

**INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ CZĘŚCI WSPÓLNYCH
BUDYNKU PRZY UL. OMULEWSKIEJ 26 W WARSZAWIE
wraz z
REGULAMINEM PROWADZENIA ROBÓT WYKOŃCZENIOWYCH
LOKALU MIESZKALNEGO**



Życzymy zadowolenia z nowego mieszkania!

SPIS TREŚCI:

1.	Uwagi ogólne użytkowania lokali mieszkalnych.	4
2.	Opis ogólny budynku.	5
3.	Konstrukcja Budynku.	7
4.	Stolarka okienna.	7
5.	Dach.....	9
6.	Elewacja.....	10
7.	Ściany działowe.	11
8.	Tynki i malowanie.	11
9.	Szlichty – podłoża pod posadzki.	12
10.	Drzwiczki rewizyjne.	13
11.	Drzwi wejściowe do mieszkań.....	13
12.	Parapety.....	13
13.	Balkony i tarasy.....	14
14.	Obróbki blacharskie, parapety.	15
15.	Dźwigi osobowe.	15
16.	Instalacja centralnego ogrzewania w mieszkaniu.	16
17.	Instalacja wodna i kanalizacyjna.	18
18.	Instalacja elektryczna.....	20
19.	Instalacja teletechniczna.....	24
20.	Wentylacja mieszkań	26
21.	Garaż	27
22.	Boksy rowerowe.....	29
23.	Brama do garażu.	29
24.	Brama p.poż na rampie pomiędzy poziomami -1 i -2.	30
25.	Bezpieczeństwo pożarowe.....	31
26.	Mieszkania z tarasami (ogródkami lokatorskimi).....	33
27.	Nawierzchnie na patio i przed budynkiem.....	33
28.	Śmietnik.	34
29.	Zieleń.	34
30.	Praca Serwisu Gwarancyjnego.	35
31.	Uwagi końcowe.....	35
32.	Regulamin prowadzenia robót wykończeniowych lokalu mieszkalnego.....	36

Szanowni Mieszkańcy!

Gratulujemy zakupu nowego mieszkania, cieszymy się, że zdecydowali się Państwo na wybór mieszkania w zrealizowanym przez nas budynku przy ul. Omulewskiej 26 w Warszawie. Mamy nadzieję, że we własnym M spędzicie Państwo najmielsze chwile swojego życia. Aby to Państwu ułatwić, a jednocześnie pomóc uniknąć przykrych sytuacji i awarii pragniemy przekazać kilka praktycznych uwag dotyczących eksploatacji lokalu mieszkalnego jak również obowiązujących zasad korzystania z części wspólnych.

Celem niniejszej instrukcji jest zapoznanie Państwa z zasadami utrzymania lokalu w należytym stanie technicznym, zapewniającym ciągłość rękojmi, zasadami bezpiecznej i prawidłowej eksploatacji. Przed przystąpieniem do użytkowania należy zapoznać się z treścią niniejszej instrukcji.

Warunki ogólne użytkowania lokali mieszkalnych:

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

Niniejsza instrukcja stanowi wybór najistotniejszych zasad użytkowania i konserwacji w odniesieniu do lokali mieszkalnych i budynku przy ul. Omulewskiej 26 w Warszawie.

Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:

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

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

W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:

- zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem;
- wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane w instrukcji użytkowania;
- likwidować przecieki z instalacji niezwłocznie po ich pojawieniu się;
- dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu;
- informować Zarządcę Budynku o wszelkich uszkodzeniach w częściach wspólnych, a w szczególności o uszkodzeniach instalacji i urządzeń.

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

Naprawa uszkodzeń w budynku, spowodowanych przez właściciela lub osoby korzystające z lokalu znajdującego się w tym budynku, będą obciążać wyłącznie właściciela lokalu.

1. Uwagi ogólne użytkowania lokali mieszkalnych.

- Wykonawstwo robót wykończeniowych we własnym zakresie odbywa się na wyłączny koszt i odpowiedzialność przyszłego właściciela. Inwestor zaleca właścicielom ubezpieczenie mieszkania od odpowiedzialności cywilnej na czas wykonywania robót wykończeniowych.
- Wykonanie zmian i przeróbek budowlanych w lokalu, bądź w zakresie instalacji sanitarnych i elektrycznych powoduje utratę rękojmi na element lokalu, w który nastąpiła ingerencja oraz elementy, których poprawne działanie jest uzależnione od niego.
- Zmiany sposobu użytkowania, zmiany układów funkcjonalno-przestrzennych, wymiana instalacji i urządzeń, zabudowa instalacji wspólnych przebiegających przez lokal uniemożliwiająca w sposób prosty i bezkolizyjny przeprowadzenie prac remontowych lub usunięcie awarii są niedopuszczalne. Wszelkie roboty w powyższym zakresie wymagają wcześniejszego uzyskania pisemnej akceptacji autora projektu oraz Zarządcy Nieruchomości, a w niektórych przypadkach również zgody właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej. W przypadku braku wymaganej akceptacji właściciel ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z samowolnego wykonania prac.
- Wykonywanie robót naruszających elementy konstrukcyjne budynku (m.in. ściany, wieńce, stropy) jest zabronione. Wszelkie roboty budowlane powodujące ingerencję w elementy konstrukcyjne, elewacje (np. zabudowa balkonów, tarasów), części wspólne wymagają wcześniejszego uzyskania pisemnej akceptacji autora projektu oraz Zarządcy Nieruchomości, a w niektórych przypadkach również zgody właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej. W przypadku braku wymaganej akceptacji właściciel ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z samowolnego wykonania prac.
- Wszelkie szkody, wyrządzone przez właściciela, jego pracowników, czy działających na jego zlecenie firm, zarówno w samym lokalu, lokalach osób trzecich jak i w częściach wspólnych budynku, obciążają właściciela lokalu na zasadach pełnej odpowiedzialności cywilnej.
- Za skutki niewłaściwego użytkowania urządzeń wbudowanych w lokalu odpowiada właściciel lokalu. Za niewłaściwe użytkowanie uważa się ingerencję w ułożone pod tynkiem trasy kabli elektrycznych oraz zmiany w przebiegu tras, przeróbki zamontowanych przy pionach zaworów, trójników kanalizacyjnych itp. Każda ingerencja w zamontowane zgodnie z projektem, instalacje sanitarne i/lub elektryczne, powinna się odbywać za zgodą administracji i być wykonana przez uprawnionego instalatora.
- W pomieszczeniach mokrych (np. łazienka, WC, kuchnia), przed położeniem płytek należy wykonać powłokową izolację przeciwwilgociową w technologiach dostępnych na rynku, zgodnie z instrukcjami poszczególnych producentów.
- Usuwanie odpadów materiałów płynnych (np. farby, lakiery) do kanalizacji jest zabronione. Powyższe materiały należy usuwać do wyznaczonych i wskazanych przez administratora pojemników. Wylewanie do kanalizacji, zarówno w lokalu jak i w garażu, substancji żrących i agresywnych, składników materiałów wiążących (cement, żywice epoksydowe, utwardzacze, itp.), a także gruzu budowlanego jest zabronione. Usuwanie wszelkich odpadów budowlanych z terenu obiektu jest możliwe wyłącznie w porozumieniu z Zarządcą Budynku.
- Należy zwracać szczególną uwagę na możliwość łatwego uszkodzenia powłok malarskich, okładzin, tynków wewnętrznych lub zewnętrznych przy transporcie materiałów budowlanych, mebli, wyposażenia, itp.
- Pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańców (np.: śmietnik, zespoły wejściowe, korytarze, klatki schodowe, windy, szachty instalacyjne) powinny być utrzymywane w należyтым stanie higieniczno-sanitarnym oraz estetycznym zapewniającym użytkowanie całego obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem przez cały okres eksploatacji.
- W lokalach znajdują się szachty z instalacjami kanalizacji sanitarnej i wentylacji. Zabrania się rozkuwania szachtów instalacyjnych i dokonywania zmian wewnątrz szachtów. Może to spowodować zakłócenie funkcjonowania lub uszkodzenie instalacji w całym pionie, co spowoduje utratę gwarancji i rękojmi na element, w którym nastąpiła ingerencja.

- Zabrania się wykonywania zmian, przeróbek w instalacjach sanitarnych bez uzyskania pisemnej akceptacji autora projektu oraz Zarządcy Nieruchomości. W szczególności instalacji kanalizacyjnej i wodnej nie wolno wkuwać w murowane ściany międzylokalowe lub elementy żelbetowe (ściany, słupy, stropy) ze względów konstrukcyjnych i akustycznych. Wkuwanie instalacji w ścianki działowe może doprowadzić do ich uszkodzenia. Za skutki wynikłe z w/w działań odpowiada wyłącznie właściciel lokalu.
- Materiały niebezpieczne pożarowo nie mogą być przechowywane na tarasach, balkonach, boksach rowerowych, miejscach postojowych w garażu oraz w częściach wspólnych nieruchomości.
- Poprzez materiały niebezpieczne pożarowo w szczególności rozumie się między innymi:
 - gazy palne,
 - ciecze palne o temperaturze zapłonu poniżej 55°C,
 - materiały wytwarzające w zetknięciu z wodą gazy palne,
 - materiały zapalające się samorzutnie na powietrzu,
 - materiały wybuchowe i pirotechniczne,
 - materiały ulegające samorzutnemu rozkładowi lub polimeryzacji,
 - materiały samozapalne.
- Do wykańczania lokalu we własnym zakresie należy używać materiałów posiadających dokumenty potwierdzające dopuszczenie do stosowania w budownictwie.
- Wszelkie przeróbki dokonywane w lokalu są wykonywane wyłącznie na odpowiedzialność właściciela lokalu. Zarówno Inwestor, jak i Generalny Wykonawca nie są zobowiązani do akceptacji przedłożonych projektów zmian i nie biorą za nie odpowiedzialności.
- Wszystkie zmiany wykonywane w lokalu właściciel ma obowiązek zgłosić do Zarządcy budynku w formie np. rysunków, opisów, zdjęć itp. i uzyskać zgodę.
- Właściciel wprowadzając w okresie rękojmi zmiany aranżacyjne ścian działowych, zmiany w instalacjach wewnętrznych przyjmuje do wiadomości fakt wyłączenia tych elementów spod ochrony rękojmi i praw z niej wynikających.

2. Opis ogólny budynku.

Budynek średniowysoki, składający się z 9 kondygnacji nadziemnych mieszkalnych oraz 2 kondygnacji podziemnych, na których mieści się parking podziemny oraz pomieszczenia techniczne i boksy rowerowe w przestrzeni hali garażowej oraz w wydzielonych zespołach.

Wstęp osób niepowołanych na teren przynależny do budynku uniemożliwiają furtki wejściowe objęte systemem kontroli dostępu – wejście główne od ulicy Omulewskiej, od ul. Grochowskiej (okolice sklepu Lidl) oraz od strony południowej.

Budynek posiada 2 klatki schodowe i 4 trzony windowe. Na poszczególnych kondygnacjach znajduje się od 6 do 9 mieszkań przypadających na każdą klatkę schodową. Wszystkie mieszkania (z wyjątkiem parterowych od strony płn.) posiadają balkony lub tarasy.

Budynek ma dach płaski z attyką. Elewacje wykonano częściowo jako tynkowane białe oraz częściowo jako wykończone ciemno szarym tynkiem ozdobnym z motywem cegły w systemie Baunit. Zastosowano pasy przyokienne pokryte tynkiem ozdobnym z motywem cegły lub z płytami typu Albond z motywem drewna (w zależności od głównego koloru elewacji).

W lokalach mieszkalnych zastosowano stolarkę okienną PCV (Oknostyl) okleinowaną od strony elewacji na kolor ciemnoszary, o parametrach termicznych i akustycznych zgodnych z wymogami projektu oraz drzwi wejściowe antywłamaniowe (LaPorte).

Usytuowanie budynku względem budynków istniejących i projektowanych na sąsiednich działkach zapewnia nasłonecznienie okien w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi w sposób zgodny z przepisami Prawa Budowlanego.

Garaż podziemny na 139 miejsc parkingowych, dostępny z klatek schodowych i wind. Wjazd i wyjazd z garażu usytuowany jest w bryle budynku, od strony ul. Omulewskiej. Garaż znajduje się na dwóch kondygnacjach podziemnych, oddzielonych bramą ppoż. na rampie pomiędzy kondygnacjami -1 i -2. Na obu poziomach wydzielono boksy rowerowe przy miejscach postojowych. Pod stropem garażowym poprowadzono instalacje.

Budynek został wyposażony w wydzielone pomieszczenia techniczne – na poziomie -1 są to odpowiednio: przyłącze wody, pomieszczenie węża, rozdzielnia elektryczna, centrala teletechniczna, pomieszczenie gospodarcze dla ekipy sprzątającej, a na poziomie -2: pomieszczenie studni schładzającej, pomieszczenie separatora oleju.

Jest jeden śmietnik jako obiekt wbudowany w bryle budynku, z wejściem od strony wewnętrznego dziedzińca. Śmietnik zaopatrzony został w kratkę ściekową, wentylację mechaniczną, kran ze złączką, oświetlenie, podłoga i ściany wykończone gresem. Dostęp dla śmieciarek zapewniono od strony drogi wewnętrznej.

Wykończenie przedsionków, holi wejściowych, klatek schodowych i korytarzy: posadzki, stopnie i podstopnice wyłożone są płytkami ceramicznymi, ściany wykończone są tynkiem gipsowym i malowane farbami w kolorach zgodnie z dokumentacją.

Piony instalacyjne zostały zabudowane drzwiami z zabudowy meblowej wg projektu wnętrz, wyposażonymi w zamki meblowe. Płyty zostały zabezpieczone ognioochronie w systemie SIKA PYROPLAST WOOD T do klasy B-s1,d0. Powłokę należy sprawdzać przynajmniej raz na 12 miesięcy. W przypadku uszkodzeń powłoki ubytki należy uzupełnić poprzez malowanie uszkodzonych powierzchni.

Balustrady klatek schodowych wykonane są ze stali malowanej na kolor szary (RAL7016).

Drzwi wejściowe do budynku /klatka A i B/ zostały wyposażone w system kontroli dostępu. Panel wideodomofonu (FERMAX) zamontowano bezpośrednio przy drzwiach wejściowych. Dostęp do budynku/lokalu umożliwia brelok zbliżeniowy oraz indywidualny kod dostępu.

Na parterach w przedsionkach zamontowane są skrzynki na listy firmy TEIRA oraz wpuszczone w posadzkę wycieraczki.

Wykończenie mieszkań: drzwi wejściowe do mieszkań – antywłamaniowe, okładziny z płyty MDF, posadzki wykończone szlichtą cementową; na ścianach i sufitach tynki gipsowe, w pomieszczeniach sanitarnych ściany tynkowane na ostro, okna PCV, nawiewniki okienne i/lub ściennie Brookvent, parapety wewnętrzne z konglomeratu.

Wykończenie balkonów: na posadzce są położone płytki gresowe antypoślizgowe i mrozooodporne, balustrady – ażurowe z stalowych profili zamkniętych, ocynkowane, malowane proszkowo. Na elewacji południowej i zachodniej przody balustrad dodatkowo zabudowane płytami pełnymi ALBOND.

Uwagi ogólne użytkowania i czyszczenia posadzek z gresu:

Do czynności konserwacyjnych należy okresowe uzupełnianie fug. Duża intensywność użytkowania może prowadzić do miejscowych ubytków fug. Ubytki należy niezwłocznie uzupełnić. Niewypełnione ubytki mogą z czasem prowadzić do uszkodzenia płytek (wyszczerbienia, odspojenia).

Nie wolno używać produktów zawierających kwasy.

Nie dopuszczać, aby nadmiar wody spływał po policzkach schodów, czy balustradach schodowych.

Należy zwracać szczególną uwagę na czystość, aby nie dopuszczać do porysowania gresów.

Do czyszczenia należy używać:

- małej ilości wody, aby nadmiar wilgoci mógł szybko odparować z gresu;
- nie należy używać produktów, które zamykają pory kamienia;
- nie używać środków powodujących przebarwienia (zaleca się sprawdzenie środka czyszczącego na mniej widocznej płycie/elemente fugi).

3. Konstrukcja Budynku.

Część podziemną budynku zaprojektowano w konstrukcji żelbetowej. Budynek posadowiono na płycie fundamentowej. Izolacja przeciwwodna płyty fundamentowej i ścian garażu w systemie GRACE.

Część nadziemna budynku wykonano w konstrukcji żelbetowej. Przyjęto ograniczenie ugięcia stropów żelbetowych zgodnie z normą określoną w Projekcie Budowlanym.

Ściany osłonowe gr 18 cm murowane z bloczków silikatowych pióro i wpust, od strony ul. Grochowskiej o podwyższonych właściwościach akustycznych.

Ściany wewnętrzne międzylokalowe gr. 18 cm murowane z bloczków silikatowych o podwyższonych właściwościach akustycznych lub żelbetowe.

Słupy i ściany kondygnacji powtarzalnych żelbetowe.

Płyty stropowe kondygnacji mieszkalnych – żelbetowe. Grubość płyt 22 cm. Biegi schodowe i spocznikowe klatek schodowych żelbetowe.

Uwaga:

- **Zabrania się wszelkiej ingerencji w konstrukcję budynku, a w szczególności wkuwania instalacji, podkuwania elementów konstrukcji.**

4. Stolarka okienna.

W lokalach mieszkalnych zastosowano okna i okna balkonowe z profili PCV (OKNOSTYL) ze szkleniem podwójnym lub potrójnym zapewniającym wymaganą izolacyjność akustyczną i termiczną dla przegród zewnętrznych, rozwieralno-uchylne lub uchylne z możliwością rozwierania serwisowego. Stolarkę okienną i okna balkonowe (w tym powłoki wykończeniowe, zawiasy, okucia itp.) należy eksploatować i poddawać okresowej konserwacji zgodnie z zaleceniami warunków rękojmi. Czynności wynikające z bieżącej konserwacji (wszelkiego rodzaju regulacje, smarowanie okuć itp.) nie leżą w zakresie czynności objętych rękojmią.

Wskazówki dotyczące pielęgnacji i konserwacji stolarki PVC:

Ewentualne zabrudzenia zaprawą murarską, tynkiem lub farbą należy delikatnie usunąć za pomocą wody i niewielkiej ilości środka czyszczącego (łagodnego detergentu). Jeżeli pozostałości zaprawy nie zostaną usunięte, może dojść do zakłóceń w funkcjonowaniu uszczelek i części okuć.

Okien i drzwi z PVC nie należy nigdy malować żadnymi farbami i lakierami. Nie można nanosić również innych warstw ochronnych.

Profile:

Normalne zabrudzenia mogą być usuwane przy pomocy letniej wody z dodatkiem płynu do mycia naczyń lub nieagresywnych środków myjących stosowanych w gospodarstwie domowym. Silnie zabrudzone profile należy czyścić specjalnym środkiem do czyszczenia PVC (np. COSMOFEN). Nie należy używać środków czyszczących i polerskich zawierających rozpuszczalniki, takich jak aceton lub nitro, proszków do szorowania, drucianych szczotek, środków ściernych, ponieważ mogą uszkodzić powierzchnię profili okiennych i uszczelki.

Uszczelki:

Zastosowane uszczelki wykonane są z materiału, który charakteryzuje się dużą odpornością na różne czynniki atmosferyczne. W celu utrzymania tych właściwości należy poddawać je następującym zabiegom konserwacyjnym:

- regularnie przemywać letnią wodą z płynem do mycia naczyń w celu usunięcia zabrudzeń i kurzu;
- dwa razy do roku przesmarować powierzchnię uszczelki wazeliną techniczną, olejem silikonowym do uszczelki lub innymi specjalistycznymi środkami stosowanymi do konserwacji uszczelki;
- w przypadku, gdy uszczelka wysunęła się ze szczeliny mocującej, można ją z powrotem wcisnąć na przeznaczone do tego miejsce, zaczynając od momentu, gdzie uszczelka jest jeszcze zamocowana (należy unikać używania ostro zakończonych przyrządów, ponieważ może to uszkodzić uszczelkę).

Szyby:

Szyby najlepiej jest myć w dużej ilości letniej wody przy pomocy irchowej szmatki, w razie potrzeby stosować płyn do mycia szyb. Nie należy używać proszków do szorowania i agresywnych środków zawierających rozpuszczalniki (mogą uszkodzić powierzchnię) oraz unikać drapania i wycierania zanieczyszczonymi szmatami.

Okucia:

Produkty zostały wyposażone w wysokiej jakości okucia, które gwarantują prawidłowe ich funkcjonowanie przez długi czas. Aby mogły funkcjonować niezawodnie, należy pamiętać o regularnych, przeprowadzanych raz w roku zabiegach konserwacyjnych. Należą do nich:

- usuwanie zabrudzeń i smarowanie ruchomych elementów okuć (można stosować wazelinę techniczną, olej okuciowy, smar lub olej maszynowy bez zawartości żywic i kwasów).

Sprawdzanie i regulacja okuć:

Okna i drzwi balkonowe wyposażone są w wysokowartościowe okucia obwiedniowe. Aby działanie okuć było trwałe, należy przynajmniej raz w roku przeprowadzić następujące czynności konserwacyjne:

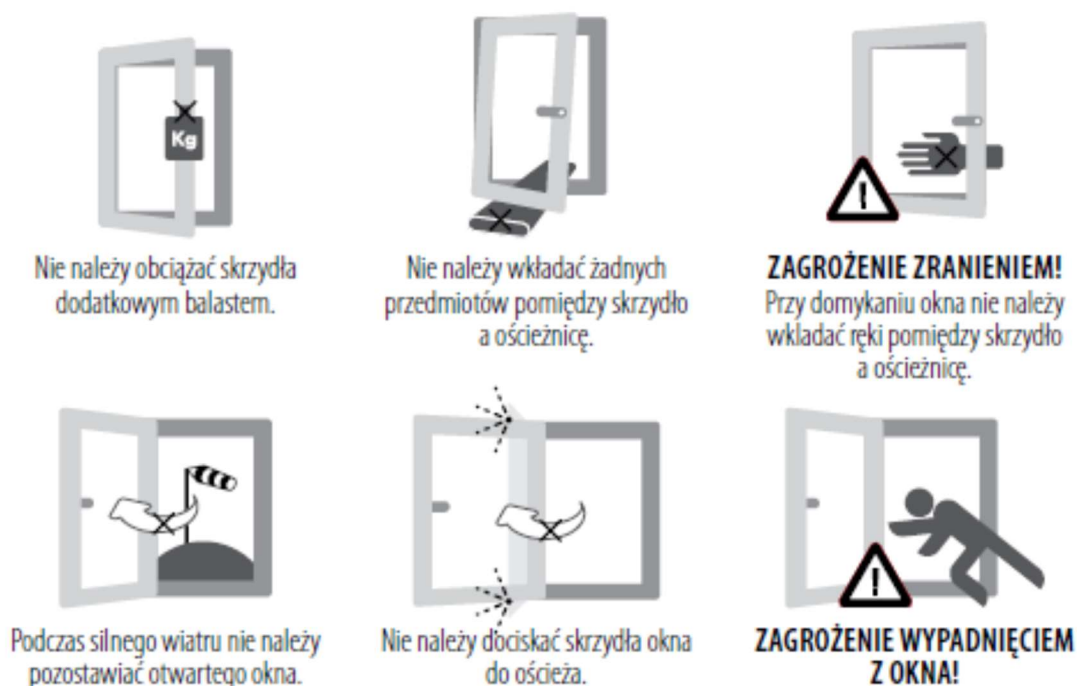
- uwolnić od kurzu i zabrudzeń wszystkie elementy metalowe stałe i części ruchome;
- części ruchome oraz miejsca ryglowań nasmarować lub oliwić – zalecany jest olej lub smar o dużej lepkości, niedopuszczalne jest stosowanie środków penetrujących lub wysuszających (np. Penetrus) oraz stosowanie olejów spożywczych;
- sprawdzić i w miarę potrzeby dokręcić śruby mocujące klamkę w skrzydle. Wszystkie zaczepy i mimośrodowe bolce zamykające należy smarować lub oliwić!

Regulację powinien przeprowadzać tylko wykwalifikowany personel producenta okien lub przedsiębiorstwa zajmującego się montażem/serwisem. Dokonywanie regulacji przez osoby niewykwalifikowane może skutkować utratą rękojmi.

Uwaga:

- **Należy zwracać uwagę na staranne dociskanie skrzydła przed każdorazowym przekręceniem klamki w celu właściwego domknięcia skrzydła. Niestaranne zamykanie lub np. pozostawienie przewodu pod drzwiami balkonowymi może spowodować trwałe zwichrowanie skrzydła. Przekręcanie klamki „na siłę” w pozycji okna uchylonego grozi wypadnięciem skrzydła. Z uwagi na duże rozmiary i ciężar skrzydła zaleca się pozostawianie skrzydeł w pozycji uchylonej a nie otwartej.**

- Nie wolno uniemożliwiać dopływu i przepływu powietrza przez nawiewniki do mieszkań poprzez ich zaklejanie, blokowanie przepustnicy bądź inne działania, ponieważ doprowadzi to do wystąpienia nieprawidłowości w działaniu instalacji wentylacyjnej.
- Szyby okienne wykonane w technologii float, nie odpornej na zarysowanie. W związku z tym do mycia należy używać dużej ilości wody z dodatkiem odpowiedniego środka do mycia szyb. Unikać drapania i wycierania zanieczyszczonymi szmatami szczególnie w okresie robót budowlanych.
- Nie należy stawać na listwę w dolnej części ramy okien balkonowych.
- Niewłaściwe użytkowanie okien i okuć jest niedopuszczalne pod rygorem utraty rąk.
- Zabrania się ingerencji mechanicznej w okna, w tym wkręcania wkrętów.



5. Dach.

Dachy nad ostatnimi kondygnacjami budynku zostały wykonane jako stropodachy składające się z następujących warstw: izolacja przeciwwodna – 2x papa zgrzewana, izolacja termiczna z wyrobieniem spadków, paroizolacji. Na części dachu klatki A i w całości klatki B wykonano warstwę zieleni wraz z warstwą wodonośną i drenażową, na pozostałej części ułożono żwir na warstwie geowłókniny.

Odpływ wody z dachu zapewniony jest wpustami podgrzewanymi.

Na dachu znajduje się infrastruktura wentylatorów, wywiewki kanalizacyjne itp. Dachy wyposażono w instalację odgromową i odwodnienia przez wykształcone koryta zakończone wpustami. Obsługa i konserwacja dachów poprzez wyłaz dachowy zlokalizowany w stropie klatki B. Podlegać ona powinna następującym zasadom:

- **Zabroniony jest dostęp na dach osobom nieupoważnionym.**
- **Na dachu mogą przebywać osoby przeszkolone, posiadające aktualne badania wysokościowe i dysponujące aktualnymi szkoleniami z zakresu BHP oraz innymi przepisami wymaganymi Polskim ustawodawstwem i przepisami.**
- **Nieumiejętne poruszanie się po dachu może prowadzić do wypadku i uszkodzenia pokrycia papowego.**

- Należy pamiętać o regularnym odśnieżaniu dachu w sposób uzgodniony z konstruktorem budynku.
- Zabroniony jest montaż urządzeń w tym np.: anten satelitarnych, radiowych bez zgody Zarządcy Budynku budynku.
- Montaż urządzeń np.: anten za wyjątkiem sztyc i przepustów zamontowanych przez Generalnego Wykonawcę, będzie traktowany jako naruszenie warunków rękojmi. Montaż tego typu urządzeń wymaga odpowiedniej wiedzy, umiejętności i uprawnień.
- Państwa dach wyposażono w wpusty dachowe, które przy panujących niskich temperaturach będą zapewniały odpływ wody z dachu. Należy pamiętać o regularnej kontroli i czyszczeniu instalacji odwadniającej przez osoby do tego uprawnione.
- Dachy podlegają okresowym kontrolom zgodnie z zapisami prawa budowlanego.

6. Elewacja.

Elewację budynku wykonano w technologii lekko-mokrej z wykorzystaniem tynków w systemie Baumit, w kolorach określonych w projekcie. Izolację termiczną wykonano ze styropianu i wełny mineralnej o grubościach zapewniających wymaganą izolację termiczną.

Wykończenie elewacji:

Elewacja północna i wschodnia

- Płaszczyzna główna - elewacja lekka-mokra, tynk silikatowo-silikonowy, barwiony w masie, drobnoziarnisty gramatura 1,5 mm, paleta kolorów Baumit 0879,
- Pasy przyokienne – tynk dekoracyjny wzmacniany silikonem z motywem cegły, kolor ciemnoszary paleta kolorów Baumit 0893, fuga kolor 0895,
- Blendy - elewacja lekka-mokra tynk Mozaik Super Fine drobnoziarnisty gram. 1,0 mm, kolor ciemnoszary, paleta kolorów Baumit 0892,
- Spody balkonów - malowane farbą silikonową, kolor ciemnoszary, paleta kolorów BAUMIT 0892

Elewacja południowa i zachodnia

- Płaszczyzna główna - tynk dekoracyjny wzmacniany silikonem z motywem cegły, kolor ciemno szary paleta kolorów Baumit 0893, fuga kolor 0895 gram. 1,0 mm,
- Pasy przyokienne – płyty Albond z motywem drewna na podkonstrukcji systemowej i płytach z wełny mineralnej,
- Blendy - elewacja lekka-mokra tynk Mozaik Super Fine drobnoziarnisty gram. 1,0 mm, kolor ciemnoszary, paleta kolorów Baumit 0892,
- Spody balkonów - malowane farbą silikonową, kolor biały, paleta kolorów BAUMIT 0879,

Uwaga:

- **Demontaż fragmentów izolacji, wypraw elewacyjnych, a także montaż jakichkolwiek elementów na elewacji jest zabroniony.**
- **Nie wolno zamurowywać istniejących lub wybijać nowych otworów okiennych.**
- **Nie należy przemalowywać balustrad balkonów i obróbek blacharskich na inny kolor.**
- **Podokienniki zewnętrzne, wykonane z blachy stalowej wymagają bieżącego mycia/czyszczenia, celem uniknięcia zacieków na elewacji w czasie opadów deszczu.**
- **Nie wolno montować na elewacji jakichkolwiek urządzeń bez wcześniejszej zgody Zarządcy budynku.**
- **Zgodnie z prawem budowlanym projektant budynku posiada prawa autorskie i wszelkie zmiany muszą być przez niego zaakceptowane.**

7. Ściany działowe.

Ściany działowe wewnątrz mieszkaniowe wykonane są z bloczków silikatowych gr. 8 i 12 cm. Ściany działowe wewnątrz mieszkaniowe nie są elementami konstrukcji nośnej budynku (poza elementami żelbetowymi) i w szczególnych przypadkach mogą zostać przebudowane za zgodą zarządcy budynku pod nadzorem osób uprawnionych. Ściany murowane międzylokalowe zostały wykonane z bloczków silikatowych gr. 18cm o podwyższonych parametrach akustycznych.

Wszelkie prace związane z ewentualnymi przeróbkami ww. elementów muszą być wykonywane pod nadzorem osób uprawnionych do nadzorowania tego typu prac. Wszelkie przeróbki dokonywane w lokalu są wykonywane wyłącznie na odpowiedzialność właściciela lokalu. Zarówno Inwestor jak i Generalny Wykonawca osiedla nie są zobowiązani do akceptacji przedłożonych projektów zmian i nie biorą za nie odpowiedzialności.

Wszystkie zmiany wykonywane w lokalu właściciel mieszkania ma obowiązek zgłosić do Zarządcy budynku w formie np. rysunków, opisów, zdjęć itp., a także otrzymać zgodę na ich wykonanie.

Uwaga:

- **Przypominamy, w celu zapewnienia właściwej cyrkulacji powietrza w mieszkaniu, a co za tym idzie sprawnego działania zaprojektowanej wentylacyjnej, drzwi do pomieszczeń sanitarnych powinny być wyposażone w otwory wentylacyjne o odpowiednim przekroju.**

8. Tynki i malowanie.

Na ścianach, sufitach i słupach w lokalach mieszkalnych i na klatkach schodowych wykonane są tynki gipsowe maszynowe z gotowych mieszanek gipsowych produkcji Dolina Nidy. Ściany w łazienkach są tynkowane na ostro (podłoże pod układanie okładzin ceramicznych), sufity zostały otynkowane na gładko.

Na ścianach od strony korytarzy przed nałożeniem tynków wykonano izolację termiczną i akustyczną z wełny mineralnej. W mieszkaniach numer 2, 10, 19, 28, 37, 46, 54, 62, 70, 79, 90, 97, 104, 111, 118, 125, 132 i 139 wykonano na ścianach przy klatkach schodowych i szybach windowych izolację z mineralnych płyt Multipor gr. 5 cm.

W przypadku planowanego montażu w płytach Multipor lekkich obciążeń preferowanym rozwiązaniem do tego celu są:

- płaskie kotwy Multipor (nośność do 6 kg, w odstępach 60 cm)
- spiralne kotwy Multipor (nośność do 3 kg, w odstępach co 60 cm)
- stelaże teleskopowe (do mocowania ciężkich elementów przez warstwę multiporu do warstwy nośnej muru)

Tynki gipsowe nadają się do pokrywania gładzią gipsową (sztablaturą) po przygotowaniu podłoża. Tynki gipsowe wymagają gruntowania, jako składnika systemu powłokowego i powinno być dostosowane do zastosowanego materiału wykończeniowego. Tynki gipsowe nadają się do pokrywania zarówno powłokami malarskimi tradycyjnymi, tapetami, tynkami dekoracyjnymi jak i farbami dyspersyjnymi i mineralnymi. Przy nakładaniu powłok, okładzin, płytek itp. konieczne jest stosowanie się do poniższych uwag.

Przed finalnym malowaniem należy wykonać ewentualne poprawki powierzchni tynku.

Do pokrycia farbami i powłokami malarskimi nadaje się osuszona, oczyszczona (wolna od pyłów) i utwardzona powierzchnia tynku. Co do zastosowania rodzaju farb nie ma jakichkolwiek przeciwwskazań, jednak w przypadku gładzi gipsowej farby krzemianowe mają ograniczony zakres zastosowania, względnie

jest konieczne wstępne przygotowanie powierzchni, zgodnie z instrukcjami producenta farby. Zaleca się wcześniejsze przetestowanie farb na powierzchniach próbnych.

Tapetowanie oraz małoformatowe płytki ceramiczne (wytwarzające nieznaczne naprężenia w tynku) - stosowanie ich dopuszcza się bez ograniczeń na wszystkich typach tynków. Konieczne jest wstępne przygotowanie powierzchni. Należy przestrzegać danych producenta okładzin.

Podłoże pod płytki ceramiczne musi być suche i wolne od pyłu. Należy dokonać wstępnego przygotowania powierzchni (gruntowanie) lub uszczelnienia zależnie od stopnia narażenia na działanie wilgoci. Początek prac zależy także od stopnia wyschnięcia tynku.

Przed klejeniem płytek należy zagruntować podłoże środkiem do gruntowania wgłębnego. W przypadku obszaru narażonego na oddziaływanie wody rozpryskowej, np. za wanną lub natryskiem, zalecane jest zastosowanie środka izolacyjnego.

Klejenie płytek wykonywane jest za pomocą gotowych klei dyspersyjnych lub mas klejących na bazie cementu.

Spoinowanie płytek wykonywane jest np. za pomocą masy fugowej. Wszystkie narożniki wewnętrzne i spoiny styku z drzwiami, spoiny między ścianą i podłogą, przejścia instalacyjne itp. należy zaspoinować materiałem trwale elastycznym np. masą silikonową sanitarną.

Uwaga:

- **W okresie rękojmi mogą w Państwa lokalu pojawić się zarysowania tynków na ścianach i stropach. Są one objawem normalnej pracy konstrukcji budynków.**
- **Tapetowanie i malowanie ścian farbami wodoodpornymi lub rozpuszczalnikowymi zaleca się dopiero po 5 roku użytkowania.**
- **Do malowania sufitów należy stosować wyłącznie farby oddychające np. KabeAquatex po uprzednim przygotowaniu podłoża, wg wytycznych producenta farby.**
- **Zaleca się stosowanie rozwiązań umożliwiających dostęp do elementów typu: syfon, zawór zamykający bez uszkodzania elementów wykończeniowych. Szczególną uwagę należy zwrócić na dokładne uszczelnienie przejść instalacyjnych. W wyniku nieszczelności przejść najczęściej dochodzi do przecieków wody np.: w trakcie zażywania prysznica.**
- **Na tynku wykonane zostały nacięcia dylatacyjne (np.: styku ściana – podciąg żelbetowy), które wypełniono masą elastyczną akrylową. Masa ta nadaje się do malowania. Nie wolno zaszpachlowywać nacięć dylatacyjnych.**
- **Zarysowania tynków tzw. „eksploatacyjne”, nie podlegają naprawie w ramach rękojmi. Właściciel lokalu tego typu zarysowania winien naprawić w trakcie odświeżania malowania mieszkania.**
- **W przypadku zaistnienia pęknięć konstrukcyjnych, po ich naprawie w ramach rękojmi tynk podlega odmalowaniu jedynie w zakresie remontowanej ściany ograniczonej narożnikami, dylatacjami itp. farbą w kolorze białym ustaloną z Zarządcą budynku.**

9. Szlichty – podłoża pod posadzki.

W mieszkaniach wykonano podłoża pod posadzki w technologii podłogi pływającej. Podłoże składa się z następujących warstw: styropian akustyczny, styropian EPS 100, folii PE oraz szlichta cementowa zbrojona włóknami polipropylenowymi. Dylatacja pomiędzy ścianą a podłogą zrealizowana za pomocą z pianki poliuretanowej.

Uwaga:

- Ze względu na rozprowadzenie instalacji podposadzkowych (instalacja wodna, centralne ogrzewanie, TV, internetowa, telefoniczna) zabrania się wiercenia otworów w szlichcie na głębokość przekraczającą 2,5 cm. Dotyczy to również progów w drzwiach. Zabrania się stosowania kołków o długości przekraczającej 2,5 cm.
- Zastosowana ze względów technologicznych folia polietylenowa nie jest izolacją przeciwwodną. Przed ułożeniem terakoty w łazience zaleca się po zaplanowaniu docelowego usytuowania przyborów i rozprowadzeniu instalacji wykonanie w obrębie brodzików i wanien izolacji z „płynnej folii”.
- W trakcie wykonywania robót posadzkarskich nie wolno zlikwidować dylatacji pomiędzy ścianą i podłogą (należy pozostawić przerwę i zamaskować ją np. listwą przyścienną).
- W trakcie wykonywania robót posadzkarskich nie wolno zlikwidować nacięć dylatacji (należy układać okładziny podłogowe, zachowując łączenia elastyczne w miejscach dylatacji).
- Zabrania się wykonywania dodatkowych ścian działowych murowanych posadowionych na szlichcie.

10. Drzwiczki rewizyjne.

W lokalach nr 10, 11, 12 w ścianach murowanych szachtów zamontowano rewizje, które zapewniają dostęp do wyposażenia instalacji wentylacji. Drzwiczki rewizyjne służą do przeglądu i konserwacji zabudowanych instalacji i należy zapewnić do nich swobodny dostęp. Zabrania się zabudowywania drzwiczek rewizyjnych.

11. Drzwi wejściowe do mieszkań.

Wszystkie mieszkania wyposażone są w wysokiej jakości drzwi (LAPORTE) o podwyższonej odporności na włamanie, odpowiednik klasy RC4. W skład kompletu wchodzi: skrzydło drzwi metalowe, płaskie, obłożone płytą MDF oraz ościeżnica metalowa, lakierowana, od zewnątrz zamontowany miniportal. Wykończenie trudno zapalne. Samozamykacz w drzwiach ppoż. Drzwi wyposażone w dodatkowy zamek górny, sztywny łańcuch oraz próg drewniany z uszczelką..

Drzwi wymagają serwisowania ze strony lokatora (zgodnie z przekazaną kartą gwarancyjną). Producent stolarki drzwi wejściowych do lokalu udziela na swoje wyroby gwarancji pod warunkiem przestrzegania zasad poprawnego użytkowania i serwisowania określonych w indywidualnej karcie gwarancyjnej przekazanej użytkownikowi przy odbiorze lokalu.

12. Parapety.

W mieszkaniach wykonano parapety podokienne z konglomeratu Botticino gr. 3 cm. Odcienie i uwarstwienie poszczególnych parapetów mogą się różnić, co nie stanowi ich wady. Należy unikać zarysowania powierzchni oraz zabrudzenia parapetu tłuszczem, herbatą itp. Do konserwacji używać powszechnie dostępnych środków do czyszczenia bez ścierniwa.

Uwaga:

- Parapety mogą być obciążone maksymalnie 15 kg i nie służą do stawiania na nich lub do składowania ciężkich przedmiotów.
- Parapety należy chronić przed działaniem agresywnych czynników chemicznych lub organicznych (mogą one powodować przebarwienia).
- Rośliny doniczkowe muszą być zaopatrzone w podstawki.

- Konglomerat z którego wykonano parapety jest wrażliwy na wysoką temperaturę. Na parapecie nie należy stawiać gorących naczyń i innych elementów.
- Konserwację należy prowadzić ogólnie dostępnymi środkami do pielęgnacji powierzchni kamiennych i ceramicznych. Nie stosować aktywnej chemii żrącej do czyszczenia parapetów np. „kamień i rdza” – środki te najczęściej są przyczyną uszkodzeń, wżerów, zmatowień i zmian w strukturze kamienia.
- Zamontowane parapety nie są zaimpregnowane – pierwszą czynnością powinno być ich umycie i impregnacja. Do impregnacji należy stosować środki impregnacyjne (impregnaty) do marmuru naturalnego zgodnie z ich instrukcją użytkowania. Środki te są powszechnie dostępne w handlu w sklepach z chemią budowlaną lub marketach budowlanych.

13. Balkony i tarasy.

Posadzki balkonów wykonano z mrozoodpornych, niewymagających impregnacji płytek gresowych, antypoślizgowych Stargres w kolorze graphite na kleju elastycznym, fugi elastyczne, mrozoodporne, cokoł 8-10 cm zlicowany z powierzchnią ściany. Płyty balkonów żelbetowe kotwione do konstrukcji budynku za pomocą łączników balkonowych firmy MAX FRANK. Na płycie wykonano systemową izolację powłokową przeciwwilgociową.

Tarasy na gruncie z płyt Certus DESIGN 40 (40x40cm) grafitowych grubości 4cm, na podsypce, obrzeże betonowe szare, wym. 8x20x100 cm oddziela opaskę żwirową od substratu.

Uwaga:

- Zabrania się wykonywania otworów i kotwienia jakichkolwiek elementów na balkonach i tarasach z uwagi na możliwość uszkodzenia izolacji przeciwwodnej. Szczególnie wrażliwe na uszkodzenia są progi pod drzwiami.
- Balkony i tarasy muszą być odśnieżane tak, aby nie zalegał na nich śnieg, gdyż może to spowodować zawilgocenie warstw tynku elewacyjnego.
- Do zmywania gresów nie używać środków agresywnych mogących powodować zmiany chemiczne spoiny, zalecane są łagodne środki konserwujące.
- Zaleca się wykonywanie przed każdym okresem zimowym uzupełnienia i impregnacji spoin przy użyciu powszechnie stosowanych impregnatów do fug.
- Styk na połączeniu płyty balkonowej z cokołem został uszczelniony masą trwale plastyczną – silikonem. W trakcie użytkowania ulega on zużyciu, do obowiązku właściciela należy uzupełnianie silikonu.
- W czystości powinny być utrzymywane wszelkiego rodzaju obróbki blacharskie celem uniknięcia zacieków na elewacji w czasie opadów deszczu.
- Wszelkie zarysowania lakieru lub farby spowodowane uszkodzeniami mechanicznymi należy przed okresem zimowym zabezpieczyć antykorozyjnie.
- W okresie zimowym zabronione jest posypywanie powierzchni balkonów i tarasów solą.
- Zakaz montażu wszelkiego wykładzin typu „trawy”, desek tarasowych itp. utrudniających spływ wody lub zatrzymujących wilgoć na powierzchni balkonu.

Na balkonach zastosowano balustrad zewnętrznych stalowe ażurowe, na elewacjach od strony południowej i zachodniej z dodatkowym panelem przednim z płyt ALBOND. Na parterach przegrody międzylokalowe stalowe z wypełnieniem szkłem bezpiecznym mlecznym.

Wytyczne dotyczące czyszczenia i konserwacji stali:

Konstrukcje wykonywane ze stali ulegają zabrudzeniom i zanieczyszczeniom w codziennym użytkowaniu. Aby utrzymać je w czystości niezbędna jest ich stała konserwacja.

Do codziennej pielęgnacji w zachowaniu czystości, usunięcia nalotu osiadłego kurzu i odcisków palców można stosować łagodne detergenty np. płyny do mycia naczyń lub specjalistyczne konserwacyjne.

Nie należy skrobać, szlifować oraz stosować jakichkolwiek środków ściernych i aktywnych chemicznie. Użycie tych środków może spowodować nieodwracalne uszkodzenia na powierzchni balustrady. Należy zwrócić szczególną uwagę na rodzaj środków używanych do czyszczenia podłóg i ścian w pobliżu, których znajdują się elementy balustrad. Środki te mogą odpryskiwać na elementy stalowe, nieusunięte mają negatywny wpływ na powierzchnię malowaną, mogą spowodować jej odbarwienia.

Nieprzestrzeganie zasad użytkowania i konserwacji elementów ze stali malowanej może doprowadzić do utraty rękojmi.

Uwaga:

- **Balustrady czyścić wodą z dodatkiem delikatnych płynów czyszczących,**
- **Całkowity zakaz siadania na pochwytach balustrad.**
- **Rękojmia na balustrady nie obejmuje uszkodzeń mechanicznych i innych czynników zewnętrznych spowodowanych użyciem siły,**
- **Rękojmia nie obejmuje rys spowodowanych złym użytkowaniem balustrad.**

Wytyczne dotyczące czyszczenia i konserwacji płyt ALBOND:

Uwagi ogólne:

- Powierzchnię należy myć wodą i łagodnym detergentem
- Nie należy zmywać powierzchni nasłonecznionych, nagranych powyżej 40 °C, aby uniknąć raptownego schnięcia i pojawiania się plam.
- Środki czyszczące powinny mieć pH pomiędzy 5-8
- Nie należy używać środków alkalicznych, takich jak wodorotlenek potasu, wodorotlenek sodu/soda kaustyczna.
- Należy unikać środków silnie kwaśnych i ściernych.

14. Obróbki blacharskie, parapety.

Wbudowane obróbki blacharskie wykonano z blachy powlekanej stalowej. Obróbki blacharskie można okresowo myć wodą przy użyciu ogólnie dostępnych preparatów do mycia, w celu usunięcia kurzu i innych zanieczyszczeń.

Należy pamiętać o ostrożnym usuwaniu śniegu i lodu, który spadając z wysokości może prowadzić do obrażeń i uszkodzenia mienia.

Uwaga:

- **Nie pozostawiaj na obróbkach elementów mogących spaść z wysokości.**
- **Nie pozostawiaj przedmiotów barwiących czy gromadzących wilgoć.**
- **Nie układaj i nie używaj elementów rysujących i ostrych.**
- **Parapety mogą mieć ostro zakończone krawędzie – zachowaj ostrożność przy ich pielęgnacji.**

15. Dźwigi osobowe.

W każdej klatce schodowej znajdują się dźwigi osobowe firmy ZARDOYA OTIS S.A. o udźwigu 630 kg lub 8 osób i o udźwigu 1000kg lub 13 osób.

Należy przestrzegać wszelkich wymagań użytkowych obsługi i użytkowania umieszczonych w kabinie dźwigu, w szczególności zwracać uwagę na nie przekraczanie dopuszczalnego obciążenia użytkowego dźwigu oraz zachowanie szczególnej dbałości o elementy wykończenia wewnątrz kabiny. Zniszczenia użytkowe

i mechaniczne nie będą podlegać rękojmi. W przypadku zauważenia jakichkolwiek nieprawidłowości w funkcjonowaniu dźwigu fakt ten należy bezzwłocznie zgłosić do serwisu OTIS.

Wezwanie awaryjne:

W stanie alarmu, użytkownik uwięziony w dźwigu może połączyć się z Centrum Zgłoszeniowym, gdzie jest automatycznie rejestrowane wezwanie awaryjne. Komunikacja za pomocą modułu GSM. Przy pomocy zestawu głośnomówiącego, centrum serwisowe przekazuje informacje o sposobie postępowania. Jednocześnie podejmowana jest procedura uwolnienia uwięzionych osób. Wszystkie wezwania przychodzące do Centrum Zgłoszeniowego OTIS są natychmiast dokumentowane.

Uwaga:

- **Nie wolno blokować działania automatycznych drzwi dźwigów poprzez stawianie w nich przedmiotów, które uniemożliwiają ich przesuwanie.**
- **Nie wolno zatrzymywać zamykających się drzwi dźwigu.**
- **Dzieci do lat 12 powinny korzystać z dźwigu w towarzystwie osób dorosłych.**
- **W przypadku pożaru nie wolno korzystać z dźwigów.**

16. Instalacja centralnego ogrzewania w mieszkaniu.

Instalacja c.o. została wykonana zgodnie z dokumentacją projektową, indywidualnymi aranżacjami dla lokali oraz wymogami i zaleceniami producentów zastosowanych materiałów.

Zarządca budynku jest zobligowany do dokonywania okresowych przeglądów urządzeń instalacyjnych zgodnie z przekazaną instrukcją obsługi budynku oraz z warunkami gwarancji producentów urządzeń.

Czynności obsługowe przy instalacji centralnego ogrzewania powinny wykonywać tylko osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje zawodowe po uzgodnieniu z Zarządcą budynku.

Podstawą wykonania wszelkich czynności konserwacyjnych i obsługowych instalacji są instrukcje obsługi, DTR-ki, dokumentacja powykonawcza, a także wiedza ogólna na temat instalacji wewnętrznych w budynku.

Rękojmia nie obejmuje uszkodzeń mechanicznych i chemicznych, uszkodzeń spowodowanych niewłaściwym użytkowaniem urządzeń i instalacji, ignorowaniem instrukcji dotyczących obsługi, DTR-ek oraz jakichkolwiek nieprawidłowości nie związanych z wadą produkcyjną urządzeń oraz zastosowanych materiałów.

Wszystkie urządzenia powinny być poddawane okresowym przeglądom technicznym i czynnościom konserwacyjnym w ciągu całego okresu eksploatacji rękojmi, jak również po okresie rękojmi.

Instalacja c.o. jest nawodniona i wyregulowana. Piony instalacji centralnego ogrzewania znajdują się w szachtach technicznych. Instalacja w lokalach jest prowadzona w warstwach posadzkowych i bruzdach ściennych.

Instalacja centralnego ogrzewania zasilana jest z węzła cieplnego znajdującego się na poziomie – 1 w garażu, przy klatce B.

Instalacja centralnego ogrzewania wykonana została z rur stalowych (poziomy w garażu i pionowy) oraz KANtherm Push (rozprowadzenie instalacji na korytarzach i w lokalach).

Zawory regulacyjne podpionowe umieszczone są w garażu, przy poszczególnych pionach.

Każdy lokal jest podłączony oddzielnie do pionu i posiada indywidualny ciepłomierz, oraz zawory odcinające i regulacyjne zlokalizowane w szachtach instalacyjnych. Przewody prowadzone są od pionów do grzejników w warstwach posadzki i w bruzdach. Lokale mieszkalne wyposażone są w grzejniki płytowe, konwektorowe oraz grzejniki łazienkowe- drabinkowe. Każdy grzejnik łazienkowy wyposażony jest w zawór powrotny odcinający, termostatyczny z głowicą oraz w ręczny odpowietrznik (na górze grzejnika służący do odpowietrzenia zapowietrzonego grzejnika).

Dla zapewnienia prawidłowej wydajności i efektywności grzania nie należy zakrywać górnych i dolnych płaszczyzn poziomych grzejników lub ich obudowywać.

W celu regulacji temperatury w pomieszczeniach zastosowano zawory grzejnikowe z termostatem współpracujące z głowicą termostatyczną z blokadą temperatury (temperatura minimalna 16 stopni Celsjusza, co wynika z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012 roku). Instalacja centralnego ogrzewania została zaprojektowana na temperatury normowe: mieszkania 20 stopni Celsjusza (łazienka 24 st. C.).

W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:

- **likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich pojawieniu się,**
- **dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji w zakresie obciążającym użytkownika,**
- **informować Zarządcę budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków.**
- **odpowietrzanie instalacji centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych poprzez ręczny odpowietrznik umieszczony na grzejniku płytowym lub łazienkowym leży w gestii właściciela lokalu,**
- **odpowietrzenie instalacji centralnego ogrzewania następuje poprzez automatyczne odpowietrzniki umieszczone w szachtach instalacyjnych na końcówkach pionów. W razie potrzeby wymiany odpowietrznika można dokonać poprzez zamknięcie zaworów odcinających zainstalowanych przed każdym z odpowietrzników. Czynności te należą do obowiązków konserwatora.**
- **w razie awarii instalacji centralnego ogrzewania zaleca się zrzut wody do studzienki schładzającej umieszczonej pod węzłem cieplnym.**

Uwaga:

- **Zabrania się demontażu grzejników, gdyż grozi to zapowietrzeniem instalacji, a w konsekwencji zakłóceniem pracy instalacji grzewczej.**
- **Zabrania się kręcenia i przestawiania zaworów regulacyjnych zlokalizowanych w szachtach. Instalacja ta nie wymaga konserwacji.**
- **W przypadku stwierdzenia przecieku lub konieczności odcięcia instalacji należy zamknąć zawory odcinające znajdujące się w szachcie przy pionach CO na zasileniu i powrocie instalacji.**
- **Zabrania się spuszczenia wody z instalacji.**
- **Woda w instalacji nie nadaje się do spożywania.**
- **Nie wolno zmieniać grzejników oraz nastaw wstępnych na zaworach termostatycznych, regulacyjnych przed rozdzielaczami c.o. oraz na zaworach regulacyjnych podpionowych, co może skutkować niedogrzewaniem innych pomieszczeń, lokali, rozregulowaniem instalacji. Nastawy w zaworach zostały ustawione przez wykonawcę zgodnie z projektem centralnego ogrzewania i zostały sprawdzone. Samodzielne zmiany ustawień nastaw są zabronione i powodują utratę praw wynikających z rękojmi.**

- Ze względu na duże zagęszczenie przewodów pod posadzką w przedpokojach, zabrania się wiercenia i mocowania progów w posadzce, w przedpokojach i łazienkach; zabrania się wiercenia w posadzce w rejonie prowadzenia rur ze względu na możliwość ich uszkodzenia. Uszkodzenie instalacji rurowych w posadzce grozi zalaniem sąsiednich lokali i utratę praw wynikających z rękojmi na wykonane instalacje. Wszelkie elementy wykończenia posadzek - jak progi i listwy zaleca się montować na klej montażowy.
- Głowice termostatyczne zamontowane na grzejnikach są elementami o wysokiej czułości. Zbyt częste i nieuzasadnione manipulowanie głowicami może spowodować ich przyspieszone zużycie lub uszkodzenie.
- Niedopuszczalne jest czyszczenie grzejników pastami i preparatami ściernymi, stosowanie agresywnych płynów, benzyn ani rozpuszczalników a także ich malowanie w okresie rękojmi.
- Do pielęgnacji grzejników zaleca się wodę z łagodnymi detergentami myjącymi.
- Nigdy nie należy zakręcać dopływu ciepła do lokalu w celach oszczędnościowych. Regulacje temperatury należy dokonywać za pomocą głowic termostatycznych.
- Regulacja, wymiana uszczelek, odpowietrzanie, itp. należą do czynności wynikających z bieżącej konserwacji i nie leżą w zakresie czynności objętych rękojmią.
- Wszelkie ingerencje oraz przeróbki instalacji bez pisemnej zgody wykonawcy robót powodują również utratę praw wynikających z rękojmi.
- Uszkodzenie ciepłomierza, uszkodzenie plomby bądź demontaż urządzeń powoduje utratę rękojmi.
- Ewentualne przeróbki instalacji sanitarnych w okresie rękojmi powodują jej utratę i mogą być wykonane jedynie przez wykonawcę instalacji.

Częstotliwość przeglądu poszczególnych elementów instalacji:

- zawory odpowietrzające – raz na rok;
- zestaw regulacyjny podpionowe – raz na rok;
- ciepłomierze z zaworami odcinającymi i regulacyjnymi w szachtach instalacyjnych – raz na rok;

Źródłem ciepła jest węzeł cieplny. Bieżąca obsługa i okresowa konserwacja urządzeń ciepłowniczych zamontowanych w węźle cieplnym powinny być wykonywane przez uprawniony personel posiadający świadectwa kwalifikacji w odpowiedniej grupie. Przegląd wewnętrzny polegający na kontrolowaniu parametrów pracy węzła i sprawdzaniu ciśnień – regularnie, raz na rok przegląd specjalistycznego serwisu.

17. Instalacja wodna i kanalizacyjna.

Instalacja wodno-kanalizacyjna została wykonana zgodnie z dokumentacją projektową, indywidualnymi aranżacjami dla lokali oraz wymogami i zaleceniami producentów zastosowanych materiałów.

Zarządca budynku jest zobligowany do dokonywania okresowych przeglądów urządzeń instalacyjnych zgodnie z przekazaną instrukcją obsługi budynku oraz z warunkami gwarancji producenta urządzeń.

Czynności obsługowe przy instalacji wodnej i kanalizacyjnej powinny wykonywać tylko osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje zawodowe po uzgodnieniu z Zarządcą budynku.

Podstawą wykonania wszelkich czynności konserwacyjnych i obsługowych instalacji są instrukcje obsługi, DTR-ki, dokumentacja powykonawcza, a także wiedza ogólna na temat instalacji wewnętrznych w budynku.

Rękojmia nie obejmuje uszkodzeń mechanicznych i chemicznych, uszkodzeń spowodowanych niewłaściwym użytkowaniem urządzeń i instalacji, ignorowaniem instrukcji dotyczących obsługi, DTR-ek oraz jakichkolwiek nieprawidłowości nie związanych z wadą produkcyjną urządzeń oraz zastosowanych materiałów.

Wszystkie urządzenia powinny być poddawane okresowym przeglądom technicznym i czynnościom konserwacyjnym w ciągu całego okresu eksploatacji gwarancji, jak również po okresie gwarancji.

Piony instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji znajdują się w szachtach technicznych. W szachtach tych na odejściach instalacji zabudowano zawory odcinające wodę oraz wodomierze wody zimnej oraz ciepłej.

Instalacja wodna wykonana została z rur KANtherm PP (poziomy w garażu i piony) oraz KANtherm Press (rozprowadzenie instalacji na korytarzach i w lokalach).

Każdy lokal jest podłączony oddzielnie do pionów wody i posiada indywidualne wodomierze, oraz zawór odcinający zlokalizowane w szachtach instalacyjnych na korytarzach. Przewody prowadzone są od pionów do urządzeń w warstwach posadzki. Instalacja ta nie wymaga konserwacji. Wszystkie podejścia do urządzeń zaślepiono korkiem. W celu podłączenia armatury przed odkręceniem korka należy zamknąć zawory dla danego lokalu w szachcie instalacyjnym. Instalacja lokalowa została wykonana w układzie trójnikowym.

Lokale na parterach budynku z dostępem do ogródków lokatorskich są wyposażone w hydranty ogrodowe. Instalację nawadniania ogródków na czas zimy należy opróżnić z wody poprzez przedmuchiwanie sprężonym powietrzem poprzez zawór spustowy zlokalizowany w kuchni przy zlewozmywaku po otwarciu zawór hydrantowego zlokalizowanego w skrzynce ogrodowej na zewnątrz budynku. Brak tej czynności może spowodować zamarznięcie wody w instalacji, a tym samym uszkodzenie instalacji.

Uwaga! Nawet po zakręceniu zaworów w instalacji nadal znajduje się woda pod ciśnieniem, korki należy odkręcać powoli i delikatnie spuścić ciśnienie.

W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:

- likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich pojawieniu się,
- dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji w zakresie obciążającym użytkownika,
- informować Zarządcę budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków.
- sprawdzać poprawność działania instalacji ogrzewania rur wody zimnej

Ewentualne przeróbki instalacji w okresie rękojmi mogą być wykonywane jedynie przez wykonawcę instalacji.

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.

Wewnętrzna instalacja kanalizacyjna wykonana jest z rur PP Magnaplast.

Na poziomie garażu u podstawy pionów kanalizacji sanitarnej oraz na poziomach umieszczone są rewizje kanalizacyjne do ewentualnego czyszczenia instalacji.

Instalacja nie wymaga szczególnej konserwacji, lecz dokonywania cyklicznych przeglądów stanu i drożności instalacji.

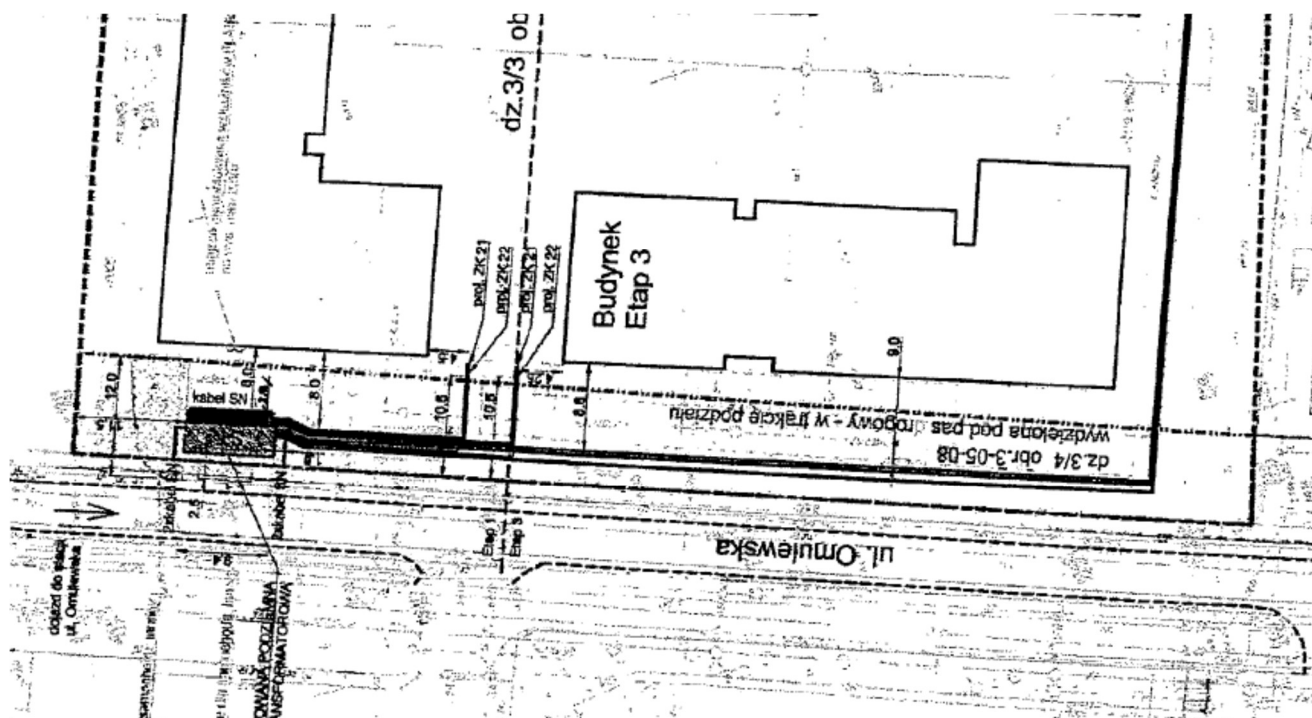
Kanalizacja sanitarna służy wyłącznie do odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych powstałych w skutek normalnego użytkowania.

Uwaga:

- Wszelkie ingerencje w instalacje, dokonywanie w nich samodzielnych zmian i przeróbek powodują utratę odpowiedzialności wykonawcy z tytułu rękojmi.
- Ze względu na duże zagęszczenie przewodów pod posadzką w przedpokojach, zabrania się wiercenia i mocowania progów w posadzce, w przedpokojach i łazienkach; zabrania się wiercenia w posadzce w rejonie prowadzenia rur ze względu na możliwość ich uszkodzenia. Uszkodzenie instalacji rurowych w posadzce grozi zalaniem sąsiednich lokali i utratę praw wynikających z rękojmi na wykonane instalacje. Wszelkie elementy wykończenia posadzek - jak progi i listwy należy montować na klej montażowy.
- Ewentualne przeróbki instalacji sanitarnych w okresie gwarancji powodują jej utratę i mogą być wykonane jedynie przez wykonawcę instalacji
- Uszkodzenia mechaniczne elementów instalacji nie są objęte naprawą w ramach udzielonej rękojmi.
- Lokalowa instalacja wodociągowa jest nawodniona. Zasilenie instalacji wodnej w lokalu będzie możliwe po dokonaniu prawidłowego zainstalowania zaworów czterpalnych oraz prawidłowego wykonania odpływów kanalizacyjnych do podłączonych urządzeń (zlewozmywaków, zmywarek, umywarek, pralek, misek ustępowych, wanien, brodzików, itp.)
- Do odpływów kanalizacyjnych, pod żadnym pozorem, nie wolno wrzucać:
 - twardego osadu, śmieci, popiołu, materiałów budowlanych i wykończeniowych między innymi gruzu, piasku, żwiru, gipsu i zapraw budowlanych, stałych odpadów gospodarstwa domowego jak: obierzyny, kości, skorupy, gałgany, wata, środki opatrunkowe i higieniczne, pierze, itp.
 - stałych i płynnych produktów, które wskutek swego składu chemicznego lub temperatury mogłyby uszkodzić przewody, zabronione jest wylanie wrzątku bezpośrednio do kanalizacji. Wprowadzanie ścieków o wysokiej temperaturze należy wykonywać przy jednoczesnym puszczeniu wody zimnej.
- Powyższe grozi zamuleniem lub zniszczeniem i unieruchomieniem instalacji kanalizacyjnej i odpływowej oraz zalaniem mieszkania właściciela i/lub mieszkań na niższych kondygnacjach.
- W przypadku stwierdzenia nieczystości we wpustach podłogowych należy je oczyścić.
- Syfony kanalizacyjne powinny być stale zalane wodą, by uniemożliwić wydobywanie się przez nie przykrych zapachów z kanalizacji. Wyższy niż zwykle, bądź podnoszący się poziom napelnienia się wpustów wodą może świadczyć o zatkanie się przewodów kanalizacyjnych, które należy udrożnić.
- Zabrania się demontażu wodomierzy. Uszkodzenie plomby powoduje utratę praw rękojmi. W przypadku stwierdzenia naruszenia plomby należy niezwłocznie powiadomić Zarządcę budynku.
- Na okres zimowy spuszczać wodę z instalacji ogrodowych. Niewykonanie tych czynności grozi zamarznięciem instalacji, pęknięciem rur i zalaniem.
- 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.

18. Instalacja elektryczna.

Budynek zasilany jest w energię elektryczną ze złącz kablowych ZK21 i ZK22 zlokalizowanych na terenie działki od strony północno wschodniej przy bramie wejściowej (rys. nr 1), z których poprowadzono główne linie zasilające do rozdzielni głównej usytuowanej w pomieszczeniu technicznym w garażu na poziomie -1. Za pomocą rozdzielni NN oraz układu wewnętrznych linii zasilających energia doprowadzona jest do odbiorców w poszczególnych kłatkach schodowych oraz do urządzeń i instalacji administracyjnych.



Rys. nr 1

Pomiar energii elektrycznej części administracyjnej:

Pomiar energii elektrycznej (liczniki energii elektrycznej) i zabezpieczenia przed licznikowe dla toru zasilania podstawowego i rezerwowego umieszczono w tablicy licznikowej rozdzielnicy TGC ADM+POŻ umieszczonej w pomieszczeniu technicznym na poziomie -1 garażu. Odczyt zużycia energii odbywa się zdalnie za pomocą modemów wbudowanych w liczniki energii elektrycznej.

Pomiar energii elektrycznej mieszkań:

Pomiar energii elektrycznej (licznik energii elektrycznej) i zabezpieczenia przed licznikowe dla każdego z lokali mieszkalnych umieszczono w tablicach licznikowych piętowych, znajdujących się na poziomie kondygnacji w każdej z klatek schodowych budynku. Obudowy rozdzielni licznikowych wyposażone są w wizjery umożliwiające odczyt liczników bez konieczności otwierania tablicy. Klucze do pomieszczenia liczników dostępne są w administracji budynku.

Włączenie zasilania do lokalu nastąpi po zawarciu Umowy na sprzedaż energii elektrycznej i świadczenia usługi dystrybucji dla Klienta indywidualnego, pomiędzy lokatorem a dostawcą energii elektrycznej. Sprzedawcą energii w budynkach osiedla „Omulewska 26” jest Innogy Polska. Umowę należy zawrzeć na podstawie protokołu odbioru lokalu w wybranym Punkcie Obsługi Klienta. Druki na stronie internetowej www.innogy.pl/pl/dla-domu, informacja telefoniczna całodobowa tel. **22 821 46 46**.

Energia doprowadzona jest do tablic mieszkaniowych TM zlokalizowanych przy drzwiach wejściowych do danego mieszkania.

Stan licznika odczytuje kontroler poboru sprzedawcy energii elektrycznej. Wskazanie licznika jest podstawą do rozliczenia zużytej przez klienta energii elektrycznej pobranej przez niego w danym okresie rozliczeniowym za co zostanie wystawiona faktura VAT.

Instalacja w mieszkaniach:

W każdym mieszkaniu znajduje się tablica mieszkaniowa dostosowana do ilości odbiorników, typ obudowy Schrack Electric 2x12mod p/t IP40. W tablicy zastosowano wyłącznik różnicowoprądowy 4P 40A 30mA dla odbiorów gniazd 230V i kuchenki elektrycznej 400/230V oraz wyłącznik różnicowoprądowy dla obwodu oświetlenia. Wyłączniki te stanowią dodatkową ochronę przeciwporażeniową w instalacji elektrycznej, lecz nie chronią bezpośrednio od zwarcia. W celu ochrony przed przeciążeniami i zwarciami każdy obwód został zabezpieczony wyłącznikiem nadmiarowo-prądowym o charakterystyce B dostosowanym do danego obwodu. Opisy poszczególnych obwodów elektrycznych umieszczono w tablicy TM. Każde mieszkanie wyposażone jest w instalację trójfazową umożliwiającą zasilanie kuchni elektrycznych. Instalacja wykonana jest zgodnie z obowiązującymi standardami zabezpieczeń przy użyciu przewodu 3 i 5-cio żyłowego.

Zgodnie z DTR wyłączników różnicowo-prądowych dla zachowania jego funkcji ochrony przed porażeniem prądem elektrycznym, należy przynajmniej 1 raz w miesiącu wykonać TEST przez wciśnięcie przycisku na tym aparacie, przeznaczonego do tej czynności i w tym celu oznaczonego zazwyczaj literą „T”. Zabezpieczony testowanym aparatem obwód zostanie wyłączony. Dźwignia łącznika opadnie do dołu.

Aby ponownie załączyć zasilanie, należy:

1. upewnić się, że można ponownie włączyć zasilanie do testowanego obwodu i nie zagraża to nikomu i niczemu,
2. podnieść dźwignię łącznika do góry.

Do łazienek doprowadzono z TM połączenie wyrównawcze przewodem oznaczonym kolorem żółto-zielonym. Służy ono do wykonania połączeń wyrównawczych w łazience – podłączenia metalowych elementów przewodzących (metalowe wanny, brodziki itd.).

Przewody elektryczne od tablicy TM ułożono na ścianach w tynku, w ciągach poziomych w odległości ok. 25 cm od powierzchni sufitu, nad oknami do 8cm. Zejście przewodów do gniazd oraz wyłączników w ciągach pionowych, w tynku lub w poziomie gniazd na ich wysokości montażu.

Osprzęt instalacyjny – podtynkowy (wyłączniki, gniazda) produkcji Ospel seria AS. Połączenia w puszkach rozgałęźnych wykonano za pomocą zacisków izolacyjnych typu WAGO.

Instalację oświetleniową wykonano przewodami YDYpżo 3(4)x1,5 mm². Osprzęt elektryczny tj. wyłączniki oświetlenia – podtynkowe w puszkach pogłębianych. Gniazda wtyczkowe z bolcem – podtynkowe w puszkach. Instalację dla gniazd wtyczkowych wykonano przewodem YDYpżo 3 x 2,5 mm². Wypust do kuchni elektrycznej YDYpżo 5 x 2,5 mm². Wypust zakończono puszką podtynkową z zaciskami przyłączeniowymi. Podłączenie kuchni elektrycznej powinien wykonać elektryk posiadający aktualne świadectwo dopuszczenia.

Instalację sygnalizacji dzwonekowej do mieszkań wykonano przewodami typu OWY 2(3) x 1,5mm². Przycisk dzwonekowy podtynkowy zamocowano przy drzwiach wejściowych podłączony do słuchawki instalacji domofonowej.

Oświetlenie balkonów oprawa Onnline n/t 1 x E27 IP54 źródło. 1 x 9W LED E27.

Instalacja domofonowa – Fermax Skyline jest przygotowana pod pełną funkcjonalność wideo tzn. aparaty lokatorskie audio można zamienić na aparat wideo, co umożliwi obserwację obszaru sprzed panelu wywoławczego. Poszczególne elementy systemu domofonowego można zamienić tylko na elementy z systemu domofonowego tego samego producenta.

Instrukcja użytkowania systemu domofonowego według odrębnego załącznika przekazanego wraz z kodami wejściowymi oraz brelokami zbliżeniowymi.

Uwaga:

- W przypadku zwarcia w instalacji elektrycznej następuje automatyczne zadziałanie wyłącznika nadmiarowo-prądowego lub wyłącznika różnicowo-prądowego powodujące odłączenie zasilania. Przed ponownym włączeniem zasilania należy odłączyć źródło powstania zwarcia a następnie podnieść zapadkę wyłącznika do pozycji górnej.
- Przed wykonywaniem podłączeń odbiorników należy sprawdzić czy zostało wyłączone napięcie oraz czy odbiorniki przystosowane są do zainstalowanego zabezpieczenia.
- Wszelkie ingerencje w instalacje, dokonanie w nich samodzielnych zmian i przeróbek spowodują utratę odpowiedzialności Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady.
- Montaż kuchni elektrycznych i innych urządzeń odbiorczych należy powierzyć osobom posiadającym odpowiednie uprawnienia i potwierdzić te czynności w karcie gwarancyjnej urządzenia.
- 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 przewodów i kabli.
- Zabrania się demontażu przewodów ochronnych w łazienkach oraz w zakresie wykończenia pomieszczenia należy wykonać podłączenia wszystkich elementów przewodzących do przewodów uziemiających .
- Zabrania się dokonywania samowolnych napraw, przeróbek jakichkolwiek elementów instalacji elektrycznej lub wymiany źródeł światła w komunikacji (korytarz klatki schodowej).
- W przypadku awarii należy niezwłocznie zgłosić się do Zarządcy budynku.
- Ewentualne zmiany aranżacyjne instalacji elektrycznej należy wykonywać na podstawie projektu wykonanego przez osobę posiadającą odpowiednie branżowe uprawnienia projektowe.
- Ingerencja / przebudowa tablicy mieszkaniowej skutkuje utratą gwarancji na całość instalacji elektrycznej w lokalu. (tablice elektryczne zostały zaplombowane)
- Prace budowlane związane z przebudową instalacji elektrycznej należy prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane wykonawcze.
- W pomieszczeniach, w których zlokalizowane będą urządzenia sanitarne (wanna, kabina natryskowa) w strefie pasa 60cm od tych urządzeń zakazuje się montażu gniazd elektrycznych, łączników, punktów oświetleniowych oraz innych urządzeń elektrycznych np. pralki, suszarki, itp.
- Po ewentualnym dokonaniu przebudowy instalacji elektrycznej należy bezwzględnie wykonać pomiary rezystancji izolacji wszystkich obwodów, szybkiego wyłączenia tzw. zerowanie, badanie wyłączników różnicowo-prądowych oraz badanie ciągłości żył PE. Pomiary muszą być wykonane i odnotowane w protokole pomiarów przez osobę posiadającą uprawnienia SEP w klasie E,D.
- Wszystkie materiały użyte przez Właściciela lokalu do przebudowy instalacji elektrycznej muszą bezwzględnie posiadać deklarację zgodności lub certyfikaty dopuszczenia do stosowania na terenie Polski oraz ważne aprobaty techniczne.
- W przypadku awarii instalacji elektrycznej, należy niezwłocznie zgłosić ten fakt pisemnie na karcie usterki do Działu Serwisu Matexi Polska lub serwisu technicznego budynku. W przypadku stwierdzenia dokonania jakichkolwiek zmian w zakresie instalacji elektrycznej Wykonawca może odmówić rozpatrzenia reklamacji
- Wykonawca nie odpowiada za skutki przebudowy instalacji elektrycznej oraz szkody spowodowane jej niepoprawnym wykonaniem. Właściciel lokalu wykonuje ewentualne zmiany w instalacji elektrycznej lub jej przebudowę wyłącznie na swój koszt i ryzyko.
- W przypadku stwierdzenia awarii / uszkodzenia, instalacji elektrycznej której przyczyna będzie leżała po stronie Właściciela lokalu, Wykonawca może wykonać naprawę odpłatnie. W takim przypadku koszt i zakres naprawy zostanie ustalony przed dokonaniem naprawy o czym Właściciel zostanie poinformowany.

19. Instalacja teletechniczna

W przedpokoju lokalu (w okolicy drzwi wejściowych) zainstalowana jest zbiorcza puszka teletechniczna SM. Pomiędzy każdym gniazdem w lokalu a SM w warstwie izolacji pod szlichtą podłogową jest ułożona rurka (peszel). W peszlach ułożone są przewody pomiędzy gniazdami a SM:

- internet i telefon: przewód skrętka UTP kat. 5e,
- instalacje RTV i RTV+ SAT – przewód koncentryczny typu RG6 w klasie A,
- domofon i telefon - skrętka UTP, kat. 5e.

Wybór pomiędzy sygnałem SAT i RTV oraz rozdział dostarczonego do lokalu sygnału telewizyjnego, polega na prawidłowym podłączeniu przewodu do odbiornika/dekoderu SAT.

Pomiędzy SM a szachtem teletechnicznym w korytarzach części wspólnej budynku ułożone są 4 rury osłonowe RKS 25/21 mm wraz z przewodami.

Instalacja internetowa i telefoniczna:

Budynek posiada przyłącze sieci kablowych należących do lokalnych dostawców mediów. Instalacja doprowadzona jest do puszki rozgałęźnej (teletechnicznej) SM znajdującej się w każdym mieszkaniu (w okolicy drzwi wejściowych do lokalu).

Standardowo w mieszkaniach wykonano orurowanie typu peszel, w którym poprowadzono przewody UTP. Przewody te zapewniają możliwość doprowadzenia sygnału internetowego oraz telefonicznego, od puszki teletechnicznej SM w lokalu do gniazd internetowych (RJ45), umieszczonych w lokalu zgodnie z dokumentacją projektową budynku lub indywidualnym projektem zmian lokatorskich. Dostawca usług telefonicznych

lub internetowych zapewni osprzęt teletechniczny do ewentualnego rozdziału sygnału na sygnał internetowy i telefoniczny oraz do ich rozprowadzenia w lokalu.

Instalacja telewizyjna - telewizja naziemna:

Standardowo lokale mieszkalne zostały wyposażone w dostęp do:

- telewizji DVB-T, telewizji cyfrowej naziemnej (abonamentowa) – telewizji cyfrowej satelitarnej (komercyjna),
- radia analogowego, naziemnego,
- radia cyfrowego,
- pakietu usług wybranego operatora.

Wszystkie gniazda RJ45, RTV, RTV-SAT (osprzęt teletechniczny) są zgodne z standardem lokalnych dostawców mediów, tak aby lokator mógł korzystać z ich oferty TV kablowej. Rozmieszczenie gniazd RJ45, RTV, RTV+SAT jest zgodne z dokumentacją projektową budynku lub indywidualnym projektem zmian lokatorskich.

Właściciel lokalu ma możliwość wyboru pomiędzy sygnałem RTV a sygnałem SAT + RTV.

W mieszkaniach zainstalowano następujące gniazda, gotowe do bezpośredniego podłączenia do urządzeń odbierających sygnał:

- Radiowo/telewizyjne R + TV (gniazdo dwustykowe), w tym:
 - naziemne radio analogowe - w paśmie 88- 108 MHz
 - radio cyfrowe DAB - zakres UHF, kanały 06- 12
 - telewizja DVB-T, cyfrowa naziemna (abonamentowa) - zakres UHF, kanały 21-60
- Radiowo/telewizyjne i telewizja satelitarna - komercyjna (gniazdo trójstykowe) - R + TV + SAT (trzystykowe) - w tym:
 - radio analogowe, naziemne - w paśmie 88 - 108 MHz

- radio cyfrowe DAB - zakres VHF, kanały 06 - 12
- telewizja DVB-T, cyfrowa naziemna (abonamentowa) - zakres UHF, kanały 21-60
- TV SAT, satelity Hot Bird, Astra

Anteny dla telewizji satelitarnej i radia wykonane przez Inwestora:

- Nad dachu budynku zgodnie z PT jest zlokalizowany zespół 4 anten dachowych, wraz z urządzeniami pośredniczącymi dla:
 - RTV, cyfrowej naziemnej DVB-T,
 - SAT cyfrowej satelitarnej
 - radio cyfrowe DAB
 - radio analogowe, naziemne.

Wewnętrzna sieć kablowa, wykonana przez Inwestora:

- W każdym mieszkaniu w przedpokoju została zainstalowana Zbiorcza Puszka Teletechniczna (SM). W każdej klatce na poziomie (-1) w Punkcie Styku została zainstalowana skrzynka RTV kablowa. Pomiędzy SM i PS w szachtach teletechnicznych zostały ułożone:
 - przewód 2xUTP 5e (dla Internetu), w SM zakończone RJ45 w systemie B
 - kable koncentryczne typu 2 x RG6 (dla RTV i SAT) w klasie A, w SM i PS zakończone złączami typu F
 - 2 x jednomodowe światłowody (alternatywne do RG) . W SM i PS zakończone gniazdami światłowodowymi typu SC/APC

Sieci Operatorów:

Operator telewizji kablowej:

Dopuszczony do realizacji swoich usług na danym budynku Operator buduje swoim kosztem przyłącze pomiędzy swoją siecią miejską a Punktami Styku budynkowej instalacji teletechnicznej, kończąc swoimi szafkami zlokalizowanymi przy skrzynkach w PS budynku (pomieszczenie teletechniczne). Następnie stosownie do zawartych Umów dokonuje odpowiednie połączenia pomiędzy swoją szafką a skrzynką SM. Należy się liczyć z ewentualną wymianą gniazd RTV w mieszkaniach na odpowiadające standardowi wybranego Operatora.

Operator telewizji satelitarnej:

Po zawarciu Umowy z danym lokatorem odpowiedni dekodery aktualizuje połączenie pomiędzy anteną satelitarną SAT a puszką SM w danym lokalu. Po uruchomieniu dekodera realizuje swoją usługę. Należy się liczyć z ewentualną wymianą gniazd RTV w mieszkaniach na odpowiadające standardowi wybranego Operatora.

Telewizja DVB-T (abonamentowa):

Do gniazd RTV i RTV-SAT w każdym lokalu z zespołu anten dachowych poprzez wewnętrzną sieć kablową, puszki SM zrealizowane przez Inwestora jest doprowadzony sygnał telewizji DVB-T na poziomie zgodnym z PN. Korzystanie z tej usługi technicznie możliwe w każdej chwili powinno być realizowane tylko po opłaceniu abonamentu przez Lokatora/Właściciela oraz podłączeniu odbiornika zgodnego ze standardem telewizji cyfrowej.

Standardowe przystosowanie budynku do realizacji dostarczenia swoich usług przez wybranego Operatora:

Operator zrealizował przyłączenie budynku do swojej sieci miejskiej i zakończył te instalacje swoimi skrzynkami:

- w głównych punktach PS (pomieszczenia teletechniczne).

Lokator decydujący się na korzystanie z usług danego operatora, po zawarciu Umowy zostaje odpowiednio połączony pomiędzy szafkami PS i SM.

System domofonowy/kontroli dostępu:

W budynku oraz na terenie zewnętrznym osiedla "Omulewska 26" zainstalowany jest domofonowy system Fermax seria Skyline, panel wywoławczy zlokalizowany przy wejściu do klatki schodowej jest panelem wideo. Lokator ma możliwość otwarcia drzwi z kontrolą dostępu za pomocą kodu z klawiatury numerycznej oraz za pomocą pastylki zbliżeniowej systemu kontroli dostępu.

Kod oraz pastylki Lokator otrzymuje w dniu wydania lokalu. W lokalach znajdują się aparaty audio. System jest przygotowany pod pełną funkcjonalność wideo tzn., że aparaty lokatorskie audio można zamienić na aparat wideo co umożliwi obserwację obszaru sprzed panelu wywoławczego. Poszczególne elementy systemu domofonowego można zamienić tylko na elementy z systemu domofonowego Fermax.

Odbiorniki lokatorskie- charakterystyka:

Odbiorniki domofonowe realizują następujące funkcje:

- otwieranie drzwi wejściowych za pomocą przycisku oznaczonego kluczykiem,
- nawiązywanie połączenia głosowego z panelem przy drzwiach do klatki oraz w garażu,

Na poziomie garażu otwieranie przejść oraz drzwi do pomieszczeń boksów rowerowych i na odpady następuje poprzez kontrolę dostępu za pomocą kodu wejściowego lub pastylki.

Uwaga:

- **Niedopuszczalne jest przeprowadzanie jakichkolwiek prac związanych z demontażem, montażem, przeróbkami itp. dotyczących aparatu oraz okablowania systemu domofonowego we własnym zakresie.**
- **Wszelkie ingerencje w instalację, dokonanie w nich samodzielnych zmian i przeróbek spowodują utratę odpowiedzialności wykonawcy z tytułu gwarancji jakości i rękojmi za wady.**
- **W przypadku konieczności demontażu prosimy o kontakt z firmą serwisującą system - Zarządca budynku. Państwa mieszkanie wówczas zostanie odłączone na uzgodniony czas z systemu. Ponowne podłączenie musi się również odbyć w obecności obsługi serwisowej.**
- **Odłączenie samowolne domofonu powoduje blokadę systemu, a zwarcie przewodów jego uszkodzenie.**
- **Przywrócenie sprawności systemu domofonowego, uszkodzonego na skutek samowolnego odłączenia unifonu lub uszkodzenia odbywać się będzie odpłatnie, na koszt Właścicieli lokalu.**

20. Wentylacja mieszkań

Lokale mieszkalne wentylowane będą za pomocą mechanicznej wentylacji wyciągowej, jednorurowej. Wentylacja mieszkalnych pomieszczeń kuchni, łazienek i toalet realizowana jest przez niezależne układy wywiewnej wentylacji mechanicznej. Wyciąg powietrza z kuchni, łazienek, toalet oraz garderób odbywa się przez ciśnieniowe kratki typu AlizeAuto Ø125 mm firmy Brookvent. Powietrze usuwane jest dalej pionem wentylacyjnym ponad dach budynku. Piony wykonane są z przewodów typu SPIRO w systemie szybko montowalnych kształtek i rur z fabrycznym uszczelnieniem z gumy. Nawiew powierza zewnętrznego do pokoi oraz kuchni zrealizowany będzie przez ciśnieniowe nawiewniki okienne i ściennie.

Demontaż zaprojektowanych kratek i nawiewników w mieszkaniach, podłączanie w ich miejsce innych urządzeń wyciągowych /np. okapów/ lub kanałów spalinowych jest zabronione. Również montaż indywidualnych wentylatorów wyciągowych np. w łazience jest zabronione i grozi rozregulowaniem instalacji w danym lokalu, jak i u innych użytkowników instalacji. Przy prowadzeniu prac wykończeniowych w lokalach mieszkalnych należy zabezpieczyć króćce wywiewne przed przedostaniem się do wewnątrz instalacji pyłów i zabrudzeń, które mogą spowodować uszkodzenie wentylatorów. Kondygnacja parteru w części przy klatce A stanowi odrębną strefę p.poż. Na granicy stref na wysokości stropu między parterem, a piętrem zainstalowana jest kłapa p.poż. typ CFDM Ø125 f-my Brookvent.

W lokalach na piętrze występują na szachtach instalacyjnych drzwiczki rewizyjne do klap p.poż.. należy zapewnić szybki dostęp do tych klap, Zabrania się zabudowywania drzwiczek rewizyjnych.

Wentylacja kuchni (system WK), łazienek i toalet (system WL) pracuje w oparciu o wentylatory wyciągowe typ BSB FC firmy Brookvent. Wentylatory zamontowane są na dachu budynku. Przed wentylatorami na króćcu ssawnym zamontowano tłumiki akustyczne półelastyczne typ TLE w obrębie kominka oraz sztywne typ TLS.

Lokalizacja wentylatorów zgodnie z częścią rysunkową dokumentacji powykonawczej. Wentylatory te należy poddawać okresowych przeglądom i konserwacji zgodnie z zaleceniami producenta tj 6 m-c od daty uruchomienia 09.09.2021 r., następnie co pół roku, aby zachować gwarancję na urządzenia. Przegląd techniczny powinien być przeprowadzany przez Producenta bądź firmę posiadającą stosowną autoryzację na wykonywanie prac serwisowych i przeglądów wydaną przez Producenta. Należy zapoznać się ze wszystkimi warunkami gwarancji zawartymi w Ogólnych warunkach gwarancji lub DTR urządzenia.

Przy kuchniach zamontowano również piony zapewniające możliwość podłączenia okapu kuchennego do oddzielnego kanału WO. Każde odejście od pionu wyposażone jest w klapę zwrotną typu BRFØ125 (wyposażoną w uszczelkę) zabezpieczającą przed niepożądanym zjawiskiem cofania się powietrza wentylacyjnego oraz regulator przepływu typu RDR Ø125 w celu osiągnięcia stałego natężenia przepływu w ilości 180 m³/h. Pod żadnym pozorem nie należy wyjmować klap zwrotnych oraz regulatorów przepływu.

Powietrze z okapu usuwane jest ponad dach budynku. Nasada na kanale okapowym nie pełni roli wentylatora okapowego, utrzymuje jedynie wymagane podciśnienie w kanale. W związku z tym do króćca okapowego podłączyć należy okap z wentylatorem w każdej kuchni. System pracuje w oparciu o nasady wyciągowe typ VBP.SKY firmy Aereco.

Zalecenia i wymagania:

- Kanały wentylacyjne nie mogą być niczym zatykane lub uszczelniane, kratki nawiewne nie mogą być zasłaniane ponieważ pogorszy, a nawet całkowicie uniemożliwi to działanie wentylacji.
- Okapy kuchenne należy łączyć z kanałami wentylacyjnymi poprzez klapę zwrotną.
- Nie demontować kłapy zwrotnej.
- Nie montować okapów o większym przepływie powietrza niż 180 m³/h.
- W czasie użytkowania okapu należy uchylić okno w kuchni lub sąsiednim pomieszczeniu.
- Nawiewniki oraz kratki wyciągowe na czas prac remontowych lub wykończeniowych, aby uniknąć ich uszkodzenia należy zabezpieczyć przed zakurzeniem lub zabrudzeniem.
- Nawiewnik oraz kratki wyciągowe należy czyścić w miarę potrzeb. Czynność tę należy wykonywać przy użyciu suchej szmatki.
- W celu prawidłowej wymiany powietrza zamontowane nawiewniki muszą być w pozycji otwartej.
- Ingerencja w lokalowe urządzenia wentylacji jak np. zaklekanie nawiewników lub krutek jest zabroniona, gdyż zakłóci prawidłową pracę wentylacji.

Należy okresowo (wiosna - jesień) czyścić nawiewniki i kratki wentylacyjne.

W przypadku stwierdzenia nadmiernej wilgotności w mieszkaniu powstałej na skutek ograniczenia wentylacji lub nieprawidłowej eksploatacji mieszkania nie będą usuwane usterki (pleśń, zagrzybienie, zawilgocenia) tym spowodowane.

21. Garaż

Pod budynkiem zlokalizowany jest dwukondygnacyjny garaż podziemny. Garaż przeznaczony jest dla samochodów osobowych należących do osób zamieszkujących budynek. Dostęp do poszczególnych stref

postojowych odbywa się poprzez bramę garażową. Garaże oddzielone są od klatek schodowych przedsionkami. Do garażu przewidziano jeden wspólny wjazd.

Organizacja ruchu:

W garażu zaprojektowano organizację ruchu w celu wyeliminowanie kolizji. Wszystkie stanowiska zostały ponumerowane w celu identyfikacji. W czasie poruszania się należy zwracać uwagę na oznakowanie poziome i pionowe. W garażu obowiązują zasady ruchu jak na drogach publicznych.

Posadzka:

W garażu, w zależności od poziomu wykonane zostały posadzki:

- Kondygnacja -1 – szlichta z betonu FIBRON FL o klasie wytrzymałości na ściskanie C20/25, wykończona w sposób uniemożliwiający poślizg i pylenie, nacięcia skurczowe zgodnie z projektem wykonawczym. Linie i numery dla każdego miejsca pomalowane wg projektu organizacji ruchu za pomocą farby żywicznej MAESTRIA BANDAX SPRINT. Na stropie pod szlichtą wykonana izolacja z papy zgrzewalnej.
- Kondygnacja -2 – płyta fundamentowa ze spadkami w kierunku odwodnienia min. 1,5% wg proj. konstr., wykończenie żywicą epoksydową. Linie i numery dla każdego miejsca pomalowane wg projektu organizacji ruchu na wykonanej posadzce żywicznej za pomocą farby żywicznej MAESTRIA BANDAX SPRINT.

Wykonane odwodnienia liniowe służy do odprowadzenia wody np. ze śniegu, mycia posadzki, itp. do kanalizacji za pośrednictwem separatora ścieków. Posadzkę garażu zaprojektowano ze spadkami, przeznaczoną do mycia mechanicznego za pomocą agregatów czyszczących. Posadzki te są powierzchniami trwałymi zapewniającymi użytkowanie przez wiele lat. W okresie eksploatacji wymagają czynności utrzymujących nawierzchnię w stanie należytej czystości, a mianowicie systematycznego zmiatania oraz czyszczenia. Sprzątanie garaży musi być przeprowadzane okresowo w terminach uzgodnionych przez Zarządcę budynku. W godzinach sprzątania w garażu nie powinny znajdować się żadne pojazdy.

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

Zabrania się składowania na posadzkach garażu i pomieszczeń technicznych: materiałów eksploatacyjnych (w tym żrących) mogących spowodować trwałe zmiany koloru istniejących nawierzchni takich jak: cement, wapno, kleje, farby, barwniki, sól itp.

Zabrania się w garażu mycia samochodów i prac eksploatacyjnych przy samochodzie.

Na wykonanej posadzce mają prawo na jej powierzchni występować miejscowe zadolenia, które mogą uniemożliwiać całkowite odprowadzenie wody do odwodnień liniowych. Zadolenia te mogą powodować powstawanie miejscowych zastoin wody. O ile zadolenia te mieszczą się w granicach normowych to nie mogą być podstawą do roszczeń gwarancyjnych z tytułu niewłaściwie wykonanej posadzki. Celem uniknięcia takich zastoin należy wodę gromadzącą się w tych miejscach usuwać ręcznie poprzez ściągnięcie jej do odwodnienia liniowego. Zamontowane odwodnienia liniowe wykonane są jako bezspadkowe, tym samym w tych korytkach ma prawo znajdować się woda, co nie jest wadą i usterką. Bezwzględnie należy pamiętać o stałym utrzymywaniu w czystości tych elementów i co najmniej raz w roku dokonywać ich czyszczenia z odkręceniem rusztu przekrywającego.

Podczas mycia posadzki na mokro może być widoczna na powierzchni drobna siatka spękań (sieć pajęczna). Jest to zjawisko bardzo często występujące na posadzkach zacieranych mechanicznie, ale nie obniża ono walorów użytkowych oraz mechanicznych posadzki. Posadzka zacierana mechanicznie jest wykonywana na placu budowy w związku, z czym różni się od produktów fabrycznych. Posadzki nie są idealnie równe oraz nie mają całkowicie jednolitej barwy, co nie stanowi o wadzie posadzki. Pojawienie się

rys nie świadczy
o niewłaściwym wykonaniu czy o wadzie posadzki. W rozumieniu prawa nie jest to wada czy usterka.

Ściany:

Ściany zewnętrzne garażu żelbetowe, ściany wewnętrzne żelbetowe grubości 18cm, 22cm i 25cm oraz murowane z bloczków betonowych. W ścianach murowanych o wymaganiach ognioodporności szczelina przy suficie wypełniona wełną mineralną i wykończona masą ognioochronną. W ścianach zewnętrznych żelbetowych i stropach oraz w ścianach murowanych stanowiących przegrody pożarowe nie można wiercić, wykonywać otworów i przebić w związku z możliwą utratą parametrów technicznych przegród tj. szczelności lub ognioodporności.

Uwaga!

- **Dopuszczalna prędkość pojazdów poruszających się w garażu wynosi max. 10km/h**
- **Zabroniony jest ruch pieszy w obszarach ramp zjazdowych na poziom -1 i -2**
- **Maksymalna wysokość pojazdów poruszających się w garażu wynosi 2,0m**
- **Garaż został wyposażony w system detekcji tlenu węgla oraz LPG. Należy stosować się do komunikatów wyświetlanych w hali garażowej.**

22. Boksy rowerowe.

W hali garażowej wykonano boksy rowerowe, ściany w systemie KFL UTS typ „S”. Ścianki oraz drzwi systemowe KFL wymagają jedynie okresowego oczyszczenia suchą szmatką lub przy pomocy nieagresywnych środków myjących. Po umyciu należy wytrzeć powierzchnię do sucha. Przy wymianie wkładki typu „Yale” należy stosować wkładkę o wymiarze 31/9.

Budowa ścian działowych nie pozwala na dodatkowe obciążenia w postaci przesłon, regałów zawieszanych na systemowej zabudowie oraz innych elementów mogących naruszyć konstrukcję.

Samodzielna ingerencja w system np. uszczelnienie ścianek powoduje utratę rękojmi.

Uwaga!

Boksy rowerowy służą jedynie do przechowywania rowerów lub wózków dziecięcych. Zabrania się składowania innych materiałów palnych i niebezpiecznych pożarowo.

23. Brama do garażu.

Brama segmentowa systemowa, ocieplona, zewnętrzna Hormann typ SPU F42 z napędem elektrycznym WA 400/460. Automatyczny system przy wjeżdżaniu otwierający się przy użyciu pilota.

Brama pozostaje w stanie otwarcia w czasie aktywnego sygnału z SSP (w czasie alarmu pożarowego). Po zaniku zagrożenia pożarowego i zresetowaniu centrali pożarowej brama przechodzi do normalnego (eksploatacyjnego) trybu pracy.

Zasady obsługi:

Brama jest otwierana i zamykana jednym (tym samym) przyciskiem pilota, oprócz tego w warunkach normalnych sterowanie z kasety sterowniczej usytuowanej od strony garażu po prawej stronie bramy:

- Otwieranie: wcisnąć przycisk GÓRA,
- Zatrzymanie: wcisnąć przycisk STOP,
- Zamykanie: wcisnąć przycisk DÓŁ.

Układ automatycznego sterowania bramy zamyka bramę po 10 s. od chwili otwarcia, w przypadku gdy nic nie znajduje się w świetle czujników.

W przypadku braku napięcia zasilającego **obsługa ręczna bramy - uruchamianie awaryjne:**

- odbezpieczyć łańcuch awaryjnego otwierania za pomocą czerwonego cięgna (pociągnąć w dół),
- otwierać lub zamykać ręcznie poprzez ciągnięcie odpowiedniej strony łańcucha,
- powrót do sterowania elektrycznego - pociągnąć cięgno zielone w dół.

Zabrania się używania łańcucha otwierania awaryjnego w przypadku działającego zasilania elektrycznego (możliwość przestawienia krańcowych położeń bramy lub uszkodzenie napędu).

Obsługa bramy po powrocie napięcia zasilającego:

- bramę ustawić za pomocą łańcucha w pozycji zamkniętej,
- zaryglować napęd za pomocą zielonego cięgna,
- dalsza obsługa tak jak w przypadku normalnej pracy.

Uwaga:

- Nie wolno pozostawiać żadnych przedmiotów w świetle działania bramy (np. pojazdy, opakowania, palety, deski). W przypadku najechania bramy na taki bądź inny przedmiot, istnieje możliwość przestawienia zespołu wyłączników krańcowych, a w dalszej kolejności uszkodzenie bramy oraz zsuniecie się linek z bębnow nawojowych (naprawa płatna).
- Zabrania się zamykania bramy, gdy bezpośrednio pod nią znajdują się osoby.
- Bramy wykonane są z segmentów połączonych zawiasami. Otwieranie i zamykanie bramy następuje przez przesunięcie jej rolkami w prowadnicach zabezpieczających bramę przed wyłamaniem. Ciężar bramy jest równoważony przez specjalnie zestrojone sprężyny skrętne. Niedopuszczalna jest eksploatacja bramy jeżeli nastąpiło widoczne uszkodzenie lin, sprężyn, płaszcza bramy (rozwarstwienie się panelu), a także innych elementów mechanicznych tj. zawiasy, rolki i zabezpieczenia sprężyn i linek.
- W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek nieprawidłowości w działaniu bramy należy niezwłocznie zgłosić usterkę zarządcy budynku.
- Zarówno skomplikowana automatyka, jak i mechanika bramy, wymagają okresowych przeglądów i konserwacji, prowadzonych przez Autoryzowany serwis producenta i potwierdzonych wpisem w książkę urządzenia i książkę obiektu. Brak Autoryzacji obsługi lub wpisów w książce obiektu i urządzenia, może być podstawą do nie uznania gwarancji na bramę przez jej producenta.
- Nieumiejętna obsługa przez osoby postronne może doprowadzić do uszkodzenia bramy, pojazdów i zagrozić bezpieczeństwu ludzi np.: przez porażenie prądem, czy obrażenia kończyn.
- Automatyka bramy zintegrowana została z systemem przeciwpożarowym, który w razie pożaru zainicjuje jej otwarcie i przystąpi do przewietrzania garażu.

Szczegółowe informacje na temat warunków użytkowania, konserwacji i gwarancji znajdują się w dokumentacji powykonawczej.

24. Brama p.poż na rampie pomiędzy poziomami -1 i -2.

Zamontowano elastyczną bramę rolowaną EBR 60, przeznaczoną do oddzielania pomieszczeń lub części pomieszczeń od pozostałych części budynku. Brama została sklasyfikowana w klasie odporności ogniowej EI60 według normy EN 13501-2:2008.

Elastyczna brama rolowana EBR 60 w czasie normalnej/prawidłowej pracy pozostaje stale otwarta. Po podaniu sygnału pożarowego z systemu SAP (lub innego źródła sygnału) brama zamyka się grawitacyjnie. Nie dopuszcza się stosowania elastycznej bramy rolowanej jako urządzenia komunikacyjnego.

Ogólne zasady użytkowania i konserwacji bramy:

1. Panele bram oraz przymyk, osłonę toru i osłonę przeciwwagi jezdnej można czyścić wodą i zwykłymi środkami czyszczącymi (bez zawartości środków wybielająco-żrących np. chlor) wg. instrukcji podanych przez producenta tych środków.
2. Po umyciu bramy należy myte elementy wytrzeć do sucha.
3. Podczas czyszczenia paneli bram, przymyku, osłony toru jezdnej i osłony przeciwwagi nie należy używać ostrych przedmiotów oraz środków czyszczących zawierających „materiały trące” (piasek, pumeks), aby nie nastąpiło uszkodzenie powłoki lakierniczej.
4. Wszystkie bramy stalowe należy poddawać okresowym kontrolom i przeglądom.
5. Przegląd taki powinien być przeprowadzony przez serwis techniczny (autoryzowany) co najmniej raz na 6 miesięcy i obejmować:
 - oględziny zewnętrzne bramy,
 - sprawdzenie szczeliny pomiędzy posadzką a skrzydłem (maksymalny luz 20 mm),
 - kontrola wszystkich elementów mocowania bramy z budynkiem,
 - kontrola napięcia linek oraz prowadzenia linek mechanizmu napędowego,
 - sprawdzenie stanu uszczelki pęczniejącej,
 - kontrola czystości prowadnic oraz linek,
 - optyczna kontrola urządzeń systemu sterowania,
 - sprawdzenie stanu połączeń elektrycznych w centralce sterującej oraz stanu akumulatorów,
 - sprawdzenie działania centrali sterującej oraz ocena pracy elektroztrzymacza,
 - kontrola regulatora prędkości zamykania / urządzenia LINNING,
 - ręczne zamknięcie bramy – przy użyciu przycisku sterującego,
 - alarmowe uruchomienie czujnika dymu; zamknięcie bram – jeśli jest możliwość,
 - sporządzenie protokołu przeglądu serwisowego.

Zalecenia konserwacyjne:

- Sprawdzenie funkcjonowania bram – ręczne otwarcie i zamknięcie bramy – co 3 miesiące.
- Kontrola prędkości zamykania i regulacja urządzenia LINNING – co 3 miesiące.
- Przegląd stanu prowadnic, wózków jezdnych oraz napięcia linek mechanizmu napędowego – co 6 miesięcy.

25. Bezpieczeństwo pożarowe.

Budynek podzielony został na strefy pożarowe za pomocą przegród oraz drzwi o odporności ogniowej. Garaż jest wydzielony od klatek schodowych przedsionkami przeciwpożarowymi wentylowanymi i zamykanymi drzwiami przeciwpożarowymi wyposażonymi w samozamykacze.

Budynek jest wyposażony w przeciwpożarowy wyłącznik prądu z przyciskami usytuowanymi przy wejściach do klatek schodowych.

Wyłącznik prądu ppoż. wyłącza napięcie we wszystkich obwodach, z wyjątkiem obwodów zasilających wentylację przedsionków ppoż., nawiew mechaniczny do klatki, centrala SSP (zlokalizowana przy wejściu do klatki A), centrali klap dymowych, wentylatory oddymiające garaż, brama wjazdowa, brama podziału garażu na strefy pożarowe.

Wyłączniki są oznakowane znakami bezpieczeństwa zgodnie z obowiązującymi normami.

Klatki schodowe wyposażone w instalację oddymiania grawitacyjnego z klapami w stropie klatki, szyby windowe (w obrębie klatek) oddymiane grawitacyjne przez klapy w stropach.

Klatki schodowe zostały wyposażone są w klapy dymowe o powierzchni czynnej 5 % w stosunku do powierzchni rzutu poziomego podłogi klatki schodowej.

Został zapewniony dopływ powietrza do ww. klatek poprzez nawiew mechaniczny załączany wraz z otwarciem klapy dymowej (obudowa kanału nawiewnego EIS 120, zasilanie wentylatora sprzed PWP zespołem kablowym PH 90).

Garaże są wyposażone w system sygnalizacji pożaru (SSP), podłączony do stacji monitorowania Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie.

W garażu zainstalowano hydranty wewnętrzne 33.

W budynku zasilanie instalacji hydrantowej z sieci miejskiej, zastosowano automatyczne zawory odcinające odbiory wody bytowej w przypadku pożaru.

Garaże podziemne wyposażono w instalację wentylacji oddymiającej kanałowej oraz wentylację bytową zgodnie z projektem wykonawczym. Należy wykonywać okresowe przeglądy urządzeń służące do utrzymania prawidłowej wentylacji obiektu a w szczególności urządzeń do instalacji wentylacji oddymiania garaży.

Zamontowane na budynku urządzenia przeciwpożarowe tj. (stałe lub półstałe, uruchamiane ręcznie lub samoczynnie) służące do zapobiegania powstaniu, wykrywania, zwalczania pożaru lub ograniczenia jego skutków, a w szczególności stałe i półstałe urządzenia gaśnicze i zabezpieczające, urządzenia inertyzujące, urządzenia wchodzące w skład dźwiękowego systemu ostrzegawczego

i systemu sygnalizacji pożarowej, w tym urządzenia sygnalizacyjno-alarmowe, urządzenia odbiorcze alarmów pożarowych i urządzenia odbiorcze sygnałów uszkodzeniowych, instalacje oświetlenia ewakuacyjnego hydranty wewnętrzne i zawory hydrantowe, hydranty zewnętrzne, pompy w pompowniach przeciwpożarowych, przeciwpożarowe klapy odcinające, urządzenia oddymiające, urządzenia zabezpieczające przed powstaniem wybuchu i ograniczające jego skutki, kurtyny dymowe oraz drzwi, bramy przeciwpożarowe, jeżeli są wyposażone w systemy sterowania, przeciwpożarowe wyłączniki prądu oraz dźwigi dla ekip ratowniczych oraz gaśnice zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 roku (Dz.U. 2010 nr 109 poz. 719) w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów powinny być poddawane przeglądom technicznym i czynnościom konserwacyjnym, zgodnie z zasadami i w sposób określony w Polskich Normach dotyczących urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic, w dokumentacji techniczno-ruchowej oraz w instrukcjach obsługi, opracowanych przez ich producentów. Przeglądy techniczne i czynności konserwacyjne powinny być przeprowadzane w okresach ustalonych przez producenta, nie rzadziej jednak niż raz w roku.

Węże stanowiące wyposażenie hydrantów wewnętrznych powinny być raz na 5 lat poddawane próbie ciśnieniowej na maksymalne ciśnienie robocze, zgodnie z Polską Normą dotyczącą konserwacji hydrantów wewnętrznych.

UWAGA!

- **W garażu oraz pomieszczeniach przynależnych do hali garażowej zostały zamontowane przyciski ROP /ręczny ostrzegacz pożarowy/. W przypadku wystąpienia pożaru lub widocznego zadymienia należy użyć przycisku ROP.**
- **W klatkach schodowych zamontowano przyciski oddymiania klatek. W przypadku wystąpienia pożaru lub widocznego zadymienia należy użyć przycisku oddymiania klatki schodowej.**
- **Zabrania się ustawiania mebli, przechowywania rowerów, wózków dziecięcych oraz składowania innych przedmiotów w korytarzach i klatkach schodowych, które stanowią drogi ewakuacyjne z budynku.**

26. Mieszkania z tarasami (ogródkami lokatorskimi).

Mieszkania na parterze posiadają tarasy zlokalizowane na stropie nad garażem, a od stron ul. Omulewskiej bezpośrednio na terenie. Właściciel – użytkownik lokalu mieszkalnego przylegającego do tarasu zobowiązany jest do bieżącej, indywidualnej pielęgnacji zieleni na tarasach danego użytkownika. Granica między tarasami (ogródkami lokatorskimi) została wyznaczona poprzez zamontowanie przegrody stalowe malowane proszkowo z wypełnieniem oraz ogrodzeniem siatkowym na słupkach stalowych.

Izolacja przeciwwodna tarasów na stropie nad garażem wykonana została z zastosowaniem dwóch warstw papy termozgrzewalnej. W związku z możliwością uszkodzenia warstw izolacji przeciwwilgociowej zabronione jest mocowanie wszelkich urządzeń rekreacyjnych, elementów małej architektury i innych w podłożu lub do konstrukcji stropu. Użytkownik tarasu ma obowiązek zapewnienia drożności odpływu, dlatego winien okresowo kontrolować odpływy i czyścić je z resztek roślinnych i ziemi. Niedopuszczalne jest wykonywanie nasadzeń roślinności w istniejących warstwach gruntu (możliwe jest jedynie utrzymywanie istniejącej roślinności i nawierzchni trawiastej). Dodatkową roślinność należy sadzić w przeznaczonych do tego celu donicach.

Zieleńce należy podlewać i regularnie kosić, co w połączeniu z nawożeniem zapewni Państwu ładne, zielone trawniki przez możliwie najdłuższą część roku.

27. Nawierzchnie na patio i przed budynkiem.

Ciągi piesze i jezdnie znajdujące się na terenie nieruchomości wykonano z kostki betonowej, wjazd do garażu podziemnego wykonany z betonu „szcztokowanego”. Na dziedzińcu wewnętrznym kostka betonowa CERTUS system 16 gr. 8cm w kolorze jasno szarym, szarym i grafitowym, układ rzędowy z przesunięciem łączów.

Nawierzchnia z kostki betonowej jest nawierzchnią trwałą, o dużej estetyce zapewniającej użytkowanie ciągów pieszych i jezdni wewnętrznych przez wiele lat. W okresie eksploatacji wymaga niewielkich czynności kosmetyczno-sanitarnych utrzymujących nawierzchnię w stanie należytej czystości, a mianowicie systematycznego zamywania szczotkami przystosowanymi do zamywania ulic. W okresie letnim w celu uzyskania odpylenia można stosować zraszanie. W okresie zimowym, w celu utrzymania przejezdności nawierzchni należy stosować spychanie śniegu pługami wyposażonymi w listwy gumowe, bądź narzędzia ręczne: łopaty, szczotki śniegowe. Nie należy stosować topników chemicznych, soli itp. Przy używaniu narzędzi ręcznych stosowanych do odkuwania lodu należy postępować ostrożnie unikając pozostawiania śladów od ostrych narzędzi.

Przy wykonywaniu remontów bieżących obiektów stycznych z nawierzchnią z kostki betonowej należy zachować ostrożność przy transportach materiałów takich jak cement, wapno, kleje, farby i inne barwniki, które mogłyby w sposób trwały zmienić kolor istniejącej nawierzchni. Odbarwienie nawierzchni powodować mogą również plamy z olei silnikowych. Plamy po olejach silnikowych znikają po okresach zimowych w wyniku większego nawilgocenia nawierzchni. Proces ten można przyspieszyć poprzez zastosowanie środków chemicznych np. detergentów oraz płuczek ciśnieniowych.

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

Po okresie zimowym dokonać przeglądu nawierzchni, oczyścić i w razie potrzeby uzupełnić spoiny między kostkami piaskiem.

28. Śmietnik.

Zaprojektowany został jeden śmietnik jako obiekt wbudowany w bryłę budynku, z wejściem od strony wewnętrznego dziedzińca. Śmietnik został zaopatrzony w kratkę ściekową, wentylację mechaniczną, kran ze złączką, oświetlenie, podłoga i ściany do wysokości 2,10 m wykończone gresem. Dostęp dla śmieciarek zapewniono od strony drogi wewnętrznej.

29. Zieleń.

Niektóre mieszkania posiadają tarasy zlokalizowane przy budynku. Właściciel - użytkownik lokalu mieszkalnego, przylegającego do tarasu zobowiązany jest do bieżącej, indywidualnej pielęgnacji zieleni na tarasach danego użytkownika. Granica między tarasami (ogródkami lokatorskimi) została wyznaczona poprzez zamontowanie niskiego wyгородzenia z systemowych stalowych elementów ogrodzeniowych. Tarasy od strony drogi wewnętrznej zostały wydzielone z pomocą żelbetowych ścian i roślinności.

W związku z możliwością uszkodzenia warstw izolacji przeciwwilgociowej zabronione jest mocowanie wszelkich urządzeń rekreacyjnych, elementów małej architektury i innych w podłożu lub do konstrukcji stropu. Niedopuszczalne jest wykonywanie nasadzeń roślinności intensywnej (możliwe jest jedynie utrzymywanie nawierzchni trawiastej).

Zieleńce należy podlewać i regularnie kosić, co w połączeniu z nawożeniem zapewni ładne, zielone trawniki przez możliwie najdłuższą część roku.

Pielęgnacja trawników:

Koszenie - wiosną i wczesną jesienią trawnik wymaga koszenia z częstotliwością około raz na tydzień. Podczas letnich upałów i późną jesienią wzrost trawy ulega spowolnieniu ze względu na zbyt wysoką/ niską temperaturę - trawnik wymaga wtedy koszenia nie częściej, niż co dwa, trzy tygodnie. Ze względów praktycznych trawniki nie powinny być koszone niżej niż 4-5 cm. Każdorazowe przerośnięcie trawnika powoduje natomiast konieczność wyższego koszenia. Pozostałości skoszonej trawy trzeba koniecznie usunąć z trawnika! Darń trawnika wymaga nieznacznej regulacji wysokości koszenia w zależności od warunków pogodowych sprzyjających lub negatywnie wpływających na rozwój trawy. Wiosną przed zazielenieniem się starą darń należy ścinać nisko na około 2,5 cm, a następnie podnosić stopniowo wysokość ostrza podczas kolejnych strzyżeń do wys. 4- 5cm, a w okresie upałów do 6-7 cm (w lipcu, sierpniu). Po ustąpieniu upałów należy znów opuścić wysokość do 4-5cm. Ostatnie koszenie wykonać przed nadejściem mrozów w końcu października lub na początku listopada. Należy wtedy ścinać trawę nisko na wysokość około 3 cm, zbierając przy okazji opadłe z drzew liście.

Nawożenie - Na istniejących trawnikach pierwsze nawożenie należy przeprowadzić wczesną wiosną (w połowie marca). Roczna dawka nawozów mineralnych powinna mieścić się w granicach 1.4 - 2.4 kg czystego N/100m² przy zachowaniu proporcji NPK 4:1:2. Ilość tą należy podzielić na 3- 6 dawek. Istnieje następująca zasada stosowania azotu w sezonie: 60% marzec - maj, 30 - 40% czerwiec - sierpień 0 - 10% listopad. Brak azotu objawia się najczęściej żółknięciem dolnych liści. Stosowanie potasu ma szczególne znaczenie w okresie letnich upałów i jesienią. Na intensywność zieleni korzystnie wpływa magnez i żelazo. Do nawożenia trawników można użyć nawozów wieloskładnikowych (NPK) - Azofoska, Polifoska i nawozów azotowych: saletra amonowa, mocznik, saletrzak, siarczan amonu lub specjalne mieszanki nawozowe, których zasady stosowania znajdują się na opakowaniach. Najlepszym rozwiązaniem, choć nieco droższym jest użycie specjalnej mieszanki nawozowej o długotrwałym działaniu.

Wertykulacja jest zabiegiem łączącym wyczesywanie martwych roślin z płytkim nacinaniem (do około 2 cm) powierzchni darni. Poza tym, następuje rozcinanie rozłogów i powierzchniowe napowietrzenie gleby.

Wertykulację należy przeprowadzić wiosną po pierwszym koszeniu. Dobrze jest połączyć ten zabieg z podsiewem miejsc, które szczególnie ucierpiały podczas zimy. Po raz drugi wertykulację przeprowadza się wczesną jesienią. Wyczesywanie wykonać można przy użyciu metalowych grabi.

Aeracja, czyli napowietrzanie - aerację najlepiej jest przeprowadzić wczesną wiosną, gdy ziemia już obeschnie. Wykonuje się ją specjalnymi maszynami tzw. aeratorami. Również skutecznie można to zrobić np.: widłami amerykańskimi nakłuwając glebę na głębokość 10 - 15 cm w odstępach 10 - 15 cm lekko podważając. Zabieg ten powinien być wykonany w miarę możliwości na całej powierzchni trawnika, co najmniej raz na dwa - trzy lata. Miejsca szczególnie uczęszczane należy napowietrzać co najmniej raz w sezonie.

30. Praca Serwisu Gwarancyjnego.

Usterki należy zgłaszać poprzez stronę internetową www.matexpolska.pl w zakładce "E-BOK" zgłoś reklamację.

Przed dokonaniem naprawy gwarancyjnej Lokator będzie zobligowany udostępnić lokal Generalnemu Wykonawcy celem przeprowadzenia wizji lokalnej, stwierdzenia zasadności zgłoszenia, określenia technologii i zakwalifikowania do prac gwarancyjnych.

Generalny Wykonawca będzie wykonywał naprawy gwarancyjne w dniach od poniedziałku do piątku w godzinach 8.00 - 16.00.

Zwracamy uwagę na najczęściej spotykane zgłoszenia reklamacyjne, które są uznawane za niezasadne:

- wadliwie działające grzejniki w wyniku ich demontażu przez ekipy wykończeniowe, który powoduje ich zapowietrzenie,
- niedziałające łączniki i gniazda w wyniku ingerencji w instalację elektryczną, w szczególności demontaż osprzętu przed malowaniem lokalu, docieranie ścian podczas wykonywania gładzi, powodujące zapylenie osprzętu,
- niesprawne oświetlenie loggii – wymiana uszkodzonych („spalonych”) źródeł światła należy do Właściciela lokalu,
- niedziałające domofony w mieszkaniach i klatkach – samodzielne demontowanie aparatów domofonowych podczas prac wykończeniowych i powodowanie zwarców w instalacji domofonowej unieruchamia system w całej klatce.

Informujemy, iż wszelkie zastrzeżenia związane z częściami wspólnymi, terenami zewnętrznymi należy zgłaszać do Zarządcy budynku.

31. Uwagi końcowe.

1. Elementy poddane przeróbkom i zmianom bez zgody gwaranta tracą podstawę do uznania rękojmi.
2. Uszkodzenia mechaniczne nie podlegają rękojmi.
3. Niniejsza instrukcja zawiera skrótowe opisanie najistotniejszych zasad użytkowania, należy zawsze zapoznać się z pełną instrukcją eksploatacji dostępną w dokumentacji powykonawczej oraz DTR-kach.
4. Uszkodzenia powstałe w skutek niewłaściwej eksploatacji, zaniedbań konserwacyjnych lub działań celowych nie podlegają rękojmi.

5. W przypadku wątpliwości lub niewiedzy w temacie sposobu użytkowania elementów budynku i infrastruktury należy wystosować zapytanie do Zarządcy Budynku. Nieznajomość zasad użytkowania nie będzie uznawana, jako uzasadnienie niewłaściwej eksploatacji.

32. Regulamin prowadzenia robót wykończeniowych lokalu mieszkalnego.

1. Wszelkie zmiany lokatorskie, dokonywane po odbiorze lokali przez lokatorów, winny być wykonywane zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym, za wiedzą administratora lub zarządcy budynku.
2. Niezbędne jest uzyskanie wymaganych prawem pozwoleń i uzgodnień oraz ewentualne sporządzenie projektu budowlanego.
3. Zmiany lokatorskie nie mogą prowadzić do zniszczenia instalacji, jak również do naruszenia interesów osób trzecich. Wibracje wzbudzane podczas wyburzania ścian mogą wpływać na pozostałe elementy konstrukcji i powodować min. zarysowania sąsiednich ścian.
4. Lokator wprowadzając w okresie rękojmi zmiany konstrukcyjne, zmiany w instalacjach wewnętrznych jak również zmiany wykończenia przyjmuje do wiadomości fakt wyłączenia tych elementów spod ochrony rękojmi.
5. Części wspólne budynku wykonane „pod klucz” (tzn. okładziny podłogowe i ścienne oraz malowanie) - nie dopuszczalne jest wprowadzanie zmian konstrukcyjnych i instalacyjnych pod rygorem wykluczenia z ochrony w zakresie rękojmi.
6. Wszelkie roboty aranżacyjne winny być wykonywane zgodnie z „Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” wraz z późniejszymi zmianami oraz innymi przepisami prawa i rozporządzeniami. Nadzór nad ww. robotami należy powierzyć osobie posiadającej uprawnienia.

Uwagi:

- **Lokale przekazywane są użytkownikom w stanie niewykończonym. W okresie robót wykończeniowych w budynku działać będą liczne ekipy budowlane. Prosimy o zwrócenie uwagi na zatrudnianie wyłącznie sprawdzonych wykonawców. Pozwoli to na ograniczenie kradzieży i dewastacji obiektu.**
- **Przy realizacji robót wykończeniowych prosimy wykorzystywać wyłącznie materiały posiadające aktualne dokumenty dopuszczające do stosowania w budownictwie.**
- **Gruz i odpady należy wyrzucać wyłącznie do specjalnych pojemników (nie przez okno lub do rury kanalizacyjnej).**
- **Zabrania się wylewania żrących lub gęstych cieczy (zapraw, rozpuszczalników, farb) do kanalizacji sanitarnej oraz wpustów tarasowych, ponieważ może to grozić zapchaniem lub uszkodzeniem.**
- **W trakcie transportu mebli i materiałów prosimy zwrócić uwagę na ściany klatki schodowej, balustrady, windy i inne elementy wyposażenia.**

Zwracamy uwagę na najczęściej spotykane problemy administracji z ekipami remontowymi:

- śmieci, gruz, niedopałki papierosów wyrzucane są przez okna zanieczyszczając teren przy budynku lub balkony i tarasy mieszkań znajdujących się poniżej albo trafiają do garażu lub na klatkę schodową;
- cięcie płyt oraz ceramiki na balkonach i klatce schodowej, powodujące zakurzenie i dewastację części wspólnych budynku;
- gruz, śmieci i inne odpady wrzucane do kanalizacji (m.in. poprzez sedes) powodują jej niedrożność,

- w trakcie transportu mebli i materiałów brudzone i rysowane są ściany klatki schodowej i balustrady. Uszkodzeniu i zabrudzeniu ulegają także windy;
- najczęściej uszkodzenia klatek schodowych powodowane są przez wnoszenie długich profili stalowych i listew. W czasie wnoszenia ostre końcówki tych profili powinny być osłonięte;
- niefachowo wykonywane przeróbki instalacji wewnętrznych sanitarnych w mieszkaniach , powodują zalewanie mieszkań sąsiednich;
- demontaż domofonu i samowolne przeróbki instalacji domofonowej, powodują zwarcia, rozregulowanie a nawet spalenie systemu;
- montaż dodatkowych wentylatorów i zakłócenie pracy systemu wentylacji.

Wszelkie zamiany funkcji pomieszczeń w lokalu powinny być zgłoszone do Zarządcy w celu uzyskania niezbędnej zgody.

Uwaga:

- **Szczegółowy regulamin prowadzenia prac wykończeniowych został sprecyzowany uchwałą wspólnoty mieszkaniowej. W przypadku jakichkolwiek niejasności bądź wątpliwości w sprawach dot. prowadzenia prac wykończeniowych w lokalu należy skontaktować się z Zarządcą budynku.**