

Ściany murowane osłonowe i międzylokalowe wykonane zostały z bloczków silikatowych A18 kl. 15 MPa oraz 25MPa i N25 kl. 15 MPa.

### Uwaga:

- ze względów bezpieczeństwa konstrukcji oraz przepisów pożarowych zabrania się wykonywania rozbiórek i wykuć w/w elementy;
- nie wolno wykonywać przeróbek w ścianach międzylokalowych, osłonowych oraz obudowach szachtów instalacyjnych;
- nie wolno wykonywać bruzd w ściankach wewnętrznych działowych, gdyż może to spowodować utratę stateczności ścianki;
- 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 posadzki wewnątrz lokali usługowych wynosi 2,0 kN/m<sup>2</sup> (200 kg/m<sup>2</sup>).**

## 3. Ścianki działowe

Ścianki działowe w lokalach zostały wykonane z bloczków silikatowych o grubości 12 cm murowane zgodnie z zaleceniami producenta. Nadproża wykonano jako prefabrykowane betonowe wg zaleceń producenta.

Ścianki działowe murowane wewnątrzlokalowe nie są elementami konstrukcji nośnej budynku i w szczególnych przypadkach mogą zostać przebudowane. Ewentualne ingerencje w konstrukcję ścianek działowych (wiercenia, bruzdowania) powinny być robione według zaleceń producenta oraz zastosowaniem sztuki budowlanej. Kucie ścian / ścianek może prowadzić do pogorszenia parametrów lub jej zniszczenia.

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 inwestycji nie są zobowiązani do akceptacji przedłożonych projektów zmian, i nie biorą za nie odpowiedzialności.

Wszystkie zmiany, które ma zamiar wykonać Nabywca lokalu, ma obowiązek zgłosić do Zarządcy budynku w formie, np. odręcznych rysunków, opisów, zdjęć itp.

#### 4. Tynki i malowanie

W lokalach usługowych ścianki i stropy nie zostały wykończone ani zagruntowane.

Ścianki / ściany w łazienkach pozostawiono nieotynkowane do dalszego wykończenia przez Nabywcę.

##### Uwaga:

1. W okresie robót wykończeniowych oraz w pierwszych latach eksploatacji, w którym budynek jest poddawany docelowemu obciążeniu może nastąpić zarysowanie tynków na niektórych elementach budynku. Nie stanowi to zagrożenia dla konstrukcji, a stanowi jedynie niekorzystny efekt wizualny. Prosimy również o pilne przekazywanie do Zarządcy wszelkich uwag na temat uszkodzeń powstałych w wyniku nieuprawnionych działań ekip wykończeniowych pracujących na zlecenie Nabywców (jak, np. wyburzenia ścian / ścianek, wiercenia, drgania powodujące rysy).
2. W okresie rękojmi ściany, sufity zaleca się malować farbami paro-przepuszczalnymi.

##### Uwaga:

Dla wszystkich usług potencjalnie uciążliwych – konieczne jest wykonanie dodatkowego wzmocnienia akustycznego stropu od strony lokalu usługowego – na suficie zastosować 5cm wełny mineralnej o gęstości 80-100kg/m<sup>3</sup> + płytę GK akustyczną 1,25cm.

#### 5. Posadzki

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

Posadzki zostały zdylatowane powierzchniowo zgodnie z technologią i dylatacje powinny być uwzględnione przy układaniu docelowej podłogi. **Nośność posadzki wynosi 2kN/m<sup>2</sup> (200kg).**

##### Uwaga:

Z uwagi na rozproszanie instalacji podposadzkowych (wodna, centralne ogrzewanie, instalacja teletechniczna i elektryczna) zabrania się: wiercenia otworów w posadzce, wykonywanie wkuć i nacięć, wbijania gwoździ, wkręcania śrub, itp. Ingerencja w posadzkę powoduje utratę rękojmi.

Folia polietylenowa, która została zastosowana ze względów technologicznych pod posadzką, **nie jest izolacją przeciwwodną**. Przed ułożeniem okładziny w łazience należy wykonać izolację przeciwwilgociową (np. folia w płynie).

W trakcie wykonywania robót parkieciarskich (układanie paneli itp.) nie wolno likwidować dylatacji akustycznej pomiędzy ścianą i podłogą (należy pozostawić przerwę i zamaskować ją listwą przyścienną).

Zabrania się wykonywania dodatkowych ścian / ścianek działowych murowanych, posadowionych bezpośrednio na posadzce.

Materiały do wykończenia lokalu należy stosować zgodnie z instrukcją producenta ich przeznaczeniem oraz takie, które są dopuszczone do stosowania w budownictwie. W pomieszczeniach mokrych (łazienki, WC) przed ułożeniem okładziny ceramicznej należy wykonać izolację przeciwwodną (np. folia w płynie) z wywinięciem na ściany.

## 6. Ślusarka aluminiowa

Witryny aluminiowe usług wykonane zostały z profili aluminiowych Aluprof (kolor RAL 7016) oraz szkło Climatop securit protect planitherm XN II planitherm XN F2 F5.

Instrukcja użytkowania, serwis, warunki gwarancji ślusarki aluminiowej w lokalu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej instrukcji. Warunkiem utrzymania rękojmi jest przeprowadzenie min raz na 6 miesięcy przeglądu całej stolarki przez autoryzowany serwis producenta - JBK Solutions Sp. J. Ślusarka aluminiowa wykonana zgodnie z dokumentacją warsztatową.

Zabrania się oklejania witryn od zewnątrz. Zabrania się mocowanie po dowolnej stronie do witryn aluminiowych i przeszkleń jakichkolwiek elementów reklamowych, banerów, paneli LED, semaforów itp. Bezwzględny zakaz montażu jakichkolwiek urządzeń czy elementów reklamowych na witrynach, daszkach czy elewacji. Wszelkie banery, szyldy, plafon, kasetony LED itp. mogą być wieszane/stawiane wyłącznie wewnątrz lokalu usługowego. Zakazuje się blokowanie drzwi w pozycji otwartej i stosowania klinów.

Instrukcja użytkowania i czyszczenia szkła i wyrobów z aluminium znajduje się w załączniku nr 1 do niniejszej instrukcji.

## 7. Instalacje sanitarne

### a. Instalacja wody zimnej, ciepłej w lokalu

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

Instalacja lokalowa zasilana jest z rozdzielaczy ciepłej i zimnej wody zlokalizowanych w szachcie technicznym na korytarzach klatki schodowej przylegającej do lokalu lub w samym lokalu, gdzie możliwe jest odcięcie dopływu ciepłej i zimnej wody za pomocą zaworów kulowych. W szachcie tym znajdują się również indywidualne wodomierze lokalowe firmy Bmeters z możliwością zdalnego odczytu oddzielne dla ciepłej i zimnej wody. Podejścia pod odbiorniki wody wyprowadzone zostały natynkowo z posadzki i umiejscowione na ścianach / ściankach.

#### Zalecenia i wymagania eksploatacyjne:

- wszystkie odbiorniki wody należy niezwłocznie wyposażyć w zawory odcinające;
- wszystkie podejścia wody pod odbiorniki zaślepiono korkami jednorazowymi. Stanowią one jedynie zabezpieczenie na etapie budowy i do przeprowadzania prób ciśnieniowych, przed uruchomieniem instalacji na podejściach należy zamontować zawory odcinające;
- ze względu na duże zagęszczenie przewodów pod posadzką zabrania się wiercenia i mocowania progów drzwiowych na kołki rozporowe;
- zabrania się ingerencji w instalację;
- wszelkie elementy wykończenia posadzek – jak progi i listwy należy montować na klej montażowy;

- zabrania się wykonywania podejść z materiałów i w technologiach innych niż zastosowane do wykonania instalacji;
- zabrania się zrywania plomb na urządzeniach pomiarowych oraz jakiegokolwiek ingerencji mechanicznej lub magnetycznej.

Samowolna ingerencja w instalację, w tym zmiana lokalizacji podejść wiąże się z odrzucaniem usterek zgłaszanych z tytułu rękojmi. Adaptację instalacji sanitarnych i podłączenie przyborów sanitarnych w łazienkach, WC i kuchniach należy powierzyć uprawnionym wykonawcom. Do instalacji używać wyłącznie atestowanych materiałów. Podłączenie przyborów zaleca się zakończyć odbiorem i ciśnieniową próbą szczelności potwierdzonymi przez przedstawiciela Administracji (należy spisać protokół).

W przypadku zmiany lokalizacji podejść wodnych do urządzeń, nie wolno osadzać elementów z tworzywa sztucznego PPSU (kształtek) przy pomocy pianki montażowej - grozi to chemicznym uszkodzeniem tych elementów.

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

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

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

#### **Rękojmia nie obejmuje:**

- uszkodzeń mechanicznych elementów instalacji;
- napraw wynikających z niewłaściwego użytkowania instalacji lub braku konserwacji;
- samowolnych przeróbek instalacji oraz elementów na które zmiana wpływa.

**Dokonanie przeróbek w wykonanej instalacji będzie skutkowało odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.**

### **b. Instalacja kanalizacji sanitarnej**

Instalacja kanalizacji sanitarnej (w zakresie pionów i wyjść) została wykonana z rur niskoszumowych PP prod. Nicoll. Odpowietrzenie pionów następuje poprzez wywiewki wyprowadzone ponad dach. W lokalach kanalizacja została rozprowadzona w posadzce do wszystkich podejść.

Piony kanalizacji sanitarnej znajdują się w szachtach w lokalach. Piony wykonano z tworzywa sztucznego (PP). Podejścia kanalizacji fi 110 mm (do misek ustępowych) wyprowadzono nad posadzką poza szacht i zakorkowano. Podejścia kanalizacji pod pozostałe przybory zostały doprowadzone do przyborów i zakorkowane.

W lokalu przechodzą instalacje kanalizacji sanitarnej tranzytowe (obsługujące inne lokale), które znajdują się pod stropem lokalu. Zabrania się ingerencji w te instalacje. Ponadto wykonując sufit w lokalu usługowym, należy zapewnić dostęp do tych instalacji (rewizje).



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

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

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

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

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

### **Uwaga:**

1. Jakakolwiek samowolna ingerencja w instalację wiąże z odrzucaniem usterek zgłaszanych z tytułu rękojmi.
2. Każdą ingerencję w instalację należy zgłaszać do administracji, konserwatora.
3. Adaptację instalacji sanitarnych i podłączenie przyborów sanitarnych w WC należy powierzyć uprawnionym wykonawcom. Do instalacji używać wyłącznie atestowanych materiałów. Podłączenie przyborów zakończyć próbą szczelności.
4. W celu uniknięcia niebezpieczeństwa zalania, konieczny jest odbiór instalacji po pracach adaptacyjnych potwierdzony protokołem odbioru prac podpisanym przez wykonawcę oraz odbierającego, a kopię protokołu przekazać administracji.
5. Wszelkie elementy wykończenia posadzek – jak progi i listwy należy montować na klej montażowy.
6. Zabrania się wykonywania podejść z materiałów i w technologiach innych niż zastosowane do wykonania instalacji.
7. Instalacji kanalizacyjnej, wodnej nie wolno wkuwać w murowane ściany międzylokalowe lub elementy żelbetowe (ściany, słupy, stropy) ze względów bezpieczeństwa konstrukcji, akustyki oraz przepisów przeciwpożarowych. Za skutki wynikające z w/w działań odpowiada Nabywca lokalu.

#### Rękojmia nie obejmuje:

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

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

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

#### c. Instalacja C.O.

Instalacja c.o. jest wykonana z rur i kształtek Push rury PERT prod. Kantherm w systemie trójnikowym i wbudowana jest w warstwach podposadzkowych.

#### W lokalach zamontowano dwa typy grzejników:

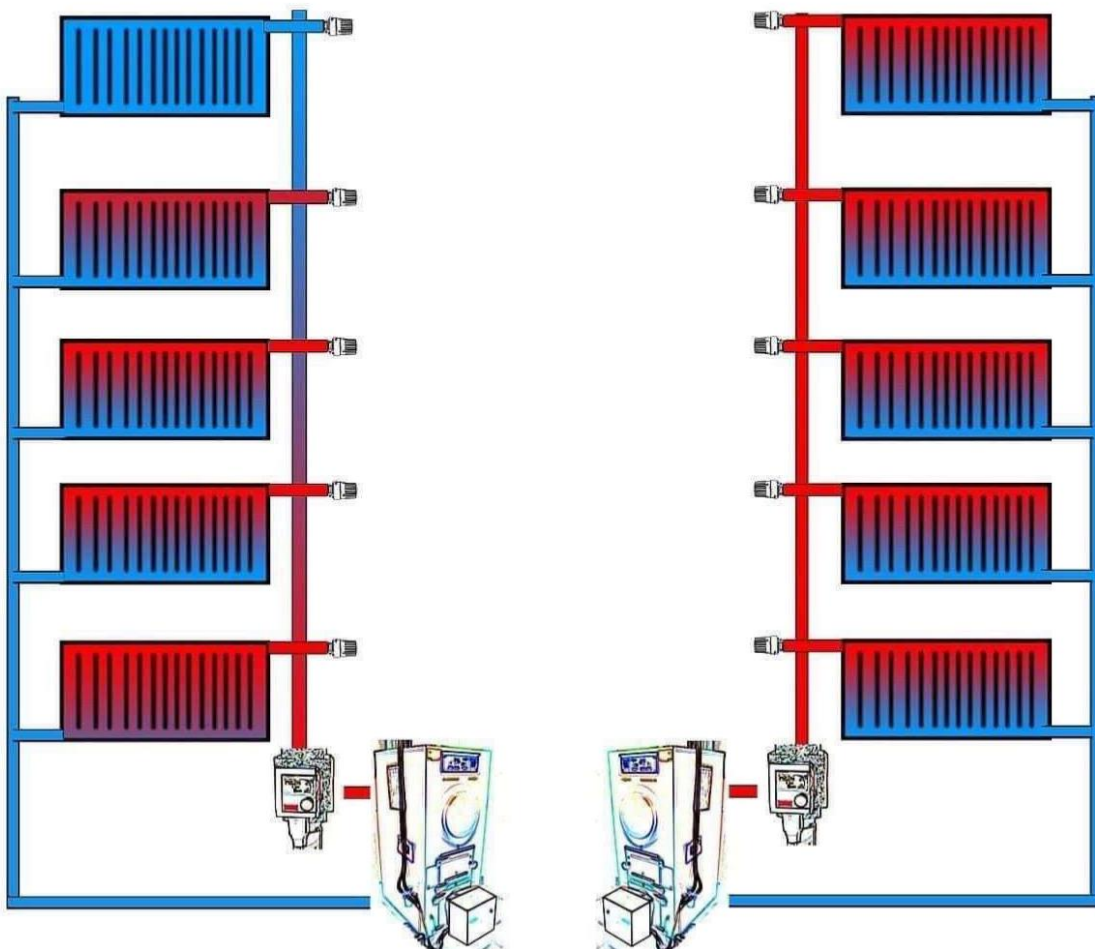
- grzejniki płytowe PLIND PD firmy PURMO;
- grzejniki płytowe FCV firmy PURMO.

#### Uwagi ogólne:

1. Przy wykańczaniu lokali należy zwracać szczególną uwagę na istniejącą instalację w posadzkach ze względu na możliwość jej mechanicznego uszkodzenia. Zabrania się wykonywać odwiertów, wkuć, itd..
2. Dokonanie przeróbek w wykonanej instalacji jest równoznaczne z odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi. Należy pamiętać o odpowietrzaniu instalacji c.o. przy demontażu grzejników (np. do prac malarskich) z uwagi na niebezpieczeństwo zapowietrzenia instalacji, a w konsekwencji zakłócenia jej pracy. Można dokonać tego przy użyciu zaworów odpowietrzających przy grzejnikach. W celu odcięcia dopływu wody do grzejników należy zamknąć zawory pod grzejnikami oraz w szachcie instalacyjnym na klatce schodowej.
3. Uszkodzenia mechaniczne elementów instalacji zgłoszone z tytułu rękojmi jako usterka będą odrzucane.
4. Liczniki ciepła, zawory odcinające i filtry zlokalizowane zostały w szachtach instalacyjnych na korytarzach klatek schodowych przylegających do lokalu lub w samym lokalu. Nastaw nie należy zmieniać we własnym zakresie, gdyż grozi to rozregulowaniem instalacji. Elektroniczne ciepłomierze zamontowane na zasilaniu instalacji służą do odczytu ilości zużytego ciepła przez danego lokatora oraz Zarządcę w GJ.
5. Wbudowane zawory grzejnikowe zostały nastawione zgodnie z projektem wykonawczym, nastaw nie należy zmieniać we własnym zakresie gdyż grozi to rozregulowaniem instalacji. Elementami podlegającymi regulacji przez Nabywców są głowice termostatyczne, których obsługa polega na przestawianiu położenia pokrętła danej armatury z pozycji 2 do pozycji 5. Dają one możliwość utrzymania pożądanej temperatury w pomieszczeniu, ale nie niższej niż 16°C zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. 2022 poz. 1225)
6. Aby przeciwdziałać zaleganiu kurzu na grzejnikach płytowych, należy przecierać je tylko i wyłącznie miękką ściereczką w roztworze wody z detergentem (5%) np. płyn do mycia naczyń, a dodatkowo, w przypadku grzejników płytowych, konieczne jest również wyczyszczenie urządzenia wewnątrz. Czyścić należy wyłączony

i chłodny grzejnik, oczywiście nie używając środków żrących i z acetonem, aby nie naruszyć powłoki lakierniczej grzejnika.

7. Instalacja lokalowa zasilana jest z rozdzielaczy centralnego ogrzewania zlokalizowanych w szachcie technicznym na korytarzu klatki schodowej przylegającej do lokalu lub w samym lokalu, gdzie możliwe jest odcięcie dopływu czynnika grzewczego za pomocą zaworów kulowych (zasilenie i powrót). W szachcie, na odejściu do każdego z lokali zainstalowane są ciepłomierze firmy **Bmeters** z możliwością zdalnego odczytu.
8. Podejścia pod grzejniki wyprowadzono ze ścianek oraz z posadzki. Grzejniki są wyposażone fabrycznie w zawory z nastawą wstępną oraz w głowice termostatyczne, z ogranicznikiem temperatury pozwalającym utrzymać temperaturę min. 16 st. C. Każdy grzejnik ma możliwość odpowietrzenia za pomocą ręcznych odpowietrzników znajdujących się w górnej części grzejników..
9. Zabrania się całkowitego zamykania dopływu ciepła do lokalu w szachtach na klatkach schodowych. Przy regulacji mocy grzejnika należy kierować się temperaturami panującymi w pomieszczeniach, pamiętając, iż obliczeniowa temperatura powietrza wynosi 20 st. C. Znaczące obniżanie temperatury poniżej tej wartości zmienia punkt rosy, co może prowadzić do powstania niekorzystnych zawilgoceń ścian, mogących spowodować pojawienie się zagrzybień i pogorszenie współczynnika przenikania ciepła. Tak więc, jeśli w pomieszczeniu panuje właściwa temperatura, a grzejniki nie są gorące to oznacza to, że głowice pracują w sposób prawidłowy, ograniczając zużycie energii cieplnej i pozwalając oszczędzać na opłatach za centralne ogrzewanie.
10. Zawór termostatyczny może okresowo zamykać dopływ czynnika grzewczego do grzejnika, ponieważ temperatura w pomieszczeniu jest wyższa lub równa temperaturze zadanej (20°C). Wówczas „zimne grzejniki” to zjawisko normalne, a nie awaria ogrzewania. Prawidłowo działający grzejnik jest cieplejszy w górnej części.
11. Poniżej znajduje się schemat, na którym po prawej stronie zostały przedstawione prawidłowo działające grzejniki.



### Zalecenia i wymagania eksploatacyjne:

1. W celu zapewnienia optymalnej wydajności niedopuszczalne jest zakrywanie grzejnika oraz obudowywanie go panelami, a także zasłanianie głowic termostatycznych, np. zasłonami lub meblami.
2. Na czas prac wykończeniowych, remontu, głowice należy zabezpieczyć od pyłu i kurzu, jakkolwiek samowolna ingerencja w instalację wiąże się z odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.
3. Każdą ingerencję w instalację (np. demontaż grzejnika) należy zgłaszać do administracji, konserwatora.
4. Po każdej ingerencji w instalację (np. demontażu grzejnika), należy przeprowadzić ciśnieniową próbę szczelności, kopię protokołu odbioru należy przekazać administracji.
5. Nie należy wykonywać bruzd, wierceń oraz stosować elementów kotwiących w posadzkach ze względu na możliwość uszkodzenia instalacji oraz odrzucanie usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.
6. Zabrania się spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania bez zgody administracji budynku. Brak wody prowadzi do zapowietrzenia instalacji, pogorszenia wydajności systemu grzewczego, a także może spowodować uszkodzenie węzła.
7. Bezwzględnie zabrania się stosowania wody z instalacji centralnego ogrzewania do celów spożywczych lub do celów gospodarczych.
8. Zabrania się czyszczenia grzejników pastami i preparatami ściernymi.
9. Zabrania się malowania grzejników w okresie rękojmi.
10. Do mycia nie stosować agresywnych płynów, benzyn ani rozpuszczalników.
11. Nie wolno zmieniać typów i rozmiarów grzejników, lokalizacji podejść oraz nastaw wstępnych na zaworach grzejnikowych ze względu na możliwość rozregulowania hydraulicznego lub uszkodzenia instalacji oraz odrzucanie usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.
12. W początkowym okresie eksploatacji oraz na początku każdego sezonu grzewczego zapowietrzanie grzejników jest rzeczą dopuszczalną, ponieważ dopuszczana do instalacji woda (uzupełniana, np. po zdjęciu grzejnika) zawiera duże ilości rozpuszczonego powietrza. Do odpowietrzania służą zaworki w każdym grzejniku. Znajdują się one w górnej części grzejnika, po przeciwnej stronie względem głowicy termostatycznej.

W celu odpowietrzenia należy poluzować (wykręcić nie więcej niż pół obrotu), przy pomocy specjalnego klucza lub ewentualnie śrubokręta, metalowy trzpień o przekroju kwadratowym. Pod wylot zaworka podstawić naczynie oraz należy zabezpieczyć ścianę wokół grzejnika, gdyż poza powietrzem z grzejnika może wydostać się również woda instalacyjna. Po usunięciu powietrza należy zaworek zamknąć (dokręcić).

### W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:

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

W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń lub jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację i powiadomić Zarządcę budynku.

**Rękojmia nie obejmuje:**

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

Instrukcja użytkowania instalacji sanitarnych w lokalu stanowi **załącznik nr 2** do niniejszej instrukcji.

**8. Instalacje elektryczne****Rozdział energii elektrycznej:**

W każdym lokalu usługowym, w pobliżu zaplecza, przewidziano tablicę mieszkaniową TU, wyposażoną w aparaty elektryczne – wyłączniki nadprądowe, wyłączniki różnicowo-prądowe i inny niezbędny osprzęt. Tablice na rzutach oznaczono symbolem TU. Z tablic zasilono wszystkie obwody elektryczne w obrębie lokali usługowych, w tym także oprawy awaryjne przed drzwiami wejściowymi. Tablice usługowe wykonano w standardzie natynkowym.

**Pomiar energii elektrycznej:**

Lokale usługowe objęte są układami pomiarowo-rozliczeniowymi, trójfazowymi, w formie bezpośredniej. **Przewidziano moce lokali do 25 kW.** Układy pomiarowo-rozliczeniowe zamontowano w pomieszczeniu rozdzielni głównej na poziomie kondygnacji podziemnej -1. Znajdują się w tablicy głównej lokali usługowej TGU. Pomiar energii elektrycznej dla mieszkań objęty jest zakresem projektu instalacji elektrycznych dla części wspólnej (administracyjnej).

**Instalacje w usługach:**

Każdy lokal usługowy wyposażono w instalację elektryczną, ułożoną w sposób natynkowy. Zaliczają się do niej także: tablica zasilająca elektryczna TU wraz z aparatami, przewody z uchwytnymi, osprzęt elektroinstalacyjny natynkowy.

**W usługach przewiduje się wykonanie następujących instalacji:**

1. Oświetlenia – wypusty oświetleniowe zakończone oprawami w każdym pomieszczeniu zgodnie z projektem wykonawczym instalacji elektrycznej. Do włączania oświetlenia przewidziane łączniki natynkowe w każdym pomieszczeniu.
2. Gniazdo wtyczkowe w pomieszczeniu głównym.
3. Wypust trójfazowy zasilania kurtyn powietrznych przy drzwiach wejściowych.
4. Wypusty zasilania wentylatorów bytowych wyciągowych w pomieszczeniu głównym i pomieszczeniach zaplecza.
5. Wypusty zasilania sztyldów wyprowadzone na zewnętrzną fasadę budynku.
6. W przypadku lokali wyposażonych w osobne wyjście na teren zewnętrzny, np. ogródek – wyposażenie w instalację elektryczną oświetleniową zakończoną oprawami w podcieniach budynku, wypust oświetleniowy na elewacji budynku.

## 9. Instalacja ochrony od porażen

Instalację zasilającą budynek zaprojektowano i wykonano w układzie sieci TN-C-S. Instalacja wewnętrzna lokali usługowych wykonana jest w całości jako 3- i 5-przewodowa. Tablice usługowe TU posiadają osobną listę PE, do której podłączone są zaciski ochronne gniazd wtyczkowych, przewody PE wypustów oświetleniowych oraz wszystkie niezbędne połączenia wyrównawcze ochronne. Ochrona podstawowa realizowana jest w postaci izolacji podstawowej części czynnych oraz obudowy urządzeń. Ochrona dodatkowa realizowana poprzez samoczynne wyłączenie zasilania przez wyłączniki nadprądowe. Ochronę uzupełniającą wykonano w postaci zastosowania wysokoczułych o prądzie różnicowym **nieprzekraczającym 30 mA** urządzeń różnicowo-prądowych oraz w postaci dodatkowych połączeń wyrównawczych ochronnych.

## 10. Instalacje teletechniczne

W każdym lokalu usługowym w pobliżu zaplecza, nad powierzchnią podłogi, w miejscu pod tablicą usługową TU, zlokalizowano teletechniczne skrzynki usług TSU. Z instalacji wewnętrznej budynku doprowadzone jest do niej okablowanie na potrzeby realizacji dostawy mediów przez operatorów zewnętrznych – okablowanie UTP, RG-6, FTTH.. Wszystkie przewody przechodzące do TSM z zewnątrz są wyprowadzone na patch panel, zlokalizowany wewnątrz skrzynki. TSU wyposażona jest w gniazdo elektryczne 230 V na potrzeby podłączenia sieciowych urządzeń aktywnych.

**Usługi telekomunikacyjne w budynku są świadczone przez następujących operatorów: ORANGE, UPC, JMDI, NETIA.**

Budynek wyposażono w system kontroli dostępu, która dotyczy także drzwi śmietnika. Wejście do tego pomieszczenia z zewnątrz jest możliwe poprzez przyłożenie do czytnika breloka kontroli dostępu, bądź poprzez zbliżenie się do anteny zlokalizowanej przy czytniku z pilotem handsfree. Zwolnienie elektrozaczepu jest sygnalizowane sygnałem głosowym „drzwi otwarte”. Zwolnienie kontroli dostępu celem wyjścia z pomieszczenia realizowane jest poprzez wciśnięcie przycisku wyjścia zlokalizowanego w pobliżu drzwi wyjściowych.

### Uwaga:

Od wewnątrz, poniżej przycisku wyjścia, znajduje się zielony przycisk wyjścia awaryjnego. Służy on do awaryjnego zwolnienia kontroli dostępu w przypadkach awaryjnych, np. zniszczenia podstawowego przycisku wyjścia. Uruchamia się go poprzez otwarcie do góry klapki zabezpieczającej oraz wciśnięcie przycisku znajdującego się pod tą klapką. Zabrania się używania przycisku bez wyraźnej potrzeby, a fakt użycia należy niezwłocznie zgłosić administracji budynku.

### Obowiązki i zalecenia dla Nabywców lokalu.

W czasie użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu Nabywca powinien:

1. przestrzegać zasady bezpieczeństwa użytkowania energii elektrycznej;
2. niezwłocznie informować o nieprawidłowym funkcjonowaniu instalacji;
3. utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu;
4. w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu ze strony instalacji elektrycznej, zaprzestać jej użytkowania, podjąć właściwe działania zaradcze oraz bezzwłocznie poinformować właściwe służby oraz administrację o wystąpieniu zagrożenia;
5. zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem a także zalaniem bądź zawilgoceniem;
6. informować administrację budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej;
7. udostępniać lokal w celu przeprowadzania kontroli i badania instalacji elektrycznej przez odpowiednie służby oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne.

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

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

Montaż urządzeń odbiorczych (np. kurtyny powietrzne, szyldy itd.) należy powierzyć osobom posiadającym odpowiednie uprawnienia.

**Żółtozielone przewody wyrównawcze nie mogą być wykorzystywane do innych celów, niż pierwotnie przeznaczone.**

Wszelkie prace przy instalacjach elektrycznych może wykonywać tylko osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia. Co pięć lat należy wykonać przeglądy budowlane w zakresie pomiarów ochronnych instalacji elektrycznej, zgodnie z aktualną Ustawą Prawo Budowlane oraz aktami w niej przywołanymi.

#### **Nabywca powinien:**

1. przed włączeniem do gniazda wtykowego wtyczki upewnić się, że gniazdo jest nieuszkodzone i pewnie zamontowane do ściany;
2. styk ochronny (bolec) we wtyczce pasuje do gniazda wtykowego;
3. urządzenia, które podłącza się do gniazda mają parametry techniczne adekwatne zgodne z zaprojektowanym przeznaczeniem (moc pobierana przez urządzenie, napięcie robocze itd.);
4. wszystkie urządzenia mocowane na stałe przez kostki łączeniowe (oprawy oświetleniowe, grzejniki, itp.) są odpowiednio podłączone do sieci elektrycznej przez wykwalifikowane osoby, a środki ochrony przeciwporażeniowej są zachowane.

#### **Nabywca nie powinien:**

1. wymieniać źródła przy włączonej oprawie oświetleniowej;
2. odłączać urządzeń przenośnych poprzez ciągnięcie za przewód przyłączeniowy a nie za wtyczkę (takie postępowanie może doprowadzić do wrywania gniazda ze ściany, a także zwarcia w instalacji);
3. przeciążać obwodów gniazd poprzez stosowanie rozgałęziaczy (może to grozić zniszczeniem gniazda, przegrzaniem instalacji, a w konsekwencji pożarem).

**W przypadku zaniku napięcia w używanych obwodach należy w pierwszej kolejności upewnić się, czy nie istnieją widoczne przyczyny, które mogły wywołać w/w stan. Należy sprawdzić czy wszystkie dźwignie wyłączników nadprądowych i różnicowo-prądowych zamontowanych w tablicy TU są podniesione do góry. Jeśli którakolwiek z nich jest opuszczona na dół należy sprawdzić w dokumentacji, co zasilany obwód. Po upewnieniu się, że nie zlokalizowano przyczyny w punktach elektrycznych zasilonych z danego obwodu, w którym zanikło napięcie, należy spróbować podnieść ją do góry. Jeśli pomimo podniesienia, dźwignia samoczynnie opada, oznacza to awarię instalacji lub urządzenia wpiętego do tej instalacji. Należy zaprzestać prób załączenia poprzez podniesienie dźwigni oraz wezwać wykwalifikowanego elektryka.**

Należy wykonać raz na miesiąc test wyłączników różnicowo-prądowych zamontowanych w tablicach bezpiecznikowych. W celu dokonania testu należy podejść do tablicy elektrycznej TU, otworzyć drzwi i wcisnąć przycisk oznaczony literą T na aparacie. Dźwignia testowanego wyłącznika powinna opaść do dołu i wyłączyć napięcie w obwodach zabezpieczonych danym wyłącznikiem. Postępować tak należy z każdym aparatem tego typu. Brak opadnięcia dźwigni w stanie zasilania mieszkania może świadczyć o uszkodzeniu wyłącznika

różnicowo-prądowego. W takim wypadku należy wezwać wykwalifikowanego elektryka. Testowanie aparatów różnicowo-prądowych za pomocą przycisków TEST to jedyne czynności, jakie Nabywca lokalu mieszkalnego może wykonywać w tablicy elektrycznej TU usługi.

#### **Wykonanie w instalacji elektrycznej**

Przy wykonaniu instalacji elektrycznej w lokalu, należy przestrzegać tego, aby:

1. wykonawca robót elektrycznych posiadał wymagane przepisami elektryczne uprawnienia wykonawcze, które okaże Nabywcy przed rozpoczęciem robót;
2. stosować tylko materiały elektryczne posiadające aktualne certyfikaty i dopuszczenia do stosowania w budownictwie w Polsce;
3. wykonano odpowiednie pomiary elektryczne przez uprawnionych elektryków (grupa 1 E i D), których wymaga każda modernizacja instalacji elektrycznej;
4. po zakończeniu robót Wykonawca przekazał Nabywcy kopię dokumentów wymienionych w pkt. 1-3 wraz z oświadczeniem o wykonaniu prac elektrycznych zgodnie z obowiązującymi przepisami i oczekiwaniami Nabywcy.

**Stosowanie się do powyższych uwag i zaleceń przedłuży żywotność instalacji oraz zapewni bezpieczeństw**

## **11. Wentylacja mechaniczna lokali usługowych**

### **Wentylacja bytowa lokali usługowych**

Ze względu na brak technologii ww. lokali założono konieczność dostarczenia powietrza świeżego w ilości **ok. 3w/h**. Do tego celu wykonano czerpnie ściennie zlokalizowane w elewacji budynku. Nawiew powietrza realizowany grawitacyjnie poprzez czerpnię.

Instalacja urządzeń i rozprowadzenie instalacji w lokalach jest po stronie Nabywcy / najemcy lokalu.

Do usuwania powietrza wykonano kanały wywiewne wentylacji ogólnej wyprowadzone nad dach i tam zakończone wyrzutnią. W obszarze sufitu podwieszanego lokalu przewidziano zainstalowanie podwieszanej centralki nawiewnej oraz kanałowego wentylatora wywiewnego. Zarówno centralka jak i wentylator muszą być zabezpieczone tłumikami hałasu, tak aby szum i drgania nie przenosiły się do mieszkań. Powietrze podgrzewane powinno być nagrzewnicą elektryczną.

Na kanałach czerpalnych w miejscu przejścia przez przegrodę zewnętrzną zamontowano klapy przeciwpożarowe. Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w te urządzenia. Dotyczy to także klap p.poż zamontowanych w stropach.

**Montaż kurtyn powietrznych przy wejściach do pomieszczeń usługowych w gestii Nabywcy / najemcy lokalu.**

### **Wentylacja wywiewna z zespołów sanitarnych**

Zespoły sanitarne wentylowane są przy zastosowaniu indywidualnych wentylatorów **Limodor prod. Harmann** zamontowanych w pomieszczeniach WC.

Nawiew powietrza swobodny poprzez otwory kompensacyjne znajdujące się w drzwiach zespołu sanitarnego.



**Dla prawidłowego funkcjonowania instalacji wentylacji mechanicznej należy przestrzegać następujących zasad:**

1. Zabrania się zakrywania, demontażu czerpni ściennych oraz ingerencji w klapy p.poż zamontowanych w przegrodach zewnętrznych.
2. Użytkownik lokalu powinien zapewnić minimalną krotkość wymian powietrza w pomieszczeniach zgodnie z wymaganiami z przepisów odpowiadających przeznaczeniu lokalu usługowego. W okresach kiedy lokal nie będzie wykorzystywany (np. w porze nocnej) należy zapewnić minimalną krotkość wymian zgodnie z odrębnymi przepisami odpowiadającymi przeznaczeniu lokalu. Niestosowanie powyższego zalecenia może powodować zawilgocenie i grzyb w lokalu
3. Zabrania się pracy wentylatorów indywidualnych bez filtra, zwłaszcza podczas prac remontowo-budowlanych. Kurz oraz pył może doprowadzić do uszkodzenia wentylatora lub generowania hałasu.
4. Stwierdzenie uszkodzenia wentylatora przez pył i brud jest jednoznaczne z odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.
5. W przypadku stwierdzenia nadmiernej wilgotności w lokalu na skutek ograniczenia wentylacji lub nieprawidłowej eksploatacji lokalu usterki tym spowodowane, zgłaszane z tytułu rękojmi będą odrzucane (pleśń, zagrzybienie, zawilgocenie).
6. Zabronione jest ingerowanie w wydajność przepływu urządzeń wentylacyjnych, np. poprzez zabudowywanie urządzeń wentylacyjnych.

**Uwaga:**

W zespołach sanitarnych należy zamontować drzwi posiadające otwory wentylacyjne/kratki wentylacyjne/podcięcia o powierzchni min. 0,022 m<sup>2</sup>. Brak otworów/kratek/podcięć uniemożliwia dopływ powietrza do pomieszczenia, powoduje zawilgocenie, a w dłuższym okresie zagrzybienie pomieszczenia. Zabrania się montażu w tych pomieszczeniach drzwi bez wymaganych otworów.

**Przed przystąpieniem do prac wykończeniowych/remontowych należy zabezpieczyć:** przewody wentylacyjne, wentylatory ściennie, czerpnie ściennie oraz klapy p.poż - należy na ten okres zabezpieczyć w sposób szczelny przed pyłem, brudem, płynami, itd.

Zabrania się wprowadzania jakichkolwiek zmian przez Nabywcę lokalu w wykonaną instalację wentylacji i jej poszczególne elementy składowe w tym wykonywania zabudowy urządzeń wentylacyjnych.

Wszystkie systemy wentylacyjne w zespołach sanitarnych zostały poddane koniecznym badaniom i regulacji. Wprowadzenie do instalacji dodatkowych elementów (kratki, wentylatory, nawiewniki), demontaż istniejących elementów, zmiany nawiewników, zmiany wentylatorów, spowoduje rozregulowanie systemu i zakłócenie pracy instalacji wentylacji.

System wentylacji budynku powinien być sprawny, dzięki czemu unika się nadmiernej wilgotności w pomieszczeniach.

W przypadku stwierdzenia nadmiernej wilgotności w lokalach na skutek ograniczenia wentylacji lub nieprawidłowej eksploatacji lokalu (pleśń, zagrzybienie, zawilgocenia) usterki zgłoszone z tytułu rękojmi będą odrzucane.

**W okresie użytkowania lokalu:**

Użytkownik lokalu powinien zapewnić minimalną krotkość wymian powietrza w pomieszczeniach zgodnie z wymaganiami z odrębnych przepisów i norm odpowiadających przeznaczeniu lokalu usługowego. W okresach kiedy lokal nie będzie wykorzystywany (np. w porze nocnej) należy zapewnić minimalną krotkość wymian zgodnie

z odrębnymi przepisami odpowiadającymi przeznaczeniu lokalu. Niestosowanie powyższego zalecenia może powodować zawilgocenie i grzyb w lokalu

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

### **Rękojmia nie obejmuje:**

- uszkodzeń mechanicznych elementów instalacji znajdujących się na wyposażeniu lokalu;
- uszkodzeń mechanicznych wentylatorów, czerpni ściennych, klap p.poż;
- konserwacji, przeglądów i serwisowania – wymiana filtra (wentylatory ścienne) min. raz w roku lub w zależności od potrzeb napraw wynikających z niewłaściwego użytkownika instalacji lub braku konserwacji;
- napraw bieżących, polegających na okresowym remoncie elementów instalacji, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie instalacji we właściwym stanie technicznym.

Dokonanie przeróbek w wykonanej instalacji będzie skutkowało odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.

Ingerencja w czerpnie ścienne i klapy p.poż może mieć wpływ na nieprawidłowe działanie instalacji wentylacji w lokalu.

### **KLIMATYZACJA:**

W lokalach usługowych przewidziano przepusty pod instalację freonową klimatyzacji. Po wprowadzeniu rurociągów przepust należy wypełnić masą spełniającą REI120.

Agregaty zewnętrzne umieścić na konstrukcji wsporczej przymocowanej do ścian w miejscach wskazanych w projekcie – dotyczy kondygnacji podziemnej.

**W przypadku wykonania instalacji klimatyzacji w lokalach do tego przystosowanych należy uprzednio uzyskać zgodę Wspólnoty/Administracji budynku. Wszelkie z tym związane prace muszą zostać wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Prace, które spowodują przejście instalacji przez przegrodę pożarową należy zabezpieczyć przejściem pożarowym. Wszelkie przejścia pożarowe muszą być wykonane zgodnie z wytycznymi producenta systemu pożarowego, oznakowane odpowiednio oraz odebrane przez Wspólnotę/Administrację.**

## **12. Garaż podziemny**

W celu dostania się do garażu podziemnego zlokalizowanego w kondygnacji podziemnej, należy przejść przez drzwi, które zawierają kontrolę dostępu. Jest to możliwe poprzez przyłożenie breloka do czytnika zlokalizowanego przy drzwiach lub do panelu widedomofonowego wejściowego, poprzez posiadanie pilota z funkcją hands-free, bądź poprzez kod dostępu, który można wpisać w panele widedomofonowe przed wejściem do każdej z klatek schodowych. Uzyskanie dostępu, czyli zwolnienie kontroli dostępu jest sygnalizowane komunikatem głosowym: „drzwi otwarte”. Drzwi wyposażone w kontrolę dostępu są to drzwi: do śmietnika, do pomieszczenia rowerowni, wejścia zewnętrzne do klatek schodowych, wejścia z garażu na klatki schodowe. Instrukcja obsługi kontroli dostępu znajduje się w Załączniku nr 5 do niniejszej Instrukcji.

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

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

**Dla bezpieczeństwa koniecznie jest zachowanie następujących zasad:**

- przed i podczas uruchamiania bramy należy upewnić się, że w ich obszarze nie znajdują się osoby, szczególnie dzieci, lub przedmioty;
- przy otwieraniu należy bramę doprowadzić do pozycji końcowej i odczekać aż się zatrzyma, dopiero po pełnym otwarciu bramy można wjechać na rampę wjazdową.

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

**Dopiero po całkowitym otwarciu bramy można wjeżdżać/wyjeżdżać z garażu oraz na rampę wjazdową.**

**Zabrania się poruszania pojazdów w garażu z prędkością powyżej 10 km/h.** Zabrania się wjazdu do garażu pojazdów na kołach innych niż gumowych pompowanych. Przed wjazdem należy skontrolować wysokość pojazdu i zwrócić uwagę na bagażniki, anteny, rowery itp. **Maksymalna wysokość pojazdów łącznie z wyposażeniem to 2,00 m.** Zabrania się wjazdu pojazdów niesprawnych technicznie, z niesprawną instalacją hydrauliczną, emitujących zwiększoną ilość spalin, z niesprawnym układem hamulcowym, o obniżonym podwoziu, pojazdów z przyczepami, naczepami itp.

Należy zwrócić szczególną uwagę na utrzymanie posadzki garażu w odpowiedniej czystości w okresie zimowym. Wjeżdżające samochody wwożą wraz ze śniegiem duże ilości substancji żrących, które mogą powodować korozję zarówno elementów stalowych jak i posadzki żywicznej. Niedopuszczalne jest pozostawianie błota pośniegowego w garażu jak i na rampie zjazdowej na dłuższy okres czasu ze względów bezpieczeństwa ruchu jak i konstrukcji.

Zabrania się ingerencji w elementy konstrukcyjne garażu podziemnego – posadzka, ściany, strop.

Garaż nie jest przystosowany do parkowania samochodów z instalacją LPG.

**Uwaga:**

**W obrębie miejsca postojowego zabronione jest:**

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

**Nabywca miejsca postojowego zobowiązany jest do:**

- bezwzględnego przestrzegania przepisów ruchu drogowego;

- zachowania ostrożności przy wjeżdżaniu i wyjeżdżaniu na teren inwestycji szczególnie w okresie gołoledzi, opadów i zalegania śniegu;
- niezastawiania dróg dojazdowych, pożarowych i poszczególnych miejsc postojowych;
- odpowiedniego parkowania pojazdu na miejscu postojowym w taki sposób, aby nie utrudniać korzystania z sąsiednich miejsc postojowych i nie powodować uszkodzeń stojących tam pojazdów.

Sposób użytkowania posadzki żywicznej garażu podziemnego, instrukcje czyszczenia oraz sposób użytkowania bramy garażowej zawarto w **załączniku nr 3**.

### 13. Klatki schodowe

Klatki schodowe stanowią drogi ewakuacyjne dla szybkiego opuszczenia budynku. Klatka wyposażona jest w klapę oddymiającą, otwieraną automatycznie za pomocą czujek zadymienia oraz ręcznie za pomocą przycisków. We wszystkich korytarzach i klatkach schodowych zastosowano lampy awaryjne, które zapewniają oświetlenie nawet po wyłączeniu energii elektrycznej.

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

### 14. Teren zielony

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

#### **UWAGA:**

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

### 15. Zmiany budowlane w lokalach

Wszelkie zmiany budowlane dokonywane po odbiorze lokali, winny być wykonywane zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym, za wiedzą Zarządcy Budynku.

Niezbędne jest uzyskanie wymaganych prawem pozwoleń i uzgodnień (art. 29 oraz 30 ustawy Prawo Budowlane).

Nabywca lokalu wprowadzając w okresie rękojmi zmiany w ściankach murowych, zmiany w instalacjach wewnętrznych przyjmuje do wiadomości fakt, iż może to skutkować odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.

W przypadku wykonania instalacji klimatyzacji w lokalach do tego przystosowanych należy uprzednio uzyskać zgodę Zarządcy budynku. Wszelkie z tym związane prace muszą zostać wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Prace, które spowodują przejście instalacji przez przegrodę pożarową należy zabezpieczyć przejściem pożarowym. Wszelkie przejścia pożarowe muszą być wykonane zgodnie z wytycznymi wybranego przez Nabywcę producenta systemu pożarowego, oznakowane odpowiednio, wykonane przez osoby przeszkolone oraz odebrane przez Zarządcę.

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

**Ponadto:**

- nie wolno zamurowywać istniejących lub wybijać nowych otworów okiennych;
- nie wolno przemalowywać ślusarki i obróbek blacharskich na inny kolor;
- nie wolno dokonywać zmian w ślusarce aluminiowej.
- Przy wykonywaniu zabudowy sufitowej należy uwzględnić możliwość serwisowania instalacji części wspólnych przechodzących przez lokal (rewizje).

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

## 16. Roboty wykończeniowe, sprawy porządkowe

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

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

1. Usuwanie gruzu, śmieci i wylwanie płynów przez okna oraz wyrzucania odpadów stałych do kanalizacji, działania takie mogą uszkodzić pion kanalizacyjny. Za skutki wynikłe z tych działań odpowiada wyłącznie Nabywca lokalu.
2. Uszkodzenia ścian, posadzek, drzwi, okien, fasad oraz wszelkich okładzin wewnętrznych lub zewnętrznych powstałe w częściach wspólnych przy transporcie materiałów budowlanych, mebli, wyposażenia, itp.
3. Śmieci, gruz, niedopałki papierosów wyrzucane są przez okno, do garażu lub na klatkę schodową.
4. Gruz wrzucany jest do kanalizacji powodując jej zatykanie.
5. Żrące i gęste cieczce (zaprawy, rozpuszczalniki, farby itp.) wylwane są do kanalizacji.
6. Włamywanie się do tablic licznikowych i nieautoryzowane zasilanie sprzed lub za licznika, niszcząc przy tym plomby dostawcy energii elektrycznej i dewastując tablice elektryczne.
7. W trakcie transportu mebli i materiałów brudzone i rysowane są ściany klatki schodowej oraz balustrady.
8. Uszkodzenia klatek schodowych spowodowane wnoszeniem długich profili stalowych i listew – w czasie ich wnoszenia ostre końcówki powinny być osłonięte.
9. Nabywcy lokali niefachowo dokonują przeróbek instalacji wewnętrznych w lokalach, powodując zalanie sąsiadów.
10. Montaż dodatkowych wentylatorów i zakłócenie pracy systemu wentylacji.
11. Cięcie płyt, ceramiki, itp. na korytarzach i klatce schodowej - prace te powodują dewastację części wspólnych i zapychanie filtrów wentylacji mechanicznej. W skrajnym przypadku prowadzone roboty mogą doprowadzić do uruchomienia alarmu przeciwpożarowego - za jego uruchomienie odpowiada Nabywca lokalu.
12. Pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańców (rowerownie, śmietniki, zespoły wejściowe, korytarze, klatki schodowe, windy, szachty instalacyjne) powinny być utrzymywane w

należytem stanie higieniczno-sanitarnym oraz estetycznym zapewniającym użytkowanie całego obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem przez cały okres eksploatacji.

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

## 17. Obsługa w okresie rękojmi

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

Przed zgłoszeniem usterki należy dokładnie zapoznać się z niniejszą instrukcją.

Usuwanie usterek zgłoszonych w okresie rękojmi odbywa się w dni powszednie od poniedziałku do piątku w godzinach 7.30 – 15.30.

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

Usterki należy zgłaszać poprzez przesłanie wypełnionego załącznika nr 6 do niniejszej instrukcji na adres email: [serwis@unidevelopment.pl](mailto:serwis@unidevelopment.pl) lub na adres korespondencyjny Dewelopera: 03-285 Warszawa ul. Kondratowicza 37.

### Uwaga:

Niniejsza instrukcja jest informacją dla Nabywców lokali, nie wyczerpuje i nie zastępuje instrukcji producentów, przepisów, norm i atestów.

W przypadkach nieobjętych niniejszą instrukcją mają zastosowanie przepisy Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U.Nr.74 poz. 836) oraz Prawa Budowlanego i Polskich Norm.

### Uwaga:

Dla wszystkich usług potencjalnie uciążliwych – konieczne jest wykonanie dodatkowego wzmocnienia akustycznego stropu od strony lokalu usługowego – na suficie zastosować 5cm wełny mineralnej o gęstości 80-100kg/m<sup>3</sup> + płytę GK akustyczną 1,25cm.

## Spis załączników

Załącznik nr 1 - Instrukcja użytkowania i czyszczenia szkła i wyrobów z aluminium

Załącznik nr 2 – Instrukcja użytkowania i konserwacji instalacji sanitarnych

Załącznik nr 3 - Instrukcja użytkowania i konserwacji posadzki żywicznej i bramy garażowej

Załącznik nr 4 – Instrukcja montowania urządzeń klimatyzacji

Załącznik nr 5 - Instrukcja użytkowania kontroli dostępu

Załącznik nr 6 - Protokół zgłoszenia usterki

## Załącznik nr 1 – Instrukcja użytkowania i czyszczenia szkła i wyrobów z aluminium

BEZPIECZNE SZKŁO WARSTWOWE.

Użytkowanie.

### Produktów nie należy:

- Wystawiać na bezpośredni kontakt z zanieczyszczeniami organicznymi;
- Pozostawiać w stanie mokrym na skutek skraplania oparów spowodowanego niewłaściwą wentylacją wnętrza budynku;
- Wystawiać na długotrwałe działanie temperatury powyżej 60°C;
- Eksploatować, montować i składować w środowisku narażonym na działanie czynników atmosferycznych;
- Eksploatować, montować i składować w środowisku narażonym na działanie agresywnych czynników chemicznych, w szczególności kwasu fluorowodorowego oraz ługów.

### Niszczące wytrawianie powierzchni szkła.

Wytrawianie powierzchni szkła powstaje przy zetknięciu się szkła z kwasem fluorowodorowym, ługami, a także środkami chemicznymi stosowanymi zwykle w materiałach budowlanych (i środkach czyszczących). Chemikalia, takie jak roztwory zasad (w mniejszym stopniu roztwory kwasów) działając przez dłuższy czas prowadzą do trwałego wytrawienia powierzchni. Tak działa świeży beton i tynk stykając się z powierzchnią szkła. Konieczne jest zatem zapewnienie ochrony szkła przed wskazanymi powyżej czynnikami.

### Niszczące ługowanie powierzchni szkła spowodowane działaniem wody.

Możliwe jest również uszkodzenie powierzchni szkła na skutek zjawiska ługowania w wyniku długotrwałego działania wody z opadów i kondensacji. Woda powoduje bowiem hydrolizę zawartych w szkłe krzemianów z utworzeniem krzemionki w formie żelu (nalot na szkłe). Szczególnie wtedy jeżeli szkło było magazynowane bez przekładek oraz było narażone na długie działanie zabrudzeń przed sprzętaniem budynku. Dlatego w trakcie budowy należy szkło czyścić regularnie, kiedy jest to niezbędne.

### Czyszczenie wyrobów szklanych : Zasady ogólne

Czyszczenie szkła, jak również usuwanie pozostałości po naklejkach i przekładkach powinno być wykonywane przez wykonawcę robót przy użyciu łagodnych środków czyszczących. Zabrudzenia szyb usuwa się myciem (nigdy na sucho) przy użyciu dużej ilości wody, stosując gąbkę, wałek gumowy, irchę lub dostępne w handlu rozpylane środki czyszczące do szkła i szmatki.

Ostre narzędzia takie jak żyłki lub skrobaki, mogą powodować drobne i głębokie zadrapania powierzchni szkła i z tego powodu należy wykluczyć ich stosowanie.

W szczególności konieczne jest natychmiastowe usuwanie z szyb brył cementu lub innych pozostałości materiałów budowlanych. Ich działanie może prowadzić bowiem do wytrawiania powierzchni szkła.

Jeżeli w trakcie robót uszczelniających na szkłe pozostaną resztki szczeliwa, należy je natychmiast usunąć. Zwykle zabrudzenia powinny być usuwane w sposób opisany powyżej. Trudne do usunięcia zabrudzenia, np. z farby, plamy smoły lub pozostałości kleju powinny być usuwane przy pomocy odpowiednich rozpuszczalników, tj. spirytusu, acetonu lub benzyny. Następnie należy szkło w tych miejscach przemyć wodą. Ważne jest zapobieganie stykaniu się jakiegokolwiek rozpuszczalnika z krawędziami pakietu szklanego ponieważ może to spowodować uszkodzenie folii PVB. Środki szorujące lub wełna stalowa nie mogą być używane gdyż powodują nieodwracalne porysowanie powierzchni szkła. Nie należy również stosować oklein, bądź folii na wyroby szklane.

### **Środki czyszczące powodujące uszkodzenia szyb.**

Nie wolno stosować roztworów zasad i kwasów, a także środków czyszczących zawierających fluorki. Roztwory takie mogą powodować nieodwracalne uszkodzenia powierzchni szkła i folii PVB. Czyszczenie fasady i szkła powinno być wykonywane zgodnie z uznanymi standardami przemysłowymi.

### **Prawidłowe narzędzia do czyszczenia szyb.**

Gumowy ściągacz do czyszczenia szyb w dobrym stanie, czysty i bez silikonu. Miękka i czysta szmatka. Czysta (nie ścierna!) gąbka. Narzędzia te powinny być regularnie czyszczone w trakcie mycia, aby drobiny zabrudzeń nie rysowały szkła i aby uniknąć pozostawiania zabrudzeń na szkłe.

### **Prawidłowe środki czyszczące.**

Czysta woda i dostępne w handlu obojętne środki czyszczące do szyb. Woda powinna mieć małą zawartości wapnia. W razie potrzeby należy stosować wodę zmiękczoną lub zdemineralizowaną.

### **Nie wolno stosować do czyszczenia:**

Środków czyszczących zawierające silikony lub materiały ścierne. Środków czyszczących i konserwacyjnych do materiałów innych niż szkło. Agresywnych względem szkła środków chemicznych jak: ługi, kwasy, fluorki. Narzędzi ściernych: ściernych gąbek i ostrych szmatek, wełny stalowej, żyłetek, nożyków itp.

### **Czyszczenie i pielęgnacja wyrobów z aluminium:**

Aluminium to materiał bardzo lekki ale też bardzo mocny. Posiada naturalną warstwę oksydacyjną chroniącą materiał przed warunkami atmosferycznymi a tym samym przed korozją. Obróbka polegająca na polerowaniu i anodowaniu nadaje produktom przyjemny wygląd stali nierdzewnej i dodatkowo wzmacnia naturalną warstwę ochronną.

Do czyszczenia aluminium stosujemy ciepłą wodę, gąbkę i płyn do mycia. Środek myjący наносimy na powierzchnię przy pomocy gąbki, a następnie zmywamy ciepłą wodą, aby nie tworzyły się smugi. Nie należy obciążać dodatkowo wyrobów aluminiowych.

### **Czyszczenie i pielęgnacja balustrad malowanych proszkowo:**

W pierwszej kolejności powierzchnia malowana proszkowo powinna zostać wstępnie oczyszczona wodą i gąbką w celu wyeliminowania najlżejszych zabrudzeń. Potem należy wyczyścić elementy używając ściereczki nasączonej wodą i neutralnym środkiem czyszczącym. Warto pamiętać, że czyszczenie powierzchni „na sucho”, czyli bez wody, może uszkodzić powłokę.

Nie należy stosować do czyszczenia rozpuszczalników organicznych ani chemicznych środków czyszczących o wartości PH niższej niż 5 lub większej niż 8. W przeciwnym razie powierzchniom grozić mogą uszkodzenia i korozja. Do czyszczenia używać tylko neutralnych środków.



Inwestor:



Generalny Wykonawca:



---

**Załącznik nr 2 - Instrukcja użytkowania i konserwacji instalacji sanitarnych**

## SKRÓCONA INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA INSTALACJI WOD-KAN, C.O. i WENTYLACJI MECHANICZNEJ

„Osiedle Pauza Ochota” przy ul. Tadeusza Joteyki 3  
w Warszawie



Kierownik Robot Sanitarnych  
mgr inż. *[Signature]* *[Name]*  
upr. MAZ/0279/OWOS/11

**DOKUMENTACJA  
POWYKONAWCZA**

## Spis treści

1. Dachy .....	4
2. Garaż .....	4
3. Śmietnik .....	5
4. Instalacje sanitarne i wentylacji mechanicznej w budynku .....	5
4.1 Instalacja wodna bytowa i grzewcza .....	5
4.2 Instalacja hydrantowa .....	7
4.3 Instalacja kanalizacyjna bytowo-gospodarcza .....	8
4.4 Instalacja kanalizacji deszczowej garażu, dachu i patio .....	9
4.5 Separator i pompownie ścieków .....	10
4.6 Pomieszczenie hydroforni .....	11
4.7 Pompownia deszczowa i instalacja podlewania zieleni ogólnej .....	12
4.8 Wentylacja w częściach wspólnych: garaż, pom. technicznych i cz. wspólnych .....	13
4.9 Instalacja klimatyzacji .....	16
5. Pozostałe warunki użytkowania lokali .....	16
6. Instalacja CO w lokalu .....	18
7. Instalacja wodna i kanalizacyjna w lokalu .....	22
8. Instalacja wentylacji mechanicznej .....	26
9. Roboty wykończeniowe w lokalach, sprawy porządkowe .....	29
10. Załączniki .....	30

Kierownik Robót Sanitarnych  
mgr inż. Hubert Pierzykowski  
upr. MAZ/0279/OWOS/11

Kierownik Robót Sanitarnych  
mgr inż. Hubert Pierzykowski  
upr. MAZ/0279/OWOS/11

**DOKUMENTACJA  
POWYKONAWCZA**

**Uwaga! Wszystkie instalacje sanitarne wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, c.t., gazu, klimatyzacji i wentylacji mechanicznej, kotłowni, hydroforni, w budynku powinny być serwisowane przez właściwe podmioty posiadające stosowne uprawnienia oraz poddawane obowiązkowym przeglądom, testom i konserwacji zgodnie z instrukcją lub DTR danego urządzenia.**

**Instalacje zostały wykonane zgodnie z dokumentacją projektową, wymogami Zamawiającego i zaleceniami producentów zastosowanych materiałów.**

**Ze względu na wagę instalacji w funkcjonowaniu całego obiektu oraz bezpieczeństwo jego użytkowników, należy bezwzględnie przestrzegać zaleceń podanych w powyższym dokumencie.**

**Wszystkie czynności wymienione w niniejszej instrukcji, dokumentacji powykonawczej oraz tabeli gwarancji i przeglądów urządzeń muszą zostać odnotowane przez Zarządcę nieruchomości dla:**

- kontroli okresowych udokumentowanych wpisem w książce obiektu lub spisane w formie protokołu,**
- przeglądy serwisowe główne i przeglądy co roczne udokumentowane wpisem w książkach serwisowych i książce obiektu,**

**pod rygorem utraty gwarancji i rękojmi i przenosi odpowiedzialność za prawidłowe funkcjonowanie urządzeń i instalacji na Zarządcę/użytkownika obiektu.**

Niniejsza instrukcja stanowi wybór najistotniejszych zasad użytkowania i konserwacji w odniesieniu do instalacji w budynku.

Instalacje w budynku powinny być użytkowane w sposób zapewniający:

- zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
- utrzymanie wymaganego stanu technicznego,
- utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego określonego odrębnymi przepisami,
- prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń (np. instalacji elektrycznych, instalacji C.O., wodociągowych, przewodów wentylacyjnych, itp.).
- właściwe ogrzewanie lokalu celem zapobieżenia jego degradacji.

W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:

- zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem,
- wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane w instrukcji użytkowania,
- minimalizować przecieki/zalania z instalacji w zakresie obciążającym użytkownika niezwłocznie po ich pojawieniu się,
- dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika.

**W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska. Użytkownik zobowiązany jest minimalizować uszkodzenia związane z uszkodzeniem instalacji wraz z ich zabezpieczeniem.**

**W przedmiotowej instrukcji brak instalacji wentylacji grawitacyjnej i wentylacji bytowej i oddymiającej garażu – po za zakresem firmy Minsbud.**

Kierownik Robót Sanitarnych  
mgr inż. Hubert Pańczykowski  
upr. MAZ/027/OWOS/11

**DOKUMENTACJA  
POWYKONAWCZA** 3

## 1. Dachy

Rury spustowe wewnętrzne z tworzywa sztucznego lub zewnętrzne rynnowe wg. odrębnego opracowania. Lokalizacja wpustów dachowych i patio oraz rodzaj zgodnie z dokumentacją.

### **Uwaga:**

- **Zabrania się wstępu na dach osobom nieupoważnionym ze względu bezpieczeństwa oraz w celu ochrony izolacji przeciwwodnej przed mechanicznym uszkodzeniem.**
- **Na pokryciu dachowym zabrania się: ustawiania (stawiania) materiałów posiadających ostre krawędzie mogące uszkodzić warstwę pokrycia.**
- **Obowiązkiem administratora jest usuwanie z dachu nadmiaru śniegu oraz sopli w okresie zimowym, przeprowadzenie przeglądów dachu: wiosennego i jesiennego, czyszczenie koryt i wpustów dachowych.**
- **Przy usuwaniu śniegu z pokryć dachowych należy zwracać uwagę na elementy pokrycia oraz urządzenia znajdujące się na dachu np. mocowanie instalacji odgromowej itp., ponieważ w przypadku mechanicznego uszkodzenia nie podlegają one naprawie wynikającej z praw rękojmi.**
- **Po okresie jesiennym należy usunąć suche liście i zanieczyszczenia nawiane przez wiatr w okresie wiosna-jesień z koryt dachowych i wpustów dachowych.**
- **Należy utrzymywać w czystości wpusty dachowe, a w szczególności w okresie zimowym oczyszczać wpusty dachowe z lodu i śniegu by mogły prawidłowo odprowadzać wodę z powierzchni dachu.**
- **Zabrania się wstępu na dach przy temperaturze powietrza przekraczającej +25 st. C.**
- **Uszkodzenia mechaniczne elementów dachu np. wpusty w postaci zarysowania, wgniecenia i inne uszkodzenia nie podlegają gwarancji.**

Kierownik Robot Śmieciowych  
mgr inż. Hubert Fierzykowski  
upr. MAZ/6279/OWOS/11

## 2. Garaż

Pod budynkiem zlokalizowany jest jednokondygnacyjny garaż podziemny przeznaczony do użytku lokatorów. Garaż przeznaczony jest wyłącznie dla samochodów osobowych. Instalacje, wyposażenie i nadproża znajdują się na wysokości powyżej 2,00 m nad poziomem posadzki.

W okresie zimowym, w celu utrzymania właściwej nawierzchni należy ściągać topniejący śnieg i wody pośniegowe ściągaczkami wyposażonymi w listwy gumowe do wykonanego odwodnienia liniowego.

**Uwagi w zakresie korzystania z garażu oraz jego elementów i pomieszczeń z nim związanych:**

- **Przed korzystaniem z garażu należy bezwzględnie zapoznać się z instrukcją pożarową, (znajduje się u administratora), rozmieszczeniem dróg ewakuacyjnych i urządzeń gaśniczych.**
- **Zabrania się prowadzenia w garażu napraw pojazdów, pozostawiania pojazdów na biegu, mycia itp.**
- **Przed wjazdem należy skontrolować wysokość pojazdu i zwrócić uwagę na bagażniki, anteny, rowery itp.**

- *Garaż przystosowany jest do ruchu samochodów o wysokości nie większej niż 2 m (łącznie z bagażnikiem).*
- *W garażu, komórkach lokatorskich 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, komórkach lokatorskich, boksach rowerowych zabrania się przechowywania 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,*
  - *cieczki palne o temp. zapłonu poniżej 50 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 samozapaleń.*
- *Za sposób, rodzaj i skutki przechowywanych przedmiotów i materiałów odpowiada jej właściciel.*
- *Należy umożliwić w każdym czasie łatwy dostęp do znajdujących się w garażu 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.*
- *W garażu znajdują się trzy nagrzewnice wodne ogrzewające zimne powietrze z czerpni wentylacyjnych i bramy wjazdowej.*
- *Niedopuszczalne jest pozostawianie otwartej bramy.*

Kierownik Robót Sanitarnych  
mgr inż. Hubert Pietrzykowska  
upr. MAZ.0179/OWOS/11

### 3. Śmietnik

Gospodarka odpadami przewiduje czasowe gromadzenie powstałych odpadów a następnie przekazywanie ich uprawnionym. Pomieszczenie śmietnika nie jest wyposażone w podejście wody, istnieje możliwość podłączenia się węzłem ogrodowym do inst. podlewania zieleni ogólnej umożliwiając bieżące sprzątanie przez firmę dokonującą konserwacji i sprzątającą osiedle.

**UWAGA! Śmietnik nie służy do usuwania odpadów budowlanych powstałych w wyniku wykonywanych prac wykończeniowych.**

## 4. Instalacje sanitarne i wentylacji mechanicznej w budynku

### 4.1 Instalacja wodna bytowa i grzewcza

Na terenie patio zamontowano punkty poboru wody służące do podlewania terenu patio, jaki i bieżącej eksploatacji osiedla.

**DOKUMENTACJA  
POWYKONAWCZA**

Istnieje konieczność ich odwadniania przed okresem zimowym – tj. ujemnych temperatur. Odwodnienie zaworów zewnętrznych należy do obowiązków Lokatora i Administratora lub serwisu technicznego budynku. Skutkami ich zaniechania, może być uszkodzenie instalacji wody.

**UWAGA:**

- **Zabrania się demontażu i jakiegokolwiek ingerencji w wodomierze, może to skutkować zerwaniem plomb, uszkodzeniem przewodu do odczytu wskazań liczników i narażeniem na dodatkowe koszty.**
  - **Po pięciu latach wodomierze podlegają ponownej legalizacji lub wymianie (po uzgodnieniu z Administratorem/Zarządcą Nieruchomości, przez firmę z uprawnieniami na legalizację urządzeń). Koszt powyższego ponosi Wspólnota Mieszkaniowa.**
  - **Zużycia wody ciepłej i zimnej odczytać poprzez widoczną wartość na wodomierzach znajdujących się w szachtach – wartość podana w jednostkach m<sup>3</sup>.**
  - **Po każdej ingerencji w instalację wodociągową należy przeprowadzić badania jakości wody przez firmy specjalistyczne posiadające uprawnienia do wykonywania w/w badań.**
  - **W budynku instalacja ciepłej wody użytkowej w celu dezynfekcji będzie poddawana okresowemu przegrzewowi. Użytkowanie instalacji w trakcie dezynfekcji grozi poparzeniem.**
- Przegląd i naprawa instalacji wody bytowej powinny być przeprowadzane po uprzednim zgłoszeniu przeglądu lub naprawy osobie uprawnionej do dokonywania przeglądów oraz serwisowi dostawcy systemu. Okresowe kontrole powinny być wykonywane w okresach nie rzadszych niż raz na pół roku i należą do obowiązków Administratora budynku.**
- **Rezygnacja z przeglądów okresowych i głównych wykonywanych przez autoryzowany serwis przenosi odpowiedzialność za prawidłowe funkcjonowanie systemu na zarządcę obiektu.**
  - **Czasookresy oraz zakres czynności serwisowych podany jest w dokumentacji powykonawczej w dziale: DOKUMENTACJA GWARANCYJNA.**
  - **Ze względu na wagę instalacji w funkcjonowaniu całego obiektu oraz bezpieczeństwo jego użytkowników, należy bezwzględnie przestrzegać zaleceń podanych w powyższym dokumencie.**
  - **W miejscach nawiewu instalacja została wyposażona w izolację termiczną wraz z zabezpieczeniem przed zamarzaniem kablem grzejnym.**
  - **Kontrole okresowe instalacji elektrycznej zabezpieczającej przed zamarzaniem należy przeprowadzić raz w miesiącu i należą do obowiązków Administratora budynku.**
  - **Kontrola i konserwacja urządzeń i instalacji wraz powłokami zabezpieczającymi /galwanicznymi tj. rur i kształtek, płaszczy z blachy, elementów konstrukcyjnych oraz ewentualne zabezpieczenie antykorozyjne wywołane warunkami atmosferycznymi lub działaniem ptactwa. Przegląd należy do obowiązków Zarządcy budynku i musi być wykonany co najmniej raz na kwartał udokumentowany wpisem w książce obiektu.**
  - **Regulacja, odpowietrzanie, itp. należą do czynności wynikających z bieżącej konserwacji i nie leżą w zakresie czynności objętych rękojmą. Czyszczenie i przegląd odpowietrzników inst. wodnej należy przeprowadzić raz w miesiącu. Zawór pod odpowietrznikiem powinien być zamknięty i otwierany tylko na czas odpowietrzania.**

Kierownik Robót  
Zagr. dz. 14  
497. MAZ. 10279/OWOS/14

- **Kontrole i przegląd instalacji ciśnieniowych w tym armatury, połączeń rozłącznych, śrubunków, zaworów i liczników należy przeprowadzić raz w miesiącu. W zakres przeglądu wchodzi czynności tj.:**
    - ruszenie zaworem kulowym,
    - sprawdzenie szczelności połączeń, uszczelek itd.
- Kontrole okresowe należą do obowiązków Administratora budynku.**

#### 4.2 Instalacja hydrantowa

Garaż podziemny został wyposażony w instalację hydrantową zasilaną z sieci wodociągowej. W garażu znajdują się hydranty HP33 z zasięgiem gaszenia o promieniu 30 m. Taki zasięg działania pozwala na użycie instalacji hydrantowej do gaszenia obszaru obejmującego całą powierzchnię garażu.

Budynek wyposażono w zawory hydrantowe zlokalizowane na klatce schodowej.

Instalacja p. poż., zawory hydrantowe nie powinny być używane do innych celów niż są przeznaczone. Wężę hydrantowe po ewentualnym użyciu należy dokładnie przesuszyć, a następnie złożyć zgodnie z wymaganiami p. poż. i umieścić w ruchomym koszu szafki hydrantowej. Urządzenia ochrony przeciwpożarowej działają również po wyłączeniu napięcia przeciwpożarowym wyłącznikiem prądu elektrycznego.

Budynek zaopatrzone został w zestaw hydroforowy obsługujący instalację hydrantową i wody bytowej.

Kierownik, Dział Serwisowy  
mgr inż. Hubert Pietrzykowski  
upr. MAZ/10279/OWOS/11

#### **UWAGA:**

- **W przypadku pożaru należy używać gaśnic – a, użycie hydrantów należy bezwzględnie pozostawić służbom straży pożarnej.**
- **Nie blokować dostępu do sprzętu p.poż.**
- **Miejsca rozmieszczenia hydrantów zostały oznakowane.**
- **Zabrania się korzystania ze sprzętu pożarowego do celów innych niż gaszenie pożaru.**
- **Raz w roku należy dokonać sprawdzenie działania zaworów na instalacji hydrantowej.**
- **Co 2 miesiące należy spuścić znaczną ilość wody przez zawór hydrantowy w celu zapobiegnięcia przegniwaniu wody w instalacji. Odwodnienie zaworów hydrantowych należy do obowiązków Administratora lub serwisu technicznego budynku.**
- **Przeгляд i naprawa instalacji hydrantowej p.poż powinny być przeprowadzane po uprzednim zgłoszeniu przeglądu lub naprawy osobie uprawnionej do dokonywania przeglądów oraz serwisowi dostawcy systemu zgodnie z wytycznymi zawartymi w normie PN-EN 671-3. Okresowe kontrole powinny być wykonywane w okresach nie rzadszych niż raz na pół roku i należą do obowiązków Administratora budynku.**
- **Rezygnacja z przeglądów okresowych i głównych wykonywanych przez autoryzowany serwis przenosi odpowiedzialność za prawidłowe funkcjonowanie systemu na zarządcę obiektu.**
- **Czasookresy oraz zakres czynności serwisowych podany jest w dokumentacji powykonawczej w dziale: DOKUMENTACJA GWARANCYJNA.**
- **Ze względu na wagę instalacji w funkcjonowaniu całego obiektu oraz bezpieczeństwo jego użytkowników, należy bezwzględnie przestrzegać zaleceń podanych w powyższym dokumencie.**

**DOKUMENTACJA  
POWYKONAWCZA**



- **Ponadto eksploatacja i obsługa hydrantów wewnętrznych powinna być prowadzona zgodnie z DTR, instrukcją konserwacji oraz warunkami rękojmi producenta/dostawcy.**
- **Instalacja została wyposażona w izolację termiczną wraz z zabezpieczeniem przed zamarzaniem kablem grzejnym.**
- **Kontrole okresowe instalacji elektrycznej zabezpieczającej przed zamarzaniem należy przeprowadzić raz w miesiącu i należą do obowiązków Administratora budynku.**

#### **4.3 Instalacja kanalizacyjna bytowo-gospodarcza**

Instalacja kanalizacyjna została wykonana zgodnie z dokumentacją projektową, wymogami i zaleceniami producentów zastosowanych materiałów. Piony i poziomy kanalizacji sanitarnej znajdują się w lokalach mieszkalnych w szachtach. Piony wykonano z tworzywa sztucznego. Podejścia do przyborów poprowadzono natynkowo i w warstwach posadzkowych, a do pionów włączono skropliny z inst. klimatyzacji.

##### **UWAGA:**

- **Uszkodzenia mechaniczne elementów instalacji nie są objęte naprawą w ramach udzielonej gwarancji i rękojmi.**
- **Syfony wpustów powinny być stale zalane wodą, by uniemożliwić wydobywanie się przez nie przykrych w powonieniu zapachów z kanalizacji. Wyższy niż zwykle, bądź podnoszący się poziom napętnienia się wpustów wodą może świadczyć o zatkaniu się przewodów kanalizacyjnych, które należy udrożnić.**
- **Do odpływów kanalizacyjnych, pod żadnym pozorem, nie wolno wrzucać: twardego osadu, śmieci, popiołu, materiałów budowlanych i wykończeniowych między innymi gruzu, piasku, żwiru, gipsu i zapraw budowlanych,**
- **stałych odpadów gospodarstwa domowego jak: obierzyny, kości, skorupy, gałgany, wata, środki opatrunkowe i higieniczne, pierze, itp.,**
- **stałych i płynnych produktów, które wskutek swego składu chemicznego lub temperatury mogłyby uszkodzić przewody, zabronione jest wylewanie bezpośrednio do kanalizacji wrzątku oraz rozpuszczalników lub innych środków chemicznych.**
- **Grozi to zamuleniem lub zniszczeniem i unieruchomieniem instalacji kanalizacyjnej i odpływowej oraz zalaniem mieszkania właściciela i/lub mieszkań na niższych kondygnacjach.**
- **Przeгляд i naprawa instalacji kanalizacji sanitarnej powinny być przeprowadzane po uprzednim zgłoszeniu przeglądu lub naprawy osobie uprawnionej do dokonywania przeglądów oraz serwisowi dostawcy systemu. Okresowe kontrole powinny być wykonywane w okresach nie rzadszych niż raz na pół roku i należą do obowiązków Administratora budynku.**
- **Rezygnacja z przeglądów okresowych i głównych wykonywanych przez autoryzowany serwis przenosi odpowiedzialność za prawidłowe funkcjonowanie systemu na zarządcę obiektu.**
- **Czasookresy oraz zakres czynności serwisowych podany jest w dokumentacji powykonawczej w dziale: DOKUMENTACJA GWARANCYJNA.**
- **Ze względu na wagę instalacji w funkcjonowaniu całego obiektu oraz bezpieczeństwo jego użytkowników, należy bezwzględnie przestrzegać zaleceń podanych w powyższym dokumencie.**

**DOKUMENTACJA  
POWYKONAWCZA**

- **Niezależnie, przeprowadzać przeglądy okresowe urządzeń, dla zachowania udzielonej na nie rękojmi, zgodnie ze wskazaniami/zaleceniami producentów urządzeń, zawartymi w DTR.**

#### **4.4 Instalacja kanalizacji deszczowej garażu, dachu i patio**

Dach został wyposażony w ogrzewane wpusty deszczowe, które mają na celu odprowadzenie wody opadowej z ich powierzchni poprzez instalację deszczową do kanalizacji na zewnątrz budynku.

Garaż wyposażono w odwodnienia linowe.

#### **UWAGA:**

- **W przypadku stwierdzenia nieczystości we wpustach i odwodnieniach liniowych należy je oczyścić.**
- **Urządzenia odprowadzające wodę z balkonów, tarasów i patio należy w razie potrzeb czyścić z zanieczyszczeń oraz sprawdzać drożność po okresie wiosennym i jesiennym. Zabrania się wrzucania śmieci, liści, lodu, ziemi do wpustów i innych urządzeń odprowadzających wodę (załącznik - Instrukcja prac konserwacyjnych wpustów).**
- **Czasookresy oraz zakres czynności serwisowych podany jest w dokumentacji powykonawczej w dziale: DOKUMENTACJA GWARANCYJNA.**
- **Przeгляд i naprawa instalacji kanalizacji deszczowej powinny być przeprowadzane po uprzednim zgłoszeniu przeglądu lub naprawy osobie uprawnionej do dokonywania przeglądów oraz serwisowi dostawcy systemu. Okresowe kontrole powinny być wykonywane w okresach nie rzadszych niż raz na pół roku i należą do obowiązków Administratora budynku.**
- **Rezygnacja z przeglądów okresowych i głównych wykonywanych przez autoryzowany serwis przenosi odpowiedzialność za prawidłowe funkcjonowanie systemu na zarządcę obiektu.**
- **Zabronione jest splukiwanie zanieczyszczeń do instalacji.**
- **Do wpustów i odwodnień liniowych pod żadnym pozorem, nie wolno wrzucać:**
  - **twardego osadu, śmieci, popiołu, materiałów budowlanych i wykończeniowych między innymi gruzu, piasku, żwiru, gipsu i zapraw budowlanych,**
  - **stałych odpadów gospodarstwa domowego jak: obierzyny, kości, skorupy, gałgany, wata, środki opatrunkowe i higieniczne, pierze, itp.,**
  - **stałych i płynnych produktów, które wskutek swego składu chemicznego lub temperatury mogłyby uszkodzić przewody, zabronione jest wylewanie bezpośrednio do kanalizacji wrzółku oraz rozpuszczalników lub innych środków chemicznych.**
- **Grozi to zamuleniem lub zniszczeniem i unieruchomieniem instalacji kanalizacyjnej i odpływowej oraz zalaniem mieszkania właściciela i/lub mieszkań na niższych kondygnacjach.**
- **Zabrania się demontażu i jakiegokolwiek ingerencji w instalację kanalizacji deszczowej, może to skutkować zalaniem, uszkodzeniem elementów odprowadzenia wody z balkonów i tarasów i narażeniem właściciela lokalu na dodatkowe koszty.**
- **Wszelkie ingerencje w instalacje, dokonywanie w nich samodzielnych zmian i przeróbek powodują utratę odpowiedzialności wykonawcy z tytułu rękojmi na te elementy instalacji, których dotyczyła zmiana a w szczególnych przypadkach nawet na całą instalację.**

**DOKUMENTACJA  
POWYKONAWCZA**

Kierownik Biura Serwisowego  
mgr inż. Hubert Pacholczyk  
upr. MAZ 0279/OWUS/II

- *Uszkodzenia mechaniczne elementów instalacji nie są objęte naprawą w ramach udzielonej rękojmi.*
- *W przypadku zgłoszenia reklamacji po dokonaniu przebudowy instalacji kanalizacyjnej deszczowej, Wykonawca może odmówić rozpatrzenia reklamacji.*
- *W przypadku, gdy na podstawie zgłoszonej pisemnej reklamacji Wykonawca dokona weryfikacji w lokalu i potwierdzi, że awaria nastąpiła z winy Użytkownika/Administratora, Właściciel/Administrator będzie zobowiązany do pokrycia kosztów za obsługę i dojazd z tytułu bezpodstawnego wezwania.*
- *Ze względu na wagę instalacji w funkcjonowaniu całego obiektu oraz bezpieczeństwo jego użytkowników, należy bezwzględnie przestrzegać zaleceń podanych w powyższym dokumencie.*
- *Czyszczenie musi następować z częstością zależną od warunków środowiskowych. O częstotliwości czyszczenia wpustów dachowych decyduje właściciel budynku.*
- *W przypadku wpustów ogrzewanych, przed sezonem jesienno-zimowym, należy sprawdzać stan instalacji elektrycznej ogrzewania tych wpustów. Kontrole okresowe do obowiązków Administratora budynku.*
- *W miejscach nawiewu instalacja została wyposażona w izolację termiczną wraz z zabezpieczeniem przed zamarzaniem kablem grzejnym.*
- *Kontrole okresowe instalacji elektrycznej zabezpieczającej przed zamarzaniem należy przeprowadzić raz w miesiącu i należą do obowiązków Administratora budynku.*

#### **4.5 Separator i pompownie ścieków**

Budynek wyposażono w separator substancji ropopochodnych wraz z pompą, zlokalizowany w pomieszczeniu technicznym oraz w garażu. Separator obsługuje płytę garażową -1.

Wszelkie prace związane z eksploatacją instalacji kanalizacji i serwisem separatora substancji ropopochodnych należy wykonywać zgodnie z zasadami BHP przy eksploatacji, remontach i konserwacji sieci kanalizacyjnych. Prace związane z czyszczeniem i wywozem odseparowanych zanieczyszczeń powinny być dokonywane przez firmę posiadającą upoważnienie właściwych władz do odbioru i utylizacji odpadów niebezpiecznych powstających w separatorach substancji ropopochodnych. Obowiązkiem eksploratora urządzeń jest kontrola nagromadzonych zanieczyszczeń oraz prowadzenie odpowiednio wykonanej karty serwisowej dla separatora. Zabrania się wyłączenia przewodu zasilającego pompy separatora z gniazda, takie działanie może spowodować zalanie części garażu. Szczegółowe informacje odnośnie użytkowania i eksploatacji urządzenia separatora przygotowanego przez Zamawiającego zawarto w oddzielnym opracowaniu przekazanemu Zarządcy nieruchomości.

Posadzka betonowa w garażu została wykonana ze spadkiem w kierunku odwodnienia liniowego oraz wpustów, które służą do awaryjnego odprowadzenia ścieków do kanalizacji za pośrednictwem separatora substancji ropopochodnych.

#### **UWAGA:**

- *Przeгляд i naprawa instalacji powinny być przeprowadzane po uprzednim zgłoszeniu przeglądu lub naprawy osobie uprawnionej do dokonywania przeglądów oraz serwisowi dostawcy systemu. Okresowe kontrole powinny być wykonywane w okresach nie rzadszych niż raz na miesiąc roku i należą do obowiązków Administratora budynku.*

- **Czyszczenie oraz z przeglądy okresowe muszą następować z częstością zależną od warunków środowiskowych. O częstotliwości czyszczenia wpustów i odwodnienia decyduje właściciel budynku, lecz nie rzadziej niż raz na pół roku i należą do obowiązków Administratora budynku. Wszelkie konserwacje powinny być odnotowane w książce obiektu z podaniem zakresu czynności wykonywanych przy instalacji wraz ze sporządzeniem protokołu z przeglądu serwisowego.**
- **Rezygnacja z przeglądów okresowych i głównych wykonywanych przez autoryzowany serwis przenosi odpowiedzialność za prawidłowe funkcjonowanie systemu na zarządcę obiektu.**
- **W przypadku stwierdzenia nieczystości we wpustach i odwodnieniach liniowych należy je oczyścić oraz sprawdzać drożność po okresie wiosennym i jesiennym. Zabrania się wrzucania śmieci, liści, lodu, ziemi do wpustów i innych urządzeń odprowadzających wodę,**
- **Zabronione jest splukiwanie zanieczyszczeń do instalacji.**
- **Do wpustów i odwodnień liniowych pod żadnym pozorem, nie wolno wrzucać:**
  - **twardego osadu, śmieci, popiołu, materiałów budowlanych i wykończeniowych między innymi gruzu, piasku, żwiru, gipsu i zapraw budowlanych,**
  - **stałych odpadów gospodarstwa domowego jak: obierzyny, kości, skorupy, gałgany, wata, środki opatrunkowe i higieniczne, pierze, itp.,**
  - **stałych i płynnych produktów, które wskutek swego składu chemicznego lub temperatury mogłyby uszkodzić przewody, zabronione jest wylewanie bezpośrednio do kanalizacji wrzątku oraz rozpuszczalników lub innych środków chemicznych.**
- **Grozi to zamuleniem lub zniszczeniem i unieruchomieniem instalacji kanalizacyjnej i odpływowej oraz zalaniem mieszkania właściciela i/lub mieszkań na niższych kondygnacjach.**
- **Zabrania się demontażu i jakiegokolwiek ingerencji w instalację kanalizacji, może to skutkować zalaniem, uszkodzeniem elementów odprowadzenia wody i narażenie wszystkich mieszkańców/użytkowników budynku na dodatkowe koszty.**
- **Zabrania się wlewania do przegłębienia separatora wody z czyszczenia powierzchni garażowych i innych itd.**
- **Wszelkie ingerencje w instalacje, dokonywanie w nich samodzielnych zmian i przeróbek powodują utratę odpowiedzialności Wykonawcy z tytułu rękojmi na całą instalację.**
- **Uszkodzenia mechaniczne elementów instalacji nie są objęte naprawą w ramach udzielonej rękojmi.**
- **Zapchanie kanalizacji nie jest traktowane jako usterka Wykonawcy.**
- **W przypadku, gdy na podstawie zgłoszonej pisemnej reklamacji Wykonawca dokona weryfikacji i potwierdzi, że awaria nastąpiła z winy Użytkownika/Administratora, Właściciel/Administrator będzie zobowiązany do pokrycia kosztów za obsługę i dojazd z tytułu bezpodstawnego wezwania.**
- **Ze względu na wagę instalacji w funkcjonowaniu całego obiektu oraz bezpieczeństwo jego użytkowników, należy bezwzględnie przestrzegać zaleceń podanych w powyższym dokumencie."**

#### **4.6 Pomieszczenie hydroforni**

Na poziomie garażu znajduje się pomieszczenie hydroforni, do którego dostęp powinien mieć tylko wykwalifikowany personel – przeszkolony w obsłudze budynku. Zabrania się jakichkolwiek ingerencji w sterowanie pracą urządzeń przez osoby postronne. Celem

Kierownik Działu Sanitarnych  
mgr inż. Hubert Wzylowski  
upr. MAZ/0219/OWOS/11

zapewnienia właściwej bezpiecznej i bezawaryjnej pracy instalacji, należy zwrócić szczególną uwagę na serwis urządzeń hydroforni oraz cykliczne przeglądy i konserwacje. Zestaw hydroforowy wyposażony jest w obejście testujące zakończone zaworem w szafce na ścianie przy miejscu postojowym nr38 w garażu.

**UWAGA:**

- *Przeгляд i naprawa zestawu hydroforowego powinny być przeprowadzane po uprzednim zgłoszeniu przeglądu lub naprawy osobie uprawnionej do dokonywania przeglądów oraz serwisowi dostawcy systemu. Okresowe kontrole powinny być wykonywane w okresach nie rzadszych niż raz na pół roku i należą do obowiązków Administratora budynku.*
- *Rezygnacja z przeglądów okresowych i głównych wykonywanych przez autoryzowany serwis przenosi odpowiedzialność za prawidłowe funkcjonowanie systemu na zarządcę obiektu.*
- *Czasookresy oraz zakres czynności serwisowych podany jest w dokumentacji powykonawczej w dziale: DOKUMENTACJA GWARANCYJNA.*
- *Ze względu na wagę instalacji w funkcjonowaniu całego obiektu oraz bezpieczeństwo jego użytkowników, należy bezwzględnie przestrzegać zaleceń podanych w powyższym dokumencie.*

#### 4.7 Pompownia deszczowa i instalacja podlewania zieleni ogólnej

W zbiorniku retencji wody opadowej znajduje się układ pomp deszczowych z pływakami, którymi steruje szafa umieszczona w pomieszczeniu śmietnika.

W pomieszczeniu przyłącza wody – hydroforni znajduje się urządzenie sterujące układem pompowni na cele podlewania zieleni ogólnej. Pompownia w pierwszej kolejności wykorzystuje wodę ze zbiornika wody deszczowej, a w przypadku zbyt niskiego stanu wody w zbiorniku wykorzystuje wodę wodociągową. Pompownia zasila punkty czerpalne wyposażone w zawór kulkowy z możliwością podłączenia węża ogrodowego.

Należy pamiętać, aby przed okresem zimowym opróżnić zewnętrzny zawór z wody poprzez zamknięcie zaworu odcinającego znajdującego się na parterze i odkręcenie zaworu zewnętrznego. Skutkami zaniechania tych obowiązków, może być uszkodzenie instalacji wody, a w efekcie zalanie budynku.

Dostęp do urządzeń sterujących powinien mieć tylko wykwalifikowany personel-przeszkolony w obsłudze budynku. Zabrania się jakichkolwiek ingerencji w sterowanie pracą urządzeń przez osoby postronne. Celem zapewnienia właściwej bezpiecznej i bezawaryjnej pracy instalacji, należy zwrócić szczególną uwagę na serwis urządzeń hydroforni oraz cykliczne przeglądy i konserwacje.

**UWAGA:**

- *Przeгляд i naprawa układów pompowych powinny być przeprowadzane po uprzednim zgłoszeniu przeglądu lub naprawy osobie uprawnionej do dokonywania przeglądów oraz serwisowi dostawcy systemu. Okresowe kontrole powinny być wykonywane w okresach nie rzadszych niż raz na pół roku i należą do obowiązków Administratora budynku.*
- *Rezygnacja z przeglądów okresowych i głównych wykonywanych przez autoryzowany serwis przenosi odpowiedzialność za prawidłowe funkcjonowanie systemu na zarządcę obiektu.*
- *Czasookresy oraz zakres czynności serwisowych podany jest w dokumentacji powykonawczej w dziale: DOKUMENTACJA GWARANCYJNA.*

- Ze względu na wagę instalacji w funkcjonowaniu całego obiektu oraz bezpieczeństwo jego użytkowników, należy bezwzględnie przestrzegać zaleceń podanych w powyższym dokumencie.

#### 4.8 Wentylacja w częściach wspólnych: garaż, pom. technicznych i cz. wspólnych

##### Wentylacja garażu

W przestrzeni poziomu -1 zaprojektowano układy nawiewne zapewniające dostawę powietrza do pomieszczeń technicznych, pomocniczych oraz komórek lokatorskich. Powietrze czerpane jest poprzez czerpnie ściennie zlokalizowane na poziomie parteru, następnie rozprowadzane systemem kanałów do pomieszczeń. W przedsionkach klatek schodowych ze względów higieniczno-sanitarnych instalacja nawiewna zapewnia nadciśnienie, wentylatorami zasilanymi pożarowo z przed głównego wyłącznika prądu. Powietrze dostarczane do pomieszczeń technicznych i komórek lokatorskich nie jest uzdatniane ani podgrzewane. 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. Nie przewiduje się mechanicznego wywiewu z ww. pomieszczeń, nadmiar powietrza usuwany jest grawitacyjnie przez otwory transferowe do kubatury garażu.

System detekcji CO/LPG steruje wentylacją bytową w garażu. Wentylatory wyciągowe włączane są zgodnie z ustawionym programatorem czasowym na pracę okresową razem z wentylatorami strumieniowymi włączanymi w tym samym czasie na pierwszy bieg. Przekroczenie w danej strefie I progu stężenia detektorów CO/LPG powoduje przejście pracy wentylatorów wyciągowych w tryb pracy ciągłej i wentylatory strumieniowe przełączają się na pracę stałą na pierwszym biegu.

Przekroczenie w danej strefie II progu stężenia detektorów powoduje przejście pracy wentylatorów wyciągowych w tryb pracy ciągłej i wentylatory strumieniowe przełączają się na pracę stałą na drugim biegu, włączona zostaje optyczna sygnalizacja o konieczności opuszczenia garażu.

**W przypadku uruchomienia II progu stężenia detektorów CO/LPG, osoby przebywające w garażu są ostrzegane sygnałem wizualnym o konieczności natychmiastowego opuszczenia strefy niebezpiecznej z uwagi na możliwość zatrucia.**

Detektory są przeznaczone do ciągłej kontroli obecności tlenku węgla - CO w przestrzeni garaży, zagrożonych emisją tych gazów. Kontrola polega na cyklicznym pomiarze stężenia CO w otaczającym powietrzu. Instalacja została zaprojektowana jako bezobsługowa, bez możliwości ingerencji osób postronnych.

##### Wentylacja pom. technicznych i cz. wspólnych:

Kierownik Biura Projektowego  
mgr inż. Hubert Pięćkiewicz  
upr. MAZ.0279/01/2015

Pomieszczenia techniczne i administracyjne - nawiew		Pomieszczenia techniczne, administracyjne, usługi - wyciąg	
PT 03	pom.teletech.+elekt.	PT 01	separator
K3 U3	hol windy	PT 11	śmietnik
PT 04	pom. przyłącza wody	U4 01	Lok. Usługowy 4
PT 05	pom. elektryczne	U4 03	WC lokal Usługowy 4
PT 06	Pom. elektryczne	U3 03	WC lokal Usługowy 3
PT 07	pom. techniczne	U2 03	WC lokal Usługowy 2
PT 08	rozdzielnia główna	U1 01	Lok. usługowy 1
PT 09	pom. porządkowe	U 1 03	WC lokal Usługowy 1
PT 10	węzeł cieplny	WG 1	garaż
KL 2	kom. lokatorska	R.01	rowerownia

KL 5	kom. lokatorska	K2 13	WC holl
KL 7	kom. lokatorska	<b>Komórki lokatorskie - wyciąg</b>	
KL 8	kom. lokatorska	KL 44	kom. lokatorska
KL 10	kom. lokatorska	KL 46	kom. lokatorska
KL 12	kom. lokatorska	KL 47	kom. lokatorska
KL 14	kom. lokatorska	KL 48	kom. lokatorska
KL 16	kom. lokatorska	KL 49	kom. lokatorska
KL 18	kom. lokatorska	KL 50	kom. lokatorska
KL 20	kom. lokatorska	KL 51	kom. lokatorska
KL 22	kom. lokatorska	KL 52	kom. lokatorska
KL 24	kom. lokatorska		
KL 26	kom. lokatorska		
KL 28	kom. lokatorska		
KL 29	kom. lokatorska		
KL 30	kom. lokatorska		
KL 34	kom. lokatorska		
KL 37	kom. lokatorska		
KL 39	kom. lokatorska		
KL 41	kom. lokatorska		
KL 43	kom. lokatorska		
K2 10	Holl		
<b>Napowietrzanie przedsiionków -1</b>			
KL 1	przedsiionek 1		
KL 2	przedsiionek 2		
KL 3	przedsiionek 3		
<b>Napowietrzanie klatki schodowe</b>			
N1/1.1.1	klatka 1		
N1/1.2.1	klatka 1		
N1/1.1.2	klatka 1		
N1/1.2.2	klatka 1		
N1/1.1.3	klatka 1		
N1/1.2.3	klatka 1		
N1/1.1.4	klatka 1		
N1/1.2.4	klatka 1		
N1/1.1.5	klatka 1		
N1/1.2.5	klatka 1		
N1/2.1.1	klatka 2		
N1/2.1.2	klatka 2		
N1/2.1.3	klatka 2		
N1/2.1.4	klatka 2		
N1/2.1.5	klatka 2		
N1/2.1.6	klatka 2		
N1/3.1.2.	klatka 3		
N1/3.1.3	klatka 3		
N1/3.1.4	klatka 3		
N1/3.1.6	klatka 3		

Kierownik  
 mgr inż.  
 upr. M.

## **UWAGA:**

- *Przeegląd i naprawa systemu wentylacji bytowej, garażu, pomieszczeń technicznych i części wspólnych powinny być przeprowadzane po uprzednim zgłoszeniu przeglądu lub naprawy osobie uprawnionej do dokonywania przeglądów oraz serwisowi dostawcy systemu. Okresowe kontrole powinny być wykonywane w okresach nie rzadszych niż raz na pół roku i należą do obowiązków Administratora budynku.*
- *Rezygnacja z przeglądów okresowych i głównych wykonywanych przez autoryzowany serwis przenosi odpowiedzialność za prawidłowe funkcjonowanie systemu na zarządcę obiektu.*
- *Czasookresy oraz zakres czynności serwisowych podany jest w dokumentacji powykonawczej w dziale: DOKUMENTACJA GWARANCYJNA.*
- *Ze względu na wagę instalacji w funkcjonowaniu całego obiektu oraz bezpieczeństwo jego użytkowników, należy bezwzględnie przestrzegać zaleceń podanych w powyższym dokumencie.*
- *W przypadku, gdy na podstawie zgłoszonej pisemnej reklamacji Wykonawca dokona weryfikacji i potwierdzi, że awaria nastąpiła z winy Użytkowników/Zarządcy, Zarządca będzie zobowiązany do pokrycia kosztów za obsługę i dojazd z tytułu bezpodstawnego wezwania.*
- *Wszelkie ingerencje w instalacje, dokonywanie w nich samodzielnych zmian i przeróbek powodują utratę odpowiedzialności wykonawcy z tytułu rękojmi na te elementy instalacji, których dotyczyła zmiana, a w szczególnych przypadkach nawet na całą instalację.*
- *Zabrania się demontażu i jakiegokolwiek ingerencji w instalację, może to skutkować uszkodzeniem elementów i narażeniem Zarządcy na dodatkowe koszty.*
- *Uszkodzenia mechaniczne elementów instalacji nie są objęte naprawą w ramach udzielonej rękojmi.*
- *Co miesiąc należy sprawdzić stan osprzętu instalacji: kratki, zawory i klapy p.poż, regulatory wydatku, detektory CO2 oraz urządzeń tj. wentylatory sprawdzając ich poprawne działanie. Przegląd należy udokumentować wpisem w książce obiektu i należy do obowiązków Zarządcy lub serwisu technicznego budynku.*
- *Przewody wentylacyjne i kartki nie mogą być niczym zatykane lub uszczelniane, gdyż blokuje to prawidłowe działanie wentylacji. W przypadku gdy na skutek samowolnego ograniczenia wentylacji (np. zatkania nawiewników lub odłączenia wentylatorów) lub nieprawidłowej eksploatacji, stwierdzona zostanie nadmierna wilgotność, usterki tym spowodowane (np. pleśń, zagrzybienie, zawilgocenia) nie będą objęte rękojmią.*
- *W celu prawidłowej wymiany powietrza zamontowane kratki, zawory i klapy p.poż muszą być w pozycji otwartej.*
- *Kontrola i konserwacja urządzeń i instalacji wraz powłokami galwanicznymi tj. kanałów i przewodów wentylacyjnych, płaszczy z blachy, elementów konstrukcyjnych oraz ewentualne zabezpieczenie antykorozyjne wywołane warunkami atmosferycznymi lub działaniem ptactwa. Przegląd należy do obowiązków Zarządcy budynku i musi być wykonany co najmniej raz na kwartał udokumentowany wpisem w książce obiektu.*
- *Zabrania się wymiany zamontowanych kratek wyciągowych na inne.*
- *W przypadku awarii należy niezwłocznie zgłosić ten fakt do Zarządcy lub serwisu technicznego budynku.*



#### 4.9 Instalacja klimatyzacji

W pomieszczeniu lobby zamontowana jest klimatyzacja punktowa typu split z jednostką zewnętrzną w garażu. Sterowanie urządzeniami odbywa się z pilota.

##### **UWAGA:**

- **Przegląd i naprawa klimatyzatorów powinny być przeprowadzane po uprzednim zgłoszeniu przeglądu lub naprawy osobie uprawnionej do dokonywania przeglądów oraz serwisowi dostawcy urządzeń. Przeglądy serwisowe powinny być wykonywane zgodnie z DTR w okresach nie rzadszych niż raz na pół roku i należą do obowiązków Zarządcy budynku.**
- **Ingerencja w urządzenia klimatyzacji jest zabroniona gdyż zakłuci prawidłową pracę.**
- **W przypadku awarii należy niezwłocznie zgłosić ten fakt do Administratora lub serwisu technicznego budynku.**
- **W przypadku, gdy na podstawie zgłoszonej pisemnej reklamacji Wykonawca dokona weryfikacji w lokalu i potwierdzi, że awaria nastąpiła z winy Użytkownika/Administratora, Właściciel/Administrator będzie zobowiązany do pokrycia kosztów za obsługę i dojazd z tytułu bezpodstawnego wezwania.**
- **W przypadku stwierdzenia awarii / uszkodzenia instalacji, której przyczyna będzie leżała po stronie użytkownika, Wykonawca może wykonać naprawę odpłatnie. W takim przypadku koszt i zakres naprawy zostanie ustalony przed dokonaniem naprawy.**

**Wszelkie ingerencje w instalacje, dokonywanie w nich samodzielnych zmian i przeróbek powodują utratę odpowiedzialności wykonawcy z tytułu rękojmi na te elementy instalacji, których dotyczyła zmiana a w szczególnych przypadkach nawet na całą instalację.**

#### 5. Pozostałe warunki użytkowania lokali

Lokale mieszkalne wraz ze związanymi z nimi instalacjami i urządzeniami technicznymi powinny być użytkowane zgodnie z zapisami w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836).

Niniejsza instrukcja stanowi wybór najistotniejszych zasad użytkowania i konserwacji w odniesieniu do lokali w budynku wielorodzinnym z garażem podziemnym.

Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:

- zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
- utrzymanie wymaganego stanu technicznego,
- utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego określonego odrębnymi przepisami,
- prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu (np. instalacji elektrycznych, instalacji C.O., wodociągowych, przewodów wentylacyjnych, itp.).
- właściwe ogrzewanie lokalu celem zapobieżenia jego degradacji

Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien być zgodny z założeniami projektu, instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń oraz zapewniać ochronę elementów budynku i jego wyposażenia, a także zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tych instalacji oraz osób trzecich.

**DOKUMENTACJA  
POWYKONAWCZA**

W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:

- zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem,
- wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane w instrukcji użytkowania,
- likwidować przecieki z instalacji w zakresie obciążającym użytkownika lokalu niezwłocznie po ich pojawieniu się,
- dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika,
- informować administratora budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji, w częściach wspólnych, których naprawa należy do jego obowiązków.

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

Naprawa uszkodzeń w budynku, powstałych z przyczyn leżących po stronie osoby korzystającej z lokalu znajdującego się w tym budynku, obciąża użytkownika tego lokalu.

- Wykonawstwo robót wykończeniowych we własnym zakresie odbywa się na wyłączny koszt i odpowiedzialność przyszłego właściciela. Zalecamy lokatorom ubezpieczenie swojej odpowiedzialności cywilnej i mieszkania na czas wykonywania robót wykończeniowych.
- Wykonanie zmian i przeróbek budowlanych w lokalu, w tym w zakresie instalacji sanitarnych i elektrycznych powoduje utratę gwarancji i rękojmi.
- 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.

W przypadku braku wymaganej akceptacji właściciel ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z samowolnego wykonania prac.

- Wszelkie roboty budowlane wymagają wcześniejszego uzyskania pisemnej akceptacji autora projektu oraz Zarządcy nieruchomości.

W przypadku braku wymaganej akceptacji właściciel ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z samowolnego wykonania prac.

- Wszelkie szkody, jakie wyrządzone zostaną przez właściciela, dokonane przez niego, jego pracowników, czy działających na jego zlecenie firm, zarówno w samym lokalu, lokalach osób trzecich jak i w częściach wspólnych budynku, obciążają właściciela lokalu na zasadach pełnej odpowiedzialności cywilnej bądź karnej.
- Za skutki niewłaściwego użytkowania urządzeń wmontowanych w lokalu odpowiada właściciel lokalu.
- W pomieszczeniach mokrych (np. łazienka, wc, kuchnia), przed położeniem płytek należy wykonać powłokową izolację przeciwwilgociową w technologiach dostępnych na rynku, wykonanej zgodnie z instrukcjami podanymi u poszczególnych producentów, wytycznymi ITB, a także innymi przepisami budowlanymi i normami.
- Zabronione jest usuwanie gruzu, śmieci i wylewanie płynów przez okna oraz do instalacji sanitarnej. Usuwanie wszelkich odpadów budowlanych z terenu obiektu odbywa się na koszt przyszłego właściciela lokalu.
- 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.

- Zabrania się rozkuwania szachtów instalacyjnych, w których znajdują się instalacje kanalizacji sanitarnej i wentylacji oraz dokonywanie zmian wewnątrz szachtów. Może to spowodować zakłócenie funkcjonowania lub uszkodzenie instalacji w całym pionie z
- Instalacji kanalizacyjnej i wodnej nie wolno wkuwać w murowane ściany międzylokalowe lub elementy żelbetowe (ściany, słupy, stropy). Za skutki wynikłe z ww. działań odpowiada wyłącznie właściciel lokalu. Wkuwania instalacji kanalizacyjnej i wodnej w ściany działowe naruszy konstrukcję ścian czego wynikiem będą spękania i obniżenie izolacyjności akustycznej ścian.
- Materiały niebezpieczne pożarowo nie mogą być przechowywane na tarasach, balkonach, loggiach i garażach.

Poprzez materiały niebezpieczne pożarowo w szczególności rozumie się między innymi:

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

- Właściciel przyjmuje do wiadomości, że do wykańczania lokalu we własnym zakresie należy używać materiałów posiadających atesty dopuszczające do stosowania w budownictwie.

- Wszelkie przeróbki stwarzające ryzyko uszkodzenia instalacji sanitarnych (wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, wentylacji) oraz elektrycznych (np. zmiana ogrzewania tradycyjnego na podłogowe), dokonywane w lokalu, są wykonywane wyłącznie na odpowiedzialność właściciela lokalu.

Zarówno Inwestor jak i Generalny Wykonawca osiedla nie są zobowiązani do akceptacji przedłożonych projektów zmian, i nie biorą za nie odpowiedzialności.

Wszystkie zmiany wykonywane w lokalu właściciel mieszkania ma obowiązek zgłosić do Zarządcy budynku w formie np. odręcznych rysunków, opisów, zdjęć itp.

- Lokator wprowadzając w okresie gwarancji i rękojmi zmiany konstrukcyjne, zmiany w instalacjach wewnętrznych przyjmuje do wiadomości fakt wyłączenia tegoż lokalu spod ochrony gwarancji i rękojmi i praw z niej wynikających
- Uszkodzenia powstałe wskutek niewłaściwej eksploatacji nie podlegają prawom wynikających z gwarancji i rękojmi.
- Zabrania się kucia, bruzdowania, wiercenia otworów i innych form destrukcji wykonanych warstw posadzkowych. W warstwach posadzkowych poprowadzone są nawodnione instalacje wodno-kanalizacyjne i centralnego ogrzewania.

## 6. Instalacja CO w lokalu

**DOKUMENTACJA  
POWYKONAWCZA**

Piony instalacji c.o. wraz z ciepłomierzami i zaworami odcinającymi zlokalizowano w szachtach technicznych na klatce schodowej lub korytarzach poszczególnych kondygnacji. Instalacja c.o. jest napełniona wodą uzdatnioną i wyregulowana. Przewody rozprowadzające w mieszkaniach wykonano z rur PERT łączone kształtkami z pierścieniem nasuwany. W lokalach przewody prowadzone są w układzie sieci rozdzielczej – z szachtu wychodzi na mieszkanie jedna para przewodów, od których poprzez system trójników są doprowadzone podejścia pod grzejniki. Przewody instalacji c.o. umieszczono w termoizolacyjnych otulinach i

poprowadzono w warstwach posadzkowych. Podejścia do grzejników zostały wykonane w standardowy sposób - przez wyprowadzenie przewodów z bruzd ściennych i poprzez kątowe przyłącza podłączenie z grzejnikiem (wyjątek stanowi wyjście z podłogi w przypadku lokalizacji grzejników na słupach konstrukcyjnych).

***W przypadku awarii lub konieczności odcięcia instalacji w szachcie technicznym zlokalizowanym na klatce schodowej znajdują się zawory lokalowe, które należy zakręcić (zasilanie i powrót).***

Do rozliczenia ciepła służą liczniki-ciepłomierze umieszczone w szachtach na klatkach schodowych ze zdalnym odczytem załącznik nr6. Każdy grzejnik zaopatrzony jest w zawór regulacyjny z głowicą termostatyczną. Grzejnikowe zawory regulacyjne z głowicami termostatycznymi umożliwiają regulację ilości oddawanego ciepła przez grzejnik. Regulacja grzejnika odbywa się poprzez przekręcanie pokrętki, ale tylko do wyczuwalnego oporu. W mieszkaniach istnieje bezwzględna konieczność utrzymania minimalnej temperatury na poziomie 16 °C (np. podczas wyjazdu, niezamieszkania itp.) ze względu na konieczność ograniczenia strat ciepła sąsiadujących mieszkań oraz walory użytkowania lokalu.

#### ***Lokale z grzejnikami kanałowymi :***

Grzejniki zamontowano na wysokość przyjętych wartości wykończeniowych z projektu. Sterowanie regulacją temperatury odbywa się poprzez regulatory. Grzejniki są zamontowane na stałe bez możliwości regulacji – należy zaplanować warstwy podłogowe tak, aby powierzchnia kratki licowała się z poziomem wykończenia podłogi. Konserwacja należy do zakresu prac lokatora (załącznik nr1):

Na czas prac wykończeniowych należy się przykryć wannę za pomocą pokrywy montażowej zabezpieczającej elementy grzejnika przed uszkodzeniami mechanicznymi oraz zabrudzeniem. Elementem wyposażenia dodatkowego pozwalającym na wykończenie krawędzi grzejnika jest obramowanie typu L oraz F montowane podczas prac wykończeniowych podłogi.

Całość prac montażowych powinna zostać wykonana przez wykwalifikowanych pracowników branży budowlanej, elektrycznej oraz instalacyjnej. Eksploatując grzejnik kanałowy w sezonie grzewczym nie należy go zasłaniać dywanem, meblami lub zasłonami. Kratki są wytrzymałe na nacisk oraz ścieranie dla ruchu pieszego o małym natężeniu. Należy unikać zwiększonego nacisku na szczelbę kratki, na przykład poprzez ustawianie na nich elementów wyposażenia. Ze względu na wpływ zanieczyszczeń na sprawność grzejnika zalecane jest okresowe czyszczenie wnętrza wanny.

W celu odpowietrzenia należy poluzować (wykręcić nie więcej niż pół obrotu), przy pomocy specjalnego klucza lub ewentualnie śrubokręta, metalowy trzpień o przekroju kwadratowym. Pod wylot zaworka podstawić naczynie, gdyż poza powietrzem z grzejnika może wydostać się również woda instalacyjna. Po usunięciu powietrza należy zaworek zamknąć (dokręcić).

#### ***Instrukcja obsługi głowicy termostatycznej grzejników części wspólnych:***

Głowice termostatyczne są urządzeniami do regulacji temperatury w pomieszczeniach. Każdą żadaną temperaturę powietrza w pomieszczeniu można ustawić poprzez pokręcenie głowicy termostatycznej (w prawo równa się zimniej, w lewo równa się cieplej).

Pożądaną temperaturę pomieszczenia ustawia się obracając pokrętkę regulacyjną głowicy w zakresie od 2 do 5, co odpowiada zakresowi temperatur od 16°C do 27°C (załącznik nr 4) - uzyskanie temperatury 27°C jest możliwe w bardzo specyficznych warunkach, grzejniki mają za zadanie zapewnić normatywną temperaturę 20 +/- 2°C.

**UWAGA:**

Kierownik Robót Sanitarnych  
mgr inż. Hubert Górecki  
upr. MAZ/079/CWOS/11

**DOKUMENTACJA  
POWYKONAWCZA**

- Ze względu na zastosowany system prowadzenia instalacji w warstwach posadzkowych należy zachować szczególną ostrożność podczas prowadzenia prac wykończeniowych mogących być przyczyną mechanicznego uszkodzenia instalacji. Uszkodzenia będące skutkiem niestosowania się do niniejszych zasad grozi zalaniem lokalu i lokali sąsiednich.
- Zabrania się ze względów konstrukcyjnych i akustycznych wkuwania w ściany podejść do grzejników. Wkuwanie instalacji w ściany może doprowadzić do ich uszkodzenia i naruszenia konstrukcji budynku. Odpowiedzialność odszkodowawczą za tego typu ingerencje w ściany bezpośrednio ponosi właściciel/użytkownik lokalu. Widoczne rury i podejścia należy zabudować.
- Inwestor i Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za nieprawidłową akustykę przegród budynku spowodowaną nieprawidłowym montażem materiałów wykończeniowych w lokalach oraz dokonanymi przez Właścicieli lokali zmianami aranżacyjnymi w lokalach.
- Zabrania się rozkuwania szachtów instalacyjnych, w których znajdują się instalacje wody, kanalizacji sanitarnej i wentylacji oraz dokonywania zmian wewnątrz szachtów. Może to spowodować zakłócenie funkcjonowania lub uszkodzenie instalacji w całym pionie i utratę rękojmi.
- W przypadku awarii należy niezwłocznie zgłosić ten fakt do Administratora lub serwisu technicznego budynku.
- W przypadku awarii, uszkodzenia lub w celu odcięcia ogrzewania w lokalu należy posłużyć się zaworami w szachcie. W celu zamknięcia zaworów (zasilenie oraz powrót) należy przekręcić rączkę do oporu przeciwnie z ruchem wskazówek zegara.
- Inwestor i Wykonawca nie odpowiadają za skutki przebudowy instalacji c.o. oraz szkody spowodowane jej niepoprawnym wykonaniem lub montażem. Właściciel lokalu wykonuje ewentualne zmiany w instalacji wodnej lub jej przebudowę wyłącznie na swój koszt i ryzyko.
- W przypadku zgłoszenia reklamacji po dokonaniu przebudowy instalacji c.o., Inwestor / Wykonawca może odmówić rozpatrzenia reklamacji.
- W przypadku, gdy na podstawie zgłoszonej pisemnej reklamacji Wykonawca dokona weryfikacji w lokalu i potwierdzi, że awaria nastąpiła z winy Użytkownika/Administratora, Właściciel/Administrator będzie zobowiązany do pokrycia kosztów za obsługę i dojazd z tytułu bezpodstawnego wezwania.
- W przypadku stwierdzenia awarii / uszkodzenia instalacji c.o., której przyczyna będzie leżała po stronie Właściciela lokalu, Wykonawca może wykonać naprawę odpłatnie. W takim przypadku koszt i zakres naprawy zostanie ustalony przed dokonaniem naprawy.
- Demontaż zaworów termostatycznych przy grzejnikach łazienkowych powoduje utratę praw wynikających z rękojmi na wykonane instalacje.
- Dla zapewnienia prawidłowej wydajności i efektywności grzania nie należy zakrywać górnych i dolnych płaszczyzn poziomych grzejnika oraz montowaniu jakichkolwiek zabudów.
- Grzejniki nie grzeją całą powierzchnią równomiernie. Najwyższą temperaturę osiągają w górnej części grzejnika, natomiast dołem grzejnik będzie zawsze chłodniejszy. Jeżeli grzejnik jest chłodny w górnej części to znaczy, że jest on zapowietrzony i należy go odpowietrzyć. Odpowietrzenie grzejnika jest prostą czynnością, którą może wykonać każdy, nie wymaga to „wezwania fachowca” i nie jest usterką (załącznik – Instrukcja odpowietrzania grzejnika).
- Niedopuszczalne jest czyszczenie grzejników pastami i preparatami ściernymi, a także malowanie farbami olejnymi w okresie rękojmi.
- Do pielęgnacji zaleca się wodę z łagodnymi detergentami myjącymi.

- **Zabrania się malowania grzejników w okresie rękojmi.**
- **Do mycia nie stosować agresywnych płynów, benzyn ani rozpuszczalników. Grzejniki kanałowe czyścić za pomocą końcówek dedykowanych do odkurzaczy domowych (podczas czyszczenia zachować ostrożność przy czyszczeniu pionowych lamel – bardzo podanych na wygięcia).**
- **Nie wolno zmieniać typów i rozmiarów grzejników, lokalizacji podejść oraz nastaw wstępnych na zaworach grzejnikowych ze względu na możliwość rozregulowania hydraulicznego lub uszkodzenia instalacji oraz odrzucanie usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.**
- **Podczas wietrzenia w sezonie zimowym mieszkań należy zakręcić termostaty grzejników do pozycji „2”.**
- **W początkowym okresie eksploatacji zapowietrzanie grzejników jest rzeczą dopuszczalną, ponieważ dopuszczana do instalacji woda (uzupełniana, np. po zdjęciu grzejnika) zawiera duże ilości rozpuszczonego powietrza. Do odpowietrzania służą zaworki w każdym grzejniku. Znajdują się one w górnej części grzejnika, po przeciwnej stronie względem głowicy termostatycznej.**
- **Grzejniki znajdujące się w łazience działają wyłącznie w okresie grzewczym – brak grzałek elektrycznych (okres zimowy).**
- **Nigdy nie należy zakręcać dopływu ciepła do lokalu w celach oszczędnościowych. Regulację temperatury należy dokonywać za pomocą głowic termostatycznych (instrukcja obsługi głowic termostatycznych dołączona w załączniku).**
- **Głowice i sterowniki termostatyczne zamontowane na grzejnikach są elementami o wysokiej czułości. Zbyt częste i nieuzasadnione manipulowanie głowicami i sterownikami może spowodować ich przyspieszone zużycie lub uszkodzenie.**
- **Każdą ingerencję w instalację (np. demontaż grzejnika) należy zgłaszać do administracji, konserwatora.**
- **Po każdej ingerencji w instalację (np. demontażu grzejnika), należy przeprowadzić ciśnieniową próbę szczelności, kopię protokołu odbioru należy przekazać administracji.**
- **Przed rozpoczęciem prac montażowych w lokalu przy grzejnikach kanałowych należy (załącznik nr1):**
  - wyjąć i zabezpieczyć wymiennik ciepła, zabezpieczyć osprzęt,
  - zdemontować i zabezpieczyć obramowanie i ruszt,
  - zamontować rozpórki montażowe,
  - grzejnik należy zabezpieczyć pokrywą montażową.
- **Podczas prowadzenia prac wykończeniowych wszystkie grzejniki wraz z osprzętem muszą pozostać zabezpieczone folią.**
- **W celu zapewnienia optymalnej wydajności niedopuszczalne jest zakrywanie górnej i dolnej części grzejnika oraz obudowywanie go panelami, a także zasłanianie głowic termostatycznych, np. zasłonami lub meblami. Na czas prac wykończeniowych, remontu, głowice należy zabezpieczyć od pyłu i kurzu, jakakolwiek samowolna ingerencja w instalację wiąże się z odrzucaniem usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi**
- **Nastawy w zaworach zostały ustawione przez wykonawcę zgodnie z projektem centralnego ogrzewania i zostały sprawdzone. Samodzielne zmiany ustawień nastaw są zabronione i powodują utratę praw wynikających z rękojmi.**
- **Ciepłomierz zasilany jest baterią litową. Zaleca się kontrole stanu działania baterii raz w miesiącu. Po pięciu latach ciepłomierz podlega ponownej legalizacji i wymianie baterii na nową (po uzgodnieniu z Administratorem/Zarządcą Nieruchomości, przez firmę z uprawnieniami na legalizację urządzeń). Stan wyczerpania baterii sygnalizowany jest na wyświetlaczu. Wymiana baterii nie jest**

Kierownik Działu Sprzedaży  
mgr inż. Krzysztof Piszczkowski  
upr. M. 20279/OWOS/11

usterką a bieżącą konserwacją instalacji. Koszt powyższego ponosi Wspólnota Mieszkaniowa.

- Zużycia energii cieplnej odczytać poprzez widoczną wartość wyświetlaną na ciepłomierzu znajdujących się w szachtach – wartość podana w jednostkach GJ.
  - Zabrania się demontażu grzejników, oraz wymiany grzejników, ponieważ grozi to zapowietrzaniem instalacji a w konsekwencji zakłóceniem pracy instalacji grzewczej.
  - Zabrania się demontażu i jakiegokolwiek ingerencji w ciepłomierz mieszkaniowy, może to skutkować zerwaniem plomb, uszkodzeniem przewodu do odczytu wskazań liczników i narażeniem właściciela lokalu na dodatkowe koszty (instrukcja obsługi ciepłomierzy i wodomierzy dołączona w załączniku).
  - Wszelkie ingerencje w instalację, dokonywanie w nich samodzielnych zmian i przeróbek powodują utratę odpowiedzialności wykonawcy z tytułu rękojmi na te elementy instalacji, których dotyczyła zmiana, a w szczególnych przypadkach nawet na całą instalację.
  - Uszkodzenia mechaniczne elementów instalacji nie są objęte naprawą w ramach udzielonej rękojmi.
  - Nie należy wykonywać bruzd, wierceń oraz stosować elementów kotwiących w posadzkach ze względu na możliwość uszkodzenia instalacji oraz odrzucanie usterek zgłoszonych z tytułu rękojmi.
  - Zabrania się spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania, woda ta nie jest zdatna do picia ani do celów gospodarczych. Brak wody prowadzi do zapowietżenia instalacji, pogorszenia wydajności systemu grzewczego, a także może spowodować uszkodzenie węzła.
  - Regulacja, odpowietrzanie, itp. należą do czynności wynikających z bieżącej konserwacji i nie leżą w zakresie czynności objętych rękojmią. Czyszczenie i przegląd odpowietrznika należy przeprowadzić raz w miesiącu. Zawór pod odpowietrznikiem powinien być zamknięty i otwierany tylko na czas odpowietrzania.
  - Kontrole i przegląd instalacji ciśnieniowych w tym armatury, połączeń rozłącznych, śrubunków, zaworów i liczników należy przeprowadzić raz w miesiącu. W zakres przeglądu wchodzi czynności tj.:
    - ruszenie zaworem kulowym,
    - sprawdzenie szczelności połączeń, uszczelek itd.
- Kontrole okresowe należą do obowiązków Administratora budynku.
- Przed zgłaszaniem reklamacji dotyczącej instalacji c.o. należy sprawdzić:
    - jaka jest temperatura w mieszkaniu (grzejniki nie muszą być ciepłe cały czas),
    - czy są odkręcone głowice termostatyczne zamontowane na grzejnikach,
    - czy są odkręcone zawory zasilające i powrotne instalacji c.o. w szafce z ciepłomierzem,
    - czy grzejniki są odpowietrzone.

Kierownik  
mgr inż.  
upr. M. 1111111111

## 7. Instalacja wodna i kanalizacyjna w lokalu

Piony instalacji wody zimnej i ciepłej wraz z wodomierzami i zaworami odcinającymi zlokalizowano w szachtach technicznych na klatce schodowej lub korytarzach poszczególnych kondygnacji. Lokalowa instalacja wodociągowa jest nawodniona. Instalację wodną w lokalach wykonano z rur PERT łączone kształtkami z pierścieniem nasuwany. Podejścia do przyborów poprowadzono w posadzce i po ścianach. Podejście zimnej wody do zmywarki wyprowadzono

w szafce zlewozmywakowej (ze względu na późniejszą konieczność dostępu do zaworu odcinającego).

Każdy lokal jest podłączony oddzielnie do pionów wody zimnej i ciepłej. Każde podłączenie wyposażone jest w licznik zużycia wody zimnej i ciepłej oraz zawory odcinające (lokalowe). Do rozliczenia zużycia wody służą wodomierze umieszczone w szachtach na klatkach schodowych ze zdalnym odczytem załącznik nr5.

Lokale wyposażone w zawory do podlewania zieleni na balkonach/tarasach lub loggiach wymagają odwodnienia przed okresem zimowym – tj. ujemnych temperatur. Odwodnienie zaworów zewnętrznych należy do obowiązków Lokatora . Skutkami ich zaniechania, może być uszkodzenie instalacji wody.

***W budynku instalacja ciepłej wody użytkowej w celu dezynfekcji będzie poddawana okresowemu przegrzewowi raz w miesiącu. Użytkowanie instalacji w trakcie dezynfekcji grozi poparzeniem lub zatruciem – przeprowadzenie dezynfekcji oraz dobór metody należy do obowiązków administracji/zarządcy budynku.***

***W przypadku awarii (np. przeciek wody) lub dłuższej nieobecności w mieszkaniu należy zamknąć zawory przy wodomierzu, spowoduje to odcięcie dopływu wody do wszystkich punktów czerpalnych w mieszkaniu.***

#### **UWAGA:**

- ***Całość robót wykonano zgodnie z obowiązującymi przepisami, projektem technicznym instalacji, aranżacjami lokatorskimi oraz zaleceniami producentów zastosowanych materiałów i urządzeń.***
- ***Ze względu na zastosowany system prowadzenia instalacji w warstwach posadzkowych należy zachować szczególną ostrożność podczas prowadzenia prac wykończeniowych mogących być przyczyną mechanicznego uszkodzenia instalacji. Uszkodzenia będące skutkiem niestosowania się do niniejszych zasad grozi zalaniem lokalu i lokali sąsiednich.***
- ***Zabrania się ze względów konstrukcyjnych i akustycznych wkuwania w ściany rur wodociągowych i podejść do urządzeń sanitarnych. Wkuwanie instalacji w ściany może doprowadzić do ich uszkodzenia i naruszenia konstrukcji budynku. Odpowiedzialność odszkodowawczą za tego typu ingerencje w ściany bezpośrednio ponosi właściciel/użytkownik lokalu. Widoczne rury i podejścia należy zabudować.***
- ***Inwestor i Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za nieprawidłową akustykę przegród budynku spowodowaną nieprawidłowym montażem materiałów wykończeniowych w lokalach oraz dokonanymi przez Właścicieli lokali zmianami aranżacyjnymi w lokalach.***
- ***Zakaz zamurowywania dostępu do wodomierzy ze względu na konieczność dokonywania cyklicznych legalizacji.***
- ***Zabrania się rozkuwania szachtów instalacyjnych, w których znajdują się instalacje wody, kanalizacji sanitarnej i wentylacji oraz dokonywania zmian wewnątrz szachtów. Może to spowodować zakłócenie funkcjonowania lub uszkodzenie instalacji w całym pionie i utratę rękojmi.***
- ***W przypadku awarii należy niezwłocznie zgłosić ten fakt do Administratora lub serwisu technicznego budynku.***
- ***W przypadku awarii, uszkodzenia lub w celu odcięcia wody zimnej lub ciepłej w lokalu należy posłużyć się zaworami w szafce wodomierzowej. W celu zamknięcia zaworu należy przekręcić rączkę do oporu przeciwnie z ruchem wskazówek zegara.***



**Zawór za wodomierzem na czerwonym przewodzie odcina wodę ciepłą. Zawór za wodomierzem na niebieskim przewodzie odcina wodę zimną.**

- **Inwestor i Wykonawca nie odpowiadają za skutki przebudowy instalacji wodnej i kanalizacyjnej oraz szkody spowodowane jej niepoprawnym wykonaniem lub montażem. Właściciel lokalu wykonuje ewentualne zmiany w instalacji wodnej lub jej przebudowę wyłącznie na swój koszt i ryzyko.**
  - **W przypadku zgłoszenia reklamacji po dokonaniu przebudowy instalacji wodnej i kanalizacyjnej, Inwestor / Wykonawca może odmówić rozpatrzenia reklamacji.**
  - **W przypadku, gdy na podstawie zgłoszonej pisemnej reklamacji Wykonawca dokona weryfikacji w lokalu i potwierdzi, że awaria nastąpiła z winy Użytkownika/Administratora, Właściciel/Administrator będzie zobowiązany do pokrycia kosztów za obsługę i dojazd z tytułu bezpodstawnego wezwania.**
  - **W przypadku stwierdzenia awarii / uszkodzenia instalacji wody lub kanalizacji, której przyczyna będzie leżała po stronie Właściciela lokalu, Wykonawca może wykonać naprawę odpłatnie. W takim przypadku koszt i zakres naprawy zostanie ustalony przed dokonaniem naprawy.**
  - **Wszelkie ingerencje w instalacje, dokonywanie w nich samodzielnych zmian i przeróbek powodują utratę odpowiedzialności wykonawcy z tytułu rękojmi na te elementy instalacji, których dotyczyła zmiana a w szczególnych przypadkach nawet na całą instalację.**
  - **Uszkodzenia mechaniczne elementów instalacji nie są objęte naprawą w ramach udzielonej rękojmi.**
  - **Zabrania się demontażu i jakiegokolwiek ingerencji w wodomierz mieszkaniowy, może to skutkować zerwaniem plomb, uszkodzeniem przewodu do odczytu wskazań liczników i narażeniem właściciela lokalu na dodatkowe koszty (instrukcja obsługi ciepłomierzy i wodomierzy dołączona w załączniku).**
  - **Po pięciu latach wodomierze podlega ponownej legalizacji lub wymianie (po uzgodnieniu z Administratorem/Zarządcą Nieruchomości, przez firmę z uprawnieniami na legalizację urządzeń). Koszt powyższego ponosi Wspólnota Mieszkaniowa.**
  - **Regulacja, odpowietrzanie, itp. należą do czynności wynikających z bieżącej konserwacji i nie leżą w zakresie czynności objętych rękojmią. Czyszczenie i przegląd odpowietrzników inst. wodnej należy przeprowadzić raz w miesiącu. Zawór pod odpowietrznikiem powinien być zamknięty i otwierany tylko na czas odpowietrzania.**
  - **Kontrole i przegląd instalacji ciśnieniowych w tym armatury, połączeń rozłącznych, śrubunków, zaworów i liczników należy przeprowadzić raz w miesiącu. W zakres przeglądu wchodzi czynności tj.:**
    - ruszenie zaworem kulowym,
    - sprawdzenie szczelności połączeń, uszczelek itd.
- Kontrole okresowe należą do obowiązków Administratora budynku.**
- **Zużycia wody ciepłej i zimnej odczytać poprzez widoczną wartość na wodomierzach znajdujących się w szachtach – wartość podana w jednostkach m<sup>3</sup>.**
  - **Wszystkie odbiorniki wody należy wyposażyć w zawory odcinające.**
  - **Do momentu zamontowania armatury czerpalnej po opuszczeniu lokalu, należy zamykać zawory odcinające w szachtach instalacyjnych zlokalizowanych w łazienkach lub pomieszczeniach WC (woda zimna, ciepła).**

Piony kanalizacji sanitarnej znajdują się w lokalach mieszkalnych w szachtach. Piony wykonano z tworzywa sztucznego. Podejścia do przyborów poprowadzono natynkowo i w warstwach posadzkowych, a do pionów włączono skropliny z inst. klimatyzacji.

**UWAGA:**

- **Całość robót wykonano zgodnie z obowiązującymi przepisami, projektem technicznym instalacji, aranżacjami lokatorskimi oraz zaleceniami producentów zastosowanych materiałów i urządzeń.**
- **Zabrania się ze względów konstrukcyjnych i akustycznych wkuwania w ściany rur kanalizacyjnych i podejść do urządzeń sanitarnych. Wkuwanie instalacji w ściany może doprowadzić do ich uszkodzenia i naruszenia konstrukcji budynku. Odpowiedzialność odszkodowawczą za tego typu ingerencje w ściany bezpośrednio ponosi właściciel/użytkownik lokalu. Widoczne rury i podejścia należy zabudować.**
- **Ze względu na zastosowany system prowadzenia instalacji w warstwach posadzkowych należy zachować szczególną ostrożność podczas prowadzenia prac wykończeniowych mogących być przyczyną mechanicznego uszkodzenia instalacji. Uszkodzenia będące skutkiem niestosowania się do niniejszych zasad grozi zalaniem lokalu i lokali sąsiednich.**
- **Inwestor i Wykonawca nie ponoszą odpowiedzialności za nieprawidłową akustykę przegród budynku spowodowaną nieprawidłowym montażem materiałów wykończeniowych w lokalach oraz dokonanymi przez Właścicieli lokali zmianami aranżacyjnymi w lokalach.**
- **Zabrania się rozkuwania szachtów instalacyjnych, w których znajdują się instalacje wody, kanalizacji sanitarnej i wentylacji oraz dokonywania zmian wewnątrz szachtów. Może to spowodować zakłócenie funkcjonowania lub uszkodzenie instalacji w całym pionie i utratę rękojmi.**
- **W przypadku awarii należy niezwłocznie zgłosić ten fakt do Administratora lub serwisu technicznego budynku.**
- **Inwestor i Wykonawca nie odpowiadają za skutki przebudowy instalacji wodnej i kanalizacyjnej oraz szkody spowodowane jej niepoprawnym wykonaniem lub montażem. Właściciel lokalu wykonuje ewentualne zmiany w instalacji wodnej lub jej przebudowę wyłącznie na swój koszt i ryzyko.**
- **W przypadku zgłoszenia reklamacji po dokonaniu przebudowy instalacji wodnej i kanalizacyjnej, Inwestor / Wykonawca może odmówić rozpatrzenia reklamacji.**
- **W przypadku, gdy na podstawie zgłoszonej pisemnej reklamacji Wykonawca dokona weryfikacji w lokalu i potwierdzi, że awaria nastąpiła z winy Użytkownika/Administratora, Właściciel/Administrator będzie zobowiązany do pokrycia kosztów za obsługę i dojazd z tytułu bezpodstawnego wezwania.**
- **W przypadku stwierdzenia awarii / uszkodzenia instalacji wody lub kanalizacji, której przyczyna będzie leżała po stronie Właściciela lokalu, Wykonawca może wykonać naprawę odpłatnie. W takim przypadku koszt i zakres naprawy zostanie ustalony przed dokonaniem naprawy.**
- **Wszelkie ingerencje w instalacje, dokonywanie w nich samodzielnych zmian i przeróbek powodują utratę odpowiedzialności wykonawcy z tytułu rękojmi na te elementy instalacji, których dotyczyła zmiana a w szczególnych przypadkach nawet na całą instalację.**
- **Uszkodzenia mechaniczne elementów instalacji nie są objęte naprawą w ramach udzielonej rękojmi.**
- **Syfony wpustów powinny być stale zalane wodą, by uniemożliwić wydobywanie się przez nie przykrych w powonieniu zapachów z kanalizacji. Wyższy niż zwykle, bądź**

*podnoszący się poziom napełnienia się wpustów wodą może świadczyć o zatkaniu się przewodów kanalizacyjnych, które należy udrożnić.*

- *Zdolność odbierania ścieków przez zlewozmywak i umywalki z czasem maleje z powodu nagromadzonego osadu.*
- *Do odpływów kanalizacyjnych, pod żadnym pozorem, nie wolno wrzucać/wlewać:*
  - *twardego osadu, śmieci, popiołu, materiałów budowlanych i wykończeniowych między innymi gruzu, piasku, żwiru, gipsu i zapraw budowlanych,*
  - *stałych odpadów gospodarstwa domowego jak: obierzyny, kości, skorupy, gałgany, wata, środki opatrunkowe i higieniczne, pierze, itp.,*
  - *stałych i płynnych produktów, które wskutek swego składu chemicznego lub temperatury mogłyby uszkodzić przewody, zabronione jest wylewanie bezpośrednio do kanalizacji wrzątku oraz rozpuszczalników, stężonych kwasów lub innych środków chemicznych.*

*Grozi to zamuleniem lub zniszczeniem i unieruchomieniem instalacji kanalizacyjnej i odpływowej oraz zalaniem mieszkania właściciela i/lub mieszkań na niższych kondygnacjach.*

- *Zatkania elementów instalacji nie są objęte naprawą w ramach udzielonej rękojmi.*

## 8. Instalacja wentylacji mechanicznej

### Wentylacja wywiewna z mieszkań

Nawiew świeżego powietrza do pomieszczeń odbywa się przez montowane w oknach/ścianach nawiewniki. Sterowanie ilością przepływającego powietrza przez pomieszczenia mieszkalne odbywa się na podstawie pomiaru poziomu ciśnienia powietrza w przewodzie wentylacyjnym. W pomieszczeniach tego samego przeznaczenia znajdujących się w ciągu pionowym zostały włączone w jeden zbiorczy pion usuwający zużyte powietrze ponad dach budynku. Pomieszczeniami wentylowanymi za pomocą tego systemu są kuchnie/aneksy kuchenne, łazienki, WC, oraz garderoby. Mieszkania wentylowane są przy zastosowaniu zbiorczych wentylatorów kanałowych prod. Harmann zamontowanych na dachu budynku. W mieszkaniach zostały zamontowane automatyczne kratki wyciągowe stałego wydatku.

Projekt budynku nie przewiduje montażu instalacji klimatyzacji w lokalach mieszkalnych.

### 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. Podłączenie okapów do tych odgałęzień pozostaje w gestii Nabywców. Okapy należy podłączyć po uprzednim zdjęciu dekla zakrywającego króciec kanału wentylacyjnego okapowego znajdującego się w pomieszczeniu kuchni. Okap należy podłączyć do przeznaczonego do tego celu pionu okapowego, podłączenie należy wykonać w sposób stabilny i szczelny za pomocą, np. rur i kształtek sztywnych stalowych z uszczelką, rur lub rur giętkich izolowanych akustycznie wełną mineralną grubości 20 mm z płaszczem z folii aluminiowej, szczelność połączenia z pionem okapowym oraz okapem kuchennym można zapewnić, np. przy pomocy taśmy aluminiowej. Podłączenie okapu należy powierzyć osobie wykwalifikowanej. Zabrania się ingerowania w umieszczoną przy pionie klapę zwrotną.

**Podczas uruchomienia okapu kuchennego należy uchylić okno w celu uzyskania wymaganej kompensacji powietrza (nawietrzaki okienne zostały zaprojektowane do ilości powietrza bez włączonego okapu). W przypadku, gdy lokator nie zdecyduje się na montaż okapu – odejście od pionu okapowego powinno zostać zaślepienie. Piony okapowe, zostały zakończone szczelnym dekle.**

**DOKUMENTACJA  
POWYKONAWCZA**

Kierownik Robót Sanitarnych  
mgr inż. Hubert Pietrzykowski  
upr. MAZ/0279/KOWOS/11

Zgodnie z wytycznymi projektowym wydajność okapu nie może być większa niż 250m<sup>3</sup>/h. W przypadku stwierdzenia zamontowania okapu o wydajności powyżej 250 m<sup>3</sup>/h Deweloper i Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za prawidłowe funkcjonowanie instalacji w całym pionie okapowym.

Dla prawidłowego funkcjonowania instalacji wentylacji mechanicznej należy przestrzegać następujących zasad:

- Zabrania się zakrywania, zaklejania lub demontowania kratki i nawietrzaków okiennych lub ściennych, które są odpowiedzialne za kompensację powietrza w lokalu mieszkalnym. Spowoduje to brak wentylowania pomieszczenia, a w konsekwencji jego zawilgocenie, może spowodować również wystąpienie podciśnienia i zasysanie powietrza wszelkimi możliwymi drogami, np. z sąsiednich pomieszczeń, z klatki schodowej czy z pionu okapowego. Niestosowanie powyższego zalecenia może powodować zawilgocenie i grzyb w mieszkaniu wraz zaburzeniem przepływu powietrza w całym układzie. Wyjątkiem jest okres prac wykończeniowych/remontowych na czas których należy zabezpieczyć wszelkie elementy osprzętu wentylacyjnego przed pyłem i zbrudzeniem, a wentylowanie pomieszczenia przeprowadzać przez otwarcie okna.
- W celu prawidłowej wymiany powietrza zamontowane nawiewniki i kratki muszą być w pozycji otwartej.
- W przypadku stwierdzenia nadmiernej wilgotności w mieszkaniu na skutek ograniczenia wentylacji lub nieprawidłowej eksploatacji mieszkania usterki tym spowodowane, zgłaszane z tytułu rękojmi będą odrzucane (pleśń, zagrzybienie, zawilgocenie).
- Warunkiem prawidłowego działania wentylacji jest dopływ świeżego powietrza z zewnątrz.
- Nawiewniki ścienne i kratki wentylacyjne utrzymywać w należyтым stanie technicznym oraz czyścić i konserwować (zleca się raz na miesiąc sprawdzenie czystości osprzętu) łagodnymi detergentami myjącymi dedykowanymi do czyszczenia plastików, zgodnie z zaleceniami producenta. Niedopuszczalne jest czyszczenie kratki wentylacyjnych, anemostatów pastami i preparatami ściernymi.
- Zabronione jest ingerowanie w wydajność przepływu urządzeń wentylacyjnych, np. poprzez zabudowywanie urządzeń wentylacyjnych.
- Drzwi do pokoi montować w taki sposób, aby pomiędzy skrzydłem drzwiowym a podłogą wykończoną „na gotowo” uzyskać szczelinę min. 1,2 cm.
- W pomieszczeniach sanitarnych, garderobie należy zamontować drzwi posiadające otwory wentylacyjne/kratki wentylacyjne/podcięcia o powierzchni min. 0,022 m<sup>2</sup>. Brak otworów/kratek/podcięć uniemożliwia dopływ powietrza do pomieszczenia, powoduje zawilgocenie, a w dłuższym okresie zagrzybienie pomieszczenia. Zabrania się montażu w tych pomieszczeniach drzwi pokojowych.
- W przypadku wykonywania zabudowy meblowej/gipsowo-kartonowej itp. zakrywającej wyjścia przewodów wentylacyjnych z szachtu instalacyjnego należy w zabudowie przewidzieć otwór rewizyjny o wymiarach min. 20x20 cm, służący do kontroli drożności przewodu oraz prawidłowości podłączenia okapu kuchennego itd.
- Zabrania się wprowadzania jakichkolwiek zmian przez Nabywcę lokalu w wykonaną instalację wentylacji i jej poszczególne elementy składowe w tym wykonywania zabudowy urządzeń wentylacyjnych. Usunięcie lub nieautoryzowane przeniesienie kratki wyciągowej stałego wydatki powoduje utratę gwarancji dla całego pionu wentylacyjnego.

Zimą należy wietrzyć pomieszczenia kilka razy dziennie. Najlepszy efekt uzyskujemy, otwierając całkowicie przez krótki czas wszystkie okna i drzwi (nie pozostawiając ich jednak bez nadzoru), zamiast uchylania ich na wiele godzin. W ciągu dwóch do czterech minut

następuje wówczas całkowita wymiana powietrza. W ten sposób straty ciepła są niewielkie, gdyż ściany i meble nie zostaną wychłodzone.

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

#### **Prawidłowe wietrzenie:**

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

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

#### **UWAGA:**

- **Przeгляд i naprawa systemu wentylacji powinny być przeprowadzane po uprzednim zgłoszeniu przeglądu lub naprawy osobie uprawnionej do dokonywania przeglądów oraz serwisowi dostawcy systemu. Okresowe kontrole powinny być wykonywane w okresach nie rzadszych niż raz na pół roku i należą do obowiązków Administratora budynku.**
- **Rezygnacja z przeglądów okresowych i głównych wykonywanych przez autoryzowany serwis przenosi odpowiedzialność za prawidłowe funkcjonowanie systemu na zarządcę obiektu.**

**Czasookresy oraz zakres czynności serwisowych podany jest w dokumentacji powykonawczej w dziale: DOKUMENTACJA GWARANCYJNA.**

**Ze względu na wagę instalacji w funkcjonowaniu całego obiektu oraz bezpieczeństwo jego użytkowników, należy bezwzględnie przestrzegać zaleceń podanych w powyższym dokumencie.**

- **W przypadku, gdy na podstawie zgłoszonej pisemnej reklamacji Wykonawca dokona weryfikacji i potwierdzi, że awaria nastąpiła z winy Użytkowników/Zarządcy, Zarządca będzie zobowiązany do pokrycia kosztów za obsługę i dojazd z tytułu bezpodstawnego wezwania.**
- **Wszelkie ingerencje w instalacje, dokonywanie w nich samodzielnych zmian i przeróbek powodują utratę odpowiedzialności wykonawcy z tytułu rękojmi na te elementy instalacji, których dotyczyła zmiana, a w szczególnych przypadkach nawet na całą instalację.**
- **Zabrania się demontażu i jakiegokolwiek ingerencji w instalację, może to skutkować uszkodzeniem elementów i narażeniem Zarządcy na dodatkowe koszty.**
- **Uszkodzenia mechaniczne elementów instalacji nie są objęte naprawą w ramach udzielonej rękojmi.**
- **Co miesiąc należy sprawdzić stan osprzętu instalacji: kratki, zawory i klapy p.poż, regulatory wydatku, detektory CO2 oraz urządzeń tj. wentylatory sprawdzając ich poprawne działanie. Przegląd należy udokumentować wpisem w książce obiektu i należy do obowiązków Zarządcy lub serwisu technicznego budynku.**
- **Przewody wentylacyjne i kartki nie mogą być niczym zatykane lub uszczelniane, gdyż blokuje to prawidłowe działanie wentylacji. W przypadku gdy na skutek samowolnego ograniczenia wentylacji (np. zatkania nawiewników lub odłączenia wentylatorów) lub nieprawidłowej eksploatacji, stwierdzona zostanie nadmierna wilgotność, usterki tym spowodowane (np. pleśń, zagrzybienie, zawilgocenia) nie będą objęte rękojmią.**

- *W celu prawidłowej wymiany powietrza zamontowane kratki, zawory i kłapy p.poż muszą być w pozycji otwartej.*
- *Kontrola i konserwacja urządzeń i instalacji wraz powłokami galwanicznymi tj. kanałów i przewodów wentylacyjnych, płaszczy z blachy, elementów konstrukcyjnych oraz ewentualne zabezpieczenie antykorozyjne wywołane warunkami atmosferycznymi lub działaniem ptactwa. Przegląd należy do obowiązków Zarządcy budynku i musi być wykonany co najmniej raz na kwartał udokumentowany wpisem w książce obiektu.*
- *Zabrania się wymiany zamontowanych kratek wyciągowych na inne.*
- *W przypadku awarii należy niezwłocznie zgłosić ten fakt do Zarządcy lub serwisu technicznego budynku.*

## 9. Roboty wykończeniowe w lokalach, sprawy porządkowe

Lokale przekazywane są lokatorom w stanie niewykończonym. Gruz i odpady należy wyrzucać wyłącznie do specjalnych pojemników (nie przez okno lub do rury kanalizacyjnej). Zabrania się wylewania żrących lub gęstych cieczy (zapraw, rozpuszczalników, farb) do kanalizacji sanitarnej.

### Zabrania się:

- **montażu dodatkowych wentylatorów na wentylacji mieszkań i wentylacji okapowej, co powoduje zakłócenie pracy systemu wentylacji.**

Zwracamy również uwagę na często spotykane problemy administratora z ekipami remontowymi :

- **zalania sąsiadów na skutek niefachowo dokonywanych przeróbek instalacji wewnętrznych w mieszkaniach.**
- **Należy bezwzględnie tymczasowo zaślepić kratki wentylacyjne oraz odejścia okapowe na czas prac wykończeniowych powodujących zapylenie, powstały pył może zostać zassany przez instalację wentylacji i doprowadzić do awarii wentylatora obsługującego dany pion.**

**Usterki tego typu nie podlegają prawom wynikającym z gwarancji i rękojmi, a ewentualne naprawy wykonywane są na koszt lokatorów.**

Informacje od producenta systemów instalacji wody bytowej i c.o. firmy KANTHERM ws. kontaktu z substancjami zawierającymi rozpuszczalniki, uszczelnianie gwintów:

- **Zabezpieczyć elementy Systemu KAN-therm przed kontaktem z farbami, gruntami, rozpuszczalnikami bądź materiałami zawierającymi rozpuszczalniki, np. lakiery, aerozole, pianki montażowe, kleje itp. W niekorzystnych okolicznościach, substancje te mogą spowodować uszkodzenie elementów tworzywowych.**
- **Zadbać, aby środki uszczelniające połączenie, środki do czyszczenia lub izolowania elementów systemu KAN-therm nie zawierały związków powodujących powstawanie rys naprężeniowych np.: amoniaku, związków zatrzymujących amoniak, rozpuszczalników aromatycznych i zatrzymujących tlen (np. ketony lub eter) lub węglowodorów chlorowanych. Nie używać pianek montażowych produkowanych na bazie metakrylanu, izocyjanianu i akrylanu.**
- **Zabezpieczyć rury i kształtki przed bezpośrednim kontaktem z taśmami klejącymi i klejami do izolacji. Taśmy klejące stosować jedynie na zewnętrznej powierzchni izolacji termicznych.**

- Do połączeń gwintowanych stosować konopie w takiej ilości, aby wierzchołki gwintu były jeszcze widoczne. Użycie zbyt dużej ilości konopi grozi zniszczeniem gwintu. Nawinięcie konopi tuż za pierwszym zwojem gwintu pozwala uniknąć skośnego wkręcania i zniszczenia gwintu.

**UWAGA!!!**

Nie stosować chemicznych środków uszczelniających i klejów.

**Rękojmia nie obejmuje:**

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

## 10. Załączniki

1. Instrukcja grzejniki kanałowe
2. Instrukcja kratka wentylacyjna
3. Instrukcja kłapa zwrotna
4. Instrukcja ciepłomierze
5. Instrukcja wodomierze
6. Instrukcja głowicy termostatycznej cz. wspólnych

Kierownik Robót Sanitarnych  
mgr inż. Hubert Maziołowski  
upr. MAZIOŁ HUBERT

**DOKUMENTACJA  
POWYKONAWCZA**

### Załącznik nr 3 - Instrukcja użytkowania i konserwacji posadzki żywicznej i bramy garażowej

#### POSADZKA ŻYWICZNA

Umieszczenie w widocznym miejscu informacji oraz odpowiedniego oznakowania określającego zasady korzystania z obiektu. Dotyczy to zwłaszcza:

1. Ograniczenia maksymalnej prędkości ruchu pojazdów na terenie całego obiektu do 10 km/h.
2. Egzekwowania od użytkowników zakazu:
  - a. przekraczania dopuszczalnych obciążeń statycznych – wg założeń projektowych,
  - b. przekraczania dopuszczalnych obciążeń dynamicznych – wg założeń projektowych,
  - c. przekraczania dopuszczalnych obciążeń termicznych – wg karty systemu posadzkowego Deckshield,
  - d. przekraczania dopuszczalnych obciążeń chemicznych – wg Tabeli Odporności Chemicznej systemu Deckshield,
  - e. wykonywania czynności związanych z codzienną eksploatacją posadzki mogących spowodować jej mechaniczne uszkodzenie, np.:
    - stosowanie urządzeń transportu wewnętrznego wyposażonego w stalowe koła lub rolki,
    - wykonywanie gwałtownych manewrów urządzeniami transportu wewnętrznego pozostawiającymi trwałe ślady na posadzce np. gwałtowne hamowanie i ruszanie,
    - przesuwanie palet w trakcie załadunku lub rozładunku towarów itp.,
  - f. wykonywania innych czynności, które bez prawidłowego zabezpieczenia posadzki mogą spowodować jej mechaniczne uszkodzenie, np.:
    - przesuwanie lub przetaczanie po powierzchni posadzki ciężkich lub ostrych przedmiotów,
    - montaż lub naprawa maszyn i urządzeń,
    - prace remontowe lub adaptacyjne w szczególności wykorzystujące technikę spawalniczą i/lub obróbkę metali.
- Nałożenie na użytkowników oraz odpowiednie służby, obowiązku:
  - natychmiastowego usuwania wszelkich wycieków płynów i substancji chemicznych,
  - natychmiastowego informowania o wystąpieniu w posadzce trwałych uszkodzeń wymagających interwencji Wykonawcy,
  - udostępniania Wykonawcy obiektu w celu przeprowadzenia okresowych przeglądów gwarancyjnych,
  - informowania Wykonawcy w formie pisemnej o wszelkich zauważonych w trakcie eksploatacji defektach posadzki. Dotyczy to w szczególności uszkodzeń mechanicznych mających wpływ na utratę funkcji ochronnej posadzki,
  - udostępniania Wykonawcy obiektu w uzgodnionych terminach w celu dokonania bezpłatnych napraw gwarancyjnych oraz serwisowych - maksymalnie 10 dni od daty zgłoszenia usterki,
  - wystawiania pisemnych zleceń na dokonanie wszelkich napraw nie objętych serwisem gwarancyjnym,



## BRAMA GARAŻOWA

Otwieranie następuje poprzez naciśnięcie odpowiedniego przycisku np. na nadajniku tzw. Pilot (zasięg działania 10m). Po dotarciu sygnału do sterownika bramy wysłanego przez pilota brama reaguje w następujący sposób:

- gdy brama jest zamknięta, otwiera się.
- gdy brama otwiera się, brak reakcji,
- gdy brama jest otwarta, następuje od nowa odliczanie czasu automatycznego zamykania,
- gdy brama zamyka się, następuje ponowne otwarcie.

Zaleca się podanie impulsu z pilota przed wyjazdem/wjazdem nawet gdy brama jest otwarta co spowoduje wydłużenie czasu postoju bramy o czas zadany.

Brama zamyka się automatycznie. po upływie zadanego czasu postoju. Jeśli po otwarciu bramy nastąpi przecięcie linii fotokomórek przez wjazd /wyjazd pojazdu lub osobę pieszą wtedy zostanie anulowany czas postoju bramy, załączy się czas ostrzegania, po którym nastąpi zamykanie.

**UWAGA:** W takim przypadku pojazd wjeżdżający za pojazdem poprzedzającym wjazd musi być przygotowany, drugi pojazd ponownie aktywuje czas ostrzegania zamknięcia bramy.

### Komunikaty sygnalizacji świetlnej:

- zastosowana sygnalizacja świetlna nie kieruje ruchem, lecz ostrzega i sygnalizuje położenia bramy,
- światło pomarańczowe, brama w ruchu lub aktywowany czas ostrzegania przed ruszeniem bramy,
- w przypadku braku sygnalizacji (np. uszkodzona żarówka) należy zachować szczególną ostrożność.

Bram wyposażona jest w dwa urządzenia zabezpieczające. Urządzenie te wspomagają przed kolizją z bramą.

1. Fotokomórki, działają podczas zamykania bramy, zadziałanie nie wymaga zetknięcia z przeszkodą (np. pojazdem). Warunkiem zadziałania jest przecięcie, zasłonięcie linii montażu fotokomórek. W przypadku aktywowania fotokomórki brama otwarta nie zamknie się, bądź zamykająca się brama zacznie otwierać się. Nie należy wtedy przejeżdżać pod bramą, poczekać, aż brama otworzy się całkowicie.
2. Zabezpieczenie krawędzi zamykającej (SKS) działa podczas zamykania, zadziałanie wymaga zetknięcia z przeszkodą. W uszczelce zamontowanej na dolnym segmencie znajdują się optosensory. Gdy kanał, w którym zamontowane są optosensory zostanie zdeformowany lub odkształcony przez przeszkodę nastąpi ruch rewersyjny.

### Zasady bezpieczeństwa:

- nigdy nie należy przejeżdżać pod otwierającą lub zamykającą się bramą,
- zawsze należy upewnić się, że brama jest całkowicie otwarta wtedy rozpocząć przejazd pod nią,
- brama nie wykrywa zbliżających się pojazdów, dlatego może nagle rozpocząć zamykanie przed nadjeżdżającym pojazdem. W przypadku, gdy brama będzie zamykać się, a nadjeżdżający pojazd będzie kontynuował jazdę to pomimo zadziałania urządzeń zabezpieczających brama nie zdąży otworzyć się a tym samym zapewnić całkowitego światła przejazdu co może być przyczyną kolizji z bramą,
- zabrania się wkładania jakichkolwiek przedmiotów pomiędzy otwierające lub zamykające się skrzydło, ramę bramy,

- nie zastawiać obszaru ruchu bramy. Brama otwiera się pionowo do góry. Dlatego też na drodze otwierającej lub zamykającej się bramy nie mogą znajdować się żadne przeszkody. Należy się upewnić, że w trakcie ruchu bramy na jej drodze nie znajdują się osoby, a w szczególności dzieci lub też przedmioty,
- zabrania się przebywania osób oraz pozostawiania samochodów lub innych przedmiotów w świetle otwartej bramy. Zabrania się przebywania, przechodzenia, przebiegania lub przejeżdżania pod poruszającą się bramą,
- zabrania się używania skrzydła bramy do unoszenia przedmiotów lub osób. Nie pozwalać dzieciom bawić się urządzeniami. Nadajniki sterujące bramą powinny być przechowywane z dala od dzieci,
- niniejszy sprzęt nie jest przeznaczony do użytkowania przez osoby (w tym dzieci) o ograniczonej zdolności fizycznej, czuciowej lub psychicznej, lub osoby o braku doświadczenia lub znajomości sprzętu, chyba że odbywa się to pod nadzorem lub zgodnie z instrukcją użytkowania sprzętu, przekazaną przez osoby odpowiedzialne za ich bezpieczeństwo. Należy zwracać uwagę na dzieci, aby nie bawiły się sprzętem,
- zabrania się używania niesprawnej bramy, w szczególności niedopuszczalna jest eksploatacja bramy jeżeli nastąpiło widoczne uszkodzenie lin, sprężyn wyważających, elementów zawieszenia lub podzespołów odpowiedzialnych za bezpieczną eksploatację bramy,
- zabrania się użytkowania bramy w przypadku stwierdzenia jakichkolwiek nieprawidłowości w pracy lub uszkodzenia podzespołów bramy. Należy przerwać jej użytkowanie i skontaktować się z autoryzowanym serwisem,
- zabrania się dokonywania jakichkolwiek samodzielnych napraw bramy. Uwaga! Niebezpieczeństwo wypadku.

#### Załącznik nr 4 - Instrukcja montowania urządzeń klimatyzacji

We wskazanych przez Inwestora mieszkaniach dopuszcza się instalowanie zewnętrznych jednostek klimatyzacji w garażu, zgodnie z poniższymi wytycznymi:

1. Jednostki klimatyzacji nie mogą generować hałasu większego niż dopuszczalne normy akustyczne
2. W zaznaczonym na karcie miejscu wykonano przepust przez strop garażu dla przeprowadzenia instalacji pomiędzy jednostką zewnętrzną a wewnętrzną. Wykonanie tras instalacji zasilania i technologicznych jednostek klimatyzacji w gestii Najemcy zgodnie z kartą.
3. Przejście wiązki przewodów przez strop należy zabezpieczyć zgodnie z klasą odporności ogniowej stropu nad garażem, z zachowaniem parametrów termicznych i akustycznych przegrody.
4. Skropliny z jednostki wewnętrznej należy odprowadzić do kanalizacji wewnętrznej z przerwą powietrzną, przed syfonem.
5. W przypadku używania jednostki w funkcji grzania należy stosować tace ociekowe z odprowadzeniem skroplin.
6. **Cała moc przewidziana dla lokalu usługowego wynosi 25kW** i musi zawierać moc instalowanych jednostek. W przypadku przekraczania mocy przeznaczanej dla lokalu w wyniku instalacji jednostek klimatyzacji należy wystąpić o stosowane zwiększenie mocy do dostawcy energii (wewnętrzna linia zasilająca lokal usługowy wykonana przewodem YAKY 5x25mm<sup>2</sup>).
7. Jednostki zewnętrzne należy wieszać na wieszakach do stropu lub wspornikach do ściany. Wykonanie podkonstrukcji pod jednostkę zewnętrzną klimatyzacji w gestii Najemcy.

Lokalizację jednostki klimatyzacji oraz trasę instalacji każdorazowo należy uzgodnić z i uzyskać zgodę Wspólnoty/Administracji budynku. Wszelkie z tym związane prace muszą zostać wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Prace, które spowodują przejście instalacji przez przegrodę pożarową należy zabezpieczyć przejściem pożarowym. Wszelkie przejścia pożarowe muszą być wykonane zgodnie z wytycznymi producenta systemu pożarowego wybranego przez Nabywcę lokalu, oznakowane odpowiednio, montowane przez osoby przeszkolone oraz odebrane przez Wspólnotę/Administrację.

## WYTYCZNE DLA INSTALACJI I JEDNOSTEK ZEWN. KLIMATYZACJI DLA LOKALI USŁUGOWYCH W PARTERZE

We wskazanych przez Inwestora miejscach dopuszcza się instalowanie zewnętrznych jednostek klimatyzacji w garażu, zgodnie z poniższymi wytycznymi:

1. Jednostki klimatyzacji nie mogą generować hałasu większego niż dopuszczalne normy akustyczne.
2. W zaznaczonym na karcie miejscu wykonano przepust przez strop garażu dla przeprowadzenia instalacji pomiędzy jednostką zewnętrzną, a wewnętrzną. Wykonanie tras instalacji zasilania i technologicznych jednostek klimatyzacji w gestii Najemcy zgodnie z kartą.
3. Przejście wiązki przewodów z przez strop należy zabezpieczyć zgodnie klasą odporności ogniowej stropu nad garażem, z zachowaniem parametrów termicznych i akustycznych przegrody.
4. Skropliny z jednostki wewnętrznej należy odprowadzić do kanalizacji wewnętrznej z przerwą powietrzną, przed syfonem.
5. W przypadku używania jednostki w funkcji grzania należy stosować tace ociekowe z odprowadzeniem skroplin.
6. Cała moc przewidziana dla lokalu usługowego wynosi 25kW i musi zawierać moc instalowanych jednostek. W przypadku przekroczenia mocy przeznaczonej dla lokalu w wyniku instalacji jednostek klimatyzacji należy wystąpić o stosowne zwiększenie mocy do dostawcy energii (wewnętrzna linia zasilająca lokal usługowy wykonana przewodem YAKY 5x25mm<sup>2</sup>). Wykonanie zasilania elektrycznego (aparaty zabezpieczające oraz okablowanie) w gestii Najemcy. Tablica lokalowa posiada rezerwę miejsca na zabezpieczenie dla jednostek klimatyzacji.
7. Jednostki zewnętrzne należy wieszać na wieszakach do stropu lub wspornikach do ściany. Wykonanie podkonstrukcji pod jednostkę zewnętrzną klimatyzacji w gestii Najemcy. Jednostka zewnętrzna musi być ustawiona na systemowych izolacyjnych przekładkach.
8. Lokalizację jednostki klimatyzacji oraz trasę instalacji każdorazowo należy uzgodnić z oraz uzyskać zgodę administracji / wspólnoty.

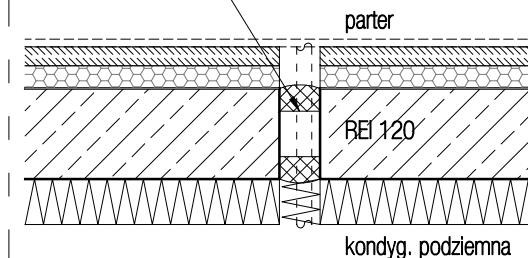
## DETAL PRZEPUSTU PRZEZ STROP GARAŻU, POD INSTALACJĘ KLIMATYZACJI

OTWÓR W STROPIE Ø110, Z OBU STRON (WIERZCH I SPÓD ŻELBETU) ZAMKNAĆ SYSTEMOWYM BLOCZKIEM - PRZEGRODĄ OGNIOSCHRONNĄ, USZCZELNIĄCĄ POŻAROWO PRZEJŚCIA INSTALACYJNE, NP. HILTI CFS-PL PRZEZ PRZEGRODĘ PRZEPROWADZIĆ ZGODNIE Z INSTRUKCJĄ PRODUCENTA, ZACHOWUJĄC MINIMALNĄ ODLEGŁOŚĆ OD ŚCIANY BLOCZKA DWA PRZYLEGAJĄCE DO SIEBIE, SZTYWNE KANAŁY INSTALACYJNE Ø40mm Z POLIOLEFINY (PO), PRZEJŚCIE KANAŁÓW PRZEZ PRZEGRODĘ UZUPEŁNIĆ MASĄ USZCZELNIĄCĄ PRZEZNACZONĄ DO ZASTOSOWANEJ PRZEGRODY, NP. HILTI CFS-FIL CAŁOŚĆ PRZEJŚCIA PRZEZ STROP NALEŻY WYKONAĆ W SPOSÓB OKREŚLONY W WYTYCZNYCH PRODUCENTA TAK ABY UTRZYMAĆ KLASĘ POŻAROWĄ PRZEGRODY: REI120

KANAŁY "PO" ZAŚLEPIĆ WELNĄ DO CZASU POPROWADZENIA INSTALACJI FREONOWEJ. OD STRONY GARAŻU WOKÓŁ KANAŁÓW "PO" UZUPEŁNIĆ SZCZELNIE IZOLACJĄ TERMICZNĄ.

PRZEPROWADZENIE INSTALACJI FREONOWEJ PRZEZ KANAŁY "PO" PO STRONIE KLIENTA. INSTALACJĘ FREONOWĄ NALEŻY OWIŃAĆ NA DŁUGOŚCI, W SPOSÓB I ZGODNIE Z WYTYCZNYMI PRODUCENTA BANDAŻEM BLOCZKA OGNIOSCHRONNEGO NP. HILTI CFS-P BA

ZABRANIA SIĘ KLIENTOWI POPROWADZENIA DODATKOWYCH INSTALACJI, PESZLI CZY KANAŁÓW PRZEZ BLOCZEK BEZ ZGODY I ODBIORU PRAC PRZEZ PRZEDSTAWICIELA WSPÓLNOTY/INWESTORA ORAZ W SPOSÓB W JAKIKOLWIEK SPOSÓB ODBIEGAJĄCY OD ZAPISÓW INSTRUKCJI, KART TECHNICZNYCH, DEKLARACJI UŻYTKOWYCH, APROBAT, ATYSTÓW PRODUCENTA PRZEGRODY OGNIOSCHRONNEJ ORAZ ZAPISÓW TEJ KARTY.

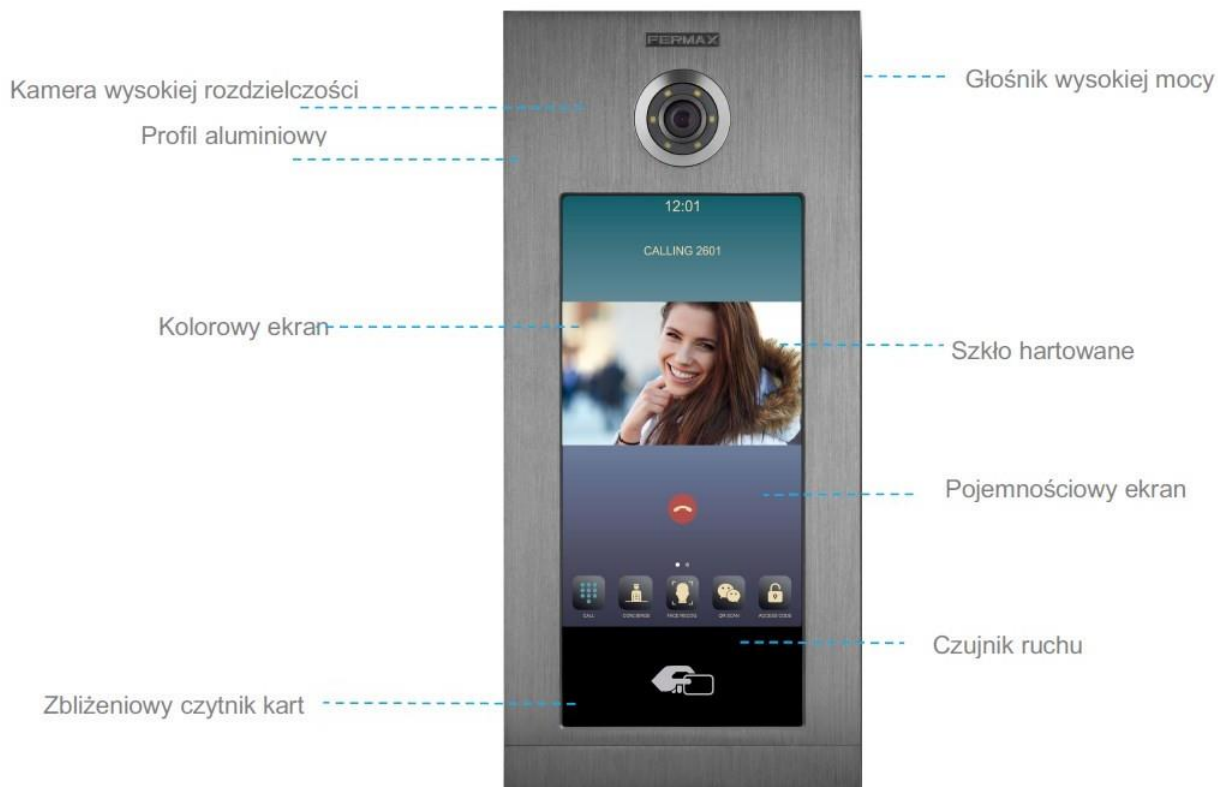


UWAGA: Wszystkie rzędne oraz przebieg instalacji budynkowych należy zweryfikować w naturze, a trasę instalacji chłodzącej dostosować do ewentualnych różnic względem karty.


Kontakt:  
www.pauzaochota.pl  
pauza@unidevelopment.pl

## Załącznik nr 5 – Instrukcja użytkowania kontroli dostępu

### PANEL WEJŚCIOWY MEET KIN – OBSŁUGA



### POŁĄCZENIE Z LOKALEM Z PANELI

W celu nawiązania połączenia z lokalem należy wybrać pozycję  na ekranie dotykowym,

a następnie podać numer lokalu i potwierdzić symbolem



sluchawki

### OTWIERANIE DRZWI ZA POMOCĄ KODU OTWARCIA


W celu otwarcia drzwi wybierz pozycję



a następnie podaj swój indywidualny

kod otwarcia i zatwierdź #. Po zwolnieniu elektrozaczełu wygenerowany zostanie komunikat – „drzwi otwarte, proszę zamknij je za sobą”.

#### OTWIERANIE DRZWI ZA POMOCĄ ROZPOZNAWANIA TWARZY

W celu otwarcia drzwi wybierz pozycję  a następnie poczekaj na otwarcie drzwi. Jeżeli twój wizerunek znajduje się w systemie drzwi zostaną otwarte.

#### OTWIERANIE DRZWI ZA POMOCĄ BRELOKA ZBLIŻENIOWEGO

W celu otwarcia drzwi należy zbliżyć brelok do czytnika. Po zwolnieniu elektrozaczełu przez czytnik zamontowany w panelu domofonowym wygenerowany zostanie również komunikat – „drzwi otwarte, proszę zamknij je za sobą”. Po zwolnieniu elektrozaczełu przy czytnikach bez panelu domofonowego usłyszysz sygnał akustyczny „beep” – informacja, iż drzwi są otwarte.

**UWAGA:** nie narażać breloków na uszkodzenia mechaniczne oraz chronić przed działaniem pola elektromagnetycznego np. w ladach sklepowych, głośnikach wysokiej mocy, itp.

#### OTWARCIE DRZWI Z HALI GARAŻOWEJ

Panel od strony garażu (aby wyjść z garażu należy zbliżyć brelok w miejscu gdzie jest czytnik)



Zbliżyć brelok w celu otwarcia drzwi

#### OBŚŁUGA SYSTEMU HANDSFREE

Kontrola dostępu „HANDSFREE” System umożliwia otwarcie danego przejścia za pomocą pilotów z funkcją HANDSFREE. Nie ma konieczności użycia fizycznych przycisków na pilocie, wystarczy posiadać

pilot w kieszeni, torebce, kurtce, itp. Wystarczy podejść do danego przejścia z pilotem, a system sam odczyta numer pilota i zweryfikuje, czy użytkownik ma uprawnienia do danego przejścia. Aby aktywować system należy zbliżyć się z pilotem do przejścia wyposażonego w anteny Handsfree.

Zasięg 1,5m- 3m (zależny od zainstalowanej anteny nadawczej)



## Załącznik nr 6 - Protokół zgłoszenia usterki

PROTOKÓŁ ZGŁOSZENIA USTERKI „PAUZA OCHOTA”	
Przekazać w wersji papierowej na adres: <b>Uni 1 Sp. z o.o.</b> <b>03-285 Warszawa ul. Kondratowicza 37</b> lub wysłać skan podpisanego zgłoszenia na adres mailowy: <b>serwis@unidevelopment.pl</b>	
Data zgłoszenia usterki:	
Data odbioru lokalu:	
Adres: numer budynku, numer lokalu, piętro	
Właściciel:	
Zgłaszający usterkę:	
Dane kontaktowe zgłaszającego:	
Szczegółowy opis usterki (DRUKOWANYMI LITERAMI)	
Podpis zgłaszającego:	
<p><b>UWAGA:</b></p> <p>Przed zgłoszeniem usterki prosimy o zapoznanie się z treścią <b>instrukcji</b> eksploatacji lokalu oraz zweryfikować jej zasadność z konserwatorem obiektu.</p> <p>Usterki mogą być zgłaszane wyłącznie przez <b>właściciela lokalu</b> lub osobę posiadającą dokument uprawniający do zgłoszenia usterki w imieniu właściciela. Osoba potwierdzająca usunięcie usterki musi posiadać dokument uprawniający do potwierdzenia usunięcia usterki w imieniu właściciela.</p> <p><b>Właściciel/zgłaszający zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu weryfikacji oraz późniejszego usunięcia usterki w czasie pracy serwisu tj. od poniedziałku do piątku w godzinach 7.30-15:30.</b></p>	