

INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA

LOKALE MIESZKALNE W BUDYNKACH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ.

Adres inwestycji:

Majdan, gm. Wiązowna, ul. Wesoła 31 od A do G i 33 od A do G

Rodzaj inwestycji:

4 zespoły po 4 budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalne w zabudowie szeregowej

Generalny Wykonawca:

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Majdan Villa Sp.K.

ul. Warszawska 45

05-079 Okuniew

Nip 822-237-10-43

T: 732 732 400

E-mail: biuro@majdanvilla.pl

Oddanie do użytkowania: 2024r

Spis treści

Ważne Informacje organizacyjne	3
Rozdział I	5
Rozdział II Zasady ogólne	7
Rozdział III Eksploatacja i konserwacja	8
Rozdział IV Zagadnienia BHP i przepisy porządkowe.	22
Rozdział V Wskazania i przeciwwskazania.	23
Kontakt do instalatorów	24

WAŻNE INFORMACJE ORGANIZACYJNE

Proszę pamiętać o ubezpieczeniu mieszkania unikniesz odpowiedzialności za szkody wyrządzone podczas wykańczania mieszkania. Również w okresie późniejszym zapewni ono spokój.

Prace remontowe - upewnij się czy zaplanowane prace są bezpieczne dla budynku, istnieje ryzyko, że wprowadzone zmiany mogą wpłynąć negatywnie na ściany, dach czy instalacje.

Wszystkie zmiany dokonane w wymienionych instalacjach wymagają zgody projektanta, a następnie administracji. Ich brak grozi utratą gwarancji.

Zabezpieczenia części wspólnych – pamiętaj, że nie jesteś sam. Zabezpiecz proszę części nieruchomości z których korzystają inni mieszkańcy takie jak: teren zewnętrzny, dach, elewacja.

Wywóz odpadów – nie wrzucaj proszę odpadów po budowlanych do kanalizacji. Powoduje to jej zapchanie i obciążenie kosztami udroźnienia, nie wspominając o skutkach jakie mogą nastąpić. Gruz, śmieci i odpady budowlane, zgniecione opakowania – prosimy zagospodarowywać we własnym zakresie lub wyrzucać do kontenera po wcześniejszym uzgodnieniu z Deweloperem zakresu i kosztów z tym związanych.

Kontrola - sprawdzaj proszę co robi twoja ekipa wykonująca remont - czy prace wykończeniowe idą zgodnie z planem i zapisami regulaminu wykończenia lokali.

Instalacja klimatyzacji (po stronie właściciela lokalu) - Właściciel lokalu ponosi pełną odpowiedzialności za montaż instalacji i urządzeń klimatyzacji. Prace instalacyjno - montażowe powinny być wykonane przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach, po wcześniejszym uzgodnieniu lokalizacji i sposobu montażu instalacji i urządzeń, zgodnie z zasadami określonymi w przekazanej Państwu instrukcji użytkowania lokalu.

Instalacje, urządzenia w lokalach – oprócz standardowych instalacji ciepłej, zimnej wody i kanalizacji, instalacji elektrycznej, każdy lokal został wyposażony w domofon, system wentylacji mechanicznej /kanały wentylacyjne - bez jednostek centralnych - rekuperacji/, telewizję kablową, instalacje alarmową /oprzewodowanie -bez osprzętu/, piec gazowy C.O. i CWU, instalację wentylacji grawitacyjnej /kotłownia C.O./, instalacji okapowej. Wszelkie przeróbki, m.in. instalacji w lokalach nie będą podlegać gwarancji.

Nieprawidłowo wykonane prace mogą powodować zalania, przecieki itp. co z kolei może mieć znaczący wpływ w przyszłości.

Nie WOLNO demontować/zmieniać/usuwać elementów systemu wentylacji w lokalu.

UWAGA!

Wszelkie urządzenia w tym: piece c.o., pompy ciepła, jednostki rekuperacyjne należy serwisować zgodnie z instrukcjami i ustaleniami z instalatorem.

Jednostki rekuperacyjne i pompy ciepła - należy przeprowadzać serwisowanie co 6 m-cy - kontakt „REKUPERACJA I POMPY CIEPŁA - SEBASTIAN MASZEWSKI TEL: +48 517 780 108

W razie pojawienia się jakichkolwiek wątpliwości zapraszamy do kontaktu.

ROZDZIAŁ I

Celem niniejszej Instrukcji jest wskazanie obowiązków oraz przybliżenie zagadnień prawidłowej

eksploatacji, obsługi, serwisowania, przeglądania, użytkowania i konserwacji przedmiotu Inwestycji.

Zagadnienia w niej poruszone nie stanowią jedynej bazy wiedzy i są jedynie uogólnieniem szczegółowych warunków gwarancji na poszczególne elementy Inwestycji.

Dokument nie zwalnia Właściciela obiektu i innych osób korzystających z Inwestycji, z warunków zawartych w szczegółowej karcie gwarancyjnej jak i instrukcji użytkowania poszczególnych elementów oraz obowiązków nakładanych właściwymi przepisami obowiązującego prawa.

Wykonywanie przebudów, dobudów i modernizacji ingerujących w istniejące elementy Inwestycji są zabronione bez zgody Sebo Bis Sp. z o.o. Majdan Villa Sp. kom.

Wszelkie zmiany sposobu użytkowania elementów Inwestycji wymagają zgody Sebo Bis Sp. z o.o. Majdan Villa Sp. Kom.

Wszelkie ingerencje w konstrukcję Budynku są zabronione.

Wszystkie osoby obsługujące, zarządzające, użytkujące i korzystające z przedmiotu Inwestycji muszą zapoznać się z w/w instrukcjami, elementami wyposażenia i muszą zostać odpowiednio przeszkolone, lub jeśli wymaga tego prawo, muszą posiadać potwierdzenie posiadanych kwalifikacji zawodowych.

Niniejsza instrukcja nie zawiera informacji na temat eksploatacji oraz użytkowania elementów Inwestycji, które zostały zlecone przez Właściciela - użytkownika lokalu innym podmiotom i nie obejmowały zakresu umownego Generalnego Wykonawcy Sebo Bis Sp. z o.o. Majdan Villa Sp. kom.

Wszelkie urządzenia należy użytkować zgodnie z dokumentacjami techniczno-ruchowymi lub Instrukcjami obsługi producentów oraz stosować się do wymogów producentów zawartych w kartach gwarancyjnych.

Powyższe ma szczególne znaczenie w przypadku przyszłych roszczeń gwarancyjnych do Wykonawcy. W odniesieniu do urządzeń wymagających okresowego autoryzowanego przeglądu na użytkownika obiektu ciąży spełnienie wymogów producentów urządzeń, (DTR, instrukcje obsługi, karty gwarancyjne), niezbędnych do zachowania pełnego czasookresu gwarancji. Wiazać się to może z koniecznością odpłatnych przeglądów autoryzowanych serwisów, prowadzenia dokumentacji eksploatacji urządzeń (piece gazowe C.O., Pompy ciepła, Centrale rekuperacyjne), lub zapewnienia zapasu części zamiennych (wkłady filtracyjne, zapasowy osprzęt elektryczny, itp.).

Właściciele/Użytkownicy obiektów budowlanych, odpowiadają nie tylko za zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania obiektu w aspekcie jego sprawności technicznej, ale również w sytuacji oddziaływania na ten obiekt różnych czynników zewnętrznych np. za usuwanie zalegającego na dachach śniegu (Dz. U. z 2007r. Nr 99, poz. 665).

Niezwłocznie po rozpoczęciu użytkowania obiektu, Inwestor/Użytkownik powinien podpisać stosowne umowy serwisowe (na przeglądy techniczne i czynności konserwacyjne) z autoryzowanym serwisem, chyba, że umowa stanowi inaczej. Podpisanie niniejszej umowy jest niezbędne w celu zachowania udzielonej gwarancji. Konserwację w okresie użytkowania należy wykonywać zgodnie z Dokumentacją TechnicznoRuchową /Instrukcją Użytkowania urządzeń (piece gazowe C.O., Pompy ciepła, Centrale rekuperacyjne)

W konsekwencji warunkiem wykorzystania pełnych walorów mieszkań staje się właściwa ich konserwacja oraz racjonalne i umiejętne zagospodarowanie całej powierzchni mieszkań. Nowe technologie, zastosowane materiały i rozwiązania stwarzają konieczność zapoznania się użytkowników z instrukcją użytkowania lokali mieszkalnych.

ROZDZIAŁ II

ZASADY OGÓLNE

I. Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:

1. zachowanie wymogów bezpieczeństwa;
2. utrzymanie właściwego stanu technicznego;
3. utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego;
4. prawidłowe funkcjonowanie instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu,
5. właściwe ogrzewanie lokalu celem zapobieżenia jego degradacji.

II. Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien:

1. być zgodny z instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń do nich przyłączonych;
2. zapewniać ochronę elementów budynku i jego wyposażenia.

III. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:

1. zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem;
2. wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkowania;
3. likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich pojawieniu się;
4. dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika;
5. informować służby techniczne Sprzedającego/Administradora o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków;
6. informować służby techniczne Sprzedającego/Administradora o wszelkich awariach na instalacjach w mieszkaniu mogących mieć wpływ na uszkodzenia sąsiednich mieszkań.

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.

ROZDZIAŁ III

Eksploatacja i konserwacja:

1. Konstrukcja budynku

- 1.1.** Zabrania się jakiejkolwiek ingerencji w konstrukcję żelbetową bez zgody projektanta.
- 1.2.** Wszelkie zmiany sposobu użytkowania elementów budynków powodujące zwiększenie projektowanego obciążania konstrukcji wymagają zgody projektanta.
- 1.3.** Przypadki stwierdzenia nadmiernych ugięć stropów (efektem, czego mogą być uszkodzenia ścianek działowych, odpadanie tynku, uszkodzenia posadzek) oraz zarysowań (niewłoskowatych) płyt stropowych należy zgłosić Wykonawcy w trybie pilnym
- 1.4.** Nie wolno wykonywać przeróbek w ścianach międzylokalowych.
- 1.5.** Nie wolno wykonywać bruzd, otworów w stropach żelbetowych, stropodachu, konstrukcji schodów oraz przecinać prętów zbrojeniowych gdyż może to spowodować osłabienie konstrukcji budynku, a w ostateczności awarię lub katastrofę budowlaną.
- 1.6.** Obiekt powinien być użytkowany w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska, oraz utrzymywany w należyтым stanie technicznym i estetycznym. Nie można dopuścić do nadmiernego pogorszenia jego własności użytkowych i sprawności technicznej.

2. Ściany

2.1. Ściany murowane ceramiczne

Ingerencja w ściany (np. wkuwanie instalacji wod-kan lub inne) może spowodować utratę parametrów akustycznych, cieplnych, oraz nośnych. Ważne jest, aby ściany nie były poddawane obciążeniom większym niż wynika to z norm i projektu.

Wykonawca zastrzega sobie prawo do odrzucenia roszczeń gwarancyjnych w przypadku stwierdzenia ingerencji osób trzecich. Ściany murowane nie wymagają szczegółowych zabiegów konserwacyjnych,

2.2. Zabudowy g-k

Zabudowy g-k nie wymagają specjalnych zabiegów konserwacyjnych. Ewentualne naprawy wymagają indywidualnego podejścia i mogą być wykonywane wyłącznie przez jednostkę autoryzowaną. Nie należy zabudów g-k poddawać obciążeniom większym niż wynika to z norm.

Warunki eksploatacji i użytkowania:

Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w elementy nośne obudów, w szczególności elementy podkonstrukcji. Tego typu operacje może wykonywać jedynie jednostka autoryzowana.

Zabrania się wycinania otworów w ścianach. Wszelkie prace związane z otworowaniem może wykonywać wyłącznie jednostka autoryzowana.

Zabudowy należy chronić przed wilgocią, oraz niską i zmienną temperaturą. Zalane i później suszone płyty gipsowe, jak również utrzymywane w zmiennej temperaturze mają tendencję do zmiany objętości co może prowadzić do powstawania spękań na ściankach GK. Należy utrzymywać stałą temperaturę pokojową i regularnie wentylować pomieszczenia.

Sufit pełny g-k

W budynku zastosowano sufit GK jednowarstwowo płytowany płytą gipsową SINIAT 12,5mm na konstrukcji stalowej ocynkowanej CD/UD, krzyżowej, na zawiesiach systemowych, spoinowany.

Warunki eksploatacji i użytkowania:

Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w elementy nośne sufitu, w szczególności zawiesia i elementy podkonstrukcji. Tego typu operacje może wykonywać jedynie jednostka autoryzowana.

Zabrania się wycinania otworów w suficie. Wszelkie prace związane z otworowaniem może wykonywać wyłącznie jednostka autoryzowana.

Obciążanie: Sufit GK jest elementem samonośnym i nie służy do przenoszenia innych obciążeń zewnętrznych. Wszelkie elementy niesystemowe montowane w suficie winny być podwieszone do stropu za pomocą niezależnych zawiesi.

Sufity GK należy chronić przed wilgocią, oraz niską i zmienną temperaturą. Zalane i później suszone płyty gipsowe, jak również utrzymywane w zmiennej temperaturze mają tendencję do zmiany objętości co może prowadzić do powstawania spękań na sufitach GK. Należy utrzymywać stale

temperaturę pokojową, oraz często i regularnie wentylować pomieszczenia.

Spękania i uszkodzenia powstałe na skutek zaniechań wyżej opisanych zaleceń nie mogą być podstawą roszczeń gwarancyjnych.

3. Elewacja

Elewacja lekko-mokra

Należy prowadzić kontrole okresowe, których zakresem należy objąć sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku jak również estetykę budynku i jego otoczenia. Poniżej podane są wskazówki dotyczące konserwacji systemu oraz wykaz czynności, które standardowo należy wykonać podczas każdego przeglądu systemu:

należy przede wszystkim dbać o jej czystość, unikać uszkodzeń mechanicznych i jak najszybciej reagować na zauważone usterki w celu zabezpieczenia układu ociepleniowego przed narastaniem uszkodzeń, właściwa eksploatacja, unikanie uderzeń i szorowania po elewacji, zarówno przez użytkowników, jak i np. drzewa i krzewy rosnące w bezpośredniej bliskości budynku, chroni ją przed zabrudzeniami, zarysowaniami i przebicciem, odpowiednia dbałość o czystość ocieplonej elewacji nie pozwala na gromadzenie się na jej powierzchni zanieczyszczeń atmosferycznych oraz pochodzących z najbliższego otoczenia budynku.

Odpowiednio częste mycie elewacji wodą z ewentualnym zastosowaniem środków myjących pomaga w zachowaniu jej estetycznego, „świeżego” wyglądu, niewielkie zauważalne z upływem czasu zmiany kolorystyczne elewacji wynikają z naturalnego procesu odbarwiania farb i tynków na skutek promieniowania. Niektóre pigmenty znajdujące zastosowanie w farbach elewacyjnych i tynkach cienkowarstwowych, mogą ulegać powolnemu, nieznacznemu rozkładowi chemicznemu, którego następstwem jest zmiana wybarwienia powłoki. Z reguły bardziej zauważalne są przebarwienia elewacji o intensywnym kolorze. Jest to zjawisko normalne, a zatem z biegiem czasu, w sytuacji, gdy z jakichkolwiek względów koniecznym jest ponowne przemalowanie fragmentu elewacji.

4. Fasady szklane - stolarka okienna i drzwiowa

4.1. Stolarka okienna

Konserwacja profili PCV oraz szyb, dla utrzymania dobrego stanu technicznego ogranicza się głównie do mycia ich w regularnych odstępach czasu. Na obszarach miejskich i przemysłowych,

ściany regularnie spłukiwane wodą deszczową wymagają czyszczenia minimum dwa razy w roku.

Do czyszczenia malowanych powierzchni profili należy stosować letnią wodę z dodatkiem łagodnego detergentu o odczynie obojętnym. Gąbka do zmywania nie powinna być twarda i szorstka.

Po umyciu konstrukcję trzeba dokładnie opłukać czystą wodą i wytrzeć do sucha (delikatną tkaniną). Nie należy używać płynów na bazie związków alkalicznych i kwasów. Nie należy myć powierzchni, zwłaszcza lakierowanych jeżeli są lub niedawno były wystawione na działanie wysokiej temperatury. Do czyszczenia szyb należy używać letniej wody z dodatkiem nieagresywnych środków myjących, przeznaczonych do mycia szyb. Przy czyszczeniu powierzchni szklanych należy unikać środków i narzędzi ściernych typu pasty ścierne, wiórki metalowe, szczotki druciane i proszki do szorowania.

Szczególne uwagi należy zwrócić na mycie szyb „matowych”. Szyby te myjemy jedynie letnią wodą bez środków chemicznych.

W trakcie mycia powinien być jednocześnie dokonany przegląd stanu technicznego.

Niedopuszczalne jest pod rygorem utraty gwarancji producenta:

- dokonywanie przeróbek okuć;
- stosowanie do uszczelnienia taśm metalowych i innych (okna i drzwi posiadają uszczelki, które mogą zostać uszkodzone przy dodatkowym uszczelnieniu);
- mocowanie bezpośrednio do elementów stolarki jakichkolwiek przedmiotów oraz ingerencja w ich budowę (np. wkrętami, itp.);
- montaż mechaniczny żaluzji, bądź rolet bezpośrednio do okna.

Zjawisko kondensacji pary wodnej na zewnętrznej powierzchni szyby:

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

Na szybach izolacyjnych może występować zjawisko kondensacji pary wodnej na jej zewnętrznej powierzchni. Zjawisko kondensacji pary wodnej na wewnętrznej powierzchni szyby:

Woda kondensacyjna tworzy się, gdy wilgotne powietrze graniczy z powierzchniami o odpowiednio niższej temperaturze, oziębia się ona do stanu nasycenia, po czym następuje skraplanie się nadmiaru wilgoci na tych powierzchniach. Tam gdzie zamontowane są okna z termoizolacyjnymi szybami zespolonymi często obserwuje się wzrost wilgoci powietrza wynikający z dużej wilgotności względnej. Zjawisku temu można przeciwdziałać przez krótkie, ale częste wietrzenie pomieszczeń.

Zjawisko występowania zaparowania na wewnętrznej szybie w oknie a szybą zespoloną nie jest w żadnym przypadku wadą, jedynie zjawiskiem fizycznym.

4.2. Stolarka drzwiowa

Drzwi wejściowe z naświetlem górnym „Delta Perfect 68XL”.

Instrukcja obsługi, konserwacji i czyszczenia stolarki (wg instrukcji na stronie producenta firmy Delta www.delta.net.pl):

Uwagi eksploatacyjne drzwi:

Zabrania się zamykania drzwi (domykania drzwi do ościeżnicy) przy wysuniętych ryglach, ponieważ może to spowodować uszkodzenie systemu ryglowania i zamka.

Zabrania się, pod groźbą utraty gwarancji smarowania zamka, a w szczególności wstrzykiwania substancji oleistych do otworu klucza – może to spowodować problemy z otwarciem zamka.

Zabrania się montażu dodatkowego wyposażenia przez osoby, które nie są przedstawicielami upoważnionymi przez producenta drzwi – powoduje to utratę gwarancji.

Zabrania się ingerencji w strukturę drzwi przez osoby, które nie są przedstawicielami upoważnionymi przez producenta drzwi - powoduje to utratę gwarancji.

Gwarancji nie podlegają uszkodzenia powstałe wskutek:

- mechanicznych uszkodzeń powstałych po zamontowaniu drzwi
- usiłowania sforsowania drzwi przy użyciu siły
- wystąpienia zdarzeń losowych (pożar, powódź, wybuch, itp.)
- usytuowania drzwi w taki sposób, że przyczyną uszkodzeń było długotrwałe działanie
- czynników negatywnych (kwasy, sól, strugi wody)
- użytkowania niezgodnego z instrukcją obsługi
- samowolnych napraw i zmian konstrukcyjnych
- uszkodzenia powstałe po sprzedaży: w czasie transportu, przechowania, samowolnych przeróbek lub zmian konstrukcyjnych, instalacji przez nieautoryzowane firmy, a także wynikające z niewłaściwego użytkowania (tzn. niezgodnego z instrukcją lub zwyczajowo przyjętymi normami użytkowania drzwi).

Przeglądy eksploatacyjne:

Należy pamiętać o potrzebie dokonywania okresowych przeglądów poprzez zwrócenie bacznej uwagi, aby nie uszkodzić okna/drzwi poprzez:

- obciążenie otwartych skrzydeł ciężkimi przedmiotami
- umieszczanie we wrębach ciał obcych, powyższe i inne zanieczyszczenia z atmosfery niezwłocznie należy usunąć, aby było możliwe swobodne domknięcie okien
- nie wkładanie ręki i innych części ciała pomiędzy ościeżnicę i skrzydło (grozi to niebezpieczeństwem zranienia)
- narażanie skrzydeł na gwałtowne odchylenia i wahania, np. wskutek przeciągu, uderzeń wiatru i innych.

5. Dach

5.1. Pokrycie z papy

Dbając o trwałość i szczelność pokrycia dachowego, nie należy zapominać o jego regularnym czyszczeniu i przeglądach technicznych. Zgodnie z ustawą z 07.07.1994. (Prawo Budowlane, Rozdział 1 Art. 62) właściciel budynku powinien dokonywać okresowych kontroli stanu technicznego elementów budynku, w tym również pokrycia dachowego i systemu odwodnienia dachu co najmniej jeden raz w roku, a zauważone usterki usuwać. Kontrola stanu technicznego jest dokonywana poprzez osoby upoważnione i wykwalifikowane. Kompleksowy przegląd dachu powinien obejmować sprawdzenie stanu pokrycia i kontrolę jego konstrukcji (która po zimie nierzadko wymaga naprawy). Najbardziej narażone na zniszczenia są łączenia poszczególnych części pokrycia dachowego oraz połącze z wystającymi elementami. Trzeba zwrócić szczególną uwagę na stan obróbek. Uszczelniacze dekarские, którymi zabezpieczone są te elementy, bardzo często wykruszają się wraz z upływem czasu, powodując przeciekanie pokrycia. główną zasadą prawidłowej eksploatacji dachu jest systematyczna kontrola jego stanu. Po silnych ulewach, wiatrach, a w szczególności zimą, gdy zalega znaczna pokrywa śnieżna należy przeprowadzić dodatkowe kontrole dachu.

Ogólne zasady eksploatacji dachu płaskiego:

- nie dopuszczać do gromadzenia śmieci i pyłów na pokryciu dachowym;
- nie dopuszczać do działania rozpuszczalników organicznych, benzyny i olejów na pokrycie dachowe przy stwierdzeniu pęcherzy na pokryciu dachowym – natychmiast je likwidować; jak najszybciej usuwać usterki pokrycia dachowego;

- nie dopuszczać do zaśmiecania elementów systemu odwodnienia i utworzenia dużych stref zastoju wody na dachu;
- nie dopuszcza się do zalegania śniegu w strefach gromadzenia worków śnieżnych;
- nie dopuszcza się montażu, magazynowania, ustawiania i przechowywania urządzeń, przedmiotów oraz elementów na dachu (stropodach), które w jakimkolwiek stopniu spowodują jego obciążenie bez uzyskania pisemnej zgody projektanta konstrukcji budynku oraz Generalnego Wykonawcy;
- nie dopuszcza się ingerencji w poszycie dachu bez pisemnej zgody Generalnego Wykonawcy.

5.2. Obróbki blacharskie

Obróbki blacharskie nie wymagają żadnych prac konserwacyjnych. Kontroli w trakcie przeglądu należy poddawać miejsca, przy których nastąpiła ingerencja w strukturę obróbek blacharskich (łączenie, demontaż), mocowanie do attyki, łączenie kolejnych arkuszy, pewność zamocowania obróbek oraz ich szczelność. Wszelkie prace takie jak np: odśnieżanie, mycie fasad powinny być prowadzone w sposób uniemożliwiający mechaniczne uszkodzenie obróbek blacharskich.

5.3. Orynnowanie/wpusty dachowe

Aby orynnowanie/wpusty dachowe spełniało swoją funkcję musi być przede wszystkim szczelne i drożne. W tym celu należy regularnie sprawdzać jego stan techniczny przynajmniej raz w roku. Wstępne oględziny systemu orynnowania najlepiej jest przeprowadzić zaraz po pierwszych roztopach. Zalegający śnieg i lód mogą spowodować drobne uszkodzenia rynien lub rur spustowych, które dalej mogą przyczynić się do złego funkcjonowania całego systemu. Konieczne jest sprawdzenie, czy w newralgicznych miejscach nie nazbierały się zanieczyszczenia, w konsekwencji ograniczające przepustowość orynnowania. Część czynności może być wykonana samodzielnie. Osadzające się na ściankach błoto najlepiej likwidować źródłem wody, uprzednio wymiatając je szczotką. Usuwanie zanieczyszczeń powinno przeprowadzać się skrupulatnie, unikając używania ostrych narzędzi, które mogą doprowadzić do uszkodzeń mechanicznych powłoki wpustów. Udrożnienie rur spustowych należy zlecić jednostkom specjalizującym się w tego typu pracach.

6. Podłogi

6.1. Warstwy podłogowe:

Podkłady cementowe odznaczają się trwałością i znaczną odpornością na uszkodzenia mechaniczne. Podkład cementowy nie może pełnić funkcji samodzielnej posadzki z uwagi na swoją ścieralność- powinien zostać uzupełniony w posadzkę typu: gres, parkiet, itp. do gr. 2cm. W przypadku klejenia podłóg drewnianych warstwa wyrównawcza pod posadzki może wymagać wzmocnienia systemowym gruntem.

6.2. Przewody:

Z uwagi na stosowanie zasady prowadzenia przewodów instalacji wodnych, kanalizacyjnych, rekuperacyjnych, centralnego ogrzewania oraz kabli teletechnicznych w podkładach posadzkowych, nie wolno rozkuwać istniejących podkładów posadzek, aby nie uszkodzić instalacji.

6.3. Kołki i inne elementy:

Nie wolno stosować kołków rozporowych i innych elementów ingerujących w podłoża pod posadzki.

6.4. Posadzki pływające:

Podczas wykonywania warstw posadzkowych w lokalach należy bezwzględnie przestrzegać zasad obowiązujących przy wykonywaniu posadzek pływających (m.in. cokoły muszą być oddylatowane od płaszczyzny posadzki).

6.5. Zawilgocenia:

Nie wolno dopuścić do zawilgocenia warstw izolacyjnych pod warstwą podkładu cementowego.

7. Tynki

W pierwszych latach użytkowania budynku mogą powstawać zarysowania na ścianach i sufitach. 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 przemaalować.

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 G.W..

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

8. Balustrady

W celu utrzymania gwarancji producenta należy przestrzegać poniższych zaleceń eksploatacyjnych. Elementy ze stali należy poddawać regularnemu myciu przy użyciu ciepłej wody z mydłem lub innym delikatnym detergentem. Po umyciu należy wszystkie wyczyszczone elementy wypłukać czystą wodą i wytrzeć do sucha.

W przypadku czyszczenia elementów stalowych wskazane jest wykonanie w niewidocznym miejscu testu czyszczenia w celu sprawdzenia, w jakim stopniu technika czyszczenia, zastosowane narzędzia i środki wpływają na wygląd ostatecznej powierzchni.

Regularne konserwowanie balustrad powoduje usuwanie wszystkich zanieczyszczeń, które pozostawione zbyt długo mogą być źródłem korozji lub odbarwień.

Do czyszczenia balustrad nie można używać środków, które w swoim składzie zawierają takie składniki jak: chlor, sól, kwasy oraz wybielacze. Nawet niewielka zawartość chloru w środkach używanych do czyszczenia może spowodować trwałe uszkodzenie powłoki tlenków chromu odpowiedzialnych za właściwości odporności na korozję i w efekcie prowadzi do powstania korozji. Nie należy używać proszków lub innych środków o właściwościach trących, druciaków i ostrych czyścików.

9. Balkony

Podkłady pod posadzki balkonów są stanowią tymczasowe zabezpieczenie i nie stanowią docelowego wykończenia a jedynie wodoszczelny podkład wraz z ociepleniem pod wykończenie końcowe np. Gress - nie należy ich użytkować gdyż grozi to uszkodzeniem powłoki izolacyjnej. Użytkownik zobowiązany jest do wykończenia posadzek balkonów na koszt własny.

10. Instalacje sanitarne.

10.1.

Wodomierze znajdują się we wnękach instalacyjnych w obrębie lokalu mieszkalnego. Przed i za każdym z wodomierzy znajdują się zawory odcinające, umożliwiające odcięcie zasilania wody do lokalu oraz przeprowadzenie czynności serwisowych.

10.2.

Należy pamiętać o prowadzonych pod posadzką przewodach, szczególnie podczas prac wykończeniowych lokalu (parkiet, terakota, montaż szaf wnękowych itp.) Nieostrożne prowadzenie ww. prac może spowodować przebicie przewodów, zalanie sąsiadów i utratę gwarancji.

10.3.

Zabrania się wykonywania przeróbek i wkuwania instalacji w elementy konstrukcyjne budynku.

10.4.

Adaptację instalacji sanitarnych i podłączenie przyborów sanitarnych w łazienkach i kuchniach należy powierzyć uprawnionym wykonawcom. Do instalacji używać wyłącznie atestowanych materiałów. Podłączenie przyborów zakończyć próbą ciśnieniową.

10.5.

Wszelkie ingerencje w instalacje i dokonywanie w nich samodzielnych zmian oraz przeróbek powodują utratę gwarancji i rękojmi na całą instalację w obrębie lokalu. Uszkodzenia mechaniczne elementów instalacji nie są objęte naprawą w ramach udzielonej gwarancji i rękojmi.

10.6.

Instalacja kanalizacyjna: Instalacja wykonana z rur z PCV.

Piony kanalizacyjne znajdują się wewnątrz lokali w szachtach instalacyjnych. Podejścia do przyborów prowadzone są w warstwie posadzkowej oraz podtynkowo i natynkowo poza zewnętrznym obrysem ścian ponad podłożem.

Należy zwrócić uwagę aby nie wprowadzać do instalacji stałych odpadków (np. gruzu), oraz ścieków zawierających substancje, które mogą spowodować uszkodzenie i zamulenie instalacji i sieci kanalizacyjnej lub substancji wymagających neutralizacji, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji.

10.7.

Ze względu na sposób prowadzenia instalacji w warstwach posadzkowych należy zachować szczególną ostrożność podczas prowadzenia prac wykończeniowych mogących być przyczyną mechanicznego uszkodzenia instalacji. Ewentualne przeróbki i ingerencja w instalację w okresie gwarancji powodują jej utratę.

10.8.

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

Należy zapewnić:

- drożność instalacji i urządzeń;
- nie wprowadzanie do instalacji stałych odpadków oraz ścieków zawierających substancje, które mogą spowodować uszkodzenie i zamulenie instalacji i sieci kanalizacyjnej lub substancje wymagające neutralizacji przed wprowadzeniem ich do kanalizacji.

10.9.

Instalacja centralnego ogrzewania:

Instalacja centralnego ogrzewania została wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami, dokumentacją projektową, indywidualnymi aranżacjami dla lokali, w których wprowadzono tzw. zmiany lokatorskie oraz wymogami i zaleceniami producentów zastosowanych materiałów i systemów.

Instalacja wykonana jest z rur PEX usytuowanych w warstwie pod posadzkowej, rury zostały zabezpieczone izolacją termiczną.

Instalacja wykonana jest w systemie trójnikowym.

W łazienkach przewidziano podejścia pod grzejniki łazienkowe drabinkowe.

10.10.

Zabrania się wiercenia otworów w ścianach i posadzkach w miejscach w których zlokalizowana jest instalacja c.o. i wodociągowa ze względu na możliwość uszkodzenia przewodów. Ewentualne przeróbki instalacji w okresie gwarancji powodują jej utratę.

10.11.

Użytkownik w razie wystąpienie przecieku, czy też w czasie prowadzenie prac remontowych lub wykończeniowych powinien zakręcić zawór odcinający we wnęce instalacyjnej na korytarzu, w celu odcięcia dopływu wody i zminimalizowania ewentualnej szkody.

10.12.

Ewentualne przeróbki instalacji sanitarnych w okresie gwarancji powodują jej utratę.

11. Wentylacja grawitacyjna, rekuperacja wentylacja okapowa.

Charakterystyka systemu.

Rekuperacja powietrza zapewnia nieporównywalny komfort, poprzez stałą i regularną jego wymianę. Wpływa również na zmniejszenie kosztów ogrzewania. Wentylacja mechaniczna z rekuperacją umożliwia wymianę powietrza, bez konieczności otwierania okien. Jest to bardzo ważne szczególnie w miastach, które borykają się z problemem smogu.

Rekuperacja to wentylacja mechaniczna z odzyskiem ciepła z powietrza. W przeciwieństwie do tradycyjnej wentylacji grawitacyjnej, która opiera się na zasysaniu powietrza przez instalację kominową, rekuperacja koncentruje się na ruchu powietrza zachodzącym wewnątrz urządzenia zwanego rekuperatorem.

Jak działa rekuperator i czym właściwie jest? Jest to główny element systemu rekuperacji, zwany również centralą wentylacyjną z odzyskiem ciepła. Najważniejszym elementem instalacji rekuperatora jest wymiennik ciepła, w którym następuje przekazanie energii pomiędzy strumieniami powietrza nawiewanego i wywiewanego.

Rekuperator wyposażony jest również w filtry, które oczyszczają powietrze napływające przez wentylatory - nawiewny i wywiewny. Jest to ważny element systemu rekuperacji - czyste filtry ochroniają wymiennik ciepła przed kurzem i większymi zanieczyszczeniami oraz gwarantują dobrą jakość powietrza nawiewanego. Poziom zużycia filtrów rekuperatora należy sprawdzać co 3 miesiące. Filtry wielokrotnego użytku wystarczy wyczyścić (czyścimy je na sucho - wyprane tracą swoje oczyszczające właściwości), natomiast jednorazowe, wykonane z tkaniny, należy wymienić. Pamiętajmy, że zabrudzone filtry rekuperatora powodują zmniejszenie wydajności systemu wentylacji nawet o 1/3. Szacuje się, że filtry powinny być wymieniane lub czyszczone co 3-4 miesiące. W przypadku obszarów o niewielkim zanieczyszczeniu powietrza, okres ten może ulec wydłużeniu do 5-6 miesięcy.

We wszystkich pomieszczeniach kuchni przewidziano możliwość podłączenia indywidualnego okapu kuchennego do pionu kominowego.

W celu zapewnienia prawidłowego przepływu powietrza wentylacyjnego w obrębie mieszkania wszystkie drzwi wewnętrzne w mieszkaniach powinny mieć szczelinę dolną w wysokości 1cm, a drzwi do toalety i łazienki powinny być dodatkowo zaopatrzone w otwory o łącznej powierzchni min. 200 cm²

12. Instalacja elektryczna:

Instalacja dzwonekowa do mieszkań wykonana jest na napięcie 230V. Przycisk dzwonekowy podtynkowy zamocowano na portalach przy drzwiach wejściowych.

Instalacja domofonowa.

Budynek wyposażony jest w instalację domofonową umożliwiającą komunikację z aparatów położonych przy wejściach głównych do budynku.

W lokalach mieszkalnych zainstalowane są aparaty wideo-domofonowe.

Energia doprowadzona jest do tablic mieszkaniowych TM zlokalizowanych w lokalach. Wielkość tablic dostosowana jest do ilości odbiorników w mieszkaniu. W każdej tablicy znajduje się wyłącznik różnicowo – oraz zabezpieczenia nadmiarowo-prądowe.

Z tablicy jest zasilana instalacja odbiorcza w mieszkaniu (oświetlenie, gniazda wtykowe, kuchnia elektryczna).

Opisy poszczególnych obwodów elektrycznych umieszczono na wewnętrznej stronie drzwiczek TM.

Przewody instalacji elektrycznych od tablicy TM do oświetlenia, gniazd wtykowych, kuchni elektrycznej ułożono na ścianach, suficie, podtynkowo, pod posadzkami.

Osprzęt instalacyjny – podtynkowy (włączniki, gniazda wtykowe) . Instalację oświetleniową wykonano przewodem YDY.

Instalację gniazd wtykowych wykonano przewodem YDY.

Wypust kuchni elektrycznej wykonano przewodem YDY.

Instalacja elektryczna w łazienkach jest przygotowana do aranżacji łazienki. Wszelkie zmiany usytuowania urządzeń elektrycznych i sanitarnych wymagają zmiany (przeprojektowania) instalacji elektrycznej w obrębie łazienki. Zmian takich może dokonać jedynie uprawniony projektant instalacji elektrycznych.

Zabrania się wiercenia, wbijania gwoździ itp. w podłogę, w strefie, w której przebiegają przewody.

Osprzęt i oprawy oświetleniowe montowane w łazienkach powinny spełniać wymogi normy PN-IEC 60364-7-701. W szczególności oprawy kinkietowe montowane w odległości do 60 cm od krawędzi wanny (mierząc w poziomie) powinny mieć stopień szczelności IP44 oraz powinny być wykonane

jako urządzenia II klasy izolacji. Pozostałe oprawy montowane w łazience powinny mieć stopień ochrony odpływów zewnętrznych IP44.

DOMOFONY używać zgodnie z załączoną instrukcją.

DOMOFONY NIE WOLNO POD ŻADNYM POZOREM DEMONTOWAĆ. Demontaż przez osobę nieupoważnioną może doprowadzić do unieruchomienia całego systemu.

Wszelkie prace przy instalacjach elektrycznych może wykonywać tylko osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia.

Raz w roku należy przetestować wyłączniki różnicowo-prądowe w TM. Należy wcisnąć przycisk testu na wyłączniku.

Przed wykonywaniem podłączeń odbiorników należy sprawdzić czy zostało wyłączone napięcie oraz czy odbiorniki przystosowane są do zainstalowanego zabezpieczenia.

Montaż kuchni elektrycznych i innych urządzeń odbiorczych należy powierzyć osobom posiadającym odpowiednie uprawnienia.

Przed wykonywaniem wierceń w ścianach należy upewnić się czy nie przebiega w tym miejscu instalacja podtynkowa. Wszelkie wiercenia winny być wykonywane w odległości min. 3 cm od przewodów elektrycznych. W razie wątpliwości wiercenie należy poprzedzić kontrolą za pomocą detektora.

Zabrania się demontażu przewodów ochronnych w łazienkach i WC.

Wielkość zainstalowanej mocy zależy od wielkości mieszkania. Dane te można uzyskać od administratora.

Zabrania się dokonywania samowolnych napraw, przeróbek lub wymiany źródła światła w komunikacji w częściach wspólnych.

ROZDZIAŁ IV

Zagadnienia BHP i przepisy porządkowe

Urządzenia elektryczne mogą spowodować powstanie zagrożenia, jeśli obsługiwane będą w nieprawidłowy sposób przez niewyszkolony personel lub użyte zostaną w niezgodny z ich przeznaczeniem sposób.

Przy wszelkich pracach przy urządzeniach elektrycznych należy na czas trwania naprawy wyłączyć zasilanie elektryczne i przestrzegać obowiązujących norm bezpieczeństwa.

Naprawy i przeglądu urządzeń wchodzących w skład systemu należy zlecać autoryzowanemu serwisowi.

Użytkownik jest zobowiązany:

- eksploatować urządzenia zgodnie z niniejszą instrukcją obsługi i wskazówkami dotyczącymi użytkowania,
- umożliwić przeprowadzenie okresowych kontroli.

Należy przestrzegać ustawowych przepisów BHP:

Próby i badania:

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

ROZDZIAŁ V

Wskazania i przeciwwskazania

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

W trakcie robót wykończeniowych w lokalach, każdy z lokatorów zobowiązany jest do indywidualnego usuwania odpadów budowlanych. Nie dopuszcza się sytuacji w których odpady gromadzone będą w częściach wspólnych budynków.

Do obowiązków lokatora należy zachowanie czystości w częściach wspólnych w trakcie trwania prac wykończeniowych, jak i po ich zakończeniu.

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.

Niniejsza instrukcję należy przechowywać przez cały okres użytkowania lokalu mieszkalnego.

Kontakt do instalatorów

1. Instalacje sanitarne wod-kan, c.o., c.w.u.,	+48 722 373 050
2. Piece c.o.	+48 722 373 050
3. Pompy ciepła	+48 517 780 108
4. Rekuperacja	+48 517 780 108
5. Instalacja elektryczna i teletechniczna	+48 516 108 576
6. Światłowód	+48 669 694 278