



INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA

Lokali mieszkalnych, usługowych oraz części wspólnych w budynkach osiedla „CENTRAL HOUSE” zlokalizowanych przy ul. Domaniewskiej 47A w Warszawie



WARSZAWA, marzec 2022

Celem niniejszej instrukcji jest zapoznanie użytkowników budynku z zasadami utrzymania obiektu i lokali mieszkalnych oraz użytkowych w należyłym stanie technicznym, oraz zasadami bezpiecznej eksploatacji i konserwacji. Przed przystąpieniem do prac związanych z wykończeniem mieszkań i lokali użytkowych należy zapoznać się z treścią niniejszej instrukcji oraz materiałami w niej przywołanymi. Zagadnienia w niej poruszone nie stanowią jedynej bazy wiedzy i są jedynie wyszczególnieniem warunków korzystania z poszczególnych elementów.

Dokument ten nie zwalnia Użytkownika i innych osób korzystających z obiektu z warunków zawartych w instrukcjach użytkowania poszczególnych elementów oraz obowiązków nakładanych właściwymi przepisami obowiązującego prawa. Zawarte w niniejszej instrukcji informacje dotyczące wykonania istotnych elementów budynku oraz informacje techniczne są przydatne i często niezbędne do prawidłowego wykonywania wykończenia lokali, a w przyszłości napraw bieżących i ewentualnych modernizacji.

Użytkowanie lub konserwację jakiegokolwiek elementu budynku należy rozpocząć od zapoznania się z odpowiednią częścią Dokumentacji Powykonawczej, w której znajduje się szczegółowy opis i zalecenia dotyczące eksploatacji. Wszelkie urządzenia należy użytkować zgodnie z dokumentacjami techniczno – ruchowymi lub Instrukcjami Obsługi producentów oraz stosować się do wymogów producentów zawartych w kartach gwarancyjnych.

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do użytkowania obiektu jako całości oraz korzystania z mieszkania wraz z przynależnymi pomieszczeniami gospodarczymi i garażu, zgodnie z przeznaczeniem i wymogami ochrony środowiska oraz utrzymania go w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, zapewniając w szczególności spełnienie wymagań podstawowych, dotyczących:

- bezpieczeństwa konstrukcji,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- bezpieczeństwa użytkowania,
- odpowiednich warunków higienicznych, zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
- ochrony przed hałasem i drganiami,
- oszczędności energii.

Niniejsza instrukcja stanowi wybór najistotniejszych zasad użytkowania i konserwacji w odniesieniu do lokali mieszkalnych inwestycji Central House.

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

Przed użyciem każdego preparatu należy dokładnie przeczytać jego ulotkę, a przed zastosowaniem go należy wykonać próbę nakładając niewielką jego ilość na małej powierzchni w celu upewnienia się, że nie powoduje on w kontakcie z powierzchnią żadnych zmatowień i odbarwień.

Spis treści

1. Zasady użytkowania budynku	5
2. Zasady prowadzenia prac wykończeniowych w lokalach.....	6
3. Charakterystyka budynku.....	8
4. Mieszkania i lokale usługowe	9
4.1 Podłoga i posadzki w lokalach	9
4.2 Ściany murowane	10
4.2.1 Ściany osłonowe i międzylokalowe	10
4.2.2 Ściany działowe	10
4.3 Tynki i malowanie, okleiny i okładziny ścienne	11
4.4 Drzwi wejściowe do mieszkań.....	11
4.5 Okna i drzwi balkonowe	13
4.5.2 Zjawisko kondensacji pary wodnej na zewnętrznej powierzchni szyby.....	18
4.5.3 Zjawisko kondensacji pary wodnej na wewnętrznej powierzchni szyby.....	18
4.5.4 Nawiewniki okienne	20
4.6 Nawiewniki ścienne.....	20
4.7 Elewacje.....	21
4.8 Balkony, loggie i tarasy.....	23
4.9 Balustrady wewnętrzne i zewnętrzne, portfenetry	28
4.10 Przegrody balkonowe.....	29
4.11 Ślusarka aluminiowa.....	30
4.12 Drzwi stalowe (płaszczowe) w tym drzwi p.poż.....	31
4.13 Instalacja centralnego ogrzewania w mieszkaniach.....	32
4.14 Instalacja wodociągowa i kanalizacyjna w mieszkaniach.....	36
4.14.1 Instalacja zimnej wody użytkowej, ciepłej wody użytkowej	36
4.14.2 Kanalizacja sanitarna	38
4.15 Wentylacja mieszkań.....	39
4.16 Instalacje elektryczne i teletechniczne w lokalach.....	42
4.17 Instalacja telewizyjna, telefoniczna i wideodomofonowa w lokalach	45
4.18 Instrukcja użytkowania systemu wideo domofonowego z kontrolą dostępu.....	46
4.19 Lokale dwupoziomowe.....	56
5. Dźwigi osobowe.....	56
6. Zieleń i tereny ogólnodostępne	57
7. Taras ogólnodostępny z pergolą na dachu budynku A	63
8. Garaże.....	64
8.1 Ogólne zasady użytkowania garaży.....	64

8.2	Instalacje detekcji CO/LPG, Oddymiania, SSP	64
8.3	Komórki lokatorskie, boksy na jednoślady, stojaki rowerowe	65
8.4	Bramy garażowe	66
9.	Bezpieczeństwo pożarowe	66
10.	Zasady obsługi gwarancyjnej.....	67

1. Zasady użytkowania budynku

Budynek mieszkalny jak również związane z nim instalacje i urządzenia techniczne 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).

Administrator zobowiązany jest do użytkowania obiektu wraz z przynależnymi pomieszczeniami gospodarczymi i garażem zgodnie z przeznaczeniem i wymogami ochrony środowiska oraz utrzymania go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, zapewniając w szczególności spełnienie wymagań podstawowych, dotyczących: bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych, zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii, prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tym budynku (np. instalacji elektrycznych, wodociągowych, przewodów wentylacyjnych, itp.).

Ponadto prace konserwacyjne i serwisowe, powinny być wykonywane przez osoby z odpowiednimi kwalifikacjami. Niedbałość w wykonywaniu w/w prac może narazić na szkodę nie tylko użytkowników budynku, lecz również osoby trzecie. Uwagi wymienione powyżej w równej mierze dotyczą również właścicieli lokali mieszkalnych, prowadzących prace wykończeniowe i adaptacyjne w budynku.

Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku 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 wszystkich lokali korzystających z tych instalacji oraz osób trzecich.

W czasie eksploatacji instalacji i urządzeń należy:

- zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem,
- wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane w instrukcji użytkowania,
- likwidować ewentualne 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,
- Administrator musi być niezwłocznie informowany o wszelkich uszkodzeniach instalacji w częściach wspólnych, których naprawa należy do jego obowiązków.

UWAGA:

- 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 winy osoby korzystającej z lokalu znajdującego się w tym budynku, obciąża użytkownika tego lokalu, w tym również finansowo.
- W celu usunięcia usterki i konieczności weryfikacji zasadności zgłoszenia, właściciel lub osoba przez niego upoważniona zobowiązana jest do udostępnienia lokalu wraz ze wskazaniem miejsca występowania usterki
- Bezwzględny warunkiem dochodzenia ewentualnych roszczeń z tytułu rękojmi jest stosowanie się do niniejszej instrukcji użytkowania

Zgodnie z art. 64.1 ustawy Prawo budowlane, właściciel lub zarządca obiektu jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego nie będącego budynkiem, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

Książka powinna być założona w dniu przekazania obiektu budowlanego do użytkowania i systematycznie prowadzona przez okres jego użytkowania aż do rozbiórki obiektu.

Wpisy do książki powinny być dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla której jest wymagane dokonanie odpowiedniego wpisu. Wpis do książki powinien zawierać dane identyfikujące dokument, będący przedmiotem wpisu, określać ważne ustalenia w nim zawarte oraz dane identyfikujące osobę, która dokument wystawiła oraz cechować się jednoznacznością i zwięzłością. Wpisów dokonuje właściciel lub zarządca obiektu albo osoba upoważniona przez właściciela lub zarządcę.

Zgodnie z zapisami ustawy obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, a w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m², oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m², co najmniej dwa razy w roku w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada (Dz. U. nr 99 Ustawa z dnia 10 maja 2007r. poz. 665) polegającej na sprawdzeniu stanu technicznej sprawności:

- elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,

- instalacji urządzeń służących ochronie środowiska,
- instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

Co najmniej raz na 5 lat budynki należy poddawać okresowej kontroli, polegającej na sprawdzeniu:

- stanu sprawności technicznej,
- wartości użytkowej całego obiektu budowlanego,
- estetyki obiektu oraz jego otoczenia.

Kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej oraz piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

2. Zasady prowadzenia prac wykończeniowych w lokalach

Przed wprowadzeniem istotnych zmian lokatorskich w lokalu polegających np. na wyburzaniu ścian, Właściciel lokalu powinien, uzyskać zgodę formalną Projektanta budynku. Administrator zobowiązany jest również do archiwizacji takich zmian w przeciągu całego okresu użytkowania budynku.

Generalny Wykonawca zaleca również prowadzenie doraźnych kontroli części wspólnych przez Administratora, celem sprawdzenia porządku w obrębie lokali, w których prowadzone są prace związane ze zmianami lokatorskimi i pracami wykończeniowymi w lokalach.

Wszelkie przeróbki w lokalu są wykonywane wyłącznie na odpowiedzialność właściciela lokalu. Zarówno Inwestor jak i Generalny Wykonawca osiedla nie są zobowiązani do akceptacji przedłożonych projektów zmian.

Użytkownik wprowadzając w okresie rękojmi zmiany w wykonanych robotach budowlanych, instalacjach wewnętrznych, elementach wyposażenia itp. przyjmuje do wiadomości fakt wyłączenia całości tego zakresu robót spod ochrony praw wynikających z rękojmi.

WAŻNE:

- Zaleca się lokatorom ubezpieczenie swojej odpowiedzialności cywilnej i mieszkania przed przystąpieniem do wykonywania robót wykończeniowych.
- 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.

- Należy zwracać szczególną uwagę na możliwość łatwego uszkodzenia powłok malarskich, tynków wewnętrznych lub zewnętrznych przy transporcie materiałów budowlanych, mebli, wyposażenia, itp.
- Pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańców (śmiećniki, zespoły wejściowe, korytarze, klatki schodowe, windy, szachty instalacyjne) powinny być utrzymywane w należytym stanie higieniczno-sanitarnym oraz estetycznym zapewniającym użytkowanie całego obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem przez cały okres eksploatacji.
- Właściciel przyjmuje do wiadomości, że do wykończenia lokalu we własnym zakresie należy używać materiałów posiadających stosowne dokumenty dopuszczające do stosowania w budownictwie.
- Wszystkie zmiany wykonywane w lokalach, właściciele mają obowiązek zgłosić do zarządcy budynku w formie np. odręcznych rysunków, opisów, zdjęć itp.

UWAGA:

- Wykonanie zmian i przeróbek budowlanych w lokalu, w tym w zakresie instalacji sanitarnych i elektrycznych, a także wyposażenia lokalu powoduje zwolnienie Dewelopera z odpowiedzialności w zakresie rękopisów za wady z zakresu wykonanych zmian i ich skutków.
- 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, są 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 właściciel ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z samowolnego wykonania prac.
- Wykonywanie robót naruszających elementy konstrukcyjne budynku (m.in. ściany, słupy, wieńce, belki, stropy, ściany murowane) jest zabronione włączenie z punktowym i liniowym wkuwaniem instalacji. Wszelkie roboty budowlane powodujące ingerencję w elementy konstrukcyjne, elewacje (np. zabudowa loggii, tarasów), części wspólne, wymagają wcześniejszego uzyskania pisemnej akceptacji autora projektu oraz zarządcy nieruchomości, a w niektórych przypadkach również zgody właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej. W przypadku braku wymaganej akceptacji właściciel ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z samowolnego wykonania prac.
- Za skutki niewłaściwego użytkowania urządzeń zamontowanych w lokalu odpowiada właściciel lokalu.
- Zabronione jest usuwanie gruzu, śmieci i wylewanie płynów przez okna oraz przez przelewy w loggiach i tarasach oraz przez instalację kanalizacji. Usuwanie wszelkich odpadów budowlanych z terenu obiektu odbywa się na koszt właściciela lokalu.
- Na portalach wejściowych zastosowano okładziny drewnopodobne, które są w sposób szczególnie podatne na uszkodzenia. Należy podczas prac wykończeniowych zabezpieczyć portale na wypadek uszkodzenia
- Zabrania się rozkuwania szachtów instalacyjnych, w których znajdują się instalacje kanalizacji sanitarnej i wentylacji oraz dokonywanie zmian wewnątrz szachtów. Może to spowodować zakłócenie funkcjonowania lub uszkodzenie instalacji w całym pionie i utratę rękopisów, a także stanowi zagrożenie pożarowe całości budynku.
- Instalacji kanalizacyjnej i wodnej, a także elektrycznej nie wolno wkuwać w murowane ściany międzylokalowe, ściany między lokalem, a korytarzem lub elementy żelbetowe (ściany, słupy, stropy). Za skutki wynikłe z w/w działań odpowiada wyłącznie właściciel lokalu.
- Materiały niebezpieczne pożarowo nie mogą być przechowywane na tarasach, balkonach i loggiach. Poprzez materiały niebezpieczne pożarowo w szczególności rozumie się między innymi:
 - gazy palne,
 - ciecze palne o temperaturze zapłonu poniżej 328,15K (55°C),
 - materiały wytwarzające gazy palne w zetknięciu z wodą,
 - materiały zapalające się samorzutnie na powietrzu,
 - materiały wybuchowe i pirotechniczne,
 - materiały ulegające samorzutnemu rozkładowi lub polimeryzacji,
 - materiały mające skłonności do samozapłonu.
- Uszkodzenia powstałe wskutek niewłaściwej eksploatacji nie podlegają prawom wynikających z rękopisów.
- Lokator wprowadzając w okresie rękopisów zmiany w układzie ścian wewnątrz lokalu, zmiany w instalacjach wewnętrznych, wyposażeniu lokalu przyjmuje do wiadomości fakt wyłączenia całości tego zakresu robót spod ochrony rękopisów i praw z nich wynikających.

UWAGA:

- W celu prawidłowej eksploatacji budynku, elementy wykończeniowe części wspólnych należy użytkować zgodnie z zaleceniami Administratora budynku i przepisami prawa.
- Pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańców (śmietnik, hole wejściowe, korytarze, klatka schodowa, windy, szachty instalacyjne, garaż itp.) należy utrzymywać w należytym stanie higieniczno-sanitarnym oraz estetycznym zapewniającym użytkowanie całego obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem
- Nie wolno używać ostrych narzędzi do usuwania zabrudzeń, nie należy szorować, wszelkie zabrudzenia zmywać miękkimi gąbkami i wodą.
- Podczas remontów, robót wykończeniowych oraz transportu mebli należy zwrócić szczególną uwagę, by nie uszkodzić elementów wykończenia wnętrz np. poprzez opieranie ostrych, twardych przedmiotów oraz nie dopuścić do zabrudzeń ścian malowanych w częściach wspólnych.
- W okresie robót wykończeniowych oraz w pierwszych latach eksploatacji, w których budynek jest poddawany docelowemu obciążeniu i konstrukcja pracuje, może nastąpić zarysowanie tynków na niektórych elementach budynku. Nie stanowi to zagrożenia dla konstrukcji a jedynie niekorzystny efekt wizualny. Prosimy również o pilne przekazywanie do administracji wszelkich uwag na temat uszkodzeń powstałych w wyniku nieuprawnionych działań ekip wykończeniowych sąsiadów (jak np. wyburzenia ścian, wiercenia, drgania powodujące rysy)
- W okresie rękojmi ściany i sufity zaleca się malować farbami paro-przepuszczalnymi.
- Wszystkie zgłoszenia dotyczące spękań tynków ścian na klatkach schodowych, będą realizowane kompleksowo pod koniec okresu rękojmi budynku.
- Zabrania się rysowania podłóg, np. poprzez przesuwanie mebli i materiałów po posadzkach w częściach wspólnych. Usterki wynikające z uszkodzeń mechanicznych wynikających z eksploatacji nie podlegają reklamacji. Zabroniona jest zmiana posadzek gresowych i płyt tarasowych na posadzkach balkonów, loggii, tarasów, gresu na ciągach komunikacyjnych i innych części wspólnych. W trakcie przeprowadzek i robót wykończeniowych zabronione jest cięcie, szlifowanie, spawanie, mieszanie farb i rozpuszczalników w częściach wspólnych.
- Do codziennej konserwacji tj. do mycia i usuwania zabrudzeń na powierzchniach ceramicznych, spowodowanych bieżącą eksploatacją wystarczy stosowanie zwykłego detergentu do mycia powierzchni ceramicznych renomowanych producentów, posiadających odpowiednie atesty rozcieńzonego wodą, zgodnie z zaleceniami producenta podanymi na opakowaniu. Przy pielęgnacji tego typu posadzki należy unikać środków na bazie mydła, dobrany detergent nie może posiadać właściwości agresywnych również wobec spoin płytek. Należy unikać w szczególności kwaśnych, gruboziarnistych oraz nabyłyszczających środków czyszczących. Konieczne jest ścisłe trzymanie się instrukcji przedstawionej przez producenta detergentu. Po umyciu gresy należy starannie osuszyć. Do usuwania śniegu, lodu, przyschniętych zabrudzeń nie należy używać ostrych narzędzi mogących zarysować powierzchnię płytek. W przypadku rozlania substancji paliących na powierzchni płytek należy usunąć je niezwłocznie ze względu na ryzyko przebarwień powierzchni. Należy zwrócić szczególną uwagę na dobór środków czyszczących w celu uniknięcia zmatowienia, przebarwień lub rys.

3. Charakterystyka budynku

Projektowana inwestycja to budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnych oraz usługami w parterze przy ul. Domaniewskie 47A w Warszawie. Budynek o wysokości 10 kondygnacji, składa się z 7 klatek schodowych o numerach od A do G. Pod budynkiem zaprojektowano garaż na miejsca postojowe, komórki lokatorskie i pomieszczenia na jednoślady. Na kondygnacji parteru przewidziano lokale usługowe, hol reprezentacyjny, pomieszczenie ochrony, pomieszczenie administracji oraz śmietniki dla lokali mieszkalnych i usługowych dostępne od zewnątrz w rejonie klatki E oraz B. Na kondygnacjach garażowych poza częścią parkingową przewidziano pomieszczenia techniczne (węzeł co, hydrofornię, zbiorniki retencyjne, stację trafo, separatory, pompownię, pomieszczenia elektryczne, teletechniczne oraz pomocnicze) oraz komórki lokatorskie, miejsca postojowe dla jednośladów oraz stojaki dla rowerów.

Wejście na teren inwestycji zapewniono od strony wewnętrznej drogi projektowanej poprzez hol

reprezentacyjny na klatce A oraz poprzez dwa dodatkowe wejścia w postaci metalowych furtek po obydwu stronach holu recepcyjnego dostępne również od strony projektowanej drogi wewnętrznej.

Ciągi piesze prowadzą do głównych wejść do wszystkich klatek oraz do pomieszczeń gospodarczych (śmiećniki).

Informację o projektowanych rzędnych '0' budynku podano w opisie do projektu zagospodarowania terenu.

Teren będący przedmiotem projektu obsługiwany jest drogowo poprzez dwa wjazdy pożarowe z ulicy Domaniewskiej – jeden prowadzi bezpośrednio na drogę wewnętrzną, drugi prowadzi poprzez projektowaną drogę KDD7.

Garaż podziemny obsługiwany jest drogowo przez dwa wjazdy. Jeden wjazd usytuowany jest bezpośrednio z ulicy wewnętrznej pomiędzy budynkami B i C, natomiast drugi od ulicy KDD7. Z garażu usytuowanego na poziomie -2 można dostać się przy pomocy dwóch wewnętrznych ramp do garażu podziemnego na kondygnację -1. Miejsca postojowe przewidziano na dwóch poziomach garażu podziemnego oraz 5 miejsc postojowych na poziomie terenu.

Komunikacja pionowa zrealizowana została poprzez 7 trzonów wewnętrznych w skład, których wchodzi: korytarz wraz z szybem windowym i klatką schodową. W obrębie trzonów zlokalizowane zostały szachty instalacyjne wentylacji, elektryczne, instalacji c.w., c.o. , wraz z licznikami.

4. Mieszkania i lokale usługowe

4.1 Podłóża i posadzki w lokalach

W lokalach podłóża pod posadzki zostały wykonane ze szlichty cementowej dylatowanej obwodowo i przeciwskurczowo poprzez nacięcie. Podłóże składa się z następujących warstw: styropian akustyczny i/lub maty do izolacji akustycznej, styropian termoizolacyjny, folia polietylenowa, szlichta cementowa zbrojona włóknami polipropylenowymi, dylatacja obwodowa z pianki polietylenowej. W izolacji ze styropianu, która jest pod szlichtą cementową, rozprowadzone są instalacje wodne, częściowo kanalizacyjne, centralnego ogrzewania i teletechniczne. W lokalach mieszkalnych na etapie realizacji inwestycji nie przewiduje się dodatkowego wykończenia podłóża cementowego. Ze względu na swoją ścieralność podkład nie może pełnić roli samodzielnej posadzki i należy wykończyć go np. płytkami gresowymi, parkietem, panelami itp. Nominalna projektowa grubość przewidziana na wykończenia posadzki wynosi 2,0 cm.

UWAGA:

- Z uwagi na rozprowadzenie instalacji podposadzkowych (woda, centralne ogrzewanie, kanalizacja i instalacja teletechniczna) zabrania się wszelkich ingerencji w posadzki, w szczególności wiercenia otworów w szlichte, wkuć i naciąć, wbijania gwoździ, wkręcania śrub, itp., gdyż może to grozić bardzo poważnymi konsekwencjami (uszkodzeniem instalacji, zalaniem budynku, itp.).
- Wszelkie uszkodzenia instalacji podposadzkowych powstałe w wyniku niewłaściwego montażu elementów wykończeniowych lub innych prac ingerujących w podłóża cementowe skutkują zwolnieniem Dewelopera oraz Generalnego Wykonawcy z odpowiedzialności z tytułu rękojmi.
- Zastosowana ze względów technologicznych pod szlichtą folia polietylenowa nie jest izolacją przeciwwodną. Przed ułożeniem okładziny w łazience należy, po zaplanowaniu docelowego usytuowania przyborów i rozprowadzeniu instalacji, wykonywać izolację przeciwwilgociową w technologiach dostępnych na rynku (tzw. płynna folia), wykonaną zgodnie z instrukcjami podanymi u poszczególnych producentów, wytycznymi ITB, a także innymi obowiązującymi przepisami budowlanymi i normami.

- W trakcie wykonywania robót parkieciarskich (układanie parkietu, paneli itp.) nie wolno likwidować dylatacji akustycznej pomiędzy ścianą i podłogą (należy pozostawić przerwę i zamaskować ją listwą przyścienną), nie wolno także likwidować nacięć dylatacji w posadzce (należy układać płytki zachowując łączenia elastyczne w miejscach dylatacji)
- Zaleca się zastosowanie mat kompensacyjnych pod wykończenia posadzek drewnianych
- Stosowanie niektórych klejów do parkietów wymaga zagruntowania podłoża, które właściciel mieszkania musi wykonać we własnym zakresie
- Zabrania się wykonywania dodatkowych ścian działowych murowanych posadowionych na szlichcie, może to nadmiernie obciążyć rury wody i centralnego ogrzewania, w efekcie czego może wystąpić ich uszkodzenie.
- Wszelkie elementy wykończenia posadzek - jak progi i listwy należy montować na klej montażowy

4.2 Ściany murowane

4.2.1 Ściany osłonowe i międzylokalowe

Ściany zewnętrzne żelbetowe grubości 18-22cm wykonano z betonu klasy C30/C37. Ściany murowane osłonowe i międzylokalowe murowane na zaprawie murarskiej wykonano z pustaków silikatowych grubości 18cm. Ściany murowane korytarzowe wykonano z bloczków betonowych grubości 18cm. Ściany pokryte są tynkiem gipsowym. Ingerencja w ściany (np. wkuwanie instalacji wod-kan, instalacji elektrycznych) może spowodować utratę parametrów akustycznych, cieplnych, oraz nośnych, a także powoduje zwolnienie Dewelopera oraz Generalnego Wykonawcy z odpowiedzialności z tytułu rękojmi. W/w ściany murowane nie wymagają szczegółowych zabiegów konserwacyjnych, niezbędne jest wykonywanie systematycznych przeglądów okresowych.

Kategorycznie zabrania się wycinania prętów zbrojeniowych konstrukcji, wyburzania lub wykonywania otworów w elementach konstrukcyjnych budynku, a także ścianach murowanych i działowych, gdyż zagraża to bezpieczeństwu budynku i jego użytkowników, a ewentualna naprawa szkód powstałych w wyniku takich działań może być bardzo kosztowna, a w skrajnych przypadkach nawet niemożliwa.

4.2.2 Ściany działowe

Ściany działowe w lokalach zostały wykonane z bloczków gipsowych MULTIGIPS grubości 8 i 10cm, murowane na zaprawie klejowej cienkowarstwowej. Ściany działowe murowane, wewnątrz mieszkaniowe nie są elementami konstrukcji nośnej budynku. Zabronione jest wznoszenie ścian bezpośrednio na szlichcie. 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 właściciela lokalu. Zarówno Deweloper jak i Generalny Wykonawca osiedla nie są zobowiązani do akceptacji przedłożonych projektów zmian i nie biorą za nie odpowiedzialności.

WAŻNE:

- Wymiary poszczególnych pomieszczeń w świetle gotowych tynków mogą różnić się nieznacznie od wymiarów określonych w Projekcie (wymiarowanie w stanie surowym) z uwagi na wykonanie tynków o grubości 15-30mm, licowanie połączeń na styku żelbetu i silikatów oraz konieczność dokonania zabudowy pionów instalacyjnych.
- Przy wyborze drzwi wewnętrznych do mieszkania należy wziąć pod uwagę ich izolacyjność akustyczną, na którą ma wpływ konstrukcja oraz zastosowane uszczelki i ościeżnica, tak by zapewnić, szczególnie w dużych mieszkaniach, komfort akustyczny.
- Ze względu na wymogi wentylacji, drzwi do pomieszczeń sanitarnych powinny być wyposażone w kratki wentylacyjne, wyposażone w dolnej części w otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 220 cm² (zgodnie z wymogami obowiązujących Warunków Technicznych oraz Polskich Norm) w celu zapewnienia przepływu powietrza, a co za tym idzie sprawnego działania wentylacji mechanicznej.
- W pozostałych drzwiach wewnętrznych, celem zapewnienia przepływu powietrza, należy zapewnić pod drzwiami szczelinę o wysokości min. 12mm.

UWAGA:

- Wszystkie zmiany, które ma zamiar wykonać właściciel lokalu, należy obowiązkowo zgłosić do Administratora budynku w formie np. odręcznych rysunków, opisów, zdjęć itp.
- Zabrania się wykonywania dodatkowych ścian działowych murowanych posadowionych na szlachcie, może to nadmiernie obciążyć rury wody i centralnego ogrzewania, w efekcie czego może wystąpić ich uszkodzenie.
- Nie wolno wykonywać bruzd poziomych i pionowych w ścianach wewnętrznych działowych, gdyż może to spowodować utratę stateczności ściany (ściany działowe oddylatowane są od stropu).
- Zabrania się wykonywania bruzd w ścianach międzylokalowych, korytarzowych i osłonowych.

4.3 Tynki i malowanie, okleiny i okładziny ścienne

Na ściankach i słupach żelbetowych, na ścianach murowanych z elementów silikatowych i na sufitach wykonane są tynki gipsowe maszynowe. Średnia grubość tynku waha się od 1,5 cm do 3,0cm. Grubość ta jest uwarunkowana instalacją elektryczną wtynkową, ułożoną w grubości tynku. W lokalach mieszkalnych otynkowane ściany zostały zagruntowane poprzez jednokrotne malowanie, co stanowi dobre podłoże dla docelowego malowania na biało i w kolorze. W celu uzyskania idealnej gładkości powierzchni, ściany należy ponownie wyszpachlować i wzmocnić podłoże gruntem, umożliwi to nałożenie docelowej farby zapewniając dobrą przyczepność do podłoża. Ściany w łazienkach od środka pomieszczenia są tynkowane na ostro do sufitu i nieszpachlowane (wyłączeniem są ścianki z bloczków gipsowych MULTIGIPS - podłoże przygotowane jest pod układanie glazury), sufit jest wytynkowany i zagruntowany poprzez jednokrotne malowanie. Ściany w częściach wspólnych zostały wykonane i pomalowane zgodnie z projektem wewnątrz i założoną kolorystyką. Ściany działowe pomieszczeń w mieszkaniach wykonano z bloczków MULTIGIPS gr 8 i 10cm. Bloczki zostały wyszpachlowane oraz zagruntowane poprzez jednokrotne malowanie.

4.4 Drzwi wejściowe do mieszkań

Do mieszkań zamontowano wysokiej klasy drzwi wejściowe firmy LA PORTE o klasie antywłamaniowości RC4.

WARUNKI GWARANCJI:

LAPORTE udziela gwarancji z zachowaniem warunków opisanych poniżej.

1. Gwarancja obejmuje wady ukryte ujawnione w czasie eksploatacji
2. Do obowiązków użytkownika należy: zapoznanie się z instrukcją i eksploatacją drzwi
3. Warunkiem uzyskania 60 miesięcznej gwarancji jest wykonywanie płatnych przeglądów drzwi zgodnie w okresach co 12 miesięcy licząc od daty podpisania protokołu odbioru końcowego. W okresie pełnych 60 miesięcy gwarancji należy wykonać 5 płatnych przeglądów.
4. Wykonanie płatnego przeglądu musi być wykonane przez pracownika LaPorte oraz potwierdzone odpowiednim wpisem w karcie gwarancyjnej.
5. Za przestrzeganie terminów płatnych przeglądów odpowiada kupujący. Niewykonanie choćby

jednego z płatnych przeglądów gwarancyjnych w terminach opisanych w niniejszych warunkach gwarancji, powoduje utratę uprawnień z gwarancji.

6. Gwarancja nie obejmuje:
 - a. uszkodzeń mechanicznych, termicznych, chemicznych
 - b. uszkodzeń mechanicznych będących wynikiem niewłaściwego użytkowania lub braku konserwacji
 - c. uszkodzeń i zabrudzeń paneli drzwi oraz okuć drzwiowych
 - d. Wymiany i montażu wkładek, montażu zamków dodatkowych dokonują wyłącznie instalatorzy Laporte. Zamontowanie innych wkładek i zamków powoduje utratę gwarancji.
7. W drzwiach La Porte jako zamek dodatkowy przewidziany (i uwzględniony w konstrukcji drzwi) jest zamek typu STARK. Montaż innego zamka wpuszczanego lub nawierzchniowego może mieć wpływ na konstrukcję, stan paneli zewnętrznych i bezpieczeństwo drzwi. Montaż takiego zamka bez pisemnej zgody producenta powoduje utratę gwarancji.
8. Powierzchnię paneli drzwiowych należy myć miękką szmatką lub wilgotną gąbką nasyoną płynem przeznaczonym do konserwacji mebli np. Pronto itp. Nie należy stosować płynów i proszków zawierających proszek ścierny, jak również środków na bazie rozpuszczalników.
9. Drzwi przystosowane są do skrócenia max 50mm. wyłącznie przez Instalatora Sprzedającego.
10. Zawiasów zamków, wkładek nie należy oliwić, smarować, regulować i przerabiać konstrukcyjnie.
11. W przypadku bezpodstawnego wezwania do naprawy gwarancyjnej, koszty z tym związane poniesie użytkownik.
12. W momencie przekazywania lokalu mieszkalnego dla właściciela, otrzymuje on klucze budowlane oraz zaplombowane klucze docelowe do zamka podklamkowego. W chwili przekazania, to klucze budowlane otwierają zamek, jednak po użyciu klucza docelowego do otwarcia i zamknięcia drzwi (pełny obrót klucza w obie strony) – klucz budowlany przestaje działać, jest już bezużyteczny i należy go wyrzucić – używamy od tej pory jedynie kluczy docelowych

UWAGA:

- Samodzielny montaż wyposażenia dodatkowego, modyfikacja i wprowadzanie zmian w konstrukcji i wyglądzie drzwi powoduje utratę rękojmi na drzwi. W przypadku chęci montażu wyposażenia dodatkowego należy skontaktować się z Autoryzowanym serwisem (kontakt u Administratora budynku).
- Należy unikać silnych uderzeń skrzydła o ościeżnicę, siłowego otwierania oraz umieszczania jakichkolwiek przedmiotów w polu poruszania się skrzydeł drzwi
- Zabrania się przeciągania przewodów elektrycznych pod drzwiami z uwagi na możliwość uszkodzenia uszczelnienia progowego i prog.
- Drzwi są w pełni zaryglowane jedynie wtedy, gdy wszystkie rygle są maksymalnie wsunięte w otwory ryglowe ościeżnicy co uzyskujemy przy pełnym obrocie klucza o 360st.
- Elementy drewniane drzwi należy konserwować stosownymi preparatami – progi wejściowe (przekazane wraz z uszczelką w dniu odbioru mieszkania przez klienta)
- Do czyszczenia stosować miękkie materiały.
- Nie używać do likwidacji zabrudzeń drapiących materiałów (powodują rysowanie powłoki lakierniczej).
- Nie stosować środków o bardzo mocnym działaniu typu „Aceton” – powodują uszkodzenia powłoki lakierniczej.
- Obchodzić się delikatnie z okładzinami i listwami, kontakt z ostrymi narzędziami powoduje zarysowania powłoki lakierniczej.
- Niedopuszczalne jest mechaniczne blokowanie skrzydeł, podkładanie obcych elementów pod skrzydła ponieważ może to powodować trwałe odkształcenia płaszczyzny skrzydła, uszkodzenia mechaniczne, awarie mechanizmów zamykających.
- Zabrania się zamykania (domykania) drzwi przy wysuniętych ryglach ponieważ może to spowodować uszkodzenia systemu ryglowania i zamka.
- W czasie prowadzenia prac wykończeniowych zabezpieczyć wkładkę przed zabrudzeniem pyłem zaklejając ją taśmą.
- Wszystkie koszty związane z wymianą elementów uszkodzonych i części wynikłe z ich naturalnego zużycia w trakcie użytkowania, ponosić będzie użytkownik mieszkania.
- Drzwi pożarowe wyposażone są w samozamykacz. Zabrania się blokowania drzwi w pozycji zamkniętej.

4.5 Okna i drzwi balkonowe

W lokalach mieszkalnych zamontowano okna PCV firmy REHAU. Użytkownik jest zobowiązany do konserwacji stolarki budowlanej zgodnie z następującymi zasadami w celu utrzymania najwyższej jakości zapewnionej przez Producenta oraz zachowania rękojmi. Aby przedłużyć żywotność i zachować dobry wygląd okien i drzwi, należy stosować odpowiednie zabiegi pielęgnacyjne i konserwacyjne, do których należy: mycie ram odpowiednimi środkami, konserwacja uszczelek, smarowanie zawiasów i okuć obwiedniowych.

Środek myjący do ram okien i drzwi, powinien spełniać odpowiednie wymagania. Przede wszystkim nie może naruszać chemicznie, czy też mechanicznie powierzchni ram, tj. nie może zawierać substancji ściernych i związków chemicznych rozpuszczających i penetrujących. Stosowanie środków myjących zawierających substancje ściernie czy też związki chemiczne naruszające powierzchnię jest niedopuszczalne; powoduje to w efekcie zmatowienie powierzchni ram, powstawanie mikro porów, a wnika tam brud jest nie do usunięcia. Konserwacja uszczelek polega na naniesieniu na ich powierzchnię odpowiedniego środka zabezpieczającego przed szeroko pojętymi czynnikami atmosferycznymi i zapobiegającego przymarzaniu uszczelek do profili w okresie zimowym. Wymagania te spełniają odpowiednie preparaty oparte na żywicach silikonowych.

Okna są wyposażone w okucia uchylno – rozwierane. Najwyższej jakości materiały i precyzja wykonania okuć gwarantują długotrwałe, niezawodne funkcjonowanie oraz komfort użytkownika okna. Elementy okucia należy regularnie kontrolować pod względem pewności mocowania oraz stopnia zużycia i w razie potrzeby dokręcić wkręty mocujące. W przypadku uszkodzenia okuć trzeba dokonać wymiany niesprawnych elementów. Przynajmniej raz w roku wszystkie ruchome elementy należy smarować olejem do konserwacji okuć. Stosowane środki pielęgnacyjne – czyszczące nie mogą naruszyć powłoki antykorozyjnej okuć. Użytkownik zobowiązany jest do zastąpienia okien przy pomocy rolet/zastłon w celu uzyskania pełnego komfortu użytkownika.

Dla utrzymania rękojmi zleca się wykonywanie regulacji i konserwacji okien przynajmniej raz do roku. Usługa regulacji i konserwacji musi być wykonywana przez autoryzowany serwis producenta i jest usługą odpłatną. Brak regularnych regulacji i konserwacji okien może doprowadzić do ich uszkodzenia. Regulacja okien nie jest traktowana jako usterka bądź wada objęta rękojmią.

Wszystkie elementy okucia należy chronić przed zanieczyszczeniami. Przynajmniej raz w roku wszystkie elementy należy smarować olejem do konserwacji okuć, który nie ma w składzie żywic i kwasów. Stosowane środki pielęgnacyjne – czyszczące nie mogą naruszyć powłoki antykorozyjnej okuć.

W okresie prowadzenia robót budowlanych lub wykończeniowych po montażu okien należy zwrócić szczególną uwagę na zabezpieczenie okuć obwiedniowych, gdyż zabrudzenie ich może przyczynić się do zablokowania mechanizmu okuć i jego uszkodzenie.

Poniżej przedstawiamy szereg zaleceń i wskazówek, które pomogą Państwu zapewnić wieloletnią trwałość i niezawodność. Dla zachowania sprawności przez wiele lat oraz zapewnienia bezpieczeństwa użytkownika należy bezwzględnie przestrzegać poniższych instrukcji.

Funkcje podstawowe okna



Zamykanie



Otwieranie

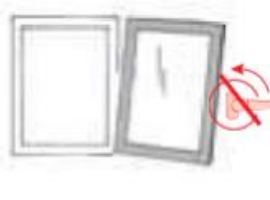


Uchylenie

Funkcje dodatkowe



Mikrowentylacja



Nie obracać
klamką, gdy okno
jest otwarte

PODSTAWOWE ZASADY OBSŁUGI OKIEN



Na skrzydło okna nie może oddziaływać żadne inne dodatkowe obciążenie.



Nie należy dociskać skrzydła okna do ościeżca.



Nie należy wkładać żadnych przedmiotów pomiędzy skrzydło a ościeżnicę.



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



Podczas silnego wiatru nie należy pozostawiać otwartego okna.



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

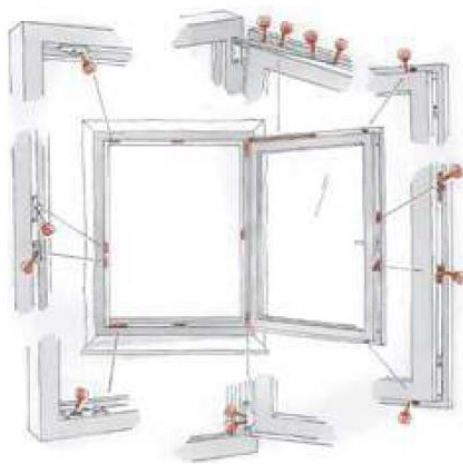
EKSPLOATACJA I MYCIE SZYB ZESPOLONYCH:

Należy zwracać szczególną uwagę na obecność od strony wnętrza pomieszczenia, bezpośrednio na lub przy szybie, przedmiotów lub elementów trwale różnicujących przepływ powietrza przy powierzchni szyby, co może prowadzić do pęknięcia termicznego szkła. Elementami, które mogą spowodować tego typu zjawiska są np. nieprzezroczyste folie, plakaty naklejane na szyby wewnętrzne, umieszczone blisko szyby elementy emitujące ciepło (lampy, świetlówki, czajniki itp.), meble, gabloty blokujące przepływ ciepła, rolety, sufity podwieszane.

W trakcie korzystania z rolet należy pamiętać, aby nie wystąpiła sytuacja, że tylko część okna zostanie zasłonięta roletą. Intensywne i jednocześnie niejednorodne ogrzewanie szyby na całej powierzchni okna (spowodowane częściowym zacienieniem) może prowadzić do powstania wysokich naprężeń. To z kolei w ekstremalnym przypadku wywołuje tak zwany szok termiczny, tzn. pęknięcia szkła na skutek przeciążenia termicznego. Szyba, która pęknie w wyniku stresu termicznego nie podlega wymianie. Może zostać wymieniona jedynie odpłatnie

Szyby powinny być myte przy użyciu środków niepowodujących uszkodzenia powierzchni szkła. Należy unikać mechanicznego pocierania szkła, na powierzchni, którego znajdują się drobinki piasku, kurzu, zaprawy tynkarskiej itp. W takich sytuacjach należy najpierw silnym strumieniem wody usunąć te drobiny, a następnie wytrzeć powierzchnię szkła.

Konserwacja i obsługa okien z okuciami Roto NT



Konserwacja

Twoje okno wyposażone jest w wysokiej jakości oryginalne okucia Roto NT. Oznacza to komfort obsługi, niezawodność działania i trwałość okien na lata. Regularne smarowanie* (co najmniej raz w roku) wszystkich istotnych z punktu widzenia funkcjonalności elementów okucia na skrzydle i ościeżnicy zapewnia lekkie działanie okna i ochronę okucia przed przedwczesnym zużyciem. Ponadto należy regularnie sprawdzać stabilność połączeń śrubowych i niezwłocznie dokręcać poluzowane lub wymienić pęknięte wkręty.



* Należy stosować wyłącznie smar lub olej maszynowy bez zawartości żywic i kwasów.

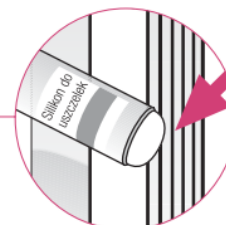
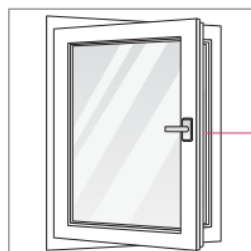
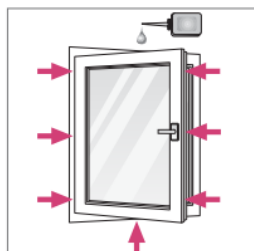
Prawidłowe czyszczenie

Pamiętaj, aby folię ochronną umieszczoną na profilach okiennych usunąć bezpośrednio po zamontowaniu Twoich nowych okien. Zabrudzenia spowodowane kurzem albo deszczem można łatwo usunąć miękką ściereczką, stosując dostępne na rynku środki myjące. Szyby okienne najlepiej pielęgnować czystą, ciepłą wodą oraz specjalną ściereczką do mycia szyb.

Zwróć uwagę, aby:

- nie używać agresywnych albo opartych na bazie rozpuszczalnika środków do czyszczenia i polerowania lub innych agresywnych środków czyszczących, jak np. rozpuszczalnik czy aceton,
- nie używać środków do szorowania,
- nie używać twardych przedmiotów, takich jak szpachtelki, szczotki druciane, szorstkie gąbki itp.

Do czyszczenia Twoich okien polecamy szczególnie środek pielęgnacyjny REHAU. Nie zawiera on rozpuszczalników, ma neutralne pH i działa antybakteryjnie.



Konserwacja i właściwa pielęgnacja

Minimum raz do roku należy naoliwić wszystkie ruchome części okuć kilkoma kroplami oleju, zapewniając ich prawidłowe, płynne funkcjonowanie.

Uszczelki należy myć wodą i konserwować silikonem do uszczelki.

Dla sprawdzenia, czy części ruchome okuć są wystarczająco przymocowane oraz czy właściwie funkcjonują, zaleca się regularną konserwację przez fachową firmę.

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 powstawaniu grzybów pleśniowych,
- zapewnia zdrowy i przyjemny klimat w pomieszczeniu.

Zimą należy wietrzyć pomieszczenia kilka razy dziennie.

Najlepszy efekt uzyskujemy, otwierając całkowicie przez krótki czas wszystkie okna i drzwi, 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.

Stosując się do naszych wskazówek i zaleceń, zapewnisz nienaganne funkcjonowanie przez lata oraz piękny wygląd Twoich nowych okien z profili REHAU.

OBSŁUGA I KONSERWACJA OKUĆ OKIENNYCH I BALKONOWYCH:

- Elementy okuć, które odpowiadają za bezpieczeństwo, należy regularnie sprawdzić. Kontroli poddawane jest mocowanie oraz stopień zużycia
- Wszystkie elementy ruchome należy smarować, względnie oliwić przynajmniej raz w roku smarem lub olejem maszynowym bez zawartości żywic i kwasów dostępnym w wyspecjalizowanych placówkach handlowych
- Do czyszczenia i pielęgnacji należy stosować tylko takie środki, które w żaden sposób nie mają wpływu na powłoki antykorozyjne (środki bezkwasowe) okuć obwiedniowych
- Należy regularnie sprawdzać stabilność połączeń śrubowych i ewentualnie niezwłocznie dokręcić poluzowane lub wymienić pęknięte wkręty
- Okucia należy chronić przed zanieczyszczeniem pyłem, gipsem lub kurzem podczas prac remontowo-budowlanych,
- Minimum raz do roku należy naoliwić wszystkie ruchome części okuć kilkoma kroplami oleju, zapewniając ich prawidłowe, płynne funkcjonowanie
- Uszczelki należy myć wodą i konserwować silikonem do uszczelek
- Do sprawdzenia, czy części ruchome okuć są wystarczająco przymocowane oraz czy właściwie funkcjonują, zaleca się regularną konserwację przez Autoryzowany Punkt Serwisowy
- UWAGA: Montaż, demontaż i regulację okuć w okresie rekojmi jak i po jej upływie przeprowadzać może wyłącznie wykwalifikowany i przeszkolony personel. Błędny montaż lub regulacja okuć może prowadzić do zagrożenia bezpieczeństwa użytkownika okna i skutkuje utratą praw z tytułu rękojmi

OTWIERANIE SKRZYDŁA W OKNIE ZE SŁUPKIEM RUCHOMYM:

OTWIERANIE: Należy odchylić dźwignię do położenia końcowego. Okno jest odryglowane i skrzydło można otworzyć.

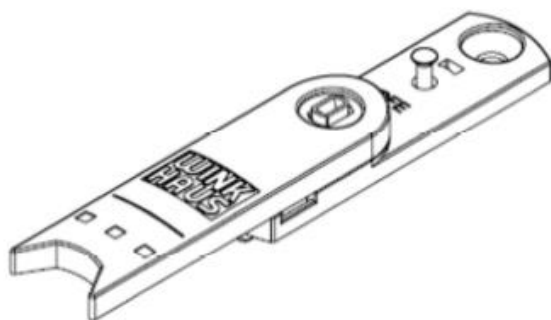
ZAMYKANIE: Zamknąć skrzydło. Dźwignię przesunąć z powrotem do pozycji wyjściowej. Okno jest zamknięte



CO ZROBIĆ GDY OKNO W POZYCJI OTWARTEJ DODATKOWO ZOSTANIE UCHYLONE?

Okna zostały wyposażone w blokadę obrotu klamki, jednak gdyby zdarzył się przypadek jednoczesnego otwarcia skrzydła i rozwarcia uchyltu należy postępować według schematu poniżej:

1. Od strony zamontowanego okucia naciskamy dźwignię blokady obrotu klamki do pozycji pionowej (blokada zamontowana jest na zasuwnicy okiennej)
2. Drugą ręką jednocześnie przekręcamy klamkę okienną w kierunku pozycji okna uchylonego
3. Puszczamy blokadę obrotu klamki
4. Dociskamy skrzydło (otwarte), tak by zamknąć uchylt
5. Naciskamy blokadę obrotu klamki
6. Drugą ręką przekręcamy klamkę do pozycji okna otwartego
7. Puszczamy blokadę
8. Możemy normalnie zamknąć okno



4.5.2 Zjawisko kondensacji pary wodnej na zewnętrznej powierzchni szyby

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

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

4.5.3 Zjawisko kondensacji pary wodnej na wewnętrznej powierzchni szyby

Woda kondensacyjna tworzy się, gdy wilgotne powietrze napotyka powierzchnię o odpowiednio niższej temperaturze. Wówczas oziębia się do stanu nasycenia, po czym nadmiar wilgoci skrapla się na tych powierzchniach. W mieszkaniach, gdzie zamontowane są okna z termoizolacyjnymi szybami zespolonymi często obserwuje się wzrost wilgoci powietrza wynikający z dużej szczelności tych okien. Dotyczy to szczególnie pomieszczeń o dużej wilgotności względnej. Zjawisko występowania zaparowania na wewnętrznej szybie w oknie nie jest zatem wadą, a jedynie zjawiskiem fizycznym.

UWAGA:

- Przy zmianie położenia klamki okna/drzwi balkonowych należy zawsze docisnąć skrzydło do ramy. Przekręcanie klamki „na siłę” może doprowadzić do uszkodzenia okucia okiennego
- Niestaranne zamykanie lub np. pozostawienie przewodu elektrycznego pod skrzydłami okiennymi/drzwiami balkonowymi może powodować trwałe zwichrowanie skrzydła, a także mechaniczne uszkodzenie uszczelki
- Zabrania się używania do mycia środków agresywnych lub użycia do czyszczenia ostrych narzędzi
- Należy unikać silnych uderzeń skrzydła o ościeżnicę, siłowego otwierania oraz umieszczania jakichkolwiek przedmiotów w polu poruszania się skrzydeł drzwi
- Niedopuszczalne jest mechaniczne blokowanie skrzydeł, podkładanie obcych elementów pod skrzydła ponieważ może to powodować trwałe odkształcenia płaszczyzny skrzydła, uszkodzenia mechaniczne, awarie mechanizmów zamykających
- Nie wolno obciążać skrzydeł dodatkowymi ciężarami
- Regulacji okuć oraz zawieszania i wyjmowania skrzydeł z ościeżnicy może dokonywać tylko fachowy personel. Wszelkie nieautoryzowane ingerencje w okna, drzwi balkonowe są podstawą do unieważnienia rękojmi
- Wszystkie koszty związane z wymianą elementów uszkodzonych i części wynikłe z ich naturalnego zużycia w trakcie użytkowania nie stanowią podstawy do roszczeń z tytułu rękojmi
- Rękojmia traci ważność również w przypadku: samowolnego dokonania przeróbek lub napraw wyrobów objętych rękojmią, stwierdzenia zamocowania bezpośrednio do elementów stolarki wszelkiego rodzaju zabezpieczeń lub krat, które naruszają konstrukcję okna (chyba, że producent wyrobu zaakceptował sposób zamocowania i udzielił na to pisemnej zgody), stwierdzenia faktu zamalowania farbą uszczelek lub okuć
- Regulacja stolarki okiennej w lokalach jest czynnością konsekracyjno-użytkową, która właściciel lokalu jest zobowiązany wykonywać co najmniej raz do roku w celu zapewnienia prawidłowej pracy skrzydeł. Regulacje wykonywać musi autoryzowany serwis producenta stolarki. O potrzebie wykonania regulacji świadczą takie objawy jak:
 - Ocieranie skrzydła o ramę okna,
 - Ciężka praca klamki,
 - Ciężka praca skrzydła,
 - Odczuwalne nieszczelności na styku skrzydła z ramą okienna, problemy z zamknięciem/otwarcieniem skrzydła.

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 powstaniu grzybów pleśniowych,
 - zapewnia zdrowy i przyjemny klimat w pomieszczeniu.
- Wietrzenie w domu powinno być krótkie i intensywne. Zaleca się wietrzyć pomieszczenia codziennie. Otworzenie okien na całą szerokość oraz wymuszenie szybszego przepływu powietrza, czyli stworzenie przeciągu gwarantuje skuteczną wymianę całej objętości powietrza.
- Zimą należy wietrzyć pomieszczenia kilka razy dziennie. Najlepszy efekt uzyskujemy, otwierając całkowicie przez krótki czas wszystkie okna i drzwi, zamiast uchylania ich na wiele godzin. W ciągu dwóch do czterech minut następuje wówczas całkowita wymiana powietrza. W ten sposób straty ciepła są niewielkie, gdyż ściany i meble nie zostaną wychłodzone

WAŻNE:

- W celu skorzystania z uprawnień wynikających z rękojmi Kupujący jest zobowiązany do poddawania zakupionego produktu obowiązkowym bieżącym czynnościom regulacyjnym i konserwacji. Czynności klient musi wykonać przy użyciu autoryzowanego serwisu producenta. Wykonanie przeglądu musi zostać odnotowane w książce serwisowej z podpisem i pieczętką osoby wykonującej przegląd. Przyjmuje się konieczność wykonania minimum jednego przeglądu technicznego na rok, przy założeniu, że produkt wykonuje maksymalnie do 3 cykli na dobę (jeden cykl to otwarcie i zamknięcie okna/drzwi). Większa ilość cykli wymaga proporcjonalnie większej ilości przeglądów.
- Na przegląd składają się szczegółowe oględziny produktów oraz wypełnienie dokumentacji znajdującej się w Instrukcji.
- Koszty związane z wykonywaniem okresowych przeglądów technicznych, jak również koszty wynikające z naturalnego zużycia eksploatacyjnego produktu, w całości pokrywa Użytkownik.

4.5.4 Nawiewniki okienne

W oknach zamontowano nawiewniki higrosterowane AirVent Aira HY firmy BROOKVENT. Nawiewnik AirVent Aira HY składa się z:

- Regulatora Aira HY montowanego po wewnętrznej stronie okna, w którym znajduje się mechanizm higrosterowania
- Czerpni powietrza zamontowanej po zewnętrznej stronie okna

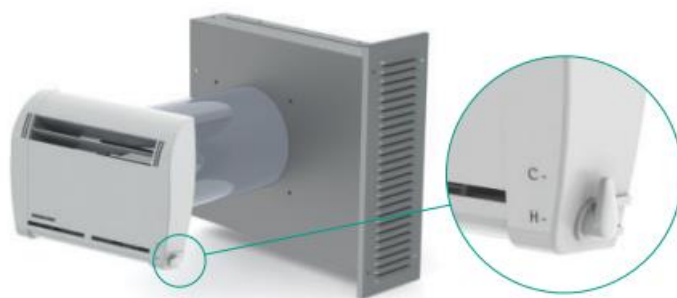
Nawiewniki higrosterowane charakteryzują się automatyczną regulacją nawiewanego strumienia powietrza w zależności od poziomu wilgotności względnej w pomieszczeniu, użytkownik posiada jednak możliwość przymknięcia urządzenia. Nawiewnik pozostaje w pozycji przymknięcia do momentu pojawienia się potrzeby zwiększonej wymiany powietrza. Przepustnica nawiewnika otwiera się w odniesieniu do wielkości stopnia zanieczyszczenia powietrza (wilgotności)

WAŻNE:

- Nawiewniki należy czyścić w miarę potrzeb. Czynność tę należy wykonywać przy użyciu miękkiej suchej szmatki.
- Nie wolno dopuścić do zamoczenia czujnika – taśmy polamidowej (znajdującego się wewnątrz nawiewnika). Spowoduje to trwałe uszkodzenie elementu.
- Nie wolno używać żadnych środków żrących, płynów do czyszczenia oraz proszków. Wszystkie te substancje mogą zniszczyć plastikową obudowę oraz czujnik.
- Podczas mycia okien lub odnawiania ścian nawiewnik powinien być zabezpieczony przed ewentualnym zamoczeniem.
- Nie należy zapychać, zaklejać ani w inny podobny sposób ograniczać przepływu powietrza – spowoduje to niewłaściwe działanie instalacji wentylacyjnej!

4.6 Nawiewniki ściennie

Nawiewnik ścienny, airvent AquWall SI HY PAP firmy BROOKVENT jest sterowany automatycznie, użytkownik posiada jednak możliwość przymknięcia urządzenia. Ustawienie przełącznika w pozycji otwartej powoduje, że przepustnica zmienia swoje położenie w zależności od wilgotności względnej w pomieszczeniu. Przełącznik ustawiony w pozycji zamkniętej blokuje przepustnicę, urządzenie ustawione jest w pozycji przepływu minimalnego. Z tej opcji zaleca się korzystać wyłącznie przy niesprzyjających warunkach klimatycznych.



4.7 Elewacje

Na elewacji zewnętrznej widoczne jest wykończenie tynkami cienkowarstwowymi mineralnymi w technologii lekka – mokra oraz wykończenie w postaci paneli dekoracyjnych - ryfli oraz imitacji deski elewacyjnej. Na części parterów występuje elewacja kamienna wentylowana. Obróbki blacharskie attyk, balkonów z wykończeniem płytami betonowymi na stopkach oraz parapety zewnętrzne wykonane z blachy stalowej ocynkowanej ogniowo i powlekanej lub aluminiowej. Do czyszczenia powłok lakierniczych na blachach stalowych i aluminiowych należy używać miękkiej szmatki i jedynie czystej wody ewentualnie łagodnych płynów myjących. Niedopuszczalne jest stosowanie rozpuszczalników, środków o właściwościach ściernych (proszków, kremów), nie rozcieńczonych lub skoncentrowanych ogólnodostępnych środków czyszczących, a w szczególności barwnych. Zanieczyszczenia parapetów środkami mocno barwiącymi powstałe podczas eksploatacji należy niezwłocznie usunąć. Nie należy dopuszczać do zaschnięcia plam lub zabrudzeń. W trakcie prac remontowych elementy stalowe i aluminiowe należy zabezpieczyć folią lub tekturą w celu ochrony przed zabrudzeniami. Należy bezwzględnie usuwać zalegający śnieg np. na obróbkach blacharskich, gdyż może to spowodować np. zawilgocenie warstw tynku elewacyjnego. Bieżąca eksploatacja elewacji nie nastręcza większych kłopotów. Należy przede wszystkim dbać o jej czystość, unikać uszkodzeń mechanicznych i jak najszybciej reagować na zauważone usterki.

Na parterze, na ścianie północnej, oraz części ścian wschodniej oraz zachodniej wykonana została elewacja kamienna z piaskowca typu Brenna wraz z granitowym cokołem. Warunkiem zachowania rękojmi jest właściwa eksploatacja, przeglądy i dbałość o okładzinę kamienną. Okresowe mycie okładziny należy przeprowadzać dwa razy w roku, jesienią po okresie letnim i wiosną po okresie zimowym.

Nie wolno używać ostrych narzędzi do usuwania zabrudzeń. Wszelkie zabrudzenia należy zmywać miękkimi gąbkami i wodą (nie szorować) o temperaturze maks. 50°C. W przypadku pojawienia się zabrudzeń nie dających się wyczyścić wyłącznie za pomocą wody, należy określić rodzaj zabrudzenia i skontaktować się z wykonawcą elewacji w celu ustalenia sposobu usunięcia zabrudzeń.

Należy w sposób ciągły utrzymywać czystość w szczególności na styku płyt elewacyjnych z terenem. Kontakt z materiałami korodującymi lub gnijącymi, a także tłustymi, oleistymi i żrącymi prowadzi do trwałych przebarwień.

Zaleganie śniegu przy elewacji jest niedopuszczalne. Spoiny muszą być zawsze otwarte. Niedopuszczalne jest używanie soli oraz innych środków wchodzących w reakcję z materiałem kamiennym do usuwania śniegu w w/w rejonie

Okresowe zmiany w kolorystyce kamienia po opadach deszczu są procesem naturalnym, a po wyschnięciu wracają do stanu poprzedniego.

Zabronione jest jakiegokolwiek uderzanie, opieranie, naciskanie na okładziny z kamienia. Prace elewacyjne typu np. mycie, przeglądy itp. należy wykonywać z minimalnym kontaktem z okładziną kamienną. Przy wykonywaniu powyższych prac zabronione jest jakiegokolwiek zaczepianie się do elementów okładziny kamiennej lub jej zawiesi.

UWAGA:

- Zabrania się jakichkolwiek ingerencji w system elewacyjny budynku (np. montaż reklam, znaków informacyjnych, anten, demontaż fragmentów termoizolacji)
- Zabrania się jakichkolwiek ingerencji w konstrukcję nośną budynku
- Przypadkowe i nienadzorowane prace przy elewacji budynku mogą być przyczyną powstania mostków termicznych.
- Zabrania się wprowadzania na balkonach, loggiach i tarasach, elementów mających wpływ na architekturę budynku. Zabronione jest montowanie zadaszeń, wprowadzanie dodatkowych podziałów w postaci parawanów, krat, żaluzji, montowania krat w oknach i na loggiach.
- Zabrania się zmian w kolorystyce ścian i sufitów na loggiach, kolorystyki balustrad oraz obróbek blacharskich.
- Zabrania się realizacji elementów mających wpływ na odbiór wizualny części wspólnych takich jak zagospodarowanie terenu i elewacje budynków
- Zabrania się zasłaniania ogródków lokatorskich, balkonów, loggii oraz tarasów trwałymi elementami nieprzeziernymi oraz wieszania jakichkolwiek urządzeń na elewacjach
- Zabrania się zabudowy balkonu/tarasu, rozwiązania takie mogą być tylko realizowane jako systemowe dla całego osiedla/elewacji/pionu a nie wybiórczo dla jednego mieszkania
- Jakiegokolwiek zmiany na elewacji powinny być niewidoczne dla innych lokatorów i obejmować w ostateczności jedynie balkony lub tarasy do wysokości barierek. Każda zmiana wymaga uzyskania zgody Wspólnoty Mieszkaniowej
- W celu montażu klimatyzacji wymagane jest uzyskanie odrębnych zgód Wspólnoty Mieszkaniowej. Procedurę należy przeprowadzić za pośrednictwem administracji. Zabronione jest wszelkie wiercenie w elewacji, jak i konstrukcji budynku i ścianach murowanych
- Nieusunięte zabrudzenia z powierzchni pionowych jak i poziomych (kurz, pył, piasek itp.) mogą spowodować w czasie opadów deszczu zacieki na elewacji.
- W trakcie codziennego użytkowania nie wolno dopuścić do uszkodzeń mechanicznych spowodowanych między innymi poprzez uderzenie ostrymi, ciężkimi przedmiotami.
- Zabrania się wiercenia otworów w elewacji oraz wieszania jakichkolwiek elementów obciążających elewację, w tym również jednostki klimatyzatora

UWAGA:

W przypadku gdy wprowadzane aranżacje lokatorów wymagają ingerencji w części wspólne budynku, wymagane jest przedstawienie przez lokatora koncepcji administracji budynku, która dalej przepracuje / wskaże kolejne kroki wymagane w celu oceny możliwości wykonania aranżacji.

W zależności od zakresu ingerencji w części wspólne, w wielu przypadkach wymagane będzie uzyskanie zgody projektanta oraz Wspólnoty Mieszkaniowej. Jeżeli administracja budynku uzna, że wymagana będzie analiza projektanta w zakresie zgłoszonej chęci zmian, wtedy temat kierowany jest do oceny projektanta.

Projektant analizuje zgłoszoną propozycję zmiany oraz daje informacje zwrotną czy zmiana jest możliwa do realizacji oraz czy będzie wymagane wykonanie dokumentacji zamiennej. Analiza zmian oraz ewentualne opracowywanie dodatkowych projektów zamiennych przez projektanta jest traktowana jako praca dodatkowa i podlega indywidualnej wycenie w zależności od zgłoszonego zakresu zmian.

Warunkiem utrzymania rękojmi na elewacje jest:

- Prowadzenie przeglądów okresowych i technicznych elewacji potwierdzanych w książce obiektu
- Prowadzenie prawidłowej konserwacji elewacji (w tym usuwanie wad wynikających z nieprawidłowego użytkowania).
- Utrzymanie elewacji w czystości w całym czasie obowiązywania rękojmi.
- Zachowanie wszystkich wytycznych eksploatacyjnych.
- Bieżącego uzupełniania elementów uszczelniających wokół obróbek i lamp.
- Bieżące usuwanie nadmiaru śniegu

4.8 Balkony, loggie i tarasy

Posadzki balkonów/loggii na piętrach wykonano z mrozoodpornych płytek ceramicznych 30x30cm. Cokolik balkonów i tarasów wykonany został z tych samych płytek. Pod płytkami wykonano hydroizolacje w systemie Sopro. Okładziny gresowe należy czyścić poprzez usunięcie zabrudzeń spowodowanych codziennym użytkowaniem przy użyciu środków renomowanych producentów, posiadających odpowiednie atesty, powszechnie dostępnych służących do czyszczenia tego typu powierzchni odpowiednio rozcieńczonych z wodą. Dobry detergent nie może posiadać właściwości agresywnych również wobec spoin płytek. Należy unikać w szczególności kwaśnych, gruboziarnistych oraz nabłyszczających środków czyszczących. Konieczne jest ściśle trzymanie się instrukcji przedstawionej przez producenta detergentu. Po umyciu gresy należy starannie osuszyć. Do usuwania śniegu, lodu, przyschniętych zabrudzeń nie należy używać ostrych narzędzi mogących zarysować powierzchnię płytek. W przypadku rozlania substancji plamiących na powierzchni płytek należy usunąć je niezwłocznie ze względu na ryzyko przebarwień powierzchni. Niezbędne jest okresowe uzupełnianie silikonów ze względu na możliwe ich pękanie co jest zjawiskiem naturalnym ze względu na pracę budynku i jego części oraz narażenie na warunki atmosferyczne w przypadku elementów zewnętrznych.

Zabrania się wykonywania otworów i kotwienia jakichkolwiek elementów na balkonach, loggiach i tarasach z uwagi na możliwość uszkodzenia izolacji przeciwwodnej. Szczególnie wrażliwe na uszkodzenia są progi pod drzwiami balkonowymi.

Zabrania się składowania ciężkich materiałów. Balkony, loggie i tarasy zostały zaprojektowane wyłącznie na umieszczenie w nich lekkich mebli ogrodowych i niewielkiej zieleni w doniczkach. W przypadku umieszczenia roślinności w donicach należy stosować donice bez otworów odpływowych lub wyposażyć je w podstawki zapobiegające się przedostawaniu wody z nich. Donice należy umieszczać w sposób który nie utrudniałby odpływu wody opadowej/roztopowej. Obciążenia skupione oraz równomiernie rozłożone w strefie okapowej nie mogą przekraczać zaleceń zawartych w projekcie technicznym, jednak nie powinny być wyższe jak wytyczne dla balkonów i tarasów dla kategorii obciążenia A – zgodnie z normą PN-EN 1991. Użytkownik lokalu przyległego do balkonu/tarasu/loggii jest zobowiązany dbać o ich czystość i estetyczny wygląd oraz użytkować je w sposób nie powodujący pogorszenia stanu technicznego.

Balkony, loggie i tarasy muszą być odśnieżane tak, aby nie zalegał na nich śnieg, szczególnie w strefie przy elewacji, gdyż może to spowodować np. zawilgocenie warstw tynku elewacyjnego.

Przed okresem zimowym należy wykonać impregnację spoin przy użyciu powszechnie stosowanych impregnatów do fug, np. SOPRO FFP 719 lub inne równoważne.

Konieczne są oględziny i uzupełnienie wypełnień (fug i elastycznych silikonów dylatacji i styków) odpowiednimi materiałami, co najmniej 2 razy do roku przed i po sezonie zimowym. W przypadku wykruszenia fugi należy ją niezwłocznie uzupełnić. W przypadku fug silikonowych (elastycznych) należy sprawdzać jej przyczepność, a w przypadku jej braku należy ją wymienić. Zakres wyżej wymienionych prac (tj. wymiana lub / i uzupełnienie fugi/ fug) leży w gestii Właściciela lokalu. Zaniechanie przez Właściciela działań konserwacyjnych może być przyczyną nie uwzględnienia reklamacji oraz utraty praw z tytułu rękojmi na całość okładzin balkonowych wraz z izolacją.

Urządzenia odprowadzające wodę z balkonów, loggii i tarasów należy w razie potrzeby czyścić oraz sprawdzać drożność. Zabrania się wrzucania śmieci, liści, lodu, ziemi do wpustów oraz innych urządzeń odprowadzających wodę. Wszelkie zanieczyszczenia w postaci śmieci, liści, gałęzi, gruzu itp. należy niezwłocznie usuwać.

Należy dbać o porządek na balkonach, loggiach i tarasach, usuwać zgromadzone śmieci, liście, śnieg, itp.

Zabronione jest instalowanie wszelkiego rodzaju anten, tablic i instalacji na, balkonach, loggiach, tarasach, elewacyjnych przepierzeniach/przegrodach pomiędzy balkonami/tarasami w sposób naruszający ciągłość wyprawy elewacyjnej, powłok malarskich lub izolacji i okładzin balkonów.

W czystości powinny być utrzymywane wszelkiego rodzaju obróbki blacharskie, powierzchnie poziome, jak i pionowe. Nieusunięte zabrudzenia (kurz, pył, piasek) mogą powodować podczas opadu deszczu zacieki na elewacji.

Zabrania się stawiania na wszelkich elementach stalowych, a w szczególności parapetach zewnętrznych w formie obróbki blacharskiej zlokalizowane pod krawędzią stolarki okiennej. Grozi to upadkiem z wysokości.

Należy zwrócić szczególną uwagę na drobne elementy mogące spaść z wysokości – przedostać się przez szczelinę pomiędzy płytą balkonu a balustradą.

Tarasы znajdujące się na kondygnacjach R01, R02, R03, R04, R07 oraz dachu wykończono płytami tarasowymi betonowymi na podstawkach. W ramach standardowej pielęgnacji zalecane jest częste zmiatanie płyt. Zabieg pozwoli uniknąć zalegania zanieczyszczeń, które wraz z opadami atmosferycznymi mogą odbarwić wierzchnią warstwę płyty. Należy zwrócić szczególną uwagę na drożność spoin pomiędzy płytami tarasowymi. Fugi powinny umożliwić swobodny przepływ wody opadowej na warstwę izolacji która znajduje się pod płytkami.

W miejscach zacienionych i zawilgoconych, na powierzchni betonu mogą pojawiać się naturalne porosty oraz gromadzić zanieczyszczenia w postaci pyłów. Konwencjonalne, normalne zabrudzenia są usuwane ręcznie z użyciem zwykłych narzędzi do sprzątania jak miotły, mopy. Zastosowane środki czyszczące, dodawane do wody, muszą posiadać bezpieczny dla betonu zakres pH 5-9. Powierzchnia betonowa może być czyszczona przy pomocy ręcznego mopa, automatu szorująco-zbierającego z użyciem padów lub myjki ciśnieniowej z zachowaniem ostrożności szczególnie z bezpośrednim sąsiedztwie elewacji ze względu na jej możliwe zabrudzenie i uszkodzenie. Do utrzymania zimowego elementów betonowych należy używać piasku (o uziarnieniu 1-4), który nie ma właściwości żrących takich jak sól drogowa i nie powoduje uszkodzenia betonu.

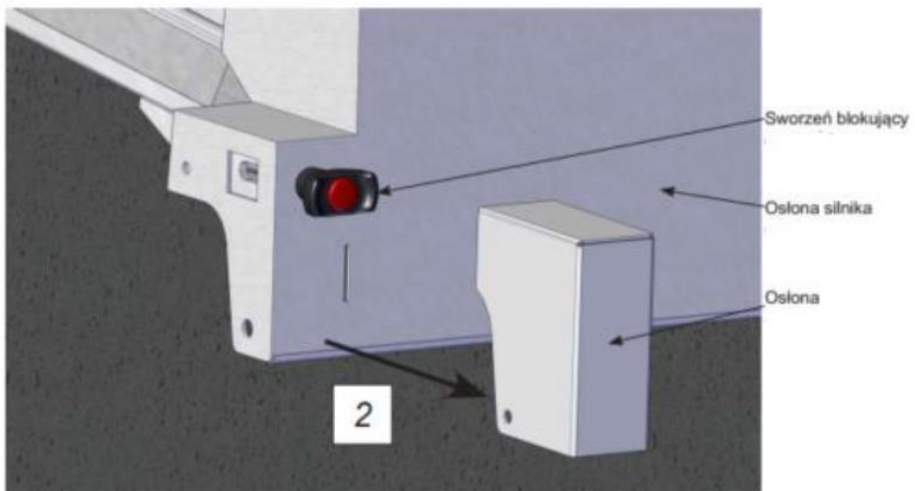
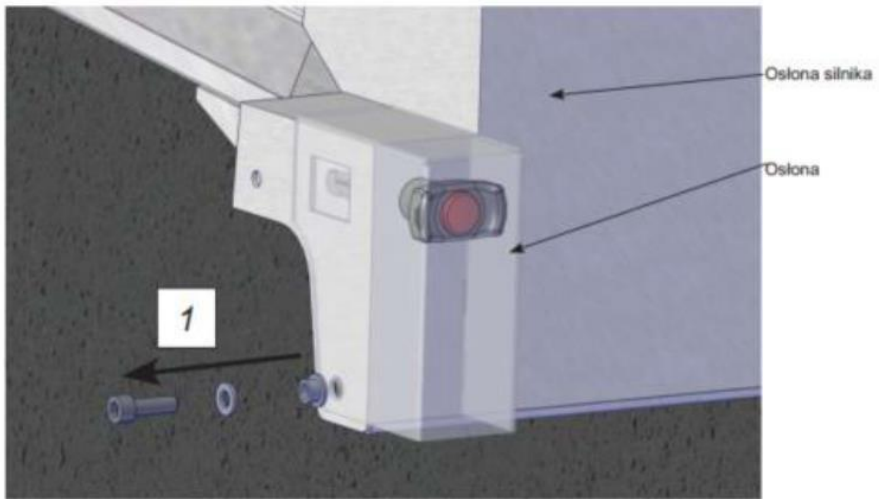
Niepożądane rośliny wyrastające ze szczelin kostek i płyt należy usuwać przy użyciu preparatów chwastobójczych nanoszonych za pomocą spryskiwacza lub odpowiedniego mazaka. Mechaniczne usuwanie chwastów może powodować naruszenie podbudowy i konstrukcji nawierzchni.

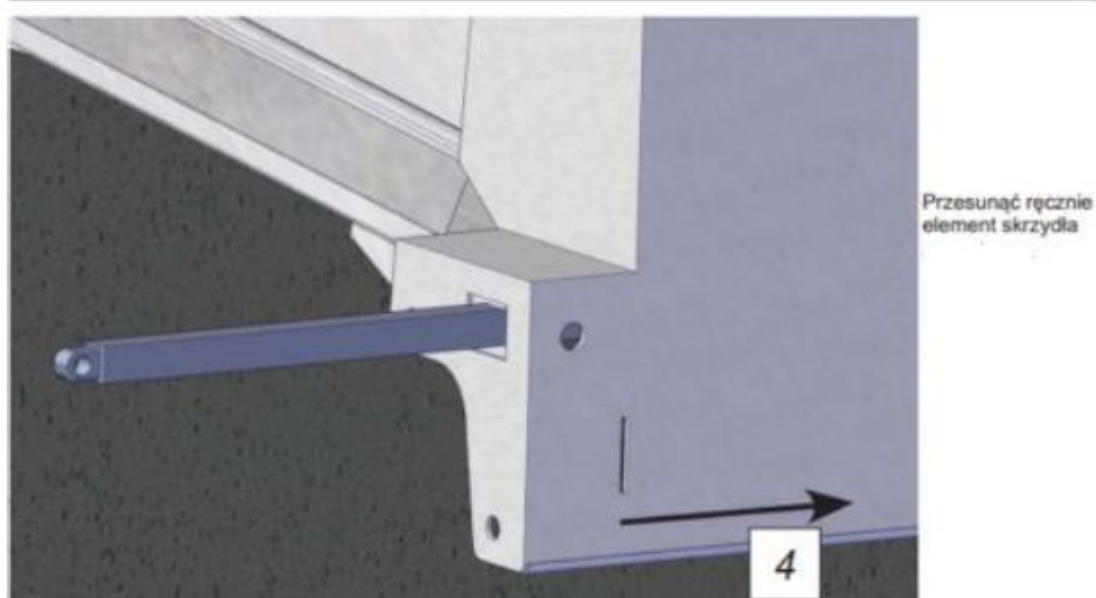
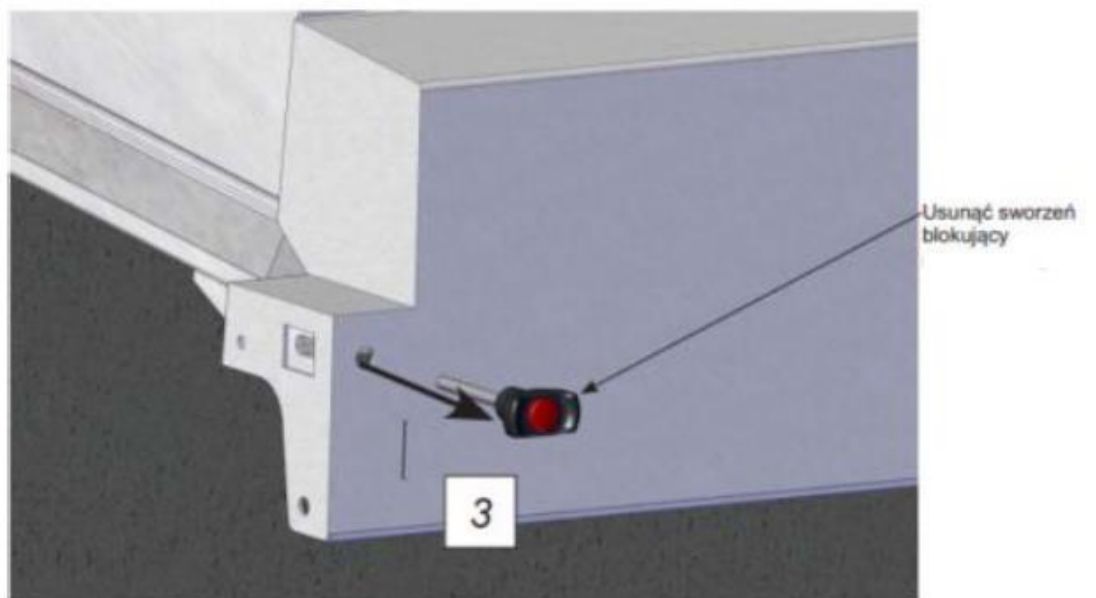
Dostęp do tarasów indywidualnych na dachu został zapewniony przez schody stalowe oraz przesuwne wyłazy dachowe LAMILUX Solo. Biegi schodów stalowych przeznaczone są do docelowego obłożenia przez lokatora. Niedopuszczalne jest pozostawienie biegów stalowych bez docelowego wykończenia. Schodów nie należy użytkować przed obłożeniem docelowym materiałem wykończeniowym. W celu otwarcia wyłazu należy umieścić odpowiedni kluczyk w stacyjce, a następnie przekręcić go, aż do momentu całkowitego otwarcia wyłazu. W celu zamknięcia wyłazu kluczyk należy przekręcić w przeciwnym kierunku. Na dachu elementy systemów wykorzystania światła dziennego muszą być zabezpieczone i w strefie przeszklenia dobrze wentylowane oraz składowane bez zatorów cieplnych (niebezpieczeństwo pęknięcia lub odkształcenia termicznego). Powierzchnie przeszklenia nie mogą być obciążane w sposób niezgodny z ich przeznaczeniem – zakazuje się składowania jakichkolwiek elementów na szkleniu – występuje wysokie ryzyko zarysowania oraz pęknięcia. Elementy systemów wykorzystania światła dziennego najlepiej czyścić tak jak wszystkie produkty ze szkła, miękką szmatką i wodą z dodatkiem jednego z renomowanych środków do mycia naczyń. W razie silnego zabrudzenia, także zasmarowania olejem lub smarem, z reguły wystarcza ciepła woda z mydłem lub woda z dodatkiem sody. Powierzchnie lakierowane można czyścić tylko łagodnymi środkami czyszczącymi za pomocą miękkiej gąbki z dużą ilością wody. Okna do dachów płaskich oraz elementy w technologii szklenia strukturalnego mogą być myte tylko czystą wodą. Obwodowe profile uszczelniające należy regularnie nacierać

środkiem do konserwacji tworzyw sztucznych i gumy, aby zachować elastyczność gumy i uniknąć przymarzania zimą. Pod żadnym pozorem nie wolno używać środków czyszczących i konserwujących na bazie rozpuszczalników organicznych. Rozpuszczalniki oraz ich aerozole i pary powodują korozję naprężeniową! Elementy systemów wykorzystania światła dziennego muszą być regularnie czyszczone, aby uniknąć przyspieszonego zużycia powierzchni i materiałów uszczelniających. Użytkownik musi zadbać m.in. o to, aby otwory odwadniające i/lub odwaniające styki listew maskujących nie były zanieczyszczone większymi zanieczyszczeniami, jak np. liście. Należy unikać stosowania czynników kontaktowych na bazie rozpuszczalników organicznych, tzn. unikać stosowania substancji na bazie rozpuszczalników, stosowanych m.in. do czyszczenia, uszczelniania smarowania i powlekania. Dlatego zalecamy stosowanie produktów nie zawierających rozpuszczalników ani cząstek ściernych, np. na bazie wodnej. Także obciążenia elementów systemów wykorzystania światła dziennego niezgodne z ich przeznaczeniem przez emisje z linii i/lub technologii produkcyjnych (np. oleje wiertarskie, płyny obróbkowe itd.) mogą powodować przyspieszone zużycie, zakłócenia w działaniu, pęknięcia naprężeniowe oraz inne uszkodzenia i nie stanowią podstawy do roszczeń. Użytkownik zobowiązany jest odśnieżać wyłaz. W razie wahań temperatury spowodowanych niekorzystnymi warunkami klimatycznymi (np. wysoka wilgotność powietrza w pomieszczeniu i niska temperatura na zewnątrz) może przejściowo powstawać kondensat na powierzchniach i w pustkach przeszklenia (zwłaszcza w przeszkleniach z tworzyw sztucznych). Nie stanowi to wady. Trwałość elementów systemów wykorzystania światła dziennego z urządzeniami otwierającymi ulega znacznemu przedłużeniu, jeżeli części ruchome są regularnie oliwione lub smarowane. Celem podtrzymania rękojmi lokator zobowiązany jest do wykonywania odpłatnych przeglądów przez autoryzowany serwis producenta z częstotliwością raz w roku.

W przypadku awarii zasilania lub uszkodzonego silnika element można zamknąć ręcznie.

- Należy pamiętać o wyłączeniu sterowania i odłączeniu od zasilania.
- Odkręcić i usunąć śruby typu 1 z pokrywy.
- Zdjąć pokrywę.
- Wcisnąć czerwony przycisk na sworzniu blokującym, aby odblokować i wyjąć sworznie.
- Zamknąć ręcznie element skrzydła i zabezpieczyć go przed otwarciem





UWAGA:

Obowiązuje całkowity zakaz wychodzenia poza obręb tarasów indywidualnych na dachach, który wyznaczony jest przez obarierowanie stalowe, kominy oraz wyłazy dachowe. Wyjście poza obrys tarasu grozi zniszczeniem warstw dachowych, co może skutkować zalaniem budynku, a także upadkiem z wysokości, co zagraża życiu oraz zdrowiu!!! Zabrania się jakichkolwiek ingerencji w elementy kominów i instalacje znajdujące się na dachach.

UWAGA:

- Zabrania się wykonywania jakichkolwiek otworów, wierceń, mocowań w warstwach wykończeniowych posadzki balkonów, loggii i tarasów. Grozi to uszkodzeniem warstw izolacyjnych, co doprowadzi do zalania budynku i w konsekwencji utraty rękopisami
- Zabronione jest zabudowywanie balkonów, loggii i tarasów, montowanie zadaszeń, markiz, pergol, wprowadzanie dodatkowych podziałów w postaci parawanów, krat, żaluzji, montowania krat w oknach i na loggiach
- Balkony, loggie i tarasy muszą być odśnieżane tak, aby nie zalegał na nich śnieg szczególnie w strefie przy elewacji, gdyż może to spowodować np. zawilgocenie warstw tynku elewacyjnego
- Urządzenia odprowadzające wodę z tarasów i balkonów należy regularnie czyścić oraz sprawdzać drożność. Zabrania się wrzucania śmieci, liści, lodu, ziemi do wpustów i innych urządzeń odprowadzających wodę.
- Zabrania się stosowania środków czyszczących ściernych lub szlifujących oraz środków o odczynie kwaśnym.

4.9 Balustrady wewnętrzne i zewnętrzne, portfenetry

Balustrady balkonów, loggii oraz tarasów, a także portfenetry wykonane zostały jako stalowe, cynkowane, malowane na kolor RAL7024. Nie wolno czyścić balustrad ostrymi narzędziami, ponieważ może to doprowadzić do jej uszkodzenia. Balustrady należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem chroniąc przed uszkodzeniem i zniszczeniem. Nie wolno w szczególności uderzać w nie ostrymi i ciężkimi przedmiotami – może to spowodować ich zniszczenie, zniekształcenie, uszkodzenie powierzchni lub jej zarysowanie. Elementy balustrad wymagają bieżącego czyszczenia po ich zabrudzeniu, w szczególności zabrudzeniu środkami chemicznymi. Powinny podlegać również okresowej konserwacji minimum 2 razy do roku, polegającej na przetarciu miękką szmatką np. z mikrofibry nasączoną delikatnym środkiem myjącym, adekwatnym do powierzchni. Zabrania się stosowania środków czyszczących ściernych lub szlifujących. Należy zaniechać silnego tarcia. W razie niepewności należy wykonać próbę na powierzchni niewidocznej. Czas oddziaływania użytych środków chemicznych nie może przekraczać jednej godziny. Jeśli operacja czyszczenia musi zostać powtórzona, należy bez względu na odczekanie 24 godziny. Bezpośrednio po operacji czyszczenia należy opłukać powierzchnię dużą ilością czystej wody. Temperatura powierzchni obiektów w trakcie czyszczenia nie powinna przekraczać 25°C. Nie należy używać myjek parowych. Środki czyszczące również nie mogą przekraczać temperatury 25°C. Do czyszczenia stali odpornych na korozję nie można używać środków myjących zawierających w swoim składzie chlor, sól, kwasy, wybielacze. Zawartość chloru powoduje uszkodzenia powłoki tlenków chromu odpowiedzialnej za właściwości odporności na korozję i w efekcie prowadzi do korozji międzykrystalicznej. Nie używać proszków lub innych środków o właściwościach trących, np. Ajax, VIM, środków do czyszczenia srebra, druciaków i czyścików do szorowania.

Balustrady wewnętrzne na kłatkach schodowych oraz bramki antypaniczne na zejściach do garażu wykonane jako stalowe, malowane proszkowo na kolor RAL 7024.

UWAGA:

- Wszelkie zarysowania lakieru spowodowane uszkodzeniami mechanicznymi należy przed okresem zimowym zabezpieczyć antykorozyjnie.
- Zalecaną metodą czyszczenia powierzchni stalowych malowanych proszkowo jest regularne mycie wodą ze środkami przeznaczonymi do czyszczenia tych elementów – procesy czyszczenia należy przeprowadzać w odstępach czasowych od 6-ciu do 12- tu miesięcy.
- Zabrania się stosowania środków czyszczących ściernych lub szlifujących oraz środków o odczynie kwaśnym.
- Nie wolno opierać o elementy balustrad oraz elewację żadnych materiałów.
- Nie wolno czyścić balustrad ostrymi przedmiotami, ponieważ może to doprowadzić do uszkodzenia powłoki lakierowej.
- Na elementy balustrad nie wolno naklejać żadnych folii.
- Zabrania się ingerencji w elementy konstrukcji balustrad, obudów, schodów, przegród balkonowych oraz pergoli.
- Zabrania się wieszania dodatkowych przedmiotów na elementach konstrukcji balustrad, obudów, schodów, przegród balkonowych oraz pergoli.

4.10 Przegrody balkonowe

Na niektórych balkonach/loggiach/tarasach zewnętrznych przynależących do lokali mieszkalnych znajdują się również przegrody z konstrukcji stalowo-szklanej wydzielające zasięg i zakres balkonu/loggii/tarasu. Należy pamiętać o kilku zasadach przy użytkowaniu w/w elementów. Szkło bezpieczne hartowane czyścimy płynem do szyb, następnie przecieramy miękką ściereczką, która nie zostawia smug. Elementy wykonane ze stali malowanej proszkowo, myjemy tylko i wyłącznie miękką ściereczką w roztworze wody z detergentem (5%) np. płyn do mycia naczyń, szyb lub specjalnymi preparatami do konserwacji lakierowanych powierzchni metalowych. Zabrania się stosowania do tego celu rozpuszczalników, gdyż mogą uszkodzić powłokę lakierniczą.

Przed przystąpieniem do czyszczenia powierzchni należy sprawdzić efekt działania używanych do tego celu środków. Próbę należy przeprowadzić na mało eksponowanych powierzchniach. W przypadku wystąpienia niepożądanych efektów należy zrezygnować z wykorzystania testowego środka czyszczącego. Nie wolno stosować mocno kwaśnych lub mocno alkalicznych środków czyszczących mogących reagować z profilami. W okresie eksploatacji balustrad malowanych proszkowo przy mechanicznym uszkodzeniu przegród należy oczyścić uszkodzone miejsce, a następnie pomalować farbą podkładową. Po wyschnięciu należy nanieść małym pędzlem lub wałkiem kolor nawierzchniowy RAL 7024.

Mycie przegród należy przeprowadzić przynajmniej dwa razy do roku. Regularne mycie zapobiega powstawaniu intensywnych, bardzo trudnych do usunięcia zabrudzeń. Nie wolno myć powłoki strumieniem pary wodnej oraz używać myjek ciśnieniowych.

Na przegrodzie nie można mocować żadnych dodatkowych elementów m. in. klimatyzatorów. Zarysowanie lub inne uszkodzenia w wyniku stosowania mocowań do balustrad nie są elementem odpowiedzialnym z tytułu rękojmi.

Konserwacja elementów złącznych takich jak np. śruby, nakrętki poprzez czyszczenie i smarowanie powoduje ograniczenie powstania ognisk rdzy na w/w elementach, co w znacznym stopniu podnosi bezpieczeństwo korzystania z balustrad.

4.11 Ślusarka aluminiowa

W lokalach usługowych oraz częściach ogólnodostępnych na parterze oraz na piętrze +9 na klatce A zamontowano drzwi i fasady o konstrukcji aluminiowej w systemie ALUPROF. W części mieszkalnej stolarka aluminiowa znajduje się na parterze, w strefie wejść do klatek, jak również w wybranych mieszkaniach w klatce C oraz F.

Dla utrzymania rękojmi zleca się wykonywanie regulacji i konserwacji okien, fasad i drzwi zgodnie z warunkami producenta ale nie rzadziej niż co 6 miesięcy. Usługa regulacji i konserwacji musi być wykonywana przez autoryzowany serwis producenta i jest usługą odpłatną. Brak regularnych regulacji i konserwacji okien, fasad i drzwi może doprowadzić do ich uszkodzenia. Regulacja okien, fasad i drzwi nie jest traktowana jako usterka bądź wada objęta rękojmią.

PIELĘGNACJA:

- Prawidłowa eksploatacja kształowników lakierowanych, wymaga, aby wykonane z nich wyroby były co najmniej dwa razy w roku myte przy użyciu czystej wody z niewielkim dodatkiem obojętnych (pasywnych) środków myjących.
- Powłoki lakierowane proszkowo nie są odporne na wodorotlenek sodu, amoniak, octan etylu, etyloglikol, metyloetyloketon, toluen, ksylem oraz mieszanki benzyny.
- Kleje, pasty klejące i kryjące oraz kity mogą zawierać agresywne związki chemiczne, dlatego konieczne jest sprawdzenie przed zastosowaniem w/w środków, jak zachowują się z elementami pokrytymi powłokami proszkowymi.
- Szyby należy myć przy pomocy miękkiej szmatki lub irchy i ogólnie dostępnych płynów do mycia szyb. Nie dopuszcza się stosowania środków mogących porysować szyby lub środków żrących.

SERWIS I KONSERWACJA:

Użytkownik jest zobowiązany poddawać drzwi okresowym przeglądom i konserwacji, przynajmniej raz na 6 miesięcy.

Przegląd okresowy powinien obejmować następujące czynności:

- oględziny zewnętrzne (czy nie ma uszkodzeń),
- sprawdzenie osadzenia ościeżnicy,
- kontrola funkcjonowania (otwarte – zamknięte) oraz szczeliny pomiędzy skrzydłem oraz posadzką (wytyczne zawarte w odpowiedniej w zależności od rodzaju wyrobu Aprobacie Technicznej ITB)
- kontrola stanu uszczelki pęczniającej i ewentualne uzupełnienie ubytków,
- sprawdzenie stanu uszczelek EPDM
- zamki – ocena funkcjonowania, prawidłowość działania rygli, pracy wkładki, cofania się języka i ew. przesmarowanie
- samozamykacze – regulacja (np. prędkość domykania, siły dobiecia, itp.)
- kant rygle, rygle – pasowania prętów w gniazdach, usunięcie zanieczyszczeń gniazda podłogowego
- elektrozaczepy – regulacja, przesmarowanie języka, sprawdzenie prawidłowości funkcjonowania i ich połączeń,
- klamki – wyeliminowanie luzów,
- wkręty – sprawdzenie i ew. dokręcenie śrub i wkrętów mocujących wszelkie okucia i akcesoria,
- uszczelki – sprawdzenie osadzenia, ewentualna poprawa osadzenia,
- listwa samoopadająca – zużycie gumy, szczelina między uszczelką i posadzką, prawidłowość działania mechanizmu samo opadania,
- sprawdzenie powierzchni szyb
- sprawdzenie i regulacja innych akcesoriów dodatkowych,
- ocena stanu powłoki skrzydeł i ościeżnic – wykrycie uszkodzeń, pęknięć, wgnieceń, korozji,
- wykrycie luzów,
- przesmarowanie smarem maszynowym zawiasów i innych części ruchomych,
- sprawdzenie regulacji i prawidłowości poruszania się drzwi

Warunki szczególne użytkowania i konserwacji okuć antypanicznych wykonać zgodnie z wymaganiami norm zharmonizowanych EN 1125:2008 oraz EN 179:2008. Do obowiązków użytkownika należy zapewnienie sprawnego działania wszystkich elementów zamknięć awaryjnych i antypanicznych.

UWAGA:

- Należy unikać silnych uderzeń skrzydła o ościeżnicę, siłowego otwierania oraz umieszczania jakichkolwiek przedmiotów w polu poruszania się skrzydeł drzwi, w tym stoperów, celem pozostawienia drzwi otwartych – dotyczy w szczególności drzwi przeciwpożarowych
- Zabrania się przeciągania przewodów elektrycznych pod drzwiami z uwagi na możliwość uszkodzenia uszczelnienia progowego i progu
- Niedopuszczalne jest mechaniczne blokowanie skrzydeł, podkładanie obcych elementów pod skrzydła ponieważ może to powodować trwałe odkształcenia płaszczyzny skrzydła, uszkodzenia mechaniczne, awarie mechanizmów zamykających
- Nie wolno obciążać skrzydeł dodatkowymi ciężarami
- Aby zamknąć drzwi należy mocno docisnąć skrzydło do ramy i przekręcić klucz w zamku.
- Należy pilnować, aby zawiasy drzwiowe wrębowe wyposażone były zawsze w kapsle kontrolujące – przy ich braku drzwi mogą się same rozregulowywać
- Ze względu na przepisy pożarowe kategorycznie zabrania się zamykania drzwi niewyposażonych w zamknięcia paniczne na drogach ewakuacyjnych na klucz.
- Zabrania się pozostawiania skrzydła biernego drzwi dwuskrzydłowych niezaryglowanego lub w pozycji otwartej
- Zabrania się trzaskać drzwiami
- Zabrania się szarpać drzwiami zamkniętymi na klucz lub objętymi kontrolą dostępu.
- Wszystkie koszty związane z wymianą elementów uszkodzonych i części wynikłe z ich naturalnego zużycia w trakcie użytkowania nie stanowią podstawy do roszczeń z tytułu rękojmi

4.12 Drzwi stalowe (płaszczowe) w tym drzwi p.poż

Drzwi stalowe w tym p.poż, na ciągach komunikacyjnych w budynku jak i drzwi do pom. technicznych, wykonała firma ASSA ABLOY.

Do czyszczenia drzwi oraz zamontowanych w nich szyb nie należy używać produktów agresywnych, jak rozpuszczalniki, rozcieńczalniki, środki żrące, itp. Mogą one doprowadzić do uszkodzenia powłoki lakierniczej. Mycie należy przeprowadzać miękką szmatką lub gąbką nasączoną ciepłą wodą z dodatkiem niewielkiej ilości szamponu samochodowego lub innego podobnego środka. Przy myciu szyb nie należy dopuścić do zalania uszczelek mocujących szkło.

Nie należy umieszczać jakichkolwiek przedmiotów w polu poruszania się skrzydeł drzwi. Niedopuszczalne jest mechaniczne blokowanie skrzydeł, podkładanie obcych elementów pod skrzydła, ponieważ może to powodować odkształcenie płaszczyzny skrzydła, prowadzić do uszkodzenia mechanicznego i grozi rozregulowaniem mechanizmów zamykających – dotyczy w szczególności drzwi przeciwpożarowych.

Dla utrzymania rękojmi zleca się wykonywanie regulacji i konserwacji drzwi zgodnie z warunkami producenta, ale nie rzadziej niż co 6 miesięcy. Usługa regulacji i konserwacji musi być wykonywana przez autoryzowany serwis producenta i jest usługą odpłatną. Brak regularnych regulacji i konserwacji drzwi może doprowadzić do ich uszkodzenia. Regulacja okien nie jest traktowana jako usterka bądź wada objęta rękojmią.

4.13 Instalacja centralnego ogrzewania w mieszkaniach

Piony instalacji centralnego ogrzewania znajdują się w szachtach technicznych na korytarzach poszczególnych kondygnacji. Instalacja c.o. jest napełniona wodą uzdatnioną sieciową oraz wyregulowana zgodnie z przepływami podanymi w projekcie. Zawory odcinające wraz z ciepłomierzem znajdują się w szachcie na korytarzu klatki schodowej bądź w poszczególnych lokalach.

Przewody rozprowadzające w mieszkaniach c.o. wykonano z rur z polietylenu sieciowanego Tece Logo PE-RT/AL./PE-RT, łączone systemem połączeń wtykowych tzw. „Push”. W lokalach przewody c.o. 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. Z tego względu nie wolno wykonywać odwiertów/otworów/mocowań w posadzce. Podejścia do grzejników zostały wykonane w standardowy sposób - przez wyprowadzenie przewodów z posadzki lub ze ściany. Regulacja nastaw na głowicach, odpowietrzanie, itp. należą do czynności wynikających z bieżącej konserwacji i nie leżą w zakresie czynności objętych rękojmią.

Odcięcie instalacji c.o. możliwe jest poprzez zamknięcie zaworów w szachcie technicznym na klatce (jednoczesne zamknięcie zaworu kulowego na zasilaniu i zaworu regulacyjnego na powrocie instalacji).

Każdy grzejnik posiada niezależne odcięcie w postaci zaworów grzejnikowych. Wszystkie grzejniki wyposażono w głowice termostatyczne, które pozwalają na regulację temperatury pracy grzejnika. Temperaturę powietrza w pomieszczeniu ustawia się obracając pokrętkiem termostatu. Cyfrę odpowiadającą pożądanej temperaturze należy ustawić na wysokości kreski na obudowie termostatu. Należy wypróbować, w jakim położeniu pokrętkła uzyskuje się temperaturę pożądaną. Zawsze trzeba jednak odczekać odpowiedni czas do chwili ustabilizowania się temperatury.

Termostaty muszą mieć możliwość „czucia” miarodajnej dla danego pomieszczenia temperatury powietrza, które cyrkulując powinno swobodnie opływać czujnik termostatu.

Termostat nie może być zakryty przez zasłony, firanki, meble. W okolicy głowicy termostatycznej nie powinny znajdować się elementy zaburzające jej pracę, np. urządzenia elektryczne emitujące ciepło. Głowice grzejnikowych zaworów termostatycznych poza sezonem grzewczym należy ustawić w pozycji maksymalnego otwarcia w celu lepszego odpowietrzenia instalacji. W czasie wykonywania robót wykończeniowych lub innych prac, w czasie których występuje duże zapylenie należy głowice termostatyczne szczelnie osłonić lub zdemontować.

PRACA GRZEJNIKÓW:

Nastawy w zaworach zostały ustawione przez wykonawcę zgodnie z projektem centralnego ogrzewania i zostały sprawdzone. Samodzielne zmiany ustawień nastaw są zabronione, mogą być przyczyną nieprawidłowej pracy instalacji w lokalu i lokalach sąsiednich i powodują utratę praw wynikających z rękojmi.

Obliczeniowe temperatury dla pokoi, przedpokoju i kuchni wynoszą 20°C, a dla łazienek 24°C. Wobec powyższego ustawienie wyższej nastawy na głowicy może nie spowodować podniesienia się temperatury w pomieszczeniu. Uzyskanie wyższej temperatury możliwe jest wówczas, gdy:

- w instalacji będą rezerwy mocy np. wskutek ograniczenia przez innych mieszkańców temperatury w pomieszczeniach,
- będzie występowało w lokalu ciepło bytowe np. ciepło wydzielane przez: urządzenia elektryczne, urządzenia do gotowania, ciepłą wodę lub przebywające w pomieszczeniu osoby,
- nastąpią zyski nadzwyczajne ciepła wynikające z przenikania ciepła przez przegrody zewnętrzne np. z oświetlenia słonecznego lub przenikania ciepła z sąsiednich pomieszczeń.

Powyższe czynniki mogą również powodować różną pracę grzejników w poszczególnych pomieszczeniach, mimo że nastawy na grzejnikach są jednakowe. Dotyczy to nawet grzejników, które znajdują się w tym samym pomieszczeniu.

- Przy mniejszym zapotrzebowaniu na energię ciepłą np. przy wyższych temperaturach zewnętrznych zdarza się, że grzejniki pracują naprzemiennie lub tylko jeden grzejnik ogrzewa cały lokal.
- Różnica temperatury między górną a dolną częścią grzejnika jest normalnym stanem pracy grzejnika, świadczącym o prawidłowym oddawaniu ciepła do pomieszczenia.
- Wobec powyższego przy ocenie pracy grzejnika prosimy kierować się temperaturami występującymi w pomieszczeniach. W związku z tym, jeśli w pomieszczeniach jest właściwa temperatura, a grzejniki nie są gorące to znaczy, że głowice pracują w prawidłowy sposób ograniczając zużycie energii cieplnej, pozwalają oszczędzać na opłatach za centralne ogrzewanie.

- Zabrania się demontażu grzejników, oraz wymiany grzejników, ponieważ grozi to zapowietrzaniem instalacji, a w konsekwencji zakłóceniem pracy instalacji grzewczej, a także zalaniem. Demontaż grzejników może dokonać tylko osoba uprawniona za zgodą Administratora budynku. Za skutki wynikłe z samodzielnego demontażu grzejników odpowiedzialność ponosi użytkownik lokalu. Samodzielny demontaż, wymiana jak również przeróbki instalacji powodują utratę uprawnień z tytułu rękopisów na całość instalacji oraz grzejniki
- 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 zgodnie z ruchem wskazówek zegara.
- Demontaż zaworów termostatycznych powoduje utratę praw wynikających z rękopisów na wykonane instalacje.
- Przewody instalacji lokalowej centralnego ogrzewania przebiegają w warstwach posadzki z tego względu nie wolno wykonywać żadnych prac ingerujących w posadzkę w szczególności odwiertów/otworów/mocowań. Uszkodzenie instalacji rurowych w posadzce grozi zalaniem sąsiednich lokali i utratą rękopisów na wykonane instalacje, jak również zalane elementy. Wszelkie elementy wykończenia posadzek - jak progi i listwy należy montować na klej montażowy - podejścia grzejników wykonane są również w ścianach
- Dla zapewnienia prawidłowej wydajności i efektywności grzania nie należy zakrywać górnych i dolnych płaszczyzn poziomych grzejnika oraz montować 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.
- Niedopuszczalne jest czyszczenie grzejników pastami i preparatami ściernymi, a także malowanie farbami olejnymi w okresie rękopisów.
- Do pielęgnacji zaleca się wodę z łagodnymi detergentami myjącymi. Nie stosować agresywnych płynów, benzyn ani rozpuszczalników. Grzejniki kanałowe czyścić za pomocą końcówek dedykowanych do odkurzaczy domowych (podczas czyszczenia zachować ostrożność przy czyszczeniu lamel grzejnikowych – bardzo podatnych na wygięcia).
- Podczas wietrzenia w sezonie zimowym mieszkań należy zakręcić termostaty grzejników:
- ściennych i łazienkowych do pozycji „2”

- Nigdy nie należy zakręcać dopływu ciepła do lokalu w celach oszczędnościowych. Regulację temperatury należy dokonywać za pomocą głowic termostatycznych.
- 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.
- 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.
- Zużycia energii cieplnej odczytać poprzez widoczną wartość wyświetlaną na ciepłomierzu znajdującym się w szachcie lub mieszkaniu
- Wymiana uszczelek pod głowicą, odpowietrzanie, itp. należą do czynności wynikających z bieżącej konserwacji i nie leżą w zakresie czynności objętych rękojmią
- Zabrania się całkowitego demontażu grzejników w lokalach mieszkalnych. W przypadku demontażu awaryjnego, każdorazowo przed ponownym montażem grzejnika należy dokonać wymiany kompletu uszczelek przy zaworach.
- Zdjęcie grzejnika i zamknięcie podejścia tylko głowicą termostatyczną (bez zakorkowania podejścia) może spowodować zalanie lokalu (szczególnie dotyczy to grzejników drabinkowych w łazienkach)
- Wszelkie ingerencje oraz przeróbki instalacji bez wiedzy wykonawcy robót powodują również utratę praw wynikających z rękojmi.
- Zabrania się spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania, **woda ta nie jest zdatna do picia ani do celów gospodarczych.**
- Przed każdym sezonem grzewczym powinna się odbyć kontrola i czyszczenie filtra siatkowego na instalacji grzewczej każdego lokalu.
- Uszkodzenia mechaniczne elementów instalacji nie są objęte naprawą w ramach udzielonej rękojmi za wady
- Każdy zawór odcinający na instalacji centralnego ogrzewania powinien być przez obsługę otwarty i zamknięty w celach konserwacyjnych co najmniej raz na pół roku.
- Wprowadzenie jakichkolwiek zmian w instalacji w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody Administracji budynku. Wykonanie zmian bez uzyskania zgody skutkuje utratą praw z tytułu rękojmi na całość instalacji
- 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 odpowietrzane,

INSTRUKCJA ODPOWIETRZANIA GRZEJNIKÓW

Zapowietrzanie grzejników objawia się paroma cechami. To przede wszystkim głośna praca, tzn. gwizdy, szumy oraz bulgotanie wody. Można też odczuć nierównomierne oddawanie ciepła. Góra grzejnika jest chłodniejsza niż dół. Aby się tego pozbyć należy wykonać prace według poniższej instrukcji.

ODPOWIETRZANIE GRZEJNIKÓW:

Grzejniki wymagają czasowego odpowietrzenia, w szczególności po rozpoczęciu sezonu grzewczego. Odpowietrzanie wykonuje się przez odblokowanie odpowietrznika ręcznego na grzejniku (zalecamy użycie specjalnego kluczyka) do chwili wypływu wody. Odpowietrznik znajduje się na górze grzejnika łazienkowego i po stronie bocznej grzejnika płytowego.



Odpowietrzanie grzejnika płytowego i drabinki łazienkowej

Pierwszym krokiem jest zamknięcie dopływu wody do grzejnika. Wykonuje się to poprzez przekręcenie pokrętki głowicy zgodnie z ruchem wskazówek zegara do oporu. W przypadku głowicy termostatycznej na znaczniku ukaże się symbol „ * ”. Po drugiej stronie grzejnika – w przypadku grzejnika płytowego; w górnej części grzejnika – w przypadku grzejnika łazienkowego, będzie odpowietrzacz. Jego otworek spustowy trzeba ustawić do dołu – w przypadku grzejnika płytowego; w stronę pomieszczenia w przypadku łazienkowego. Często da się to zrobić palcami, można użyć podręcznego narzędzia np. kombinerek, klucza nastawnego; ale trzeba robić to bardzo delikatnie, tak by obracała się tylko biała obręcz z otworem, a nie cały odpowietrzacz. Pod otwór odpowietrzacza podkładamy naczynie na wyciekającą wodę. Wkrętakiem płaskim lub kluczykiem odkręcamy śrubkę odpowietrzacza (przeciwnie do ruchu wskazówek zegara), dopóki nie usłyszymy syczenia uchodzącego gazu.

Mimo, że dźwięk ustanie, nadal delikatnie odkręcamy śrubkę, aż z otworu odpowietrzacza przestanie wydobywać się mieszanina powietrza (gazu) z wodą. Odpowietrzanie jest zakończone, gdy z odpowietrzacza zacznie wyciekać sama woda. Należy wtedy zakręcić śrubkę spustową i wytrzeć grzejnik. Następnie odkręcamy maksymalnie głowicę termostatyczną i sprawdzamy szczelność odpowietrzacza. Po zakończonej pracy ustawiamy pokrętkę głowicy wedle zapotrzebowania.

Odpowietrzanie grzejników kanałowych

Odpowietrzenie grzejnika kanałowego jest bardzo podobne do odpowietrzania grzejników płytowych oraz drabinkowych. Na wstępie przygotowujemy niezbędne narzędzia oraz miskę, do której spłynie woda. W następujących krokach działamy następująco:

1. Zdejmujemy górną kratkę (często nazywaną rusztem). Dzięki temu ułatwimy sobie dostęp do zaworu odpowietrzającego i przyspieszymy proces odpowietrzania.
2. Zamykamy zawór termostatyczny poprzez przekręcenie głowicy znajdującej się na ścianie do pozycji (*). Następnie przygotowujemy klucz lub śrubokręt, którym poluzujemy zawór. Podkładamy miskę.
3. Odkręcamy zawór odpowietrznika, aż do momentu gdy usłyszymy syczenie powietrza.
4. Zakręcamy zawór, gdy z wnętrza grzejnika będzie się wydostawała sama woda.
5. Po wykonanych czynnościach rozkręcić głowicę do pozycji (5) i sprawdzić szczelność odpowietrzacza.

6. Ostatnią czynnością jest ustawienie pokrętki głowicy wedle zapotrzebowania jednakże nie mniej niż do pozycji (1) oraz założenie kratki (rusztu).

4.14 Instalacja wodociągowa i kanalizacyjna w mieszkaniach

4.14.1 Instalacja zimnej wody użytkowej, ciepłej wody użytkowej

Piony instalacji wody zimnej i ciepłej wykonano w szachtach technicznych na korytarzu obok mieszkań. Lokalowa instalacja wodociągowa jest nawodniona, zawory odcinające wraz z wodomierzem znajdują się w wyżej wymienionych szachtach technicznych na korytarzach bądź poszczególnych mieszkaniach. Instalację wodną w lokalach wykonano z rur z polietylenu TECE Logo PE-RT/AL/PE-RT firmy TECE łączone systemem połączeń wtykowych tzw. „Push”. Zamykanie dopływu wody do instalacji lokalowej wykonuje się zaworami zlokalizowanymi przy wodomierzach. Wodomierze są oznaczone numerem lokalu, który obsługują. Wodomierz o obudowie w kolorze czerwonym odmierza zużycie ciepłej wody, a w kolorze niebieskim zużycie wody zimnej. Wodomierze są zaplombowane, zerwanie plomby skutkuje utratą rękojmi, a wszelkie koszty związane z naprawą lub wymianą urządzeń ponosi właściciel lokalu.

Podejścia do przyborów poprowadzono w posadzce i po ścianach. Z tego względu nie wolno wykonywać żadnych prac ingerujących w posadzkę w szczególności odwiertów/otworów/mocowań. Uszkodzenie instalacji rurowych w posadzce grozi zalaniem sąsiednich lokali i utratą rękojmi na wykonane instalacje i zalane elementy. Wszelkie elementy wykończenia posadzek - jak progi i listwy należy montować na klej montażowy. Podejście zimnej wody do zmywarki wyprowadzono obok podejścia do zlewozmywaka. Jest możliwość odjęcia instalacji w mieszkaniu w celu montażu zaworów na podejściach instalacyjnych. Zawory te znajdują się w szachtach technicznych przy wodomierzu. Przy umywalkach, wannach i zlewozmywakach wyprowadzono podejścia wodne do montażu baterii, w toaletach podejście do miski ustępowej typu kompakt. W przypadku braku technicznych możliwości ukrycia w warstwach posadzkowych oraz w kuchniach za szafkami, podejścia kanalizacyjne oraz rozprowadzenia wody zimnej i ciepłej poprowadzono natynkowo. Zabronione jest wkuwanie instalacji w warstwy posadzkowe bądź ściany. Nie wolno wykonywać bruzd poziomych i pionowych w ścianach wewnętrznych działowych, gdyż może to spowodować utratę stateczności ściany (ściany działowe oddylatowane są od stropu). Zabrania się wykonywania bruzd w ścianach międzylokalowych, korytarzowych i osłonowych.

W instalacji wody ciepłej i zimnej znajduje się woda pod ciśnieniem i podwyższonej temperaturze. Wszelkie prace przy instalacji wodociągowej muszą być wykonywane przez osoby uprawnione z uwagi na niebezpieczeństwo zalania i poparzenia. Instalacja wody zimnej nie jest przystosowana do montażu automatów spłukujących – ciśnieniowych.

W razie wystąpienia awarii instalacji ciepłej lub zimnej wody w obrębie lokalu należy zamknąć zawory kulowe odcinające znajdujące się w szachcie instalacyjnym przy wodomierzach lokalowych i zgłosić usterkę Administratorowi budynku. W przypadku awarii instalacji wody ciepłej lub zimnej – na pionie lub poziomie, należy niezwłocznie zgłosić usterkę Administratorowi, nie należy samowolnie próbować dokonywać napraw usterki ze względu na wysoką temperaturę oraz wysokie ciśnienie wody w instalacji.

W lokalach na parterze podejście wodne do podlewania wykonano również w części zewnętrznej.

UWAGA: Przed okresem przymrozków wszystkie węże i inne ewentualne przyłącza należy odłączyć od zaworu czerpalnego znajdującego się na tarasie/ w ogródkach. Armaturę należy zawsze zakręcać do oporu, pozostawiać nienawodnioną. Zabrania się korzystania z urządzenia w okresie przymrozków.

Uwagi:

- Wszelkie ingerencje w instalacje, dokonywanie w nich samodzielnych zmian i przeróbek, demontaży i ponownych montażu powoduje utratę odpowiedzialności Dewelopera oraz Wykonawcy z tytułu rękojmi na całość instalacji. Czynności obsługowe przy instalacjach wodnych, grzewczych wentylacji oraz elektrycznych powinny wykonywać tylko osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje zawodowe po uzyskaniu zgody od Administratora budynku. Samowolna ingerencja w instalację, ewentualne przeróbki będą wiązały się z obciążeniem właściciela lokalu kosztami naprawy i spowodują utratę rękojmi
- 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 nie stosowania się do niniejszych zasad grozi zalaniem lokalu i lokali sąsiednich. Nie wolno wykonywać żadnych prac ingerujących w posadzkę w szczególności odwiertów/otworów/mocowań. Odpowiedzialność w takich przypadkach ponosi wyłącznie Właściciel lokalu.
- W przypadku awarii, uszkodzenia lub w celu odcięcia wody zimnej lub ciepłej w lokalu należy posłużyć się zaworami w szachtach. W celu zamknięcia zaworu należy przekręcić rączkę do oporu zgodnie z ruchem wskazówek zegara. Zawór przed czerwonym wodomierzem odcina wodę ciepłą. Zawór przed niebieskim wodomierzem odcina wodę zimną.
- 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, a także utratę uprawnień z tytułu rękojmi.
- Każdy zawór odcinający na instalacji c.w.u., z.w. oraz cyrkulacji powinien być przez obsługę otwarty i zamknięty w celach konserwacyjnych co najmniej raz na pół roku.
- Lokalowa instalacja wodociągowa jest nawodniona, zawory odcinające wraz z wodomierzem znajdują się w szachtach instalacyjnych na korytarzu. Zasilenie instalacji wodnej w lokalu będzie możliwe po dokonaniu prawidłowego zainstalowania zaworów czerpalnych i prawidłowego wykonania odpływów kanalizacyjnych do podłączonych urządzeń (zlewozmywaków, zmywarek, umywarek, pralek, misek ustępowych, wanien, brodzików, itp.)
- Podejścia instalacji wody są zakorkowane systemowymi korkami służącymi do tymczasowego korkowania instalacji. W przypadku nie wykorzystywania któregoś z podejść wody należy je zaślepić systemowym stałym korkiem
- Syfony kanalizacyjne powinny być stale zalane wodą, by uniemożliwić wydobywanie się przez nie przykrych w powonieniu gazów z kanalizacji. Wyższy niż zwykle, bądź podnoszący się poziom napełnienia się wpustów wodą może świadczyć o zatkaniu się przewodów kanalizacyjnych, które należy udrożnić. Podejścia kanalizacyjne należy okresowo przepłukiwać większą ilością wody. Syfony kanalizacyjne w lokalu należy okresowo czyścić
- Zabrania się rozkuwania szachtów instalacyjnych, w których znajdują się instalacje kanalizacji sanitarnej i wentylacji oraz dokonywania zmian wewnątrz szachtów. Może to spowodować zakłócenie funkcjonowania lub uszkodzenie instalacji w całym pionie. Samowolna ingerencja w instalację, ewentualne przeróbki będą wiązały się z obciążeniem właściciela lokalu kosztami naprawy i spowodują utratę rękojmi

- Po pięciu latach wodomierze podlega ponownej legalizacji lub wymianie (po uzgodnieniu z Administratorem/Zarządcą Nieruchomości, przez firmę z uprawnieniami na legalizację urządzeń).
- Zużycia wody ciepłej i zimnej odczytać poprzez widoczną wartość na wodomierzach znajdujących się w szachtach/lokalach – wartość podana w jednostkach m³.
- Uszkodzenia mechaniczne elementów instalacji nie są objęte naprawą w ramach udzielonej rękojmi za wady.
- Zabrania się ze względów konstrukcyjnych i akustycznych wkuwania w warstwy posadzkowe ściany między lokalowe, korytarzowe, działowe rur kanalizacyjnych i podejść do urządzeń sanitarnych. Nie wolno wykonywać bruzd poziomych i pionowych w ścianach wewnętrznych działowych, gdyż może to spowodować utratę stateczności ściany (ściany działowe oddylatowane są od stropu). Zabrania się wykonywania bruzd w ścianach międzylokalowych, korytarzowych i osłonowych. Może prowadzić to do osłabienia konstrukcji budynku, spadku izolacyjności akustycznej przegród, spękań powierzchni oraz poważnych awarii innych instalacji i konstrukcji budynku. Odpowiedzialność odszkodowawczą za tego typu ingerencje w ściany bezpośrednio ponosi właściciel/użytkownik lokalu. Widoczne rury i podejścia należy zabudować.
- Zabrania się wprowadzania do instalacji kanalizacji stałych odpadów oraz ścieków zawierających substancje (w tym agresywne chemicznie, wymagające neutralizacji), które mogą spowodować uszkodzenie instalacji i sieci kanalizacyjnej. Nie wolno wylewać do kanalizacji pozostałości ze szpachli gipsowych, farb i klei. Resztki w formie stałej należy usunąć do pojemnika na odpady budowlane. Powyższe dotyczy w szczególności okresu wykonywania prac remontowych. Odpady budowlane mogą znacząco uszkodzić całość instalacji. Niezastosowanie się do powyższego będzie wiązało się z obciążeniem właściciela lokalu kosztami naprawy i spowoduje utratę rękojmi.
- Korki, którymi zakończone są podejścia wody w lokalu są elementami jednorazowego użytku. W żadnym wypadku nie wolno wykorzystywać wykręconego wcześniej korka do powtórnego zaślepienia podejścia. Powtórne użycie zdemontowanego z instalacji korka niesie za sobą wysokie ryzyko nieszczelności, a tym samym zalania lokalu.
- Co pół roku powinna się odbyć kontrola stanu i czyszczenie wszystkich filtrów na instalacji z.w., c.w.u. oraz cyrkulacji.
- W budynku instalacja ciepłej wody użytkowej w celu dezynfekcji będzie poddawana okresowemu przegrzewowi. Użytkowanie instalacji w trakcie dezynfekcji grozi poparzeniem.

4.14.2 Kanalizacja sanitarna

Piony kanalizacji sanitarnej znajdują się w lokalach mieszkalnych w szachtach. Piony wykonano z tworzywa sztucznego. Podejścia do przyborów poprowadzono natynkowo i w warstwach posadzkowych.

Uwagi:

- Zabrania się ze względów konstrukcyjnych i akustycznych wkuwania w warstwy posadzkowe ściany między lokalowe, korytarzowe, działowe rur kanalizacyjnych i podejść do urządzeń sanitarnych. Nie wolno wykonywać bruzd poziomych i pionowych w ścianach wewnętrznych działowych, gdyż może to spowodować utratę stateczności ściany (ściany działowe oddylatowane są od stropu). Zabrania się wykonywania bruzd w ścianach międzylokalowych, korytarzowych i osłonowych. Może prowadzić to do osłabienia konstrukcji budynku, spadku izolacyjności akustycznej przegród, spękań powierzchni oraz poważnych awarii innych instalacji i konstrukcji budynku. Odpowiedzialność odszkodowawczą za tego typu ingerencje w ściany bezpośrednio ponosi właściciel/użytkownik lokalu. Widoczne rury i podejścia należy zabudować.
- 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 zamulaniem lub zniszczeniem i unieruchomieniem instalacji kanalizacyjnej i odpływowej oraz zalaniem mieszkania właściciela i/lub mieszkań na niższych kondygnacjach.

4.15 Wentylacja mieszkań

Wentylacja mieszkań jest mechaniczna i realizowana przy pomocy systemu, na który składają się:

- Wentylacja mechaniczna wyciągowa higrosterowalna w zależności od zawartości wilgoci w pomieszczeniu, z pomieszczeń łazienek, WC, kuchni, aneksów kuchennych oraz garderób.
- Okapy kuchenne – system wentylacji wyciągowej oparty na zbiorczym kanale wyciągowym. Na kanałach wyciągowych z okapu w obszarze poszczególnych lokali zostały zamontowane klapy zwrotne.
- Korytarze mieszkaniowe wyciąg mechaniczny 1 w/h z zastosowaniem dachowego wentylatora wyciągowego (na dachach budynków).
- Nawiew powietrza przez napowietrzacze higrosterowalne w oknach lub ścianach w ilości zapewniającej napływ kompensujący wyciąg mechaniczny przez pomieszczenia sanitarne i kuchnie.

WENTYLACJA BYTOWA LOKALI MIESZKALNYCH

W lokalach mieszkalnych wykonano wentylację mechaniczną wyciągową w oparciu o system RAT firmy Aerceo. System RAT jest wentylacją higrosterowalną (sterowaną w zależności od wilgotności w pomieszczeniu). System składa się z kratki zintegrowanej z regulatorem.

Wywiew powietrza odbywa się poprzez wyciągowe kratki zamontowane w pomieszczeniach łazienek, WC, kuchniach. Dopływ powietrza realizowany jest poprzez montaż nawiewników higrosterowalnych w oknach lub ścianach w pokojach i kuchniach ujętych w opracowaniu architektonicznym.

Strumień powietrza wentylacyjnego dla poszczególnych pomieszczeń zgodnie z normą PN-83 B-03430:

kuchnia/aneks kuchenny – 50m³/h
 łazienka – 50m³/h
 WC- 30m³/h
 garderoba- 30m³/h
 pralnia- 30m³/h

Zamontowane w lokalach kratki wentylacyjne wywiewne serii BXC charakteryzuje się automatyczną regulacją strumienia powietrza odprowadzanego z pomieszczeń. Regulacja odbywa się w sposób płynny,

w funkcji wilgotności względnej panującej wewnątrz wentylowanych przestrzeni. W kratce BXC zastosowano element higroskopijny (odpowiednio skalibrowana taśma poliamidowa), połączony trwale z przepustnicą regulacyjną.

Kratki serii BXC składają się z następujących elementów:

- korpusu,
- osłony przedniej,
- kasety przepustnic.



UWAGA: Urządzenie należy odpowiednio zabezpieczyć podczas prac remontowych/wykończeniowych mieszkań. Rękojmia nie obejmuje uszkodzeń powstałych na skutek osadzenia się pyłów z prac tj. tarcie tynków, cięcie płytek, cyklizowanie, itp..

Zabrania się demontowania kratki wentylacyjnych, zamiany kratki na inne modele, montażu w miejsce kratki indywidualnych wentylatorów wyciągowych, gdyż prowadzi to do rozregulowania całego systemu wentylacji.

Gdy zajdzie taka potrzeba, należy wyczyścić urządzenie.

OKAPY KUCHENNE

W pomieszczeniach kuchni oraz aneksów kuchennych wykonano zbiorcze pionowe wentylacyjne do podłączenia okapów kuchennych. Na poszczególnych odcinkach okapowych zamontowano klapy zwrotne DAOS, prod. Alnor, o maksymalnym przepływie ok 120 m³/h (dopuszczalny możliwy wyciąg kuchenny). Zabrania się montażu wentylatorów okapowych o większej przepustowości powietrza, z powodu możliwości uszkodzenia tego elementu w swoim podejściu jak i na podejściach u innych lokatorów korzystających w tego samego pionu okapowego. Klapy zwrotne mają za zadanie nie dopuścić do przedostawania się nieprzyjemnych

zapachów na innych lokatorów, uszkodzenie jej, będzie powodować właśnie tą usterkę. Klapka także nie wymaga przeglądów serwisowych. Należy jedynie przewidzieć łatwy dostęp serwisowy do tego urządzenia, przy wykańczaniu kuchni. Gdy nie będzie dostępu serwisowego do tego urządzenia, zostanie odrzucona zgłaszana przez lokatora usterka. Przy korzystaniu z wentylatora okapowego, należy otwierać okno, w celu zrekompensowania świeżego powietrza. W innym przypadku powietrze może być zasysane z drzwi wejściowych i innych nieszczelności w mieszkaniu, a czasami także z samych kratki wentylacyjnych.

Zalecenia:

- Nie wolno używać żadnych środków żrących, płynów do czyszczenia oraz proszków. Wszystkie te - substancje mogą zniszczyć plastikową obudowę.
- Nie wolno zapychać, zaklejać ani w inny podobny sposób ograniczać przepływu powietrza - spowoduje to niewłaściwe działanie instalacji wentylacyjnej.
- Nie wolno ingerować, demontować, przestawiać kratki wentylacyjnych -niewłaściwy montaż spowoduje wadliwe działanie wentylacji.
- W pierwszym roku eksploatacji należy:
 - codziennie rano wietrzyć gruntownie pomieszczenia 5-10 minut przez szerokie otwarcie okien w ciągu dnia wietrzyć dodatkowo 2-3 razy dziennie przez uchYLENIE okien

UWAGA:

- Przewody wentylacyjne i nawiewniki nie mogą być niczym zatykane lub uszczelniane, gdyż blokuje to prawidłowe działanie wentylacji.
- Okresowo czyścić kratki wentylacyjne.
- Ze względu na prawidłowe funkcjonowanie wentylacji drzwi do pomieszczeń sanitarnych powinny być wyposażone w otwory lub podcięcie wentylacyjne zapewniające odpowiedni przepływ powietrza (minimum 220 cm²).
- W przypadku braku podłączenia okapu należy szczelnie zabezpieczyć otwór wentylacji okapowej (zaślepić, zamurować).
- Kratki wentylacyjne, nawiewniki na czas pracy remontowych lub wykończeniowych należy zabezpieczyć przed zakurzeniem lub zabrudzeniem, aby uniknąć jego uszkodzenia.
- W celu prawidłowej wymiany powietrza zamontowane kratki, nawiewniki muszą być otwarte.
- Dla zapewnienia właściwego komfortu konieczne jest uchylanie lub rozwieranie skrzydeł niezależnie od istniejących nawiewników, przy pracy wentylatora okapowego, w przeciwnym wypadku może być zaciągane powietrze z korytarza.
- Należy regularnie wietrzyć pomieszczenia poprzez uchylanie skrzydła stolarki okiennej.
- Ingerencja w lokalowe urządzenia wentylacji mechanicznej jak np. zaklejenie kratki wyciągowych (w stanie pracy) lub nawiewników jest zabroniona gdyż zakłóci prawidłową pracę wentylacji.
- Zabrania się zabudowywania nowych kratki i podejść okapowych. Jeżeli podejście okapowe zostanie zasłonięte meblami lub innymi urządzeniami, należy przewidzieć rewizję, łatwy dostęp do obsługi serwisowej.
- Zabrania się demontażu i zmiany kratki, kłapek zwrotnych na innych producentów, inne modele
- Wszelkie próby przeniesienia punktów wentylacyjnych w inne miejsce lub ich usunięcia należy

uzgodnić z administratorem lokalu, który po sprawdzeniu wymogów higienicznych, prawnych podejmuje decyzję na swoje ryzyko i odpowiedzialność. Proponowane zmiany należy każdorazowo zgłosić do Administratora i będą one automatycznie oznaczać wyłączenie pionu wentylacyjnego objętego zmianami z odpowiedzialności gwarancyjnej w zakresie wentylacji. Na fragmenty wykonanych zgodnie z projektem wykonawczym w fazie budowy a przerobione w opisanym trybie nie przysługują roszczenia z tytułu rękami osoby lub firmy. Prace wykonywać pod nadzorem osób posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane (instalacyjne w zakresie instalacji wentylacyjnych

W przypadku stwierdzenia samowolnego przerobienia instalacji wszelkie negatywne skutki ewentualnych przeróbek ponoszą osoby odpowiedzialne za ich wykonanie. Zwracamy uwagę, że skutki ingerencji wykonywanych w poszczególnych lokalach mają wpływ na prawidłowa prace wentylacji całego pionu.

Podczas prowadzenia prac wykończeniowych, aranżacyjnych i remontowych zakazuje się wykorzystywania wentylacji jako odkurzacza zapyłonego powietrza – kratki wentylacyjne powinny być zabezpieczone przed zapyleniem. Lokal należy intensywnie wietrzyć przez otwieranie okien, a nie przez otwory wentylacyjne.

Roboty glazurnicze, które wymagają zdjęcia kratki należy zorganizować w taki sposób, aby otwory wentylacyjne były na czas prowadzenia prac zaślepione. Pełne otwarcie otworów w ścianach, po demontażu kratki **nie może trwać dłużej niż jedna godzina** i należy uprzednio bardzo dokładnie wywietrzyć pomieszczenie przez otwarcie okien.

Ślady pyłu gipsowego lub pyłu po innych pracach mokrych, a także pracach stolarskich na elementach regulacyjnych kratki wentylacyjnych stwierdzone podczas kontroli powodują wyłączenie z odpowiedzialności Dewelopera. Pyły budowlane mogą spowodować zniszczenie automatyki sterującej centralnym urządzeniem wentylacyjnym w danym pionie oraz uszkodzić łożyska wentylatora.

Zakazuje się przysłaniania nawiewników powietrza świeżego.

Dla utrzymania ręką zleca się wykonywanie regulacji i konserwacji wentylatorów zgodnie z warunkami producenta, ale nie rzadziej niż do roku. Usługa regulacji i konserwacji musi być wykonywana przez autoryzowany serwis producenta i jest usługą odpłatną. Brak regularnych regulacji i konserwacji wentylatorów może doprowadzić do ich uszkodzenia. Regulacja wentylatorów nie jest traktowana jako wada objęta rękojmią.

4.16 Instalacje elektryczne i teletechniczne w lokalach

Tablice piętrowe, Tablice mieszkaniowe, instalacja elektryczna w mieszkaniach

Liczniki trójfazowe i zabezpieczenia przedlicznikowe mieszkań zainstalowano w szachcie elektrycznym w korytarzu na piętrze odpowiadającym danemu lokalowi. Każdy licznik energii elektrycznej zabezpieczony jest zabezpieczeniem przedlicznikowym. Dostęp do zabezpieczeń mają służby techniczne administrujące budynek. Dla lokali U8 i dla strefy mieszkańca liczniki zlokalizowano na kondygnacji podziemnej -1 w pomieszczeniu elektrycznym pod budynkiem A.

Zasilanie mieszkania realizowane jest poprzez WLZ od licznika do tablicy mieszkaniowej. W tablicy mieszkaniowej znajdują się następujące aparaty elektryczne:

- wyłączniki różnicowoprądowe do zabezpieczenia wszystkich obwodów gniazd wtykowych i obwodów oświetleniowych, a także obwodu kuchni elektrycznej trójfazowej, których wyłączenie powoduje rozłączenie wszystkich obwodów gniazd wtykowych oraz obwodu kuchni elektrycznej trójfazowej,

- wyłączniki nadmiarowo-prądowe, które wyłączają poszczególne obwody zgodnie z opisem umieszczonym nad nimi.

Każdy obwód oświetleniowy oraz zasilający gniazda elektryczne jednofazowe i trójfazowe zabezpieczony jest zabezpieczeniem różnicowoprądowym i nadmiarowo-prądowym. Każdy aparat elektryczny w tablicy mieszkaniowej został odpowiednio oznaczony i opisany.

Przewody instalacji elektrycznej mieszkań wraz z zalicznikowymi liniami zasilającymi są ułożone z zachowaniem ich ciągłości, na całej długości odcinka instalacji. Zabrania się wykonywania łączy pośredniczących, muf i innego rodzaju połączeń. W przypadku uszkodzenia przewodu instalacji – podlega on wymianie na całej długości.

Do wykonania instalacji elektrycznej w mieszkaniu zastosowano przewody płaskie układane w warstwie tynku. Instalację elektryczną wykonano z pominięciem puszek łączeniowych/rozgałęźnych. Rozgałęzienia wykonano za pomocą szybkozłączy w puszkach elektroinstalacyjnych, pogłębionych. Przewody instalacji elektrycznej prowadzono na ścianach lokalu w strefie instalacyjnej w pasie 10-45cm poniżej poziomu stropu oraz w strefie instalacyjnej w pasie 10-45cm nad podłogą właściwą. Każdorazowo lokator zobowiązany jest do sprawdzenia przebiegu instalacji przed wykonaniem prac remontowych w lokalu

Przewody instalacji prowadzono w liniach prostych, prostopadle i równoległe do ścian i stropów pomieszczenia.

W celu podłączenia energii elektrycznej do lokalu należy zawrzeć kompleksową umowę sprzedaży energii elektrycznej oraz świadczenia usług dystrybucji, w tym celu należy skontaktować z odpowiednim operatorem Polenergia Dystrybucja Sp. z o.o.

Należy pamiętać o zabraniu ze sobą następujących dokumentów:

- Dokument potwierdzający tożsamość, np. dowód osobisty,
- Pisemne pełnomocnictwo – jeśli umowę ma podpisać pełnomocnik,
- Dokument potwierdzający prawo do korzystania z lokalu, np. umowę sprzedaży, najmu, dzierżawy, darowizny albo wypis z księgi wieczystej (opcjonalnie),
- Protokół przekazania lokalu – jeżeli mieszkanie zakupione zostało na rynku pierwotnym i nie ma w nim dopływu prądu.
- Inne wymagane przez danego operatora

Oprzewodowanie lokali zostało wykonane z minimalną ilością puszek osprzętowych. Połączenia obwodów zrealizowano w puszkach instalacyjnych łączników i gniazd elektrycznych.

PRZEKROJE PRZEWODÓW W INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ W LOKALU:

- YDYpžo 3x1,5mm² / 4x1,5mm² – w instalacji oświetleniowej,
- YDYpžo 3x2,5mm² – w instalacji gniazd,
- YDYpžo 5x2,5mm² – zasilanie kuchni elektrycznej trójfazowej
- YDYžo 2x1,0mm² / UPT – w instalacji sygnalizacji dzwonekowej/domofonowej

WAŻNE:

- Przewody barwy żółtozielonej są zarezerwowane dla instalacji ochronnych (PE) i nie mogą być wykorzystywane do innych celów.
- W lokalach mieszkalnych zainstalowano osprzęt elektryczny podtynkowy marki Ospel (seria As) w kolorze białym. Osprzęt w łazienkach, WC oraz kuchniach posiada podwyższony stopień szczelności IP44.
- Instalacje elektryczne w lokalu zostały wykonane jako kompletne. Instalacja elektryczna została poddana próbom oraz badaniom ciągłości przewodów, stanu izolacji oraz ochrony przeciwporażeniowej. Stosowne protokoły znajdują się w dokumentacji powykonawczej.
- W przypadku zwarcia w instalacji elektrycznej następuje automatyczne zadziałanie wyłącznika nadmiarowo-prądowego lub wyłącznika różnicowoprądowego powodujące odłączenie zasilania. Przed ponownym włączeniem zasilania należy odłączyć źródło powstania zwarcia i wówczas możliwe jest włączenie zabezpieczenia.
- Dla uniknięcia wystąpienia zwarć w instalacji elektrycznej należy stosować urządzenia sprawne technicznie oraz zgodnie z instrukcją producenta.
- Przed wykonywaniem podłączeń odbiorników należy sprawdzić czy zostało wyłączone napięcie oraz czy odbiorniki przystosowane są do zainstalowanego zabezpieczenia.
- Przed wykonywaniem wierceń w ścianach należy upewnić się czy nie przebiega w tym miejscu instalacja podtynkowa. Wszelkie wiercenia winny być wykonywane w odległości min. 3cm od przewodów elektrycznych. W razie wątpliwości wiercenie należy poprzedzić kontrolą za pomocą detektora.
- W celu wykonywania jakichkolwiek prac elektrycznych należy wyłączyć zabezpieczenie różnicowo-prądowe w rozdzielniczy mieszkaniowej. Wszelkie prace związane z instalacją elektryczną powinny być prowadzone przez osobę uprawnioną do ich wykonywania.
- Do kontroli sprawności technicznej wyłączników różnicowoprądowych służy przycisk kontrolny. Jego naciśnięcie oznacza zamodelowanie uszkodzenia obwodu i powinno spowodować bezwzględne zadziałanie wyłącznika tj. wyłączenie obwodu (instrukcja techniczna urządzenia informuje, że sprawdzanie wyłączników należy przeprowadzać raz na miesiąc).

UWAGA:

- Pomimo przyjętych w czasie realizacji budynku, założeń dotyczących przebiegu przewodów instalacji elektrycznej podtynkowej mogą wystąpić w lokalu przewody, których przebieg jest inny od ogólnych zasad. Dlatego bezwzględnie przed wykonaniem jakichkolwiek otworów w ścianach, należy upewnić się, czy nie przebiegają w danym miejscu przewody instalacji elektrycznej podtynkowej
- Montaż urządzeń odbiorczych (w tym kuchni elektrycznych, piekarników, okapów) należy powierzyć osobom posiadającym odpowiednie uprawnienia
- Wprowadzenie jakichkolwiek zmian w instalacji w lokalu skutkuje utratą rekojmi na całość instalacji.
- Zabrania się demontażu przewodów ochronnych. W zakresie wykończenia pomieszczenia należy wykonać podłączenia wszystkich elementów przewodzących do przewodów uziemiających.

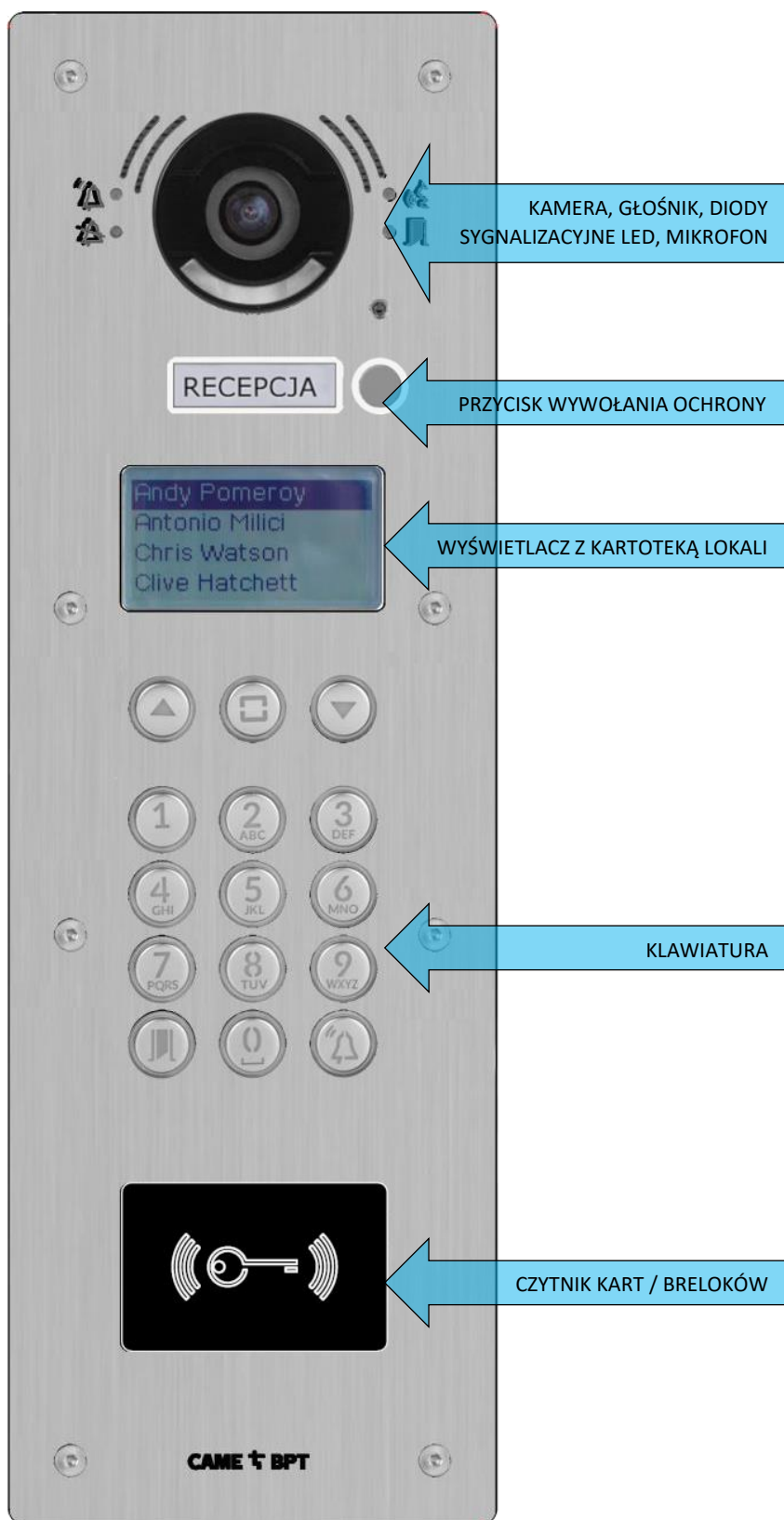
4.17 Instalacja telewizyjna, telefoniczna i wideodomofonowa w lokalach


Lokale mieszkalne wyposażone są w następujące instalacje teletechniczne:

- instalacja teleinformatyczna,
- instalacja wideodomofonowa,
- instalacja RTV/SAT ,
- instalacja światłowodowa doprowadzona do telekomunikacyjnej skrzynki mieszkaniowej zlokalizowanej zazwyczaj w przedpokoju w okolicy drzwi wejściowych.

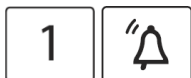
Na terenie osiedla wykonano instalację anteny zbiorczej wyposażonej w anteny telewizji naziemnej i satelitarnej oraz okablowanie dla potrzeb telewizji kablowej. Oprzewodowanie instalacji TV kablowej, RTV SAT i TV naziemnej zostało doprowadzone do zbiorczej skrzynki teletechnicznej, która znajduje się w lokalu w okolicy drzwi wejściowych. Ze skrzynki teletechnicznej instalację RTV rozprowadzono do gniazd abonenckich RTV rozlokowanych w lokalu. Okablowanie lokalowe teleinformatyczne i RTV zostało ułożone w rurkach giętkich typu peszel w warstwie podłogi. Od zbiorczej skrzynki teletechnicznej w mieszkaniu przewody są doprowadzone do portów przyłączeniowych lub łączówek operatorów znajdujących się w przedziale teletechnicznym rozdzielnic na piętrach budynku lub na poziomie garażu.

4.18 Instrukcja użytkowania systemu wideo domofonowego z kontrolą dostępu

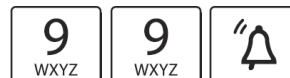


Aby nawiązać połączenie z lokalem należy wpisać numer lokalu a następnie zatwierdzić wywołanie naciskając przycisk .

Przykład dla lokalu 1:





Przykład dla lokalu 99:



W przypadku wpisania błędnego lub nieistniejącego numeru wywołania panel nada trzy krótkie sygnały dźwiękowe informując o błędzie.

Zapalenie czerwonej diody  sygnalizuje rozpoczęcie wywołania.

Jeżeli w systemie prowadzona jest inna rozmowa kolidująca z wywołaniem lub lokator aktywował w odbiorniku tryb prywatności zapali się niebieska dioda , a następnie panel powróci do stanu bezczynności.

Zapalenie żółtej diody  oznacza, że lokator odebrał połączenie i można prowadzić rozmowę.


Jeśli lokator otworzy furtkę / drzwi zielona dioda  zacznie migać.


Po zakończeniu rozmowy panel powróci do stanu bezczynności.


NAWIĄZYWANIE POŁĄCZENIA Z PORTIEREM (POMIESZCZENIE OCHRONY / RECEPCJA)

Aby nawiązać połączenie Portierem należy nacisnąć właściwy przycisk wywołania jak na rysunku poniżej.



Zapalenie czerwonej diody  sygnalizuje rozpoczęcie wywołania.

Jeżeli w systemie prowadzona jest inna rozmowa kolidująca z wywołaniem lub stanowisko Portiera jest obecnie wyłączone (Portier nieobecny) zapali się niebieska dioda , a następnie panel powróci do stanu bezczynności.



Zapalenie żółtej diody  oznacza, że Portier odebrał połączenie i można prowadzić rozmowę.

W czasie rozmowy Portier może wstrzymać połączenie oraz przekierowania je do dowolnego lokalu w systemie.

Jeśli Portier otworzy drzwi, zielona dioda  zacznie migać.

Po zakończeniu rozmowy panel powróci do stanu bezczynności.

OTWARCIE FURTKI / DRZWI PRZY UŻYCIU KODU

Aby otworzyć furtkę / drzwi przy użyciu kodu należy nacisnąć przycisk , wprowadzić indywidualny kod a następnie ponownie nacisnąć przycisk .

Przykład dla kodu 1234:



Jeżeli wpisany kod jest prawidłowy zielona dioda  zacznie migać.

W przypadku wpisania błędnego kodu panel nada 3 krótkie sygnały akustyczne sygnalizując błąd.

OTWARCIE FURTKI / DRZWI PRZY UŻYCIU BRELOKA

Aby otworzyć furtkę / drzwi przy użyciu breloka należy przyłożyć go do czytnika w sposób pokazany na rysunku poniżej. Jeżeli brelok ma właściwe prawa dostępu zamek zostanie zwolniony umożliwiając dostęp.



OTWIERANIE DRZWI PRZY UŻYCIU BRELOKA – CZYTNIK KR612 (drzwi w garażu podziemnym, drzwi na taras ogólnodostępny piętro. +9 kl. A)

Aby otworzyć drzwi przy użyciu breloka należy przyłożyć go do czytnika w sposób pokazany na rysunku poniżej. Jeżeli brelok ma właściwe prawa dostępu zamek zostanie zwolniony umożliwiając dostęp.

Aby otworzyć drzwi przy użyciu kodu dostępu należy wprowadzić go przy użyciu klawiatury, a następnie nacisnąć przycisk „ENT”. Jeżeli wprowadzony kod ma właściwe prawa dostępu zamek zostanie zwolniony umożliwiając dostęp.



AWARYJNE OTWIERANIE DRZWI PRZYCISKIEM EWAKUACYJNYM

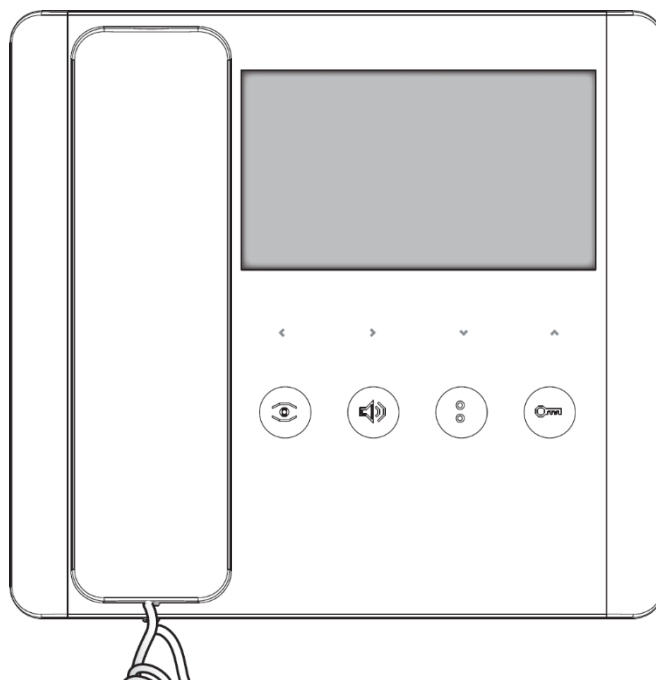
Każde przejście na drodze ewakuacyjnej zostało zabezpieczone przy użyciu zielonego przycisku ewakuacyjnego oznaczonego opisem „AWARYJNE OTWIERANIE DRZWI”.



W przypadku ewakuacji lub zaistnienia sytuacji niebezpiecznej należy nacisnąć przycisk ewakuacyjny w celu odblokowania drzwi. Przycisków ewakuacyjnych należy używać tylko i wyłącznie w sytuacjach zagrożenia!!!

W przypadku wykrycia w obiekcie pożaru wszystkie przejścia znajdujące się na drogach ewakuacyjnych zostaną rozblokowane przez system przeciwpożarowy umożliwiając swobodną ewakuację z obiektu.

ODBIORNIK LOKATORSKI AGT WIDEO



Wywołanie obrazu z paneli zewnętrznych oraz cykliczne przełączanie pomiędzy panelami.



Funkcja dostępna tylko jeżeli magistrala nie jest zajęta.

Aktywacja / deaktywacja funkcji automatycznego otwierania drzwi / furtki – po przytrzymaniu przycisku przez więcej niż 3 sekundy. Status funkcji jest sygnalizowany diodą LED zlokalizowaną przy przycisku.

Regulacja głośności wywołania.



Naciskanie przycisku zmienia cyklicznie głośność wywołania: niska, wysoka, wyłączony (sygnalizacja czerwoną diodą LED).

W trakcie rozmowy naciśnięcie przycisku powoduje wyłączenie mikrofonu – mikrofon pozostaje wyłączony do kolejnego naciśnięcia przycisku lub zakończenia rozmowy.



Funkcja dodatkowa 2 / Wywołanie stanowiska Portiera.

Dioda LED sygnalizuje nieodebrane połączenie od Portiera.



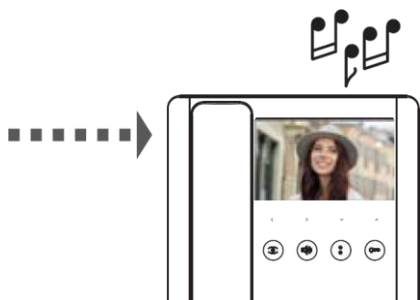
Zwolnienie zamka w furtce / drzwiach z którymi prowadzona jest rozmowa.

Dioda LED mruga podczas wywołania

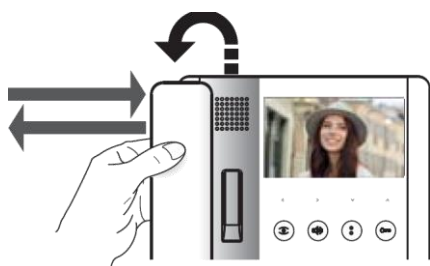


Odbiornik należy czyścić jedynie miękką, suchą lub lekko zwilżoną szmatką; nie stosować środków chemicznych.

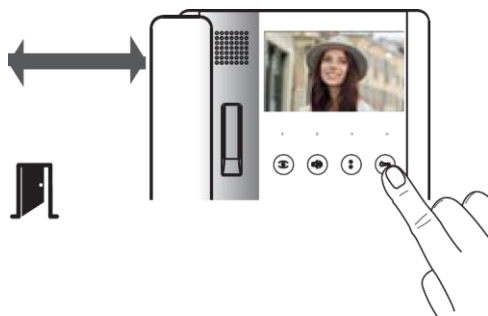
OBSŁUGA POŁĄCZEŃ PRZYCHODZĄCYCH




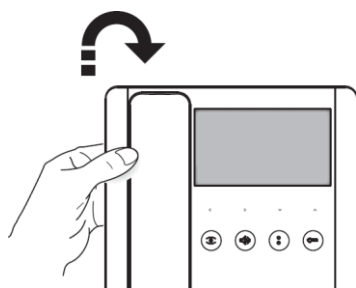
Połączenie przychodzące sygnalizowane jest melodią oraz wyświetleniem obrazu na ekranie odbiornika.



Aby odebrać połączenie przychodzące należy podnieść słuchawkę.

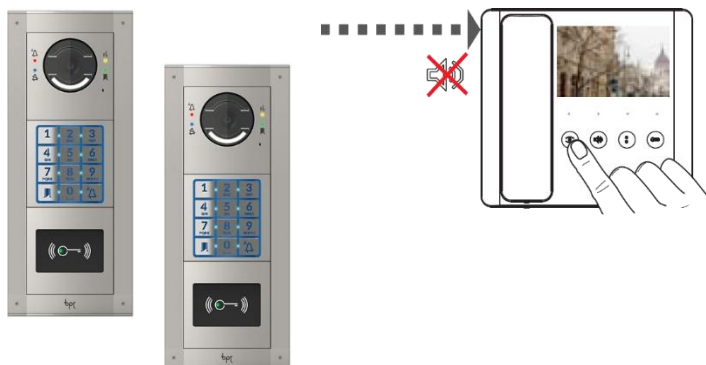


Aby zwolnić zamek w furtce / drzwiach należy w czasie rozmowy nacisnąć przycisk oznaczony symbolem .



Aby zakończyć połączenie należy odłożyć słuchawkę

WYWOŁANIE OBRAZU Z PANELI ZEWNĘTRZNYCH



Aby wywołać obraz z panelu zewnętrznego należy nacisnąć przycisk oznaczony symbolem



Aby przełączać się pomiędzy kolejnymi panelami zewnętrznymi należy naciskać przycisk oznaczony symbolem



Aby aktywować połączenie głosowe należy podnieść słuchawkę.

Aby rozłączyć połączenie głosowe należy odłożyć słuchawkę.

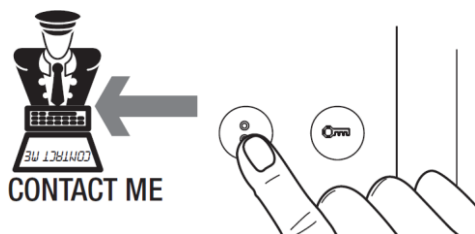
POŁĄCZENIE Z PORTIEREM




Nieodebrane połączenie od portiera sygnalizowane jest zapaleniem niebieskiej diody LED przy przycisku oznaczonym symbolem




WOWOŁANIE PORTIERA

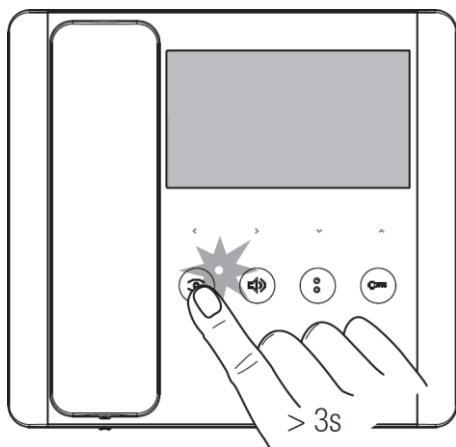



Naciśnięcie przycisku oznaczonego symbolem  powoduje wysłanie do portiera informacji, o żądaniu połączenia – po naciśnięciu przycisku należy oczekiwać aż portier oddzwoni.


SYGNALIZACJA STANU DRZWI / FURTKI

Dioda LED znajdująca się przy przycisku  świeci na stałe w trakcie rozmowy sygnalizując otwarcie drzwi / furtki powiązanej z panelem zewnętrznym, z którego prowadzona jest rozmowa (jeśli w systemie przewidziano taką funkcję).

FUNKCJA AUTOMATYCZNEGO OTWIERANIA DRZWI / FURTKI

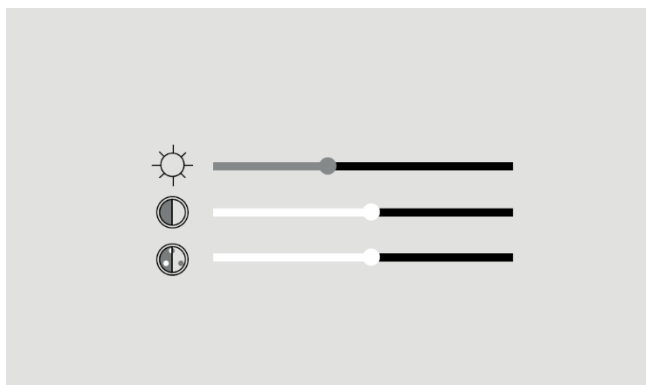


Przytrzymanie przycisku  przez 3 sekundy powoduje aktywację / deaktywację funkcji automatycznego otwierania drzwi / furtki podczas wywołania.

Dioda LED znajdująca się przy przycisku  sygnalizuje aktywację automatycznego otwierania drzwi / furtki.

Aktywna funkcja powoduje automatyczne rozłączenie połączenia przychodzącego.

REGULACJA JASNOŚCI, KONTRASTU I NASYCENIA KOLORÓW OBRAZU



Przyciski strzałek służą do regulacji jasności, kontrastu oraz nasycenia kolorów obrazu.

Aby wywołać menu ekranowe OSD należy nacisnąć dowolny przycisk.



Krótkie naciśnięcie jednego z przycisków < > powoduje krokową regulację wybranego parametru. Naciśnięcie i przytrzymanie jednego z przycisków powoduje płynną regulację wybranego parametru.

Naciśnięcie jednego z przycisków ▼ ▲ powoduje przełączenie pomiędzy parametrami.


Po kilku sekundach bezczynności menu ekranowe zostanie wyłączone.


ZMIANA MELODII WYWOŁANIA I DZWONKA


Aby wejść w tryb programowania melodii wywołania i dzwonka należy przez 3 sekundy trzymać wciśnięty

przycisk .


Mrugająca dioda LED oraz pojedynczy sygnał dźwiękowy informuje o wejściu w tryb programowania melodii wywołania z panelu zewnętrznego.

Aby odsłuchać kolejną melodię należy nacisnąć przycisk .


Aby wybrać aktualnie odtwarzaną melodię i opuścić tryb programowania należy nacisnąć przycisk .

Aby wybrać aktualnie odtwarzaną melodię i przejść do programowania melodii dzwonka drzwiowego należy nacisnąć przycisk .


Mrugająca dioda LED oraz podwójny sygnał dźwiękowy informuje o wejściu w tryb programowania melodii dzwonka drzwiowego.

Aby odsłuchać kolejną melodię należy nacisnąć przycisk .


Aby wybrać aktualnie odtwarzaną melodię i opuścić tryb programowania należy nacisnąć przycisk .

Aby wybrać aktualnie odtwarzaną melodię i przejść do programowania liczby powtórzeń melodii wywołania należy nacisnąć przycisk .

Mrugająca dioda LED oraz potrójny sygnał dźwiękowy informuje o wejściu w tryb programowania liczby powtórzeń melodii wywołania.

Aby ustawić żądaną liczbę powtórzeń melodii wywołania (w zakresie od 1 do 12 powtórzeń) należy nacisnąć przycisk , tyle razy ile razy melodia ma być odtwarzana.

Trzy sekundy po ostatnim naciśnięciu przycisku wybrana melodia wywołania zostanie odtworzona tyle razy ile powtórzeń zostało zaprogramowanych.

Aby opuścić tryb programowania należy nacisnąć przycisk .

UWAGI KOŃCOWE

Do czyszczenia urządzenia należy używać wyłącznie miękkich, suchych lub lekko zwilżonych wodą ściereczek; nie stosować żadnego rodzaju środków chemicznych.

Zalecenie w zakresie usuwania: nie wolno zaśmiecać środowiska elementami opakowania. Należy upewnić się, że produkt zostanie usunięty zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi. Jeżeli urządzenie zakończy swój cykl użytkowania, należy upewnić się, że nie będzie ono zaśmiecać środowiska naturalnego. Urządzenie musi być usunięte zgodnie z obowiązującymi przepisami, a o ile to możliwe, jego części należy poddać recyklingowi. Części, które mogą zostać poddane recyklingowi są opatrzone odpowiednim symbolem oraz skrótem materiału, w którego są wykonane.

Instrukcja całościowa dla systemu opracowana na podstawie instrukcji producenta dla poszczególnych urządzeń.

Ważne: W żadnym wypadku nie należy samodzielnie odłączać unifonu/videofonu oraz w jakikolwiek sposób ingerować w instalację domofonową, ponieważ może to doprowadzić do uszkodzenia instalacji w pionach teletechnicznych i rozdzielniach oraz skutkować będzie utratą praw z tytułu rękojmi. W przypadku stwierdzenia nieprzestrzegania powyższych zaleceń użytkownik zostanie obciążony kosztami naprawy systemu domofonowego.

4.19 Lokale dwupoziomowe

W części nadziemnej budynków D i G na 3. i 4. piętrze występują lokale dwupoziomowe (łącznie 8 szt.). W lokalach tych wykonane są tymczasowe schody wewnętrzne łączące dwa poziomy w tych lokalach. Wykonane schody o konstrukcji drewnianej. Są to schody tymczasowe. W zakresie klientów, po odbiorze lokali, jest wykonanie docelowych schodów w tych lokalach zgodnie z obowiązującymi przepisami i sztuką budowlaną.

Uwaga:

Za użytkowanie i bezpieczeństwo tymczasowych schodów wewnętrznych odpowiedzialny jest lokator. Tymczasowe schody drewniane w lokalu nie są przewidziane do docelowej komunikacji i transportu materiału w czasie prac wykończeniowych.

5. Dźwigi osobowe

W budynku zostały zamontowane dźwigi osobowe firmy KONE. Klatki B, D, E oraz G zostały wyposażone w jeden dźwig natomiast klatki A, C, F w dwa dźwigi osobowe. Wszystkie dźwigi dostosowano do obsługi osób niepełnosprawnych. Szczegółowe informacje dotyczące maksymalnego obciążenia każdej z wind podane są na tabliczce w kabinie. Należy przestrzegać wszelkich wymagań użytkowych zawartych w szczegółowej instrukcji obsługi użytkownika zwracając w szczególności uwagę na nieprzekraczanie dopuszczalnego obciążenia użytkowego dźwigu oraz zachowanie szczególnej dbałości o elementy wykończenia wewnątrz kabiny. Zniszczenia użytkowe i mechaniczne nie będą podlegać rękojmi. W przypadku zauważenia jakichkolwiek nieprawidłowości w funkcjonowaniu dźwigu fakt ten należy bezzwłocznie zgłosić do Administratora budynku. KONE ma obowiązek w ciągu 24 godzin od zawiadomienia go o awarii, przybyć na miejsce. Telefon do Centrum Zgłoszeniowego KONE – 800 566 300.



WAŻNE

- Kabina windy została wyposażona w dwa kanały łączności. Pierwszy służy do połączenia z serwisem alarmowym dostawcy dźwigów. Po jego użyciu informacja o awarii trafia bezpośrednio do dostawcy dźwigów. Kanał ten aktywny jest tylko w sytuacji awarii dźwigu. Dodatkowo dźwigi współpracują z systemem pożarowym budynku wyposażone są w system, który w przypadku wykrycia pożaru sprowadzi kabinę na parter budynku i otworzy drzwi lub w przypadku zaniku napięcia zasilającego sprowadzi kabinę na najbliższy przystanek i otworzy drzwi.

GDY PRZEWOZISZ ŁADUNEK DŹWIGIEM UPEWNIJ SIĘ, CZY:

- Dźwig nie jest przeciążony, ponieważ może to zagrazić bezpieczeństwu pasażerów, osób przebywających w pobliżu dźwigu lub jego wyposażenia
- Ciężar jest równomiernie rozłożony na podłodze kabiny
- Ładunek jest zamocowany i nie może przesuwać się swobodnie
- Całkowity ciężar sprzętu ładunkowego, jak np. wózka widłowego i ciężar netto ładunku do przewiezienia dźwigiem nie może przekroczyć udźwigu nominalnego podanego na tabliczce znamionowej dźwigu.

UWAGA!

- Wózki z małymi kołami mogą utknąć w szczelinie między kabiną, a progiem drzwi przystankowych. Ciężkie ładunki transportowane na małych kołach mogą wywrzeć nacisk wystarczająco duży, aby zniszczyć próg.
- Nie wolno przewozić ciężkich ładunków w wózkach na małych kołach. Gdy istnieje potrzeba rozładunku lub załadunku, należy użyć wózka z dużymi kołami, lub zabezpieczyć profil progę sztywną stalową płytą.

UWAGA:

- Nie wolno blokować działania automatycznych drzwi windy poprzez stawianie w nich przedmiotów, które uniemożliwiają ich przesuwanie.
- Nie wolno siłą zatrzymywać zamykających się drzwi windy.
- Dzieci do lat 12 powinny korzystać z dźwigu osobowego w towarzystwie osób dorosłych.
- Sprawdzać czy zwierzęta domowe są trzymane na krótkiej smyczy. Może wystąpić zagrożenie, gdy uciekną z kabiny tuż przed zamknięciem drzwi.
- Przy transporcie nieporęcznych ładunków chronić drzwi i kabinę przed uszkodzeniami.
- Nie wjeżdżać mocno obciążonymi wózkami z niewielkimi kółkami do dźwigów osobowych.
- Nie wolno blokować przycisków.
- Usuwać z progę piasek i zanieczyszczenia, mogące blokować zamykanie się drzwi.
- W przypadku pożaru nie wolno korzystać z wind.

6. Zieleń i tereny ogólnodostępne

Tereny zieleni należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem. Niedopuszczalne jest niszczenie powierzchni porośniętych roślinnością przez ich wydeptywanie, wrywanie, wprowadzanie do podłoża i na rośliny obcych, szkodliwych substancji oraz wprowadzanie zwierząt. Poruszanie się po terenie zielni ogólnodostępnym dozwolone jest tylko po wyznaczonych ciągach pieszych, z wyjątkiem ograniczonego ruchu w celach konserwacji. W terenie zielni, na stropach garażu podziemnego oraz gruncie zamontowano system automatycznego nawadniania (automatycznego nawadniania nie założono na terenie ogródków lokatorskich). Na terenach ogólnodostępnych zamontowano elementy małej architektury w postaci ławek, ławek solarnych, śmietników, placu zabaw.

Użytkownik zobowiązany jest systematycznie wykonywać zabiegi pielęgnacyjne i prace wymienione poniżej. Częstotliwość wykonywanych prac pielęgnacyjnych zależy od potrzeb ocenianych przez prowadzącego pielęgnację zgodnie z jego wiedzą i doświadczeniem. Prace należy przeprowadzać jednak nie rzadziej niż raz w tygodniu w okresie wegetacyjnym. Pielęgnacja powinna dotyczyć wszystkich posadzonych roślin oraz trawników na przestrzeniach wspólnych. Wszelkie pozostałe elementy podlegają konserwacji.

Roślinność na terenie osiedla wymaga systematycznej pielęgnacji. Zakres prac pielęgnacyjnych jest różny w zależności od rodzaju roślinności i pory roku. Prace te polegają na regularnych przeglądach pod kątem szkodników, chorób oraz stanu fizycznego jak również zabiegów prewencyjnych jak cięcia i opryski, które należy wykonać niezwłocznie po zauważeniu niepokojących objawów, a ponadto odchwaszczać oraz uzupełniać warstwę ściółkowania.

Zabrania się ingerencji w warstwy poniżej substratu gdyż grozi to zniszczeniem drenażu, a w skrajnym przypadku uszkodzeniem hydroizolacji. Wszelkie prace związane z wykopami na obszarach stropu w okresie rękojmi należy konsultować z wykonawcą zielni.

Jesienią należy usuwać obumarłe części roślin, zaś na zimę osłonić rośliny wrażliwe na przemarzanie. Wiosną, po ustąpieniu przymrozków okrycie roślin należy usunąć.

W okresie zimowym nie należy sypać nawierzchni solą, która przy odśnieżaniu może dostać się do gleby i zniszczyć nasadzenia.

PIEŁĘGNACJA DRZEW I KRZEWÓW

NAWADNIANIE

Należy dbać o nawadnianie roślin, szczególnie w pierwszym sezonie po posadzeniu, gdy jeszcze nie zdążyły się dobrze ukorzenie. W tym celu należy odpowiednio zaprogramować system automatycznego nawadniania, regularnie monitorować stan techniczny i dbać o jego konserwację, szczególnie przed zimą.

Zasada podlewania jest następująca: podlewamy rzadko, ale obficie. W upalne, letnie dni najlepiej podlewać rośliny wieczorem, wówczas woda nie paruje tak szybko, jak w czasie dnia. Należy unikać podlewania w południe, szczególnie po delikatnych liściach, gdyż może to doprowadzić do poparzeń słonecznych.

NAWOŻENIE

W pierwszym sezonie po posadzeniu należy unikać nawożenia roślin. W kolejnych sezonach wykonać nawożenie wiosną (kwiecień – czerwiec) jedną lub dwoma dawkami nawozów mineralnych oraz na jesieni nawozami przygotowującymi rośliny do zimy. Najlepiej jest stosować nawozy wieloskładnikowe, zawierające wszystkie makro i niezbędne mikroelementy. Dawki nawozów podawane są na opakowaniach przez producenta. Nigdy nie należy sypać nawozu tuż przy roślinie (przy pniu lub pędach) ale trzeba rozproszyc go równomiernie na całej powierzchni w pewnej odległości od rośliny. Nie należy nawozić roślin nawozami azotowymi później niż w czerwcu, ponieważ może to spowodować intensywny wzrost i rośliny nie zdążą zdrewnieć przed zimą, przez co będą mniej odporne na mróz.

CIĘCIE

Cięcie jest zabiegiem niezbędnym w uprawie wielu drzew i krzewów liściastych. Wyróżniamy następujące rodzaje cięcia:

- formujące – wykonywane zimą i wczesną wiosną, polega na nadaniu odpowiedniego kształtu koronie drzew lub formy krzewom żywopłotowym. Przewiduje się cięcie formowanych żywopłotów raz w pierwszym sezonie, a później wg potrzeby w każdym następnym sezonie wegetacyjnym, (nie mniej niż 1x)
- regulujące – przeprowadzane latem, polega na skorygowaniu cięcia wiosennego, i przyszczeniu nowo wyrosłych pędów do wcześniej zaplanowanej formy. Formowane żywopłoty należy skracać nawet kilkakrotnie w ciągu sezonu wegetacyjnego. W pierwszym roku po posadzeniu jedno cięcie.
- sanitarne – wykonywane w miarę zaistnienia potrzeby, polega na usuwaniu chorych i martwych pędów, suchych i połamanych gałęzi, pędów, dzikich pędów wyrastających z podkładki u form szczepionych,
- cięcie odmładzające – wykonywane wczesną wiosną polega na przycięciu krzewów nisko nad ziemią lub usunięciu tylko pędów starych w celu odmłodzenia zbyt dużych egzemplarzy i przywróceniu im ładniejszej formy.

Cięcie krzewów jest niezbędne w celu utrzymania ładnego, zwartego pokroju. Pora cięcia zależy od terminu kwitnienia poszczególnych gatunków. Krzewy kwitnące wiosną, a więc zakładające pąki kwiatowe jeszcze przed zimą tniemy po kwitnieniu. Natomiast te, które kwitną latem i jesienią, a więc zakładające pąki kwiatowe na tegorocznych pędach - tniemy wczesną wiosną.

Innym powodem cięcia są sytuacje, kiedy rośliny osiągają zbyt duże rozmiary. Tak jest często w przypadku krzaczastych odmian jałowców. Jeżeli uznamy, że rośliny są zbyt szerokie to bez problemu możemy skrócić im pędy.

Cięcie niezbędne jest w przypadku bluszczu na ścianie północnej budynków B oraz E. Nie dopuszczalne jest jego zbyt duże kłębienie oraz osiągnięcie przez niego wysokości większej niż 1 piętro. W takich przypadkach konieczne jest jego cięcie ze względu na ciężar, który może uszkodzić elewację. W przypadku bluszczu na kondygnacji +4 budynków D oraz G również nie dopuszczalne jest jego kłębienie oraz osiągnięcie zbyt dużej wysokości, tj. dotknięcie do attyki i obróbek blacharskich kondygnacji powyżej. W takich przypadkach również konieczne jest docięcie bluszczu ze względu na możliwe uszkodzenie elewacji,

OCHRONA PRZED SZKODNIKAMI I CHOROBAMI

Choroby i szkodniki pojawiają się dosyć często na drzewach i krzewach liściastych. Rozpoznanie i wczesne zwalczanie patogenów oraz szkodników pojawiających się masowo zapobiega utracie walorów dekoracyjnych roślin. Do zwalczania chorób i szkodników należy użyć środków ochrony roślin nie stwarzających zagrożenia dla osób znajdujących się w bezpośredniej bliskości z pielęgnowanymi roślinami, posiadających odpowiednie świadectwa dopuszczenia do stosowania w ogrodnictwie. O przeprowadzeniu oprysku i jego czasie należy poinformować mieszkańców osiedla.

PIELĘGNACJA TRAW I ROŚLIN OZDOBNYCH

PODLEWANIE

Korzenie świeżo posadzonych bylin muszą mieć zapewniony stały dopływ wilgoci. Nie wolno dopuścić do przesuszenia, które zazwyczaj prowadzi do zaschnięcia rośliny.

NAWOŻENIE

Roślin świeżo posadzonych na wiosnę nie nawozimy przez 3-4 tygodnie, posadzonych pod koniec lata nie nawozimy wcale. Najlepsze do nawożenia są nawozy wieloskładnikowe zawierające niezbędne mikroelementy oraz podstawowe składniki w optymalnych dla uprawy bylin proporcjach. Gatunki wymagające kwaśnego podłoża zasilamy nawozami, które zakwaszają odczyn gleby. Doskonale na wzrost i rozwój bylin wpływają nawozy organiczne (obornik, kompost, zastosowane rok wcześniej) oraz podlewanie gnojowicą lub mieszankami nawozów organicznych zakupionymi w dobrych sklepach ogrodniczych. Najlepiej nawozić dwa razy do roku, na przełomie kwietnia i maja oraz w lipcu, najpóźniej na początku sierpnia, żeby rośliny zdążyły przygotować się na czas zimy. Nawożenie po tym terminie wydłuża ten okres przygotowawczy i rośliny ciągle rosną pobudzone obecnością nawozu kiedy wystąpią pierwsze przymrozki, co skutkuje przemarznięciem, jak nie od razu to na pewno w czasie zimy.

OCHRONA PRZED SZKODNIKAMI I CHOROBAMI

Najlepszym zabezpieczeniem przed chorobami i szkodnikami jest sadzenie zdrowego materiału roślinnego. Ale sposób ten nie chroni na zawsze przed atakiem bakterii i grzybów chorobotwórczych oraz szkodników. Najczęstszymi chorobami bylin są różnego rodzaju plamistości, mączniaki, rdze, zgnilizny i zamierania. Choroby należy zwalczać opryskami odpowiednimi preparatami zamieszczonymi w programie ochrony bylin, a porażone części roślin usuwać.

CIĘCIE

Należy systematycznie usuwać przekwitłe kwiaty lub kwiatostany, wymieniać uschnięte i uszkodzone rośliny, przycinać złamane i chore pędy, wiosną wycinać suche części traw.

ZABEZPIECZENIE ROŚLIN PRZED ZIMĄ

Zaprojektowane rośliny są odporne na mrozy, dlatego nie wymagają zabezpieczenia.

PIELĘGNACJA TRAWNIKÓW

Trawnik należy regularnie kosić dostosowując częstotliwość do tempa wzrostu trawy oraz regularnie nawozić nawozami wieloskładnikowymi co 4 tygodnie w sezonie wegetacyjnym.

W przypadku zachwaszczenia – usuwać pojedyncze rośliny lub wykonać oprysk herbicydem selektywnym.

Trawniki lepiej podlewać rzadziej a intensywniej, aby osiągnąć nasycenie wodą głębszych warstw podłoża co umożliwi głębsze korzenie trawy i ogranicza rozwój mchów na powierzchni trawnika. Jeśli po siewie nie występują opady, trawnik należy podlewać do czasu rozkrzewienia się traw.

Zabiegi, które należy wykonywać w czasie wegetacji to:

- koszenie - średnio co 5-10 dni w zależności od potrzeb,
- systematyczne nawożenie - częstość zależy od rodzaju nawozów,
- podlewanie,
- wiałowanie - po zimie, w razie potrzeby.
- chemiczne odchwaszczanie - 1-2 razy w czasie sezonu wegetacyjnego,
- grabienie i napowietrzanie darni - kilkakrotnie w sezonie wegetacji,
- wapnowanie trawnika co 2-3 lata

Ogródki lokatorskie:

Uwaga: Pielęgnacja trawy w ogródkach lokatorskich wraz z jej koszeniem jest w zakresie właściciela lokalu, do którego ten ogródek jest przynależny.

REGULAMIN

Dotyczy korzystania z placu zabaw oraz terenu, w obrębie którego znajdują się urządzenia sportowo rekreacyjne.

1. Osoby, które nie ukończyły 12 roku życia przebywają na terenie placu zabaw na wyłączną odpowiedzialność swoich opiekunów prawnych.
2. Za bezpieczeństwo dzieci znajdujących się na placu zabaw odpowiedzialność ponoszą opiekunowie.
3. Z urządzeń zabawowych należy korzystać zgodnie z ich przeznaczeniem i funkcją.
4. Za szkody wyrządzone na Placu zabaw przez dzieci odpowiadają rodzice.
5. Na terenie placu zabaw zabrania się:
 - spożywania alkoholu, palenia papierosów i innych używek,
 - zaśmiecania terenu,
 - wprowadzania psów i innych zwierząt,
 - wchodzenia na nawierzchnię syntetyczną w butach na wysokim obcasie,
 - palenia ognisk oraz używania materiałów pirotechnicznych i szkodliwych substancji chemicznych,
 - korzystania z urządzeń w czasie ograniczenia lub braku widoczności,
 - niszczenia i uszkadzania roślinności.
6. Wszelkie zauważone uszkodzenia urządzeń zabawowych lub zniszczenia zieleni prosimy zgłaszać do administratora obiektu.
7. Producent urządzeń zabawowych nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone na skutek użytkowania urządzeń niezgodnie z ich przeznaczeniem.

TELEFONY ALARMOWE

999 POGOTOWIE

997 POLICJA

112 EUROPEJSKI NUMER
ALARMOWY

998 STRAŻ POŻARNA

986 STRAŻ MIEJSKA



Administrator:

Dostawca urządzeń na plac zabaw:



UWAGA:

- Zabrania się zastawiania wjazdów do budynków oraz furtek wejściowych
- Wpusty drogowe kanalizacji deszczowej oraz korytka odwodnienia liniowego, zlokalizowane na ciągach pieszo-jezdnym wokół budynku wymagają utrzymywania w czystości, powinny być drożne i wolne od zabrudzeń takich jak śmieci, liście, błoto itp.
- Zabrania się wjazdu pojazdów na nawierzchnie chodników i dojeżdż do klatek schodowych, poza miejscami do tego wyznaczonymi oraz poza pojazdami uprzywilejowanymi jak np. policja, straż, karetka pogotowia.
- Zabrania się prowadzenia na chodnikach i podjazdach napraw i czynności konserwacyjnych (mycie itp.) pojazdów.
- Zabrania się korzystania z powierzchni dachu zielonego na części A Inwestycji
- Należy zachować szczególną ostrożność podczas czynności podkaszania trawy oraz odśnieżania w ogródkach lokatorskich oraz ciągach zieleni i pieszych wzdłuż budynków, ze względu na możliwe uszkodzenie hydroizolacji w postaci papy wywiniętej na murki attykowe przykryte obróbką blacharską czy też warstwy wykończeniowej tynku cokołowego

Konserwacja nawierzchni z kostek i płyt betonowych polega na jej regularnym zamiataniu i okresowym usuwaniu zabrudzeń. Nawierzchnię należy czyścić bezpośrednio po wystąpieniu zabrudzenia, przy użyciu środków dedykowanych do danego typu materiału (kostka betonowa). Poza wymienionymi powyżej, nawierzchnie betonowe nie wymagają dodatkowych zabiegów konserwacyjnych.

Poszczególne fragmenty nawierzchni nie mogą być narażane na obciążenia większe niż zakładał projekt wg którego zostały one wykonane, w przeciwnym razie nawierzchnia ulegnie zniszczeniu.

W okresie zimowym należy unikać usuwania śniegu i lodu za pomocą ostrych narzędzi, mogących uszkodzić mechanicznie nawierzchnię. Jeśli jednak nawierzchnia zostanie uszkodzona, należy uzupełnić ją identycznym materiałem. Należy mieć na uwadze iż zakupiona partia materiału będzie się różnić kolorystycznie od reszty uzupełnianej nawierzchni, co zastrzega sobie producent i wynikać może ze stopnia jej eksploatacji. Wszelkie tego typu naprawy powinny być wykonane przez wyspecjalizowaną firmę.

Nawierzchnia trawiasta w obrębie kraty trawnikowej wymagają regularnego koszenia (w stanie suchym) raz w tygodniu (najlepiej rano lub wieczorem na wysokość ok 2cm nad poziom gleby), podlewania oraz nawożenia. Przy koszeniu należy zwrócić uwagę na wysokość noży w kosiarce. W przypadku ubytków trawy, należy wykonać dosiew z zastosowaniem dedykowanej mieszanki traw. Nawierzchnia ta, aby zapewnić optymalny wzrost trawy, nie powinna być intensywnie użytkowana – maksymalnie 4h w ciągu dnia.

Nawierzchnię ażurową z kratki trawnikowej odśnieżamy szuflą uniesioną na wys. 0,5-1cm nad powierzchnią, co zapobiegnie uszkodzeniu trawy. Nie zaleca się odśnieżania kraty trawnikowej oraz chodników w sąsiedztwie zieleni, przy użyciu soli. Zaspy śnieżne zanieczyszczone solą nie mogą być odgarniane na trawnik i rabaty gdyż będzie to skutkowało niszczeniem i zamieraniem roślin.

Zabrania się posypywania powierzchni brukowych zwykłą solą. Do odladzania zaleca się stosowanie chlorku magnezu, który jest całkowicie ekologiczny i nie powoduje odbarwienia prefabrykatów.

Zalegający na chodniku śnieg należy usuwać specjalnymi odśnieżarkami lub klasycznymi narzędziami ręcznymi takimi jak szczotka. W trakcie skuwania warstwy lodu należy uważać, aby nie uszkodzić wierzchniej warstwy produktu. Narzędzia do odśnieżania z gumowymi elementami pozwolą uniknąć powstawania zarysowań i mechanicznego zdzierania struktury betonu.

W celu wydłużenia trwałości prefabrykatów betonowych oraz poprawienia estetyki nawierzchni poleca się zabieg impregnacji. Zaimpregnowana powierzchnia jest łatwiejsza w utrzymaniu czystości, minimalizuje penetrację zanieczyszczeń w głąb elementu oraz utrudnia wzrost mchów i chwastów. Polecane specjalistyczne impregnaty wiodących producentów: Remei, Schomburg. Zabieg należy wykonać zgodnie z zaleceniami producenta. Zabrania się posypywania ścian prefabrykatów piaskiem oraz używania środków odladzających i powierzchniowo czynnych, a także mechanicznego rozbijania lodu. Wszelkie zabrudzenia należy usuwać jak najszybciej, ze względu na możliwe trwałe plamy, przebarwienia. Mycia należy wykonywać w temperaturze otoczenia od 5 do 25°C przy użyciu rozproszonego strumienia czystej wody (bez dodatków środków czyszczących) o temperaturze do 30°C i ciśnieniu roboczym do 5 MPa. Oczyszczana powierzchnia winna być splukiwana do momentu usunięcia zabrudzeń tak, aby nie powstały zacieki. Zabrania się szorowania, tarcia i skrobienia powierzchni ścian podczas czyszczenia.

7. Taras ogólnodostępny z pergolą na dachu budynku A

Na dachu budynku A na piętrze +9 wykonany został taras ogólnodostępny z desek kompozytowych wraz z pergolą. Przed skorzystaniem z ogólnodostępnego tarasu na dachu budynku A należy zapoznać się z regulaminem użytkowania tarasu dostępnym w recepcji budynku oraz przed wyjściem na dach. Osoby niepełnoletnie mogą korzystać z tarasu ogólnodostępnego tylko pod opieką osób dorosłych. Obowiązuje kategoryczny zakaz wchodzenia na elementy na dachu inne niż taras z desek kompozytowych, takie jak na przykład, żelbetowe donice, kominy, balustrady, ogrodzenia, elementy instalacji, obróbki blacharskie, rośliny, maty rozchodnikowe itp. Zabronione jest również wychodzenie na poziom wyższy zwyżki technicznej, a także pozostałe dachy na piętrach +3, +4 oraz +9 ze względu na ryzyko uszkodzenia pokrycia dachowego oraz ryzyko upadku z wysokości. Na pokryciach dachowych zabrania się ustawiania (stawiania) materiałów posiadających ostre krawędzie mogące uszkodzić warstwy pokrycia. Zabrania się wykonywania jakichkolwiek otworów i przejść w dachu.

Regularna pielęgnacja tarasów wykonanych z desek kompozytowych polega na usuwaniu (piasku, liści, błota) przy użyciu szczotek lub odkurzaczy. Deski kompozytowe odporne są na korozję biologiczną i nie wymaga stosowania żadnych impregnacji i konserwujących środków chemicznych. Aby ochronić taras przed pleśnią i butwieniem należy je regularnie zamiatać, usuwając zabrudzenia ze szczelin pomiędzy deskami. Czyszczenie na mokro: mycie tarasu za pomocą szczotki zamoczonej w łagodnym detergencie lub myjki wysokociśnieniowej o ciśnieniu nie większym niż 100 bar. Minimalna odległość dyszy czyszczącej od powierzchni tarasu to 40 cm. Podczas czyszczenia należy kierować dyszę myjki w kierunku ryflowania desek i unikać ruchów okrężnych. Tłuste plamy należy usuwać natychmiast preparatem odtłuszczającym (uprzednio sprawdzając jego działanie w mniej widocznym miejscu, a następnie oczyścić zabrudzone miejsce domowym detergentem pianotwórczym (np. płyn do mycia naczyń) i gruntownie spłukać wodą. W przypadku nieusuwalnych punktowych zabrudzeń oraz powierzchniowych zarysowań należy użyć szczotki drucianej lub papieru ściernego gruboziarnistego ścierając powierzchnię zgodnie z kierunkiem ryflowań. Po przeprowadzonym zabiegu może pojawić się nieznaczne odbarwienie, które ustąpi po kolejnym okresie sezonowania. Należy zadbać o udroźnienie szczelin dylatacyjnych od wszelkiego rodzaju zanieczyszczeń w celu zapewnienia odpowiedniej wentylacji oraz usunięcia środowisk sprzyjających rozwojowi porostów i pleśni. Ze względu na dużą zawartość mączki drzewnej dopuszczalne są różnice kolorystyczne między deskami. Naturalną cechą desek kompozytowych jest zmiana koloru (zmiana koloru następuje pod wpływem promieni słonecznych) Nie ma to wpływu na żywotność tarasu i nie jest wadą produktu. Dla zachowania jednolitego koloru na całej powierzchni zaleca się nie zastanianie na stałe jednego miejsca np. donicą lub meblami ogrodowymi. Ze względu na komorową budowę deski zaleca się unikanie dużych punktowych obciążeń (np. nogi mebli) które mogą spowodować mechaniczne uszkodzenie deski. Aby zapobiec oddziaływaniu punktowych obciążeń zaleca się stosować gumowe podkładki. Meble powinny mieć minimalny wymiar nogi 3cmx3cm w każdym innym przypadku należy zastosować podkładki. Kompozyt jest produktem pół-naturalnym zawierającym włókna drewna, dlatego absorbuje niewielkie ilości wody, która może powodować rozszerzanie się profili w krótkim czasie po montażu. Proces ten stabilizuje się po kilku miesiącach w zależności od warunków atmosferycznych i wilgotności. Może to spowodować nawet nieliczne obluźowanie niektórych wkrętów. Po sezonie zimowym należy sprawdzić połączenia i dokręcić lub wymienić obluźowane wkręty. W sezonie zimowym oraz w okresach przejściowych (jesień, wiosna) należy w miarę możliwości usuwać na bieżąco śnieg przy użyciu szczotek nie dopuszczając do powstania oblodzonej warstwy. Oblodzona warstwa ma prawo

powstawać również nie tylko zimą, ale i po wilgotnej lub deszczowej nocy. Usuwanie oblodzonej warstwy wpływa na bezpieczeństwo użytkownika tarasu. W przypadku powstania oblodzonej warstwy nie należy stosować soli i środków chemicznych ograniczając się najwyżej do użycia piasku (mogą wtedy powstać drobne, mechaniczne uszkodzenia wierzchniej warstwy deski) W pierwszym okresie użytkowania mogą pojawić się smugi po deszczu. Jest to proces naturalny, pojawianie się smug powinno zniknąć po kilku tygodniach użytkowania tarasu.

8. Garaże

8.1 Ogólne zasady użytkowania garaży

Stanowiska parkingowe przeznaczone są do wyłącznego korzystania przez osoby posiadające upoważnienie do korzystania z danego miejsca parkingowego. Parkując samochód nie można zastawiać innych stanowisk parkingowych. Zabrania się również pozostawiania pojazdów poza wyznaczonymi miejscami postojowymi, w tym w szczególności na drogach dojazdowych/manewrowych/ciągach komunikacyjnych. W garażu i parkingu podziemnym mogą przebywać tylko samochody posiadające aktualne badania techniczne. Dla bezpieczeństwa zarówno użytkownika jak i osób postronnych przed i podczas uruchamiania bramy należy upewnić się, że w obszarze otwierania nie znajdują się osoby lub przedmioty, w tym należy zwrócić szczególną uwagę na dzieci. W garażu zaprojektowano poziomą i pionową organizację ruchu w celu wyeliminowania kolizji. Wszystkie stanowiska postojowe są ponumerowane. Szerokość stanowisk oraz traktów komunikacyjnych jest zgodna z przepisami i zapewnia możliwość dokonywania manewrów. Przy poruszaniu się po garażu należy stosować się do organizacji ruchu oraz przepisów wynikających z ustawy „Prawo o ruchu drogowym”. W miejscach o ograniczonej widoczności, garaż został wyposażony w lustra. Należy zwrócić szczególną uwagę przy poruszaniu się po rampach zjazdowych czy nie znajduje się na nich inny pojazd.

UWAGA:

- Nie wolno dopuszczać do zalegania śniegu z uwagi na szkodliwe substancje chemiczne zawarte w preparatach odśnieżających.
- W garażu i parkingu podziemnym mogą przebywać tylko samochody posiadające aktualne badania techniczne
- Zabrania się wjazdu pojazdów niesprawnych technicznie, emitujących zwiększoną ilość spalin, z niesprawnym układem hamulcowym, wyciekami, o obniżonym podwoziu, pojazdów z przyczepami, naczepami itp.
- Przed korzystaniem z garażu należy bezwzględnie zapoznać się z instrukcją pożarową (do wglądu u Administratora budynku), rozmieszczeniem dróg ewakuacyjnych i urządzeń gaśniczych
- Zabrania się prowadzenia w garażu napraw pojazdów (w tym ładowania akumulatorów)
- Zabrania się ingerencji w konstrukcję budynku i posadzki (wiercenie otworów) oraz instalacje przebiegające w garażu
- Przed wjazdem należy skontrolować wysokość pojazdu (maksymalna wysokość 2,00m), przy czym należy pamiętać o elementach zewnętrznych takich jak bagażniki, anteny, rowery itp.
- Garaż jest dostosowany do parkowania samochodów z instalacją LPG
- Obowiązuje zakaz składowania opon, olejów itp. środków mających negatywny wpływ na bezpieczeństwo pożarowe, na terenie hali garażowej

8.2 Instalacje detekcji CO/LPG, Oddymiania, SSP

Szczegółowe informacje o ww. systemach razem z zasadami eksploatacyjnymi są zawarte w dokumentacji powykonawczej dla budynku.

8.3 Komórki lokatorskie, boksy na jednoślady, stojaki rowerowe

Boksy na jednoślady oraz zespoły komórek lokatorskich zlokalizowane są w przestrzeni garażowej. Część ścian boksów i komórek stanowią ściany i słupy żelbetowe będące elementem konstrukcji budynku oraz ściany murowane. Pozostała część została wykonana z profili z blachy. Komórki lokatorskie zlokalizowane są w garażu na poz. -1 oraz -2 w okolicach klatek A, C, F. Boksy na jednoślady zlokalizowane są w garażu na poz. -1 oraz -2 w okolicy klatki A. Ogólnodostępne stojaki na rowery zlokalizowane są na obydwu poziomach garażu. Kategorycznie zabrania się zabudowywania ścian komórek lokatorskich i boksów na jednoślady np. płytami OSB – musi być zapewniona prawidłowa wentylacja, w tym wentylacja pożarowa. Zabrania się również opierania ciężkich przedmiotów o ściany boksów.

WAŻNE:

- Przed korzystaniem z garażu należy bezwzględnie zapoznać się z instrukcją pożarową (do wglądu u Administratora budynku), rozmieszczeniem dróg ewakuacyjnych i urządzeń gaśniczych
- W trakcie codziennego użytkowania nie wolno dopuścić do uszkodzeń mechanicznych ścian, drzwi i innych elementów wykończenia spowodowanych między innymi poprzez uderzenie ostrymi, ciężkimi przedmiotami.
- Przez boksy i komórki lokatorskie prowadzone są instalacje obsługujące części wspólne. Przy aranżacji wnętrza należy zwrócić uwagę, by możliwy był dostęp do rur, przewodów, wentylatorów itp. (w szczególności do rewizji).
- Właściciel na prośbę Administratora nieruchomości zobowiązany jest do udostępnienia komórki/boksu w celu dokonania przeglądów/napraw instalacji prowadzonych przez te pomieszczenia.
- Właściciel zobowiązany jest do zachowania czystości wewnątrz komórki/boksu. Dotyczy to w szczególności zakazu przechowywania materiałów cuchnących, resztek produktów spożywczych i innych mających wpływ na warunki sanitarno-epidemiologiczne w budynku.

UWAGA:

- Zabrania się prowadzenia napraw pojazdów, mycia na miejscach parkingowych (w tym ładowania akumulatorów)
- Zabrania się ingerencji w konstrukcję budynku i posadzki (wiercenie otworów) oraz instalacje przebiegające w garażu, częściach wspólnych oraz poprzez komórki i boksy.
- Zabrania się zmian w kolorystyce ścian i sufitów oraz kolorystyki elementów konstrukcji boksów i komórek lokatorskich.
- Zabrania się wycinania wełny mineralnej na sufitach i ścianach, będącej elementem izolacji termicznej i akustycznej.
- Zabrania się stosowania wypełnień (np. z blachy, spienionego PVC, materiałów drewnopochodnych itd.) w w boksach na jednoślady i komórkach lokatorskich.
- Zabrania się wprowadzania dodatkowych podziałów wewnątrz boksów i komórek lokatorskich, mających wpływ na konstrukcję budynku (np. ściany murowane, elementy kotwione do konstrukcji).
- Nie wolno używać ostrych narzędzi do usuwania zabrudzeń, nie należy szorować, wszelkie zabrudzenia zmywać miękkimi gąbkami i wodą.
- Zabrania się rysowania posadzek, przesuwania mebli i materiałów. Usterki wynikające z uszkodzeń mechanicznych z eksploatacji nie podlegają reklamacji. Zabroniona jest zmiana materiału wykończeniowego na posadzce.
- Materiały niebezpieczne pożarowo nie mogą być przechowywane w boksach na jednoślady i komórkach lokatorskich. Poprzez materiały niebezpieczne pożarowo w szczególności rozumie się między innymi:
 - gazy palne,
 - ciecze palne o temperaturze zapłonu poniżej 328,15K (55°C),
 - materiały wytwarzające gazy palne po zetknięciu z wodą,
 - materiały zapalające się samorzutnie na powietrzu,
 - materiały wybuchowe i pirotechniczne,
 - materiały ulegające samorzutnemu rozkładowi lub polimeryzacji,
 - materiały mające skłonności do samozapalenia.

8.4 Bramy garażowe

W garażu zamontowano bramy segmentowe wjazdowe oraz bramy p.poż. zlokalizowane na poz. -2 i -1. Brama pożarowa w czasie normalnego użytkowania pozostaje otwarta, w przypadku wystąpienia alarmu pożarowego brama zostanie automatycznie zamknięta.

Dla utrzymania rękojmi zleca się wykonywanie regulacji i konserwacji bram zgodnie z warunkami producenta, ale nie rzadziej niż do roku. Usługa regulacji i konserwacji musi być wykonywana przez autoryzowany serwis producenta i jest usługą odpłatną. Brak regularnych regulacji i konserwacji bram może doprowadzić do ich uszkodzenia. Regulacja bram nie jest traktowana jako wada objęta rękojmią.

WAŻNE:

- Brama segmentowa zamyka się pionowo w dół i może spowodować przytraśnięcie ludzi lub przedmiotów.
- Przed uruchomieniem bramy należy się upewnić, że w obszarze działania bramy nie przebywają żadne osoby – w szczególności dzieci – lub nie stoją na przeszkodzie żadne przedmioty.
- Nigdy nie należy zastawiać obszaru otwierania bramy.
- Liny i sprężyny znajdują się pod dużym napięciem i mają wysoki moment obrotowy. Uszkodzone liny lub sprężyny mogą spowodować ciężkie obrażenia.
- W razie nieprawidłowego działania bramy (brak płynnej pracy lub inne zakłócenia) należy zgłosić je serwisowi.
- Przed przejechaniem/przejściem obszaru działania bramy należy poczekać, aż brama całkowicie się zatrzyma.
- Nigdy nie należy podnosić przedmiotów i/lub osób za pomocą bramy.

UWAGA:

- Zabroniony jest przejazd przez bramę garażową, która nie została w pełni otwarta
- Zabrania się umieszczania jakichkolwiek przedmiotów w rejonie bram pożarowych, które mogą wpływać na ich pracę.
- Przed wjazdem należy skontrolować wysokość pojazdu (maksymalna wysokość 2,00m), przy czym należy pamiętać o elementach zewnętrznych takich jak bagażniki, anteny, rowery itp.

9. Bezpieczeństwo pożarowe

Budynek, urządzenia i instalacje zostały przed dopuszczeniem do użytkowania poddane szczegółowej kontroli oraz próbom technicznym przez inspektora Państwowej Straży Pożarnej zakończonej protokołem, który znajduje się w dokumentacji powykonawczej budynku.

KLATKI SCHODOWE I KORYTARZE:

- Klatki schodowe oddzielone są od garaży drzwiami ppoż. W celu orientacji na wszystkich kondygnacjach na korytarzach znajdują się oznaczenia pięter.
- W przypadku pożaru windy zjeżdżają na poziom 0 i otwierają drzwi umożliwiając ewakuację z kabiny. W trakcie trwania alarmu pożarowego dźwigi pozostają unieruchomione. Do opuszczenia budynku należy używać wyłącznie klatek schodowych, przez poziom 0 i następnie przez patio w kierunku drogi wewnętrznej i ulicy Domaniewskiej.

GARAŻ:

- Garaż ze względu na funkcję podlega szczególnym zasadom ochrony przeciwpożarowej. Drogę ewakuacyjną stanowią oznakowane klatki schodowe wyposażone w wentylowane przedsionki zamykane drzwiami przeciwpożarowymi.

W przypadku pożaru bramy wjazdowe zamykają się, całość ewakuacji odbywa się poprzez klatki schodowe. Drogi ewakuacyjne poza tabliczkami oznaczone są podświetlanymi znakami. W garażach znajdują się ponadto hydranty wyposażone w węże strażackie oraz gaśnice wraz z instrukcją użytkowania.

ZAWORY HYDRANTOWE:

- Instalacja ppoż., zawory hydrantowe nie powinny być używane do innych celów niż są przeznaczone, jak np. podlewanie zieleni.
- Szafki hydrantowe powinny posiadać pełne wyposażenie. Węże hydrantowe po ewentualnym użyciu należy dokładnie przesuszyć, a następnie złożyć zgodnie z wymaganiami ppoż. i umieścić w ruchomym koszu szafki hydrantowej.
- Zabrania się odkręcania zaworów p.poz. bez potrzeby

DROGA POŻAROWA:

- Zabronione jest zastawianie dróg pożarowych w sposób ograniczający lub uniemożliwiający ewakuację z budynków oraz dojazd służb ratowniczych Państwowej Straży Pożarnej.

ZASADY EKSPLOATACYJNE:

- Prosimy o zapoznanie się z INSTRUKCJĄ BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO znajdującą się u Administratora budynku, lokalizacją urządzeń przeciwpożarowych oraz drogami ewakuacyjnymi.
- Zabrania się zastawiania, blokowania dróg ewakuacyjnych, zamykania drzwi ewakuacyjnych w tym garażowych na klucz, zastawiania drzwi przeciwpożarowych i blokowania możliwości ich zamknięcia, blokowania lub demontażu elementów samozamykaczy, bram pożarowych.
- Zabrania się korzystania ze sprzętu pożarowego do celów innych niż gaszenie pożaru.
- Wszystkie urządzenia zapewniające bezpieczeństwo pożarowe wymagają obsługi serwisowej i okresowych przeglądów potwierdzonych stosownymi zapisami
- Należy unikać umieszczania jakichkolwiek przedmiotów w polu poruszania się skrzydeł drzwiowych. Należy unikać silnych uderzeń skrzydła o ościeżnicę, siłowych otwarć oraz pozostawiania przedmiotów w zasięgu pracy skrzydła.

10. Zasady obsługi gwarancyjnej

Przed zgłoszeniem usterki należy dokładnie zapoznać się z instrukcją użytkowania lokalu w celu weryfikacji, czy nie została utracona rękojmia na dany element np. przeróbka instalacji wod-kan. Zgłaszanie usterek będących wynikiem samodzielnych przeróbek, wynikających z niewłaściwego użytkowania lokalu, jest niedopuszczalne. Przed dokonaniem naprawy właściciel lokalu będzie zobligowany udostępnić lokal Deweloperowi lub/i Generalnemu Wykonawcy celem przeprowadzenia wizji lokalnej. Kontakty do serwisów producentów dostępne są u Administracji bądź w materiałach ogólnodostępnych danego producenta na przykład na stronie internetowej. GW nie jest zobowiązany do wystawiania jakichkolwiek zobowiązań w celu przystąpienia do napraw gwarancyjnych. Informujemy także, iż wszystkie tarasy oraz wyjścia na nie zlokalizowane na dachu, są wciąż częścią tego dachu i w świetle obowiązującego prawa lokator, będący właścicielem, ma obowiązek udzielenia dostępu ekipom konserwacyjno–remontowym dostępu na rzeczony taras. Przypominamy także o obowiązku odśnieżania tarasów, śnieg powoduje duże obciążenie, które może uszkodzić izolację przeciwwilgociową. Informujemy, że kosztami naprawy takiej usterki będzie obciążony sprawca.

UWAGA:

- Niniejsza instrukcja jest informacją dla Właścicieli i Użytkowników lokali mieszkalnych i usługowych i nie wyczerpuje i nie zastępuje instrukcji producentów, przepisów, norm i atestów.
- W przypadkach nieobjętych niniejszą instrukcją mają zastosowanie przepisy Rozporządzenia MSWiA z dnia 16.08.1999 w sprawie Warunków Technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U.Nr.74 poz. 836) oraz Prawa Budowlanego i Polskich Norm.

Wszelkie zgłoszenia wad w lokalu należy kierować pod adres email: serwis.centralhouse@okam.pl na formularzu znajdującym się na ostatniej stronie instrukcji.

Wszelka korespondencja w sprawie zgłaszanych wad winna odbywać się w formie pisemnej – tj. mailowej lub listownej.

W przypadku niezasadnionego zgłoszenia reklamacyjnego koszty związane z przybyciem specjalistów do naprawy/weryfikacji usterki pokrywa właściciel lokalu mieszkalnego, który zgłosił usterkę (koszt weryfikacji niezasadnej usterki wynosi - 250 zł + VAT).

PROTOKÓŁ ZGŁOSZENIA USTERKI
OSIEDLE CENTRAL HOUSE, ul. Domaniewska 47a

DATA ZGŁOSZENIA:	
DATA STWIERDZENIA USTERKI:	
ADRES: numer lokalu, numer piętra, klatka schodowa:	
LOKALIZACJA USTERKI: lokal mieszkalny nr /klatka schodowa nr/komórka lokatorska nr/pomieszczenie przynależne nr/miejsce postojowe nr/lokal użytkowy nr/inna część wspólna (opis)	
WŁAŚCICIEL:	
KONTAKT Z WŁAŚCICIELEM (telefon, e-mail):	
DATA ODBIORU MIESZKANIA	
ZGŁASZAJĄCY USTERKĘ:	
KONTAKT ZE ZGŁASZAJĄCYM USTERKĘ (telefon, e-mail):	
OPIS USTERKI SZCZEGÓŁOWY:	
UWAGA: W przypadku nieuzasadnionego zgłoszenia usterki koszty związane z przybyciem specjalistów do naprawy usterki pokrywa właściciel lokalu mieszkalnego, który zgłosił usterkę. Usterki stwierdzone przez Właścicieli mogą być zgłaszane za pośrednictwem INWESTORA (mail: serwis.centralhouse@okam.pl). Usterki zgłaszane w innym trybie i w formie innej niż protokół zgłoszenia usterki nie będą rozpatrywane.	
CZYTELNY PODPIS ZGŁASZAJĄCEGO	