



INSTRUKCJA EKSPLOATACJI I UŻYTKOWANIA LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ CZĘŚCI WSPÓLNYCH OBIEKTU

**Budynek zamieszkania zbiorowego
przy ul. Jaworskiej 4 we Wrocławiu**

Wrocław, lipiec 2022r.



Spis treści

1. Cel instrukcji	4
2. Charakterystyka obiektu :	4
3. Obowiązkowe kontrole obiektu budowlanego	4
4. Konserwacja i wytyczne eksploatacji dla poszczególnych elementów obiektu.....	5
4.1. Warunki ogólne	5
4.2. Konstrukcja żelbetowa	5
4.3. Zasady użytkowania balkonu, konserwacja płyty balkonowej oraz zadaszienia płyt balkonowych	5
4.4 Ściany 6	
4.4.1. Ściany murowane	6
4.4.2. Ściany gips-kartonowe.....	7
4.5. Sufity 7	
4.6. Posadzki.....	7
4.6.1. Posadzki wewnątrz lokalu mieszkalnego - jastrychowe.....	7
4.6.2. Betonowe posadzki przemysłowe – strefa garażu.	8
4.6.3. Posadzki żywiczne – spoczniki klatek schodowych	9
4.6.4. Posadzki wewnętrzne części wspólnych	9
4.7. Zabudowy meblowe – szachty części wspólnych	9
4.8. Opaski drzwiowe	9
4.9. Drzwi wejściowe do lokalu	10
4.10. Stolarka aluminiowa i fasada szklana	10
4.11. Stolarka okienna	11
4.11.1. Czyszczenie stolarki okiennej.....	12
4.11.2. Czyszczenie szkła	12
4.12. Parapety	13
4.13. Poręcze, balustrady.....	13
4.13.1. Balustrady balkonowe z aluminium.....	13
4.13.2. Ze stali malowanej proszkowo	14
4.14. Brama segmentowa	14
4.14. Wykończenia ścian i sufitów	15
4.14.1. Tynki	15
4.14.2. Docieplenie w systemie np. wełna mineralna (korytarze, klatka schodowa, strop na garażem).....	15
4.14.3. Elewacja lekka-mokra wraz powierzchniami malowanymi balkonów.	15
4.14.4. Powierzchnie gładzi i malowane ścian i sufitów	15
4.14.5. Okładziny z płytek.....	16
4.15. Kłapy dymowe, wyłazy dachowe	16
4.16. Dach.....	16
4.17. Zagospodarowanie terenu (płace, chodniki, zieleń, posadzki zewnętrzne)	16



4.18. Ogrodzenie.....	17
4.19. Urządzenia transportu bliskiego	17
4.19.1. Dźwigi osobowe	17
4.19.2. Windy parkingowe.....	17
4.20. Instalacje elektryczne	18
4.20.1. Wymiana zużytych źródeł światła w częściach wspólnych.....	18
4.20.2. Oświetlenie awaryjne	18
4.20.3. Instalacja odgromowa	19
4.21. Ochrona p.poż obiektu ,instalacje i urządzenia przeciwpożarowe w obiekcie	19
4.22. Instalacja telewizji użytkowej RTV	19
4.23. Instalacja domofonowa.....	20
4.24. Instalacja przyzywowa	21
4.25. Instalacje sanitarne	21
4.26. Instalacja centralnego ogrzewania i ciepła technologicznego.....	22
4.27. Instalacja kanalizacyjna oraz wodociągowa	23
4.28. Instalacja wentylacyjna bytowa lokali mieszkalnych	24
4.29. Instalacja wentylacyjna garażu.....	24
5. Procedura zgłoszenia reklamacji.....	25



1. Cel instrukcji

Instrukcja ma za zadanie zapoznać Inwestora (Nabywcę) lokalu mieszkalnego z podstawowymi zasadami utrzymania lokalu i części wspólnych obiektu w należytym stanie technicznym.

Nabywca ma obowiązek zapoznania się z całą niniejszą instrukcją oraz do przestrzegania wytycznych w niej zawartych dotyczących prawidłowej eksploatacji budynku.

W zakresie eksploatacji/konserwacji lokalu mieszkalnego i części wspólnych obiektu instrukcja obejmuje roboty wewnętrzne i zewnętrzne, zapewniające utrzymanie dobrego stanu elementów budowlanych, jednak zagadnienia w niej poruszone nie stanowią jedynej bazy wiedzy, a są jedynie uogólnieniem szczegółowych warunków gwarancji na poszczególne elementy.

Dokument ten nie zwalnia Nabywcy z przestrzegania warunków zawartych w karcie gwarancyjnej/oświadczeniu gwarancyjnym jak i instrukcji użytkowania/warunków gwarancji poszczególnych elementów oraz obowiązków wynikającymi z przepisów obowiązujących prawa.

2. Charakterystyka obiektu :

Obiekt jest trójklatkowym budynkiem zamieszkania zbiorowego o charakterze domu studenckiego z wielostanowiskowym garażem podziemnym.

- ilość kondygnacji nadziemnych: 6 w zakresie klatki nr 3 i 13 w zakresie klatek 1 i 2,
- na wszystkich kondygnacjach nadziemnych znajdują się jednoosobowe jednostki mieszkalne. Ich łączna ilość wynosi 452.
- na parterze, od strony ul. Jaworskiej, zlokalizowano główne wejście do części domu studenckiego (z pomieszczeniem ochrony, recepcją oraz pomieszczenia DSO) oraz lokale usługowe
- na parterze, od strony południowej znajdują się pomieszczenia śmietników
- na kondygnacji podziemnej znajduje się jednokondygnacyjny garaż wielostanowiskowy, pomieszczenie rozdzielni elektrycznej, trafostacja, rowerownia, węzeł cieplny, hydrofornia oraz zbiornik z wodą do celów przeciwpożarowych.

Obiekt nie posiada magazynów na pościel brudną i czystą.

3. Obowiązkowe kontrole obiektu budowlanego

W myśl art. 62 ustawy Prawo Budowlane obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

- okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego: elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
- okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków
- ochrony od porażenia, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;
- okresowej w zakresie, o którym mowa w pkt 1 art. 62 Ustawy Prawo Budowlane, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m²; osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli;



- bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2

W odniesieniu do w/w przepisów Prawa Budowlanego, każdy Nabywca/Najemca lokalu jest zobligowany do udostępnienia lokalu w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia kontroli obiektu lub określonych instalacji. Zarządca obiektu każdorazowo poinformuje Nabywcę/Najemcę lokalu mieszkalnego o terminie i zakresie planowanych kontroli.

4. Konserwacja i wytyczne eksploatacji dla poszczególnych elementów obiektu

4.1. Warunki ogólne

Obowiązki Nabywcy w okresie gwarancji i rękojmi:

- W odniesieniu do wszystkich elementów obiektu - użytkowanie obiektu zgodne z jego przeznaczeniem.
- Użytkowanie elementów zgodnie z ich przeznaczeniem oraz ich utrzymywanie i konserwacja zgodnie z wytycznymi podanymi w warunkach gwarancji wydawanymi przez producentów/dostawców odpowiednich materiałów wykorzystanych jako elementy lokalu mieszkalnego.
- Urządzenia ppoż., podręczny sprzęt gaśniczy oraz instalacje techniczne powinny być poddawane przeglądom technicznym, czynnościom konserwacyjnym zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej instrukcji, a także zgodnie z zaleceniami podanymi w „Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego”, która jako załącznik stanowi integralną część niniejszego opracowania. Każdy Nabywca/Najemca lokalu winien zapoznać się z „Instrukcją Bezpieczeństwa Pożarowego” i przyjąć ją do bezwzględnego stosowania.

4.2. Konstrukcja żelbetowa

Konstrukcję należy użytkować zgodnie z jej przeznaczeniem oraz instrukcją eksploatacji i użytkowania obiektu.

Bez zgody projektanta zabrania się:

- jakiegokolwiek ingerencji w konstrukcję żelbetową;
- wszelkich zmian sposobu użytkowania elementów budynków powodujące zwiększenie projektowanego obciążenia konstrukcji.
- wykonywanie innych czynności, które mogłyby wpłynąć na osłabienie konstrukcji lub pogorszenie parametrów przegród,

W przypadku stwierdzenia nadmiernych ugięć stropów (efektem, czego mogą być uszkodzenia ścianek działowych, odpadanie tynku, uszkodzenia posadzek) oraz zarysowań (niewłoskowatych) płyt stropowych należy każdorazowo takie zdarzenie zgłosić Zarządcy.

Konstrukcja żelbetowej rampy wjazdowej do garażu przewidywana jest na obciążenie ruchem pojazdów osobowych. Zabrania się wjazdu na rampę dla samochodów powyżej 3,5 tony.

4.3. Zasady użytkowania balkonu, konserwacja płyty balkonowej oraz zadaszania płyt balkonowych

Nie należy nawiercać lub przycinać bez konsultacji z projektantem Prefabrykatów betonowych (biegi schodowe, płyty balkonowe, zadaszania balkonów, zadaszania wejść do klatek) konstrukcji. W szczególności zabrania się :

- stosowania na powierzchni prefabrykatów środków odładzających (sól)
- składowania innych elementów/dodatkowe obciążanie balkonu
- trzymania na balkonie sprzętu, elementów mogących dociążyć balkon co w konsekwencji



- może doprowadzić do jego awarii lub katastrofy budowlanej
- trzymania rowerów , wózków i innych pojazdów na balkonie
- montażu klimatyzacji i innych urządzeń mechanicznych
- mocowania do barierki balkonu przedmiotów i urządzeń

Właściciel lokalu mieszkalnego jest zobligowany do natychmiastowego usuwania śniegu z balkonu. Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w mocowania balkonów, obróbki blacharskie progu, wyprawę elewacyjną na połączeniu z balkonem i zadaszeniem balkonu. Każda ingerencja może spowodować utratę właściwości termoizolacyjnych i utratę rękojmi. Wszelkie uszkodzenia należy niezwłocznie zgłaszać Zarządcy Obiektu. Uszkodzenia powstałe z winy użytkownika tarasu, balkonu lub loggii oraz będące wynikiem niewłaściwej ich eksploatacji użytkownik tarasu, balkonu lub loggii. Użytkownik usuwa we własnym zakresie. Użytkownik tarasu, balkonu lub loggii pokrywa koszty szkód (strat) jakie poniosła Wspólnota lub inni użytkownicy lokali z tytułu niewłaściwego korzystania z tarasu, balkonu lub loggii.

Wad nie stanowią:

- odchylenia w wymiarach i wyglądzie wyrobu – w tolerancjach, zgodnie z obowiązującymi normami;
- wady i uszkodzenia mechaniczne, w tym ubytki w wierzchniej warstwie wyrobu (wytarcia/ścieranie warstwy antypoślizgowej wykonanej od matrycy lub sklejki), będące następstwem eksploatacji;
- naturalne zmiany w kolorystyce wyrobów, będące następstwem eksploatacji/ użytkowania;
- odchyłki w kolorze lub strukturze wyrobów, uwarunkowane procesem technologicznym produkcji oraz naturalną zmiennością kruszyw, w tym ew. wykwyty wapniowe w postaci nalotu;
- włoskowate mikropęknięcia powierzchniowe, powstałe w wyniku skurczów betonu podczas dojrzewania prefabrykatu;
- wady i uszkodzenia wyrobów, powstałe w wyniku niewłaściwego użytkowania niezgodnego z przeznaczeniem i właściwościami zamontowanych prefabrykatów.

4.4 Ściany

4.4.1. Ściany murowane

Nie zezwala się na:

- zmiany układu ścian między poszczególnymi pomieszczeniami oraz ścian pomiędzy pomieszczeniami, a klatką schodową/korytarzem/inym niezależnym pomieszczeniem technicznym,
- wykonywanie nowych i zamurowywanie istniejących otworów okiennych lub otworów drzwiowych na klatkę schodową,
- wykonywanie jakichkolwiek bruzd pionowych i poziomych w ścianach ze względu na konieczność zachowania ich właściwości izolujących, akustycznych oraz w sufitach ze względu na konstrukcję.

Ściany nie wymagają specjalny zabiegów konserwacyjnych, niezbędne jest wykonywanie systematycznych przeglądów okresowych.

W przypadku stwierdzenia ingerencji w integralność powierzchni ściennych osób trzecich, Zarządca zastrzega sobie prawo do odrzucenia roszczeń gwarancyjnych.

4.4.2. Ściany gips-kartonowe

Należy pamiętać, aby ściany nie były poddawane obciążeniom niż wynika to z norm i projektu. Niezbędne jest wykonywanie przeglądów okresowych. Ściany nie wymagają specjalnych zabiegów konserwacyjnych. W przypadku stwierdzenia ingerencji w integralność powierzchni ścian osób trzecich, Zarządca zastrzega sobie prawo do odrzucenia roszczeń gwarancyjnych.

Zakres występowania: ściany wew. oddzielające w mieszkaniach strefę wejściową od sypialnej. Elementy wykonane z płyt gipsowo-kartonowych są elementami stałymi, nie demontowalnymi.

Wytyczne użytkowania:

- Podczas użytkowania należy zabezpieczyć elementy przed możliwością zamoczenia/zalania
- Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w konstrukcję nośną elementów suchej zabudowy
- Materiał nie podlega konserwacji i czyszczeniu
- Mocując przedmioty do ścian gipsowo-kartonowych należy przestrzegać zaleceń producenta dotyczących elementów mocujących (kołki, wieszaki), ilości punktów mocowania oraz rodzaju zastosowanego elementu mocującego.

Ściany nie mogą być użytkowane bez stosowania powłok malarskich.

4.5. Sufity

- Sufity w lokalu mieszkalnym są otynkowane tynkiem gipsowym.
- Podczas użytkowania należy zabezpieczyć elementy przed możliwością zamoczenia/zalania
- Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w konstrukcję nośną sufitu - stropu
- Zabrania się mocowania elementów do sufitów bez konsultacji z Zarządcą obiektu.
- Jako warstwę wierzchnią należy stosować powszechnie stosowane powłoki malarskie, powłoka malarska nie wymaga szczegółowych zabiegów konserwacyjnych, w przypadku zabrudzenia czyścić zgodnie z wytycznymi producenta.

4.6. Posadzki

4.6.1. Posadzki wewnątrz lokalu mieszkalnego - jastrychowe

W mieszkaniach i na korytarzach wykonano podłóża pod posadzki. Podłóże składa się z warstw: styropian folia PE, jastrych cementowy zbrojony siatką. Obwodowo wykonano dylatację z pianki polipropylenowej celem zapewnienia odpowiednich parametrów akustycznych. Nacięcia na posadzkach np. w miejscu otworów drzwiowych/przejsć są dylatacjami przeciwskurczowymi zapobiegającymi nieregularnym zarysowaniom posadzki i został wykonane zgodnie z wiedzą techniczną. Należy pamiętać, że podkład betonowy nie może pełnić funkcji samodzielnej posadzki powinien zostać uzupełniony o warstwy wykończeniowe. Rzędną posadzek wykonano przy założeniu wykonania wykończenia podłóg z paneli winylowych.

UWAGI:

- a. Z uwagi na rozproszanie instalacji podposadzkowych (woda, centralne ogrzewanie, TV) bezwzględnie zabrania się ingerowania w szlichtę, tj. wiercenia otworów, kucia i nacięć, wbijania gwoździ, wkręcania śrub, itp., gdyż może to skutkować bardzo poważnymi konsekwencjami (uszkodzeniem instalacji, zalaniem budynku, porażeniem prądem, itp.) oraz utratą rękojmi.
- b. Zastosowana ze względów technologicznych folia polietylenowa nie jest izolacją przeciwwodną. Przed wykonaniem wykończenia w łazience, należy wykonać izolację przeciwwodną w technologiach dostępnych na rynku (np. „płynna folia” w technologii np. AQUAFIN, SOPRO, CERESIT), wykonaną zgodnie z instrukcjami podanymi u poszczególnych



- producentów, wytycznymi ITB, a także innymi przepisami budowlanymi, normami i wiedzą techniczną.
- c. Podczas wykonywania wykończeniowych warstw posadzkowych należy bezwzględnie przestrzegać zasad obowiązujących przy wykonywaniu posadzek pływających tzn. warstwy posadzkowe należy oddylać od ścian, a cokoły od płaszczyzny posadzki.
 - d. Zabrania się wykonywania dodatkowych ścian działowych murowanych posadowionych na posadzce jastrychowej.
 - e. Wykonując docelową posadzkę należy zachować istniejący układ dylatacji przenosząc je na kolejne warstwy posadzki.
 - f. zabrania się mocowania do posadzek części wspólnych jakichkolwiek elementów, odbojów, antypoślizgów itp.
 - g. konserwacji części wspólnych dokonuje Zarządca Budynku
 - h. wymiana el. nietrwałych takich jak silikony należy do Zarządcy Budynku.

4.6.2. Betonowe posadzki przemysłowe – strefa garażu.

Dla optymalnych warunków użytkowania posadzki oraz jej pracy, koniecznym jest aby spełnione zostały poniżej przedstawione warunki oraz wymagania:

- obciążenia użytkowe nie mogą przekraczać wartości określonych dla posadzki w dokumentacji projektowej;
- towary składowane na posadzce powinny zostać rozmieszczone jak najbardziej równomiernie;
- wszelkie ładunki należy przewozić oraz przenosić nad powierzchnią posadzki (niedopuszczalne jest przemieszczanie ładunków po powierzchni posadzki), a ich ustawienie na miejscu składowania może odbywać się wyłącznie na drodze pionowego opuszczenia na wyznaczone miejsce;
- ruch wszelkich środków transportu, poruszających się po posadzce, może odbywać się z prędkością nie większą niż 5 km/h, niedozwolone jest gwałtowne hamowanie, ostre zwroty i nagła zmiana kierunku jazdy;
- w wypadku posadzek z dylatacjami nacinanymi dozwolony jest wyłącznie ruch środków transportu poruszających się na miękkich kołach kauczukowych;
- dylatacje posadzki w miarę potrzeb bezwzględnie naprawiać wszelkie ich uszkodzenia, a w wypadku gdy dylatacje posiadają wypełnienie żywiczne – wymieniać to wypełnienie w miejscach gdzie zostało ono uszkodzone lub uległo odspojeniu w wyniku skurczu betonu lub pracy płyt posadzki, wszystkie czynności serwisowe związane z utrzymaniem dylatacji w należyłym stanie technicznym spoczywają na Zarządcy lub Właścicielu obiektu.

Gwarancji nie podlegają uszkodzenia płyty posadzkowej spowodowane działaniem obciążeń i czynników zewnętrznych, tj.:

- przekraczanie określonych w projekcie posadzki obciążeń użytkowych;
- oddziaływanie obciążeń uderowych na posadzkę (uderzenia spowodowane upadkiem ciężkich przedmiotów na posadzkę);
- uszkodzenia mechaniczne powstałe w wyniku przesuwania przedmiotów lub towarów bezpośrednio po powierzchni posadzki
- oddziaływanie szkód górniczych i innych żywiołów (pożar, powódź itp.)
- działanie agresywnych czynników chemicznych
- ingerencja w konstrukcję posadzki poprzez: wycinanie fragmentów posadzki, np. pod fundamenty, łączenie posadzki z elementami konstrukcyjnymi, itp.

4.6.3. Posadzki żywiczne – spoczniki klatek schodowych

W przypadku posadzek żywicznych należy:

- przestrzegać zakazu:
 - a) przekraczania dopuszczalnych obciążeń statycznych – wg założeń projektowych;
 - b) przekraczania dopuszczalnych obciążeń dynamicznych – wg założeń projektowych;
 - c) przekraczania dopuszczalnych obciążeń termicznych - wg karty systemu posadzkowego;
 - d) dopuszczalnych obciążeń chemicznych – wg Tabeli Odporności Chemicznej systemu posadzkowego;
 - e) wykonywania innych czynności, które bez prawidłowego zabezpieczenia posadzki mogą spowodować jej mechaniczne uszkodzenie, np.: przesuwanie lub przetaczanie po powierzchni posadzki ciężkich lub ostrych przedmiotów, montaż lub naprawa maszyn i urządzeń, prace remontowe lub adaptacyjne w szczególności wykorzystujące technikę spawalniczą i/lub obróbkę metali.
 - f) prowadzenia czyszczenia posadzki w sposób odmienny od zaleceń producenta systemu żywicznego.

4.6.4. Posadzki wewnętrzne części wspólnych

Niezwykle istotną sprawą jest dobór środków czyszczących. Wyroby te są podatne na działanie kwasów, zasad i soli. Związki te mogą powodować na powierzchni trwałe plamy, przebarwienia a w skrajnych przypadkach nawet łuszczenie powierzchni płytki gresowej. Ważne jest, aby stosowane środki chemiczne były o odczynie obojętnym $pH = 7$, w przeciwnym przypadku kwasowy lub zasadowy odczyn detergentu spowoduje uszkodzenia w strukturze.

Dodatkowo konieczne jest sprawdzenie czy stosowane środki nie powodują degradacji fug, czego następstwem będzie ich wykruszanie się. Każde wykruszenie powinno być natychmiast uzupełniane

4.7. Zabudowy meblowe – szachty części wspólnych

Zabudowy szachtów należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem i konstrukcją w pomieszczeniach zamkniętych i suchych. Powinny być utrzymane w czystości.

Zabudowy należy chronić przed bezpośrednim działaniem wody, alkoholi oraz innych substancji chemicznych mogących uszkodzić ich powłokę.

Skrzydła zabudów wykonane są z dużych rozmiarów płyt co po pewnym czasie może spowodować konieczność ponownego wyregulowania poszczególnych elementów zabudów.

Nie należy opierać się o fronty oraz konstrukcję zabudów.

Nie należy obciążać otwartych drzwi szachtów aby nie uległy wyrwaniu z zawiasów.

UWAGA! Zaprojektowano zabudowy z drzwiami do podłogi, Nie zaprojektowano barierek ochronnych oraz szczelnych wypełnień otworów w szachtach. Szczególnie zabronione jest wchodzenie do szachtów. W szachtach występują otwory instalacyjne w stropie które zabezpieczone są wełną mineralną. Należy pamiętać że wełna mineralna nie stanowi podpory.

Nie należy także stawać stopami na dolnej części zabudów (cokoły).

4.8. Opaski drzwiowe

Opaski drzwiowe należy chronić przed uszkodzeniami mechanicznymi.

Powinny zostać utrzymane w czystości oraz nie powinny być narażone na bezpośrednie działanie wody czy agresywnych substancji chemicznych.



Nie należy wrywać opasek drzwiowych. Nie należy ingerować w opaski, zabronione jest wycinanie otworów czy przerabianie opasek. Ingerencja osób trzecich w opaski drzwiowe będzie się równała z utratą gwarancji.

4.9. Drzwi wejściowe do lokalu

W trakcie eksploatacji:

- Zaleca się profilaktyczne czyszczenie powierzchni drzwi preparatem specjalnie do tego dostosowanym (raz na 2-3 tygodnie).
- Nie zaleca się stosowania przedmiotów mogących zarysować powierzchnie czyszczonych elementów, szczególnie zaleca się częstą pielęgnację w warunkach o wysokiej wilgotności. Dodatkowo w przypadku elementów ze stali nierdzewnej, które są podatne na wszelkiego rodzaju zanieczyszczenia ze środowiska, należy stosować preparaty przeznaczone do czyszczenia stali nierdzewnej oraz preparatów opartych na alkoholu - nie stanowią one własności dla korozji stali nierdzewnej.
- Drzwi powinny być użytkowane zgodnie z przeznaczeniem.
- Nie należy trzaskać skrzydłem drzwiowym ani wieszać na drzwiach ciężarów, żeby nie uszkodzić drzwi.
- Nie zmieniać ustawienia skrzydła, co mogłoby pogorszyć jego funkcjonowanie.
- Laminat wysokociśnieniowy przeznaczony jest do użytkowania w zamkniętym pomieszczeniu gwarantującym normalną wilgotność i temperaturę (temperatura między 10-30 stopni Celsjusza, wilgotność względna na poziomie 40-65%).
- W celu uniknięcia różnic w wilgotności po obu stronach okładziny z laminatu należy zawsze zapewnić dobrą wentylację z tyłu płyty, co pozwoli usnąć ewentualna parę wodna i zachować płaskość płyty.
- Na poszycie skrzydła drzwiowego nie należy naklejać taśm klejących, ulotek TV kablowej i innych samoprzylepnych materiałów reklamowych. Gwarant nie odpowiada za nieodwracalne uszkodzenia mechaniczne powstałe po ich odklejeniu.
- Zabrania się pod rygorem utraty rękojmi ingerencji w strukturę drzwi oraz montażu dodatkowego wyposażenia np. zamków dodatkowych przez osoby trzecie, które nie są autoryzowanymi przedstawicielami upoważnionymi przez Producenta drzwi.
- Wszelkich czynności instalacyjno – regulacyjne drzwi winien dokonywać wyłącznie autoryzowany serwis Producenta. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek nieprawidłowości w funkcjonowaniu drzwi należy ten fakt zgłosić serwisantowi, którego nr telefonu znajduje się na posiadanej karcie gwarancyjnej na drzwi.

Drzwi drewnopochodne przeciwpożarowe są wyrobami o wysokim stopniu ważności w aspekcie bezpieczeństwa pożarowego w budynkach dlatego wymagane są nie rzadziej niż raz w roku przeglądy okresowe. Do przeprowadzenia przeglądu okresowego upoważniony jest serwis producenta lub upęnomocniony przedstawiciel będący dysponentem pisemnej autoryzacji.

4.10. Stolarka aluminiowa i fasada szklana

Ogólne zasady czyszczenia elementów fasady i drzwi aluminiowych:

- Mycie przeprowadzać przynajmniej dwa razy do roku
- zaleca się czyszczenie powierzchni lakierowanych roztworem łagodnego detergentu (np. 5% płynu do mycia naczyń) w ciepłej wodzie. Wszystkie powierzchnie powinny być czyszczone delikatną gąbką lub szmatką. Nie stosować szczotek twardych. Powierzchnię po umyciu spłukać dokładnie czystą wodą.



- jeśli zanieczyszczenia atmosferyczne spowodowały trudno usuwalne plamy, do ich usunięcia z powierzchni lakierowanych zalecana jest benzyna ekstrakcyjna. W tym przypadku nie wolno stosować materiałów ściernych ani rozpuszczalników zawierających ketony, estry i alkohole.
- Do mycia należy używać czystej wody. Mycie może być bardziej efektywne, gdy użyjemy do przetrzycia powierzchni dekoracyjnej, tkaniny nie rysującej powierzchni
- W trakcie mycia temperatura powłok nie może przekraczać 25°C
- Temperatura wody stosowanej do mycia nie może przekraczać 25°C . Nie wolno myć powłoki strumieniem pary wodnej.
- Ramy okienne, parapety i fasady muszą być czyszczone regularnie. Częstotliwość zależy od agresywności środowiska i konstrukcji fasady.
- uszczelki wykonane z EPDM nie wymagają specjalnego czyszczenia.
- Nie wolno stosować mocno kwaśnych lub mocno alkalicznych środków czyszczących, jak również środków powierzchniowo czynnych mogących reagować z aluminium. Nie wolno stosować środków czyszczących o pH poniżej 5 lub powyżej 8.
- Nie wolno stosować detergentów o nieznanym pochodzeniu. Nie wolno stosować soli oraz substancji chemicznych do usuwania oblodzenia w pobliżu profili.

Mycie i czyszczenie szkła :

- powierzchnia szkła powinna być regularnie myta w zależności od stopnia zabrudzenia
- zabrudzeń stałych, takich jak zaprawa cementowa, nie wolno usuwać na sucho. W tym celu powierzchnię szyby należy obficie zwilżyć czystą wodą w celu odmoczenia i zmycia twardych i ostrych cząstek
- tłuszcze i pozostałości mas uszczelniających należy usunąć np. spirytusem lub izopropanolem, a następnie spłukać obficie wodą
- do czyszczenia powłok refleksyjnych nie należy używać jakichkolwiek substancji żrących i alkalicznych (fluor, chlor), ani proszków czyszczących, gdyż mogą one uszkodzić powłokę. Mycie powinno odbywać się z użyciem zwykłych detergentów, a do usuwania zabrudzeń w postaci tłustych plam można użyć np. acetonu.
- przy czyszczeniu szkła należy zwrócić uwagę na nie używanie narzędzi i środków czyszczących mogących zarysować powierzchnię szkła (ostre, szorstkie , twarde narzędzia np. noże, pilniki, skrobaczki metalowe, szorstkie włókna polerskie, gruboziarniste środki polerskie)

Gwarancja nie obejmuje :

- uszkodzeń wynikających z niewłaściwego użytkowania lub nieprawidłowej konserwacji
- uszkodzeń mechanicznych i elektrycznych powstałych z winy użytkownika
- uszkodzeń powstałych wskutek wykonania przez użytkownika wszelkich przeróbek produktu
- uszkodzeń powstałych wskutek samowolnej naprawy lub regulacji
- uszkodzeń wynikających z nadmiernego użytkowania i naturalnego zużywania się mechanizmów

4.11. Stolarka okienna

Uprawnienia z tytułu gwarancji i rękojmi nie przysługują w przypadku, gdy:

- wyroby zostaną uszkodzone mechanicznie w wyniku niewłaściwej eksploatacji przez użytkownika lub próby samodzielnej naprawy przez użytkownika;
- w przypadku niedostatecznej konserwacji
- użytkownik dokonał zmian konstrukcyjnych we własnym zakresie;



- powstaną wady w wyniku niezgodnej z niniejszą instrukcją konserwacji wyrobu;
- wyroby zostaną uszkodzone poprzez mocowania bezpośrednio do elementów witryn jakichkolwiek przedmiotów oraz ingerencji w ich budowę (np. wkrętami itp.).

4.11.1. Czyszczenie stolarki okiennej

Preparaty do mycia nie mogą naruszać chemicznie, czy też mechanicznie powierzchni lakierniczej profili i szyb tj. nie mogą zawierać substancji ściernych i związków chemicznych rozpuszczających, penetrujących, środków z zawartością acetonu lub substancji ropopochodnych, m. in. takich jak: nafta, benzyny czy terpentyna. Do pielęgnacji nie wolno stosować środków z barwnikami, które mogłyby zmienić kolor powierzchni. Do mycia używać wyłącznie delikatnych środków myjących oraz miękkiej szmatki. Profile czyścić miękką szmatką z użyciem np. środków do czyszczenia delikatnych powierzchni. Szyby najlepiej myć letnią wodą przy pomocy irchowej (miękkiej) szmatki – uniknie się wtedy przypadkowych zarysowań. Podobnie należy postępować z uszczelkami. Można przemywać je letnią wodą z dobrze rozcieńczonym płynem do mycia naczyń w celu usunięcia zabrudzeń i kurzu.

Do czyszczenia powierzchni profili nie wolno używać alkoholi, rozpuszczalnika nitro, rozpuszczalników do lakieru i rozpuszczalników organicznych, takich jak: aceton, oktan etylenowy, benzol, węglowodór chlorowy, ftalat dwubutyłowy, toluen, ksyloł, metanol, chlorek metylenu, fenol, spirytus, tetrahydrofuran, środków zmiękczających. Tych środków nie powinny również zawierać płyny do czyszczenia szyb. Należy także unikać kontaktu profili ze środkami zmiękczającymi tworzywa sztuczne. Czyszczenie profili i szyb środkami szorującymi jest niedopuszczalne. Uszczelki EPDM nie mogą być poddane działaniu skoncentrowanych środków czyszczących oraz substancji oleistych.

Ponieważ profile okienne z tworzyw sztucznych mają gładką powierzchnię, są łatwe w czyszczeniu i pielęgnacji, najlepiej do czyszczenia używać lekkiego roztworu środka do mycia naczyń lub też innego, wykorzystywanego normalnie w gospodarstwie domowym środka czyszczącego na bazie mydła. Przy ich pomocy można szybko usunąć zanieczyszczenia spowodowane przez kurz i deszcz.

Warunkiem sprawności i lekkiego działania mechanizmu okucia obwiedniowego jest smarowanie/oliwienie okuć. Należy stosować smar lub olej maszynowy bez zawartości żywic i kwasów. Regularne smarowanie i oliwienie (minimum 1 raz na rok) wszystkich zasadniczych, z punktu widzenia funkcjonowania, elementów okucia na skrzydle i ościeżnicy zapewni lekkość działania okuć i uchroni je przed wcześniejszym zużyciem. Stalowe zaczepy antywyważeniowe wymagają ciągłego smarowania, by uniknąć niepotrzebnej tarcia. Ponadto należy regularnie sprawdzać stabilność połączeń śrubowych i ewentualnie niezwłocznie dokręcić poluzowane śruby

4.11.2. Czyszczenie szkła

W większości przypadków szkło wystarczy umyć dużą ilością czystej wody. Niekiedy konieczne może okazać się dodanie do wody niewielkiej ilości neutralnego detergentu lub innego dostępnego na rynku produktu przeznaczonego do mycia szyb. Należy korzystać ze specjalnych gumowych wycieraczek i ściereczek do szyb. Po umyciu szkła należy obficie spłukać czystą wodą i osuszyć za pomocą gumowej wycieraczki do szyb

Częstotliwość czyszczenia szkła uzależniona jest od warunków panujących w otoczeniu oraz poziomu zanieczyszczenia środowiska. Szkło szybciej brudzi się na zapyłonych terenach przemysłowych, w miejscach o dużym natężeniu ruchu drogowego, w obszarach nadmorskich oraz w przypadku, gdy powierzchnia szkła rzadko wystawiona jest na działanie deszczu. Szkło należy czyścić na tyle często, by opisana powyżej procedura czyszczenia zwykłego umożliwiła usunięcie wszelkich zabrudzeń. Minimalna zalecana częstotliwość czyszczenia to raz na sześć miesięcy

W przypadku, gdy procedura czyszczenia zwykłego jest niewystarczająca, można zastosować inne metody:



- Plamy z tłuszczu oraz inne zabrudzenia organiczne należy usuwać za pomocą rozpuszczalników takich jak alkohol izopropylowy lub aceton, nakładanych na zabrudzone powierzchnie miękką, czystą ściereczką.
- Inne zanieczyszczenia należy usuwać, delikatnie polerując powierzchnię szkła wodną zawiesiną tlenku ceru (od 100 do 200 gramów substancji na litr wody).
- Szkło spłukać dokładnie wodą, a następnie postępować zgodnie z zaleceniami dotyczącymi czyszczenia zwykłego.

4.12. Parapety

Konserwacja parapetów z konglomeratu powinna być wykonywana regularnie, powierzchnia parapetu wymaga nieustannego zachowania czystości. w procesach konserwacji nie wolno używać ostrych narzędzi do usuwania zabrudzeń. Wszelkie zabrudzenia należy zmywać miękkimi gąbkami i wodą. Zabronione jest nadmierne punktowe obciążanie parapetów.

Niedopuszczalne jest podczas czyszczenia stosowanie jakichkolwiek środków tłustych, oleistych, żrących, pieniających się lub innych aktywnych chemicznie.

W mieszkaniach oraz na klatkach schodowych wykonano parapety podokienne z konglomeratu marmurowego BOTTICINO. Odcienie i uwarstwienia poszczególnych parapetów mogą się różnić, co nie stanowi ich wady. Należy unikać zarysowania powierzchni oraz zabrudzenia parapetu tłuszczem, herbatą, kawą itp. Do konserwacji używać powszechnie dostępnych środków do czyszczenia bez zarysowań. Parapety zewnętrzne wykonano z blachy stalowej ocynkowanej pomalowanej proszkowo.

UWAGI:

- a. Parapety wewnętrzne nie służą do chodzenia, siadania oraz składowania ciężkich przedmiotów.
- b. Parapety należy chronić przed działaniem agresywnych czynników chemicznych lub organicznych (mogą one powodować przebarwienia).
- c. Rośliny doniczkowe muszą być zaopatrzone w podstawki.
- d. Konserwację należy prowadzić ogólnie dostępnymi środkami do pielęgnacji kamienia naturalnego
- e. Zabrania się stawiania jakichkolwiek elementów, doniczek z kwiatami na parapetach zewnętrznych
- f. Zabrania się stawiania na parapetach ponieważ grozi to zniszczeniem / załamaniem parapetu
- g. parapety zewnętrzne muszą być czyszczone i konserwowane co najmniej dwa razy roku

4.13. Poręcze, balustrady

4.13.1. Balustrady balkonowe z aluminium

Nie należy napierać na balustradę gwałtownie, z pełnią siły oraz uderzać w nią z pełnym impetem. Balustrada nie służy do wieszania doniczek, suszarek na ubrania lub innych przedmiotów.

Zawieszanie na balustradzie czegokolwiek o masie przekraczającej 1kg ma wpływ na wytrzymałość elementów i w razie sytuacji zagrażającej wypadnięciem obniża wytrzymałość konstrukcji.

Zawieszanie na balustradzie różnych elementów może mechanicznie uszkodzić powłokę lakierniczą lub warstwę anodową i prowadzi do utraty gwarancji na ww. zabezpieczenia elementów balustrad.

Balustrada służy do oparcia się o nią w celu nie wypadnięcia poza obrys budynku lub tarasu.

Kategorycznie zakazane jest ingerowanie w jakikolwiek sposób w konstrukcję balustrady lub jej wypełnienie poza czyszczeniem i konserwacją jej elementów. W przypadku jakiegokolwiek



nieuzgodnionej ingerencji właściciel traci wszelką gwarancję na elementy balustrady, pokrywę zabezpieczającą oraz balustradę jako całość.

Celem utrzymania atrakcyjnego wyglądu elementów ze stali nierdzewnej i aluminium, zaleca się ich mycie, czyszczenie i konserwację. Do okresowej konserwacji zaleca się stosowanie specjalistycznych preparatów chemicznych do czyszczenia i konserwacji stali nierdzewnej oraz aluminium.

Do czyszczenia wyrobów ze stali nierdzewnej i aluminium nie wolno stosować środków, które zawierają takie składniki jak: chlor, sól, kwasy oraz wybielacze.

Do czyszczenia profili aluminiowych malowanych proszkowo stanowiących konstrukcję balustrad zaleca się stosowanie neutralnych lub lekko alkalicznych środków czyszczących których pH powinna mieścić się w granicach 5 do 8. Temperatura cieczy myjącej oraz mytej powierzchni nie powinna przekraczać 25°C.

Na skutek gwałtownych zmian temperatury połączenia śrubowe mogą ulec poluznieniu, zaleca się raz do roku weryfikację połączeń śrubowych, szczególnie łączących stopę ze słupkiem balustrady i w razie potrzeby samodzielnie dokręcić do oporu.

Zaleca się stosowanie gąbek, miękkich ściereczek bądź mycia bezdotykowego pod niewielkim ciśnieniem, nie zaleca się stosowania myjek ciśnieniowych.

4.13.2. Ze stali malowanej proszkowo

Powłoki proszkowe mogą być czyszczone przy pomocy płynnych, łagodnych środków detergentowych, rozcieńczonych w ciepłej wodzie. Materiały użyte do czyszczenia o działaniu ściernym mogą powodować uszkodzenie powłoki.

Gwarancja i rękojmia nie obejmuje:

- uszkodzeń mechanicznych i chemicznych powłoki;
- wszystkich uszkodzeń powstałych z winy użytkownika w związku z niezastosowaniem się do warunków konserwacji;
- uszkodzeń powstałych w wyniku pożaru, aktów wandalizmu, działań wojennych, katastrof czy kataklizmów;
- różnych uszkodzeń, które powstały w wyniku naturalnego zużycia powłoki lub jej normalnego zestarzenia się;
- uszkodzeń powłoki powstałej w wyniku odkształceń elementów podtrzymujących;
- wad będących następstwem działania na powłokę temperatury powyżej 70° C;
- wady powstałe na skutek kontaktu z masami uszczelniającymi;
- wady powłoki lakierniczej na elementach uprzednio malowanych, gdzie ponowne lakierowanie (tzw. przemalowanie) nastąpiło na żądanie klienta z pominięciem procesu zdjęcia starej powłoki.

4.14. Brama segmentowa

Przy każdym przeglądzie bramy należy kontrolować naciąg sprężyn i w razie potrzeby wyregulować.

Do czyszczenia i pielęgnacji stosować:

- czystą wodę; silniejsze zabrudzenia usuwać ciepłą wodą z dodatkiem neutralnego, nieszorującego środka do czyszczenia (płyn do mycia naczyń, pH 7);
- bramę (strona zewnętrzna, uszczelki) należy czyścić regularnie, minimum co 3 miesiące. Obszar ślizgowy za uszczelkami należy stale utrzymywać w czystości.
- zasadniczo trzeba unikać oddziaływania agresywnych środków (kwasy, ługi, sole, i inne)



Zaznacza się, że niedostateczna kontrola i konserwacja bramy może prowadzić do obniżenia sprawności działania lub uszkodzenia ważnych elementów zabezpieczających.

Odpowiedzialność gwaranta z tytułu udzielonej gwarancji i rękojmi nie obejmuje:

- wad, które powstały na skutek naturalnego zużycia, wadliwej zabudowy lub wadliwych prac montażowych i naprawczych dokonywanych przez osoby trzecie;
- części, które z powodu swoich właściwości materiałowych lub sposobu zastosowania podlegają podwyższonemu zużyciu, np. uszczelki, łożyska plastikowe, itp.

4.14. Wykończenia ścian i sufitów

4.14.1. Tynki

W pierwszych latach użytkowania budynku mogą powstawać zarysowania na ścianach. Pojawienie się zarysowań tynku nie jest oznaką wad konstrukcyjnych, lecz jedynie efektem normalnej pracy budynku, jego elementów konstrukcyjnych oraz osiadania fundamentów na gruncie. Pojawiające się rysy na tynku użytkownik we własnym zakresie powinien wypełnić masą szpachlową i przemałować.

Wykonano pionowe i poziome nacięcia dylatacyjne tynków. Podczas wykonywania warstw wierzchnich na tynkach niezbędne jest zachowanie dylatacji/przeniesienie ją na warstwę wierzchnią.

Ingerencja w ściany np. częściowe wyburzenia może również spowodować utratę parametrów nośnych przegród, co skutkować może powstawaniem zarysowań tynku i ścian.

W przypadku wystąpienia zarysowań na tynku, które przenoszą się na elementy konstrukcyjne budynku niezbędne jest wykonanie oceny stanu technicznego budynku oraz monitorowanie rys za pomocą plomb kontrolnych, zdjęć fotogeometrycznych, testometrów mechanicznych, czujników indukcyjnych lub pomiarów geodezyjnych oraz niezwłoczne powiadomienie wykonawcę oraz projektanta budynku.

Zarządca zastrzega sobie prawo do odrzucenia roszczeń gwarancyjnych spękań tynku w przypadku stwierdzenia ingerencji osób trzecich w ściany działowe i konstrukcyjne budynku.

4.14.2. Docieplenie w systemie np. wełna mineralna (korytarze, klatka schodowa, strop nad garażem)

Ściany korytarzy części wspólnych, klatek schodowych, strop nad garażem docieplone są systemem wełny mineralnej pokrytej mineralnym tynkiem strukturalnym. Wszelkie koszty związane z naprawami uszkodzeń mechanicznych dociepleń (użytkowe, konserwacyjne itp.) w całości obciążają osobę, która dokonała uszkodzenia.

Zabrania się samowolnego naruszania struktury dociepleń przez montowanie elementów kotwiących, itp. w okresie gwarancyjnym bez porozumienia z Zarządcą

4.14.3. Elewacja lekka-mokra wraz powierzchniami malowanymi balkonów.

Użytkownik lokalu mieszkalnego jest zobowiązany dbać o jej czystość elewacji lekkiej-mokrej i estetyczny wygląd oraz użytkować je w sposób zgodny z ich przeznaczeniem, nie powodujący pogorszenia stanu technicznego oraz nie stwarzający zagrożenia.

Zabronione jest mocowanie jakichkolwiek elementów do elewacji.

Wszelkie dodatkowe wyposażenie balkonów nie może uszkadzać powierzchni elewacji oraz pomalowanych części zadaszenia balkonu, tzw. „kubika”. Ewentualne koszty powstałe w wyniku niewłaściwego użytkowania obciążają w całości nabywcę lokalu mieszkalnego.

4.14.4. Powierzchnie gładzi i malowane ścian i sufitów

Warunki eksploatacyjne:

- Należy chronić powierzchnie przed uszkodzeniami mechanicznymi.



- Należy nie dopuszczać do zabrudzeń powierzchni malowanych.
- Nie wolno dopuścić do bezpośredniego kontaktu z wodą/zalania powierzchni malowanych oraz do występowania wysokiej wilgotności powietrza.
- W przypadku wystąpienia zabrudzeń, czyścić powierzchni po zapoznaniu się z wytycznymi producenta
- Wszystkie ubytki i zabrudzenia trwałe/trudno zmywalne nie są objęte gwarancją. Wykonanie napraw leży po stronie zamawiającego. Wszelkie naprawy należy wykonać zgodnie z wytycznymi producentów zarówno gładzi jak i powłoki malarskiej.

4.14.5. Okładziny z płytek

Konserwacja okładzin wewnętrznych i związana z tym częstość czyszczenia powinna być dobrana do materiału z którego posadzka jest wykonana oraz do natężenia użytkowania. Należy dbać o systematycznie sprzątanie, konserwacje, przeszkolenia personelu oraz przeglądów – ma to zapobiec obniżeniu trwałości eksploatowanej okładziny. Niezwykle istotną sprawą jest dobór środków czyszczących. Ważne jest, aby stosowane środki chemiczne były o odczynie obojętnym pH = 7, w przeciwnym przypadku kwasowy lub zasadowy odczyn detergentu spowoduje uszkodzenia w strukturze płytek. Dodatkowo konieczne jest sprawdzenie czy stosowane środki nie powodują degradacji fug, czego następstwem będzie ich wykruszanie się. Każde wykruszenie powinno być natychmiast uzupełniane.

4.15. Kłapy dymowe, wyłazy dachowe

W szachtach wentylacyjnych znajdują się przewody wentylacyjne z klapami dymowymi, do których dostęp jest wyłącznie z pomieszczenia lokalu mieszkalnego lub

Zgodnie z przepisami prawa budowlanego konieczne jest przeprowadzanie przeglądu konserwacyjnego klap dymowych i instalacji wentylacyjnej, odprowadzającej zużyte powietrze raz w roku. Właściciel lokalu zobowiązany jest umożliwić przeprowadzenie kontroli klap dymowych i instalacji po uprzednim powiadomieniu o kontroli przez Zarządcę obiektu.

4.16. Dach

Przestrzeń dachu jest obszarem zamkniętym i wyłączonym z użytkowania. Dostęp do przestrzeni dachu mają wyłącznie osoby uprawnione i upoważnione przez Zarządcę obiektu. Właściciele i użytkownicy lokali mieszkalnych mają bezwzględny zakaz wychodzenia na dach, wykonywania na dachu jakichkolwiek prac, montażu demontaży lub innych nieopisanych tutaj czynności. Zabrania się również do korzystania z drabiny wyłazowej na dach, wspinania się przez osoby nieuprawnione.

4.17. Zagospodarowanie terenu (place, chodniki, zieleń, posadzki zewnętrzne)

Użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, zabrania się wjazdu, parkowania samochodów, składowania ciężkich elementów, materiałów budowlanych itp. na zieleni, chodnikach. Ciągi komunikacyjne należy systematycznie odśnieżać, nie dopuszczając do powstania oblodzenia. Odśnieżanie może odbywać się w sposób ręczny jak i mechaniczny (zabrania się odkuwania lodu – gdyż może to zaszkodzić strukturze powierzchni). Zabrania się używania na ciągach komunikacyjnych środków chemicznych (sól, chlorki, etc.). Dopuszczalne jest zastosowanie piasku na powierzchni chodnikowe z kostki - stanowiące zagrożenie dla ruchu pieszego i samochodowego.

Nawierzchnie wyłożone kostką brukową są narażone na wpływ szkodliwych czynników-zmienne warunki pogodowe, intensywne użytkowanie, a także zaplamienia oraz działanie mikroorganizmów typu glony, mchy i chwasty.



Podczas użytkowania nawierzchni może dochodzić do częściowego wyplukiwania i wynoszenia piasku ze spoin między kostkami. Zaleca się raz do roku okresową kontrolę stanu spoin fugowych i w razie konieczności uzupełnienie ich piaskiem płukanym 0/2mm.

Każdorazowo po przeprowadzeniu mycia nawierzchni przy użyciu myjki wysokociśnieniowej należy uzupełnić materiał fugowy w spoinach.

W okresie zimowym, do usuwania śniegu i lodu nie należy używać ostrych narzędzi, mogących uszkodzić nawierzchnię z kostki i płyt. Dopuszcza się stosowanie zimą soli odladzających, ale ich intensywne używanie i wysokie stężenie może spowodować trwałe odbarwienia i/lub złuszczenia warstwy licowej. Dla zapobiegania powstawaniu gołoledzi i przymarzania śniegu do nawierzchni można stosować chlorek sodu w maksymalnej ilości do 15g/m². Zalecanym łagodniejszym środkiem jest chlorek magnezu. Po sezonie zimowym zaleca się dokładne umycie i spłukanie nawierzchni za pomocą myjki wysokociśnieniowej. Podczas pierwszego okresu zimowego po ułożeniu nawierzchni z kostki i płyt brukowych, nie zaleca się stosowania środków odladzających. Nie zaleca się również stosowania piasku łamanego dla ochrony przed poślizgiem.

Przypadku usuwania trudnych zabrudzeń, takich, jak plamy z tłuszczu czy oleju silnikowego za pomocą preparatów czyszczącym, należy zachować ostrożność, gdyż silne środki chemiczne lub mechaniczne zeskrobywanie, mogą spowodować odbarwienia i naruszyć strukturę nawierzchni brukowej.

W przypadku porażenia nawierzchni zanieczyszczeniami organicznymi w postaci glonów i mchów, należy je usunąć za pomocą chemicznych środków biobójczych do usuwania alg i porostów oraz dokładnie zmyć wodą przy użyciu myjki wysoko ciśnieniowej. Przed użyciem środka chemicznego zalecane jest wykonanie próby w miejscu słabo eksponowanym, ze względu na możliwość odbarwienia kostek. Do usuwania porostów nie należy stosować ostrych narzędzi metalowych mogących uszkodzić krawędzie i powierzchnię kostek brukowych.

4.18. Ogrodzenie

Zabrania się umieszczania na ogrodzeniu, bramach oraz furtkach banerów, reklam, i innych przedmiotów. Zabronione jest również mocowanie do ogrodzenia rowerów, hulajnóg itp. W konsekwencji wszelkie uszkodzenia będą wyłączone z gwarancji, a naprawy będą miały charakter wyłącznie odpłatny na koszt osoby dokonującej uszkodzenia. Zasadzie tej podlega również opieranie o ogrodzenie elementów ekspozycji, wystroju, produktów czy rowerów i hulajnóg zdeponowanych w jego pobliżu.

4.19. Urządzenia transportu bliskiego

4.19.1. Dźwigi osobowe

Urządzenia techniczne podlegające dozorowi technicznemu powinny być eksploatowane zgodnie z instrukcją eksploatacji i użytkowane zgodnie z przeznaczeniem.

Użytkownik dźwigu osobowego powinien bezwzględnie stosować się do umieszczonej w kabinie windy instrukcji użytkowania, w szczególności do ilości przewożonych osób czy maksymalnej masy transportowanych towarów.

4.19.2. Windy parkingowe

Dostęp i prawo użytkowania wind parkingowych mają wyłącznie osoby pisemnie upoważnione i przeszkolone przez Zarządcę obiektu. Zabrania się korzystania, próbom uruchomienia czy przebywania w zasięgu podnośnika parkingowego przez osoby nieuprawnione. Niezastosowanie się do w/w zasad grozi trwałym kalectwem lub śmiercią.

4.20. Instalacje elektryczne

Aby instalacja elektryczna działała bez zakłóceń :

- zabrania się samodzielnego rozkręcania gniazd wtykowych, łączników instalacyjnych;
- zabrania się samodzielnego rozkręcania rozdzielnic elektrycznych pod groźbą utraty gwarancji;
- do instalacji elektrycznej nie wolno przyłączać odbiorników w złym stanie technicznym,
- w łazienkach, toaletach, także w innych pomieszczeniach z urządzeniami natryskowymi należy stosować osprzęt hermetyczny o wymaganej klasie szczelności;
- zabroniony jest montaż gniazd wtykowych, opraw oświetleniowych oraz łączników instalacyjnych nie przystosowanych do danego typu pomieszczeń;
- zabrania się używania urządzeń elektrycznych w bezpośrednim kontakcie z wodą,
- w przypadku konieczności odłączenia od zasilania odbiorników elektrycznych podłączonych do gniazd wtykowych za pomocą wtyczek, przed wyciągnięciem wtyczki należy uprzednio przytrzymać gniazdo, a następnie pociągnąć za wtyczkę (nieumiejętne wyciągnięcie lub szarpnięcie za przewód zasilający lub wtyczkę odbiornika może spowodować wyciągnięcie gniazda wtykowego wraz z puszką ze ściany gipsowo-kartonowej lub z elewacji czego następstwem może być porażenie prądem elektrycznym);
- zabrania się za wyłącznikiem różnicowoprądowym uziemiać przewodu neutralnego (kolor niebieski), ani łączyć go z przewodem ochronnym (kolor żółtozielony), gdyż spowoduje to zadziałanie wyłącznika różnicowoprądowego w normalnych warunkach pracy;
- przy dobieraniu prądów znamionowych wyłączników instalacyjnych nadmiarowo-prądowych (stosowanych jako zabezpieczenie zwarciove i przeciążeniowe) do instalacji elektrycznej, którą mają zabezpieczać, kierowano się odpowiednim doбором charakterystyk czasowo – prądowych (gwarantuje to selektywność działania zabezpieczeń), zabroniona jest zmiana nastaw urządzeń zabezpieczających;
- zabronione jest mostkowanie wyłączników instalacyjnych rozdzielnic obiektowych,
- zabrania się wkładania jakichkolwiek elementów do gniazd, łączników, rozdzielni elektrycznych, które nie zostały do tego celu zaprojektowane – grozi porażeniem prądem elektrycznym i/lub uszkodzeniem instalacji;
- naprawy rozdzielnic w miejscu ich zainstalowania należy ograniczyć do niezbędnego minimum, podstawowe podzespoły wyposażenia rozdzielnic takie jak łączniki, przekładniki, podzespoły obwodów pomocniczych należy bezwzględnie wymienić na nowe (względnie przekazać do serwisu producenta).

4.20.1. Wymiana zużytych źródeł światła w częściach wspólnych

Wymianę źródeł światła przeprowadza grupowo w okresach wynikających z trwałości znamionowej uprawniona przez Zarządcę obiektu firma.. W przypadku stwierdzenia uszkodzonych i niedziałających źródeł światła w częściach wspólnych obiektu należy ten fakt zgłosić do Zarządcy obiektu. Samodzielne próby wymiany , naprawy, czyszczenia źródła oświetlenia w częściach wspólnych obiektu są zabronione.

4.20.2. Oświetlenie awaryjne

Oświetlenie awaryjne jest bezpośrednio związane z bezpieczeństwem i życiem osób przebywających i użytkujących obiekt. W związku z tym oświetlenie awaryjne jest konserwowane i nadzorowane wyłącznie przez Zarządcę obiektu. Wszelkie próby ingerencji w system oświetlenia awaryjnego, uszkodzenia czy demontaż jego elementów są zabronione.

4.20.3. Instalacja odgromowa

Budynek wyposażony jest w instalację odgromową. Eksploatacja, przeglądy i bieżąca konserwacja leży wyłącznie w kompetencji Zarządcy budynku. Mocowanie jakichkolwiek elementów do instalacji odgromowej jest zabronione.

4.21. Ochrona p.poż obiektu ,instalacje i urządzenia przeciwpożarowe w obiekcie

Budynek został wyposażony w następujące urządzenia i instalacje przeciwpożarowe :

1. System sygnalizacji pożaru (SSP)
W lokalach mieszkalnych zamontowano czujniki mające za zadanie samoczynnie wykryć pożar, włączyć alarm i automatycznie powiadomić jednostkę straży pożarnej albo zainicjować inne działania zmierzające do zmniejszenia skutków pożaru. Prawidłowe działanie systemu SSP ma bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo i życie mieszkańców. Bezwzględnie zabronione jest demontowanie, zaklejanie, usuwanie, odłączanie czy przemieszczanie czujek SSP zlokalizowanych w pomieszczeniach lokalu
2. Dźwiękowy system ostrzegawczy (DSO)
W lokalach mieszkalnych umieszczone zostały głośniki dźwiękowego systemu ostrzegawczego, służącego przekazywaniu komunikatów z systemu SSP mieszkańcom w przypadku zagrożenia pożarowego. Prawidłowe działanie systemu DSO ma bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo i życie mieszkańców. Bezwzględnie zabronione jest demontowanie, usuwanie , odłączanie czy przemieszczanie głośników ostrzegawczych zlokalizowanych w pomieszczeniach lokalu
3. Instalacja wodociągowa przeciwpożarowa
4. Instalacja oddymiająca
5. Instalacja napowietrzająca
6. Dźwigi przystosowane do potrzeb ekip ratowniczych
7. Ręczne ostrzegacze pożarowe (ROP) – przyciski sygnalizacyjne w częściach wspólnych obiektu
8. Ręczne wyłączniki prądu (ROP)
Umieszczono w częściach wspólnych obiektu w formie przycisku. W celu wywołania alarmu pożarowego należy zbliżyć szybką ochronną i nacisnąć przycisk. Sygnał z ROP bezpośrednio powiadamia jednostkę Straży Pożarnej o alarmie pożarowym
9. Awaryjne oświetlenie ewakuacyjne
Umieszczono na wszystkich ciągach komunikacyjnych służących do ewakuacji mieszkańców

Przeglądy techniczne i czynności konserwacyjne systemów ppoż. powinny być przeprowadzane po uprzednim poinformowaniu użytkowników o prowadzonych czynnościach. W tym celu przed testami należy nadać komunikat wstępny informujący o przeprowadzaniu testów i o braku konieczności reagowania na następne komunikaty. W czasie testów należy przewidzieć i wprowadzić alternatywne sposoby ostrzegania o zagrożeniu (np. dodatkowy przeszkolony personel, megafony w strategicznych miejscach) lub wyłączyć na ten czas obiekt z użytkowania.

4.22. Instalacja telewizji użytkowej RTV

W budynku znajduje się instalacja telewizyjna zbiorcza instalacja antenowa z wykorzystaniem stacji czołowej – telewizji satelitarnej i naziemnej RTV SAT.

W ramach bieżącej eksploatacji, użytkownik powinien zwracać uwagę na sposób i jakość funkcjonowania instalacji. Każda zmiana funkcjonowania, jako oznaka możliwej wady, powinna być jak najszybciej zgłaszana do Zarządcy obiektu.



W razie wystąpienia awarii systemu RTV-SAT należy sprawdzić czy nie nastąpiła awaria systemu zasilania i czy nie zostały wyłączone bezpieczniki. Otwieranie skrzynek z urządzeniami aktywnymi znajdującymi się w szachtach i jakiegokolwiek manipulowanie przy urządzeniach przez osobę do tego nie uprawnioną, będzie skutkowało utratą gwarancji.

W razie braku sygnału w instalacji okablowanie należy najpierw skontaktować się z dostawcą usługi telewizji kablowej lub innych usług.

Z uwagi na technologiczne zaawansowanie tej instalacji, zaleca się podpisanie odpowiedniej umowy na obsługę, z firmą serwisową autoryzowaną przez producenta urządzeń instalacji. Firma ta powinna określić zakres i częstotliwość przeglądów bieżących jak i okresowych.

Zaleca się, aby każdy przegląd okresowy wykonywany przez firmę dedykowaną był zakończony stosownym protokołem zawierającym:

- Opis wykonanych czynności.
- Stwierdzeniem, jaki jest stan instalacji po przeglądzie.
- Zalecenia do dalszej eksploatacji.
- Podpisy osób uprawnionych przeprowadzających przegląd.

W celu odbioru telewizji należy odbiornik podłączyć z gniazdem telewizyjnym i wykonać strojenie (kabel należy zorganizować ze własnym zakresem).

Użytkownikowi nie wolno zmieniać ustawień stacji czołowej.

4.23. Instalacja domofonowa

Lokale zostały wyposażone w instalację domofonową. Urządzenie służy do komunikacji z osobami znajdującymi się na zewnątrz budynku i do otwierania drzwi z elektrozamkiem. Domofon składa się z:

- kasety zewnętrznej domofonu – znajdującej się obok drzwi wejściowych do każdej z klatek obiektu
- aparatu domofonowego ze słuchawką i przyciskiem uruchamiającym zamek elektroniczny znajdujący się przy drzwiach wejściowych do mieszkań,
- stacja portierska.

Kaseta zewnętrzna domofonu wyposażona jest w głośnik, mikrofon oraz klawiaturę numeryczną. Komunikację pomiędzy mieszkaniem a kasetą zapewnia układ elektroniczny po wybraniu odpowiedniego numeru mieszkania. Otwarcie elektrozamka w drzwiach wejściowych następuje po naciśnięciu przycisku na unifonie. Dostęp do budynku jest możliwy dzięki "brelokowi" zbliżeniowemu. Dostęp do pomieszczeń garaży jest możliwy za pomocą breloka zbliżeniowego.

W ramach bieżącej eksploatacji, użytkownik powinien zwracać uwagę na sposób i jakość funkcjonowania instalacji. Każda zmiana funkcjonowania, jako oznaka możliwej wady, powinna być jak najszybciej zgłaszana do odpowiednich służb technicznych. W razie wystąpienia awarii systemu najpierw należy sprawdzić czy nie nastąpiła również awaria zasilania i czy nie zadziałały zabezpieczenia obwodów elektrycznych zasilających system. W innym wypadku należy wezwać odpowiednie służby techniczne.

Panele wywoławcze przy wejściach do budynku, panele odbiorcze (unifony) znajdujące się w poszczególnych lokalach, urządzenia aktywne sterujące systemem oraz urządzenia zasilające znajdujące się w skrzynkach rozdzielczych są urządzeniami systemu, do których dostęp mają jedynie osoby uprawnione. Otwieranie paneli lub skrzynek i próba samodzielnej naprawy awarii skutkować będzie utratą gwarancji. Gwarancji nie podlegają czynności konserwatorskie jak np. załączanie obwodów, oraz uszkodzenia urządzeń spowodowanych nieprawidłową obsługą.



4.24. Instalacja przyzywowa

System przyzywowy umożliwia wezwanie pomocy, jeżeli osoba niepełnosprawna jej potrzebuje.

Sposób działania.

Naciśnięcie przycisku wezwania lub pociągnięcie za linkę przycisku pociągowego powoduje zadziałanie modułu alarmowego, zainstalowanego nad drzwiami na korytarzu (lampka miga, buczonek nadaje sygnał dźwiękowy). Przyciski wzywające są podświetlone czerwonymi diodami LED i po wywołaniu alarmu sygnalizują wystąpienie wezwania. Alarm pozostaje aktywny do czasu skasowania poprzez przycisk kasujący. Przycisk kasujący znajduje się przy drzwiach.

Przeglądy.

System ABB SIGNAL nie wymaga regularnych zabiegów konserwatorskich. Zalecane jest okresowe przetarcie wilgotną szmatką elementów zewnętrznych oraz sprawdzenie działania.

Linia alarmowa w obrębie pomieszczenia/kasownika FEH1001 zabezpieczona jest rezystorem, dostarczonym w zestawie z kasownikiem. Uszkodzenie linii alarmowej także spowoduje alarm. Możliwe jest jego skasowanie jednak do czasu jej naprawienia będzie na stałe podświetlona dioda LED w przycisku kasującym, informując o uszkodzeniu.

4.25. Instalacje sanitarne

Bieżącą eksploatacją instalacji i urządzeń należy prowadzić zgodnie z wytycznymi producentów zawartymi w dokumentacji techniczno-ruchowej. Wykonawca nie odpowiada za uszkodzenia mechaniczne powstałe podczas eksploatacji oraz użycie przedmiotu umowy niezgodnie z przeznaczeniem. W przypadku awarii urządzenie/instalację należy wyłączyć z eksploatacji. Instalacje/urządzenia bezwzględnie należy użytkować zgodnie z przeznaczeniem.

Czynności obsługowe przy instalacji wodnej i centralnego ogrzewania powinny wykonywać tylko osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje zawodowe po uzgodnieniu z Administratorem. Wszelkie zmiany w instalacjach sanitarnych skutkują utratą rękojmi. Zalecane okresowe kontrole powinny być przeprowadzane przez osoby z odpowiednim wykształceniem technicznym.

Wszelkie prace związane z urządzeniami powinna wykonywać osoba posiadająca uprawnienie wydane przez SEP. Personel obsługujący instalację powinien być szczegółowo przeszkolony w zakresie eksploatacji zamontowanych urządzeń oraz w zakresie BHP i p.poż. Bieżącą eksploatacją instalacji należy prowadzić zgodnie z wytycznymi producentów zawartymi w dokumentacji techniczno-ruchowej.

Pełna informacja dotycząca zaleceń eksploatacyjnych jest zawarta w dokumentacji techniczno-ruchowej urządzeń.

Bezpieczne eksploatawanie instalacji sanitarnych wymaga przestrzegania niżej podanych zasad:

- eksploatację urządzeń prowadzić wg instrukcji i DTR producenta;
- stosować obowiązujące w obiekcie przepisy BHP i p. poż.;
- nie dopuszczać do dalszej eksploatacji urządzeń, u których stwierdzono usterkę;
- pomieszczenia techniczne powinny być zabezpieczona przed wejściem i dostępem osób postronnych;
- w dostępnym miejscu powinny się znajdować schemat technologiczny i instrukcje eksploatacji urządzeń;
- nie blokować dostępu do sprzętu p.poż.;



- urządzenia należy wyłączyć przed wszelkimi pracami eksploatacyjnymi oraz zabezpieczyć przed nieumyślnym nieuprawnionym włączeniem; wyłączenie następuje wyłącznikiem sterownia zainstalowanym na szafie sterowniczej;
- dokonując jakichkolwiek czynności związanych z użyciem wody do mycia urządzenia należy zdjąć napięcie ze wszystkich elementów urządzenia (wyłącznik główny na szafie zasilającej);
- przy używaniu środków czyszczących mogących wywołać podrażnienia należy stosować odpowiedni sprzęt ochronny;
- przy używaniu wysokociśnieniowych urządzeń myjących używać odpowiedniego sprzętu ochronnego;
- przy pracach na wysokości używać właściwego sprzętu zabezpieczającego;
- podczas pobytu w obrębie pomieszczeń węzła cieplnego jak również w trakcie prowadzenia prac konserwacyjnych lub remontowych, należy przestrzegać ogólnie obowiązujących przepisów BHP i p/pożarowych dot. obiektów gospodarki energetycznej.

Szczegółowe informacje znajdują się w dokumentacji powykonawczej, w której zawarte są instrukcje poszczególnych urządzeń, DTR i wykaz czynności serwisowych.

Przed wszystkimi czynnościami bezwzględnie należy wyłączyć zasilanie!

4.26. Instalacja centralnego ogrzewania i ciepła technologicznego

Jako rozwiązanie instalacji c.o. w budynku zaprojektowano ogrzewanie wodne pompowe systemu zamkniętego o parametrach czynnika grzejącego 75/55 °C. Źródłem ciepła w budynku jest węzeł cieplny zlokalizowany w budynku na poziomie -1. Na odcieżciach do mieszkań, w szafach z licznikami na korytarzach zamontowano liczniki ciepła (ciepłomierze) umożliwiające odczyt zużytej energii cieplnej. Dostęp do szafek na korytarzach będzie możliwy poprzez kluczyk przekazany każdemu z właścicieli przy odbiorze mieszkania. Należy zachować dostęp do szafki, który jest niezbędny w przypadku wystąpienia awarii lub wykonywanych przez gwaranta prac instalacyjnych. Liczniki ciepła są opisane numerami każdego z mieszkań.

W mieszkaniach zamontowano grzejniki płytowe w pokojach oraz drabinkowe w łazienkach. W częściach wspólnych budynku zamontowano grzejniki płytowe. Głowice termostatyczne zostały przekazane przy odbiorze mieszkania.

Samodzielny demontaż grzejnika oznacza utratę gwarancji na urządzenie i jego podłączenie. Tylko w przypadku demontażu przez firmę udzielającą gwarancję nie zostanie ona utracona. Obowiązkiem właściciela jest kontrola, czy grzejnik nie jest zapowietrzony oraz czy nie został zakręcony przy podejściu pod grzejnik – na zasilaniu lub powrocie.

Instalacje grzewcze oraz urządzenia zastosowane w obiekcie są przystosowane do pracy automatycznej i nie jest wymagana stała obsługa instalacji. Bieżącą eksploatacją instalacji oraz urządzeń grzewczych należy prowadzić zgodnie z wytycznymi producentów zawartymi w dokumentacji techniczno-ruchowej poszczególnych urządzeń.

Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w regulację instalacji centralnego ogrzewania. Zawory regulacyjne zostały odpowiednio ustawione, aby czynnik grzewczy w instalacji był równomiernie rozłożony. Na grzejnikach wykonano nastawy zaworów i nie należy ich zmieniać. Zmiany długości rur, izolacji, mocy grzejników, wymiany grzejników mogą spowodować zakłócenia w użytkowaniu instalacji c.o. i spowodują utratę gwarancji na instalację.

Instalacja centralnego ogrzewania została odpowiednio wyregulowana na zaworach regulacyjnych podpiwnych, znajdujących się w garażu. Nie należy ingerować w ich ustawienia. Każda ingerencja w nastawę zaworu może spowodować zakłócenia w użytkowaniu instalacji c.o. i spowoduje utratę gwarancji na instalację.



Zaleca się w czasie wietrzenia pomieszczeń zamykać przepływ czynnika grzewczego poprzez zakręcenie głowicy do pozycji zero. Po zakończeniu wietrzenia należy przywrócić położenie głowicy do pierwotnej pozycji. Taki zabieg pozwala na oszczędną gospodarkę ciepłem. Należy utrzymywać minimalną temperaturę w pomieszczeniu tj. 16 °C, oraz nie dopuszczać do przekroczenia wartości wilgotności względnej w mieszkaniach powyżej 60%.

Ze względu na prowadzenie instalacji c.o. w posadzce nie zaleca się dokonywać odwiertów w posadzce, a ewentualne prace powinny być prowadzone przez profesjonalnych wykonawców. Zniszczenia spowodowane zalaniem budynku wynikającym z uszkodzenia instalacji podposadzkowej nie podlegają rękojmi.

Wszelkie indywidualne przeróbki instalacji skutkują utratą gwarancji na te elementy.

4.27. Instalacja kanalizacyjna oraz wodociągowa

W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:

- likwidować przecieki z instalacji niezwłocznie po ich pojawieniu się,
- dokonywać naprawy i wymiany uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji,
- informować Zarządcę budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji.

Należy zapewnić:

- drożność instalacji i urządzeń;
- nie wylewać do kanalizacji klei, zapraw, gruzu oraz innych środków, które mogą spowodować brak drożności przewodów kanalizacyjnych;
- nie wrzucać do odpływów materiałów pęczniejących, szmat oraz przyborów higienicznych, które mogą spowodować niedrożność przewodów;
- nie wprowadzać do instalacji stałych odpadków oraz ścieków zawierających substancje, które mogą spowodować uszkodzenie instalacji i sieci kanalizacyjnej lub substancje wymagające neutralizacji przed wprowadzeniem ich do kanalizacji;
- wpięcie sanitariatów do instalacji kanalizacji należy wykonywać przez zasyfonowanie zgodnie z instrukcją producenta, co zapewni nie przedostawanie się przykrych zapachów z instalacji do pomieszczeń;
- syfony powinny być okresowo (np. raz na miesiąc) zalewane wodą – odparowanie wody z syfonu w przypadku długotrwałego nie użytkowania sanitariatów może skutkować przedostaniem się do pomieszczeń przykrych zapachów z kanalizacji.

Przegląd instalacji kanalizacyjnej należy wykonywać co 6 miesięcy. W okresach między przeglądami wykonuje się niezbędne prace obsługowe takie jak:

- wymiana uszczelek;
- oczyszczanie syfonów z zanieczyszczeń;
- sprawdzanie i usuwanie przecieków
- sprawdzenie drożności i czystości systemów odwodnienia dachu i tarasu.

Przegląd instalacji wodociągowej należy wykonywać co 6 miesięcy.

Zainstalowana armatura z zasady nie wymaga stałej i regularnej konserwacji. Należy wykonywać ogólną kontrolę instalacji. W okresach między przeglądami wykonuje się niezbędne prace takie jak:

- wymiana uszczelek;
- sprawdzanie i usuwanie przecieków;
- sprawdzanie dławików zaworów;
- zamykanie i otwieranie zaworów odcinających zapobiegające ich zastaniu;



- kontrola wyposażenia szafek hydrantowych oraz wyposażenia w kluczyki i szybki;
- przeprowadzać okresowe kontrole hydrantów i zaworów hydrantowych, poprzez sprawdzenie, przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami, ciśnienia statycznego, dynamicznego i wydajności hydrantów, wartości muszą odpowiadać odpowiednim norm.

Wszelkie indywidualne przeróbki instalacji wodnej czy kanalizacyjnej skutkują utratą gwarancji na te elementy.

4.28. Instalacja wentylacyjna bytowa lokali mieszkalnych

Ustawienia przepustnic wentylacyjnych

Przepustnice wentylacyjne regulacyjne służą do ustawienia wymaganych przepływów na instalacji. Ich ustawienie leży w gestii Wykonawcy instalacji. Użytkownicy obiektu mają bezwzględny zakaz zmiany położenia przepustnic. Podczas wszelkich czynności serwisowych lub podczas czyszczenia instalacji w przypadku demontażu przepustnic należy w pierwszej kolejności oznakować położenie i nastawę przepustnicy, tak aby podczas ponownego montażu była możliwa jej praca według pierwotnej nastawy.

Przez określenie przepustnice wentylacyjne należy rozumieć również przepustnice będące elementem kratki wentylacyjnych.

W przypadku stwierdzenia przez Wykonawcę rozregulowania instalacji ponowne doprowadzenie jej do stanu pierwotnego będzie leżało po stronie Użytkownika/Nabywcy lokalu

Utrzymanie czystości instalacji wentylacyjnej

Zabrania się dokonywania we własnym zakresie napraw i modernizacji układów – tego typu prace powinien wykonywać odpowiednio wykwalifikowany personel. Zabronione jest demontowanie poszczególnych elementów wentylacji, próby ich modyfikacji, a także instalowanie dodatkowych wentylatorów w otworach wentylacyjnych (poza wyciągiem z okapu). Przewody wentylacyjne nie mogą być niczym zatykane lub uszczelniane ponieważ pogorszy to lub zablokuje działanie wentylacji. Zabrania się podłączania jakichkolwiek urządzeń spalinowych do kanałów wentylacyjnych. Zabrania się demontażu klap p.poż., ręcznego zamykania czy odłączenia ich od zasilania. Zabrania się prowadzenia przewodami wentylacyjnymi kabli i przewodów. Zabrania się zamiany zastosowanych kratki wentylacyjnych firmy Harmann na inne, innych firm. Wszelkie zmiany wprowadzone na instalacji spowodują utratę gwarancji na ten zakres.

Uwaga, przed przystąpieniem do prac wykończeniowych lokali, należy zabezpieczyć kratki wentylacyjne, przed możliwością zasysania jakichkolwiek zanieczyszczeń budowlanych. Pył budowlany, gipsowy, farby, zalanie wodą, urazy mechaniczne powodować mogą trwałe zablokowanie mechanizmu regulacyjnego kratki oraz uszkodzenie układu sterowania wentylatora. Skutkować to może zaburzeniem w pracy wentylacji, wzrostem poziomu hałasu oraz w ostateczności uszkodzeniem wentylatorów dachowych.

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w pracy urządzeń należy zgłosić ten fakt Zarządcy obiektu.

Wszelkie indywidualne przeróbki instalacji skutkują utratą gwarancji na te elementy.

4.29. Instalacja wentylacyjna garażu

Parking dla samochodów znajduje się na poziomie garażu. Garaż jest wyposażony w wentylację bytową wyciągającą nagromadzony w czasie wjeżdżania i wyjeżdżania z parkingu tlenek węgla i inne substancję będące wynikiem pracy silników samochodowych. Sterowanie wentylacją mechaniczną garażu odbywa się automatycznie poprzez cykliczne załączanie odpowiednich wentylatorów



wyciągowych w garażu z wyrzutnią i wentylatorem na dachu, a także przy zastosowaniu systemu detekcji.

Przy przekroczeniu zadanego poziomu stężenia tlenu węgla następuje uruchomienie właściwych wentylatorów strumieniowych (podwieszonych do stropu w garażu) oraz wentylatora wyciągowego zlokalizowanego na dachu, dzięki czemu możliwe jest odprowadzenie spalin z kubatury garażu. W przypadku wystąpienia groźnego dla zdrowia stężenia CO w garażu podziemnym na tablicach ostrzegawczych znajdujących się nad drzwiami wejściowymi do klatek schodowych, w części hali garażowej oraz przy każdym wejściu do garażu wyświetli się komunikat „Nadmiar spalin, nie wchodzić” oraz nad bramą wjazdową wyświetli się komunikat „Nadmiar spalin opuścić garaż” – należy wówczas bezwzględnie zastosować się do sygnalizacji.

W garażu zabronione jest parkowanie samochodów wyposażonych w instalację gazową LPG. Zabronione jest ingerowanie w system wentylacji bez zgody Zarządcy obiektu.

Wszelkie indywidualne przeróbki instalacji skutkują utratą gwarancji na te elementy.

5. Procedura zgłoszenia reklamacji

Nabywca/Najemca lokalu mieszkalnego zgłasza ewentualne reklamacje listem poleconym oraz drogą e-mailową na adres: Inwestgrupa Ecodom Sp. z o.o. , 50-122 Wrocław, ul.Szewska 10 ; tel. + 48 71 3421237 , e-mail : bok@inwestgrupa.pl

W zgłoszeniu reklamacyjnym należy zawrzeć następujące informacje:

- **Obiekt** (numer administracyjny lokalu);
- **Zgłaszający** (Nazwisko i Imię/Firma);
- **Adres** (kod pocztowy, miejscowość, ulica nr);
- **Miejsce wystąpienia wady** (uściślenie miejsca wystąpienia wady lokalizacja wewnątrz lokalu, miejsce opisowo, współrzędne wg dokumentacji, itp.);
- **Opis wady** (szczegółowy opis zaobserwowanej wady, branża budowlana, instalacyjna (możliwie techniczny opis) wraz z dokumentacją fotograficzną wady, data wystąpienia lub ujawnienia);
- **Przyczyny powstania wady** (opinia konserwatora, zarządcy nieruchomości lub serwisu (w przypadku jeśli wada dotyczy zakresu, na który było wymagane zawarcie umowy serwisowej));
- **Związane przedmiotowo osoby i ich numery telefonów, adres e-mail** (np. osoba eksploatująca wadliwy element, Najemca obiektu, którego dotyczy wada).

6. Załączniki :

6.1. Instrukcja bezpieczeństwa pożarowego