

INSTRUKCJA

Użytkowania oraz konserwacji obiektu budowlanego

„Lazurowy Zakątek”

część lokatorska



Generalny Wykonawca:



Inwestor:



Inwestor zastępczy:



WARSZAWA luty 2015

Spis treści

Wstęp.....	3
1. Branża budowlana:	3
1.1 Ślusarka drzwiowa /wejścia główne do budynków/ TRAK-BUD.....	3
1.2 Ślusarka drzwiowa /wejście tylne do budynku B, C, E - EURODOM.....	4
1.3 Drzwi wejściowe do mieszkań GERDA CP 30 S - UMIT.....	6
1.4 Drzwi do pom. technicznych, kom. lokatorskich i drzwi szachtów Pedilla - EURODOM.....	8
1.5 Brama garażowa- UMIT	9
1.6 Okna i drzwi balkonowe PVC – EURODOM.....	9
1.7 Podokienniki kamienne – użytkowanie i konserwacja	11
1.8 Balustrady i pochwyty klatki schodowej - GROT	12
1.9 Balustrady balkonowe konserwacja i użytkowanie - GROT	12
1.10 Pokrycie balkonów i loggi	12
1.11 Okładziny ściennie elewacyjne z płyt włókno-cementowych - FORTIS.....	13
1.12 Elewacja wentylowana z okładziną kamienną – Kontin Stone.....	14
1.13 Okładziny i powłoki ściennie.....	14
1.14 Podłogi	15
1.15 Uszkodzenia ścian i tynków, wietrzenie mieszkań	15
1.16 Obróbki blacharskie, parapety, attyki	16
1.17 Przydomowy ogródek /mieszkanie na parterze/	17
2. Wentylacja - STB:	17
2.1. sanitarna i bytowa wentylacja lokalowa	17
2.2. wentylacja bytowa garażu	18
2.3. wentylacja oddymiania garażu	18
3. Branża Elektryczna – Eltra Radom:	18
3.1. Informacje wstępne	18
3.2. Podłączenie kuchni	18
3.3. Osprzęt (gniazda, włączniki).....	18
3.4. Prowadzenie przewodów elektrycznych	19
3.5. Instalacje słaboprądowe	19
3.6. Postępowanie w przypadku zwarcia	19
3.7. Uziemienie / szyna wyrównawcza/	19
3.8. Instalacja domofonowa	19
3.9. Instalacja Systemu Sygnalizacji Pożaru i Oddymiania Klatek Schodowych	20
4. Branża Sanitarna – Instalbud Radom:	20
4.1. Instalacja centralnego ogrzewania	20
4.2. Instalacja wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji.....	21
4.3. Instalacja kanalizacyjna	21
5. Uwagi końcowe:	22

Wstęp

Budynki mieszkalne jak również urządzenia z nimi związane powinny być użytkowane zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (DZ. U. Nr 74, poz. 836)

Zadaniem instrukcji jest udzielenie wytycznych przyszłym i obecnym użytkownikom, co do właściwego użytkowania obiektu i lokali, a w szczególności konserwację ich elementów. Zasady te pozwalają utrzymać mieszkanie w należyтым stanie technicznym, dającym możliwość skorzystania z rękojmi i gwarancji za wady. Rękojmia jednak nie obejmuje usterek powstałych wskutek nieprawidłowego użytkowania czy złej konserwacji, ze szczególnym uwzględnieniem uszkodzeń mechanicznych.

Nowe materiały zastosowane w masowym budownictwie stwarzają konieczność zapoznania się użytkowników z właściwościami tych materiałów, choćby w pobieżnym zakresie. Obok właściwej konserwacji racjonalne i umiejętne zagospodarowanie całej powierzchni staje się warunkiem wykorzystania pełnych walorów użytkowych mieszkań.

Poniżej omawia się elementy mieszkaniowe z podaniem zasadniczych zaleceń i przeciwwskazań z podziałem na podłogi, wykładziny ścienne, stolarkę okienną, drzwiową, ściany i tynki oraz instalację.

Wskazówki i warunki gwarancji dla użytkowników lokali

1. Branża budowlana:

1.1 Ślusarka drzwiowa /wejścia główne do budynków/ TRAK-BUD.

Drzwi wejściowe wykonane zostały z wysokiej klasy stopów aluminium, i pomalowane farbą proszkową. Drzwi wyposażono w instalacje sprzężone zarówno z systemem przeciwpożarowym jak i wewnętrzną instalacją domofonową.

Instalacja systemu przeciwpożarowego w przypadku pobudzenia np.: za pomocą czujników dymu, uruchomi proces oddymiania budynku w ramach, którego zintegrowane z tą instalacją siłowniki, dokonują zautomatyzowanego otwarcia skrzydeł drzwiowych i naświetli, znajdujących się ponad skrzydłem drzwiowym. W celu zapewnienia bezpiecznego i trwałego użytkowania, należy przestrzegać poniższych zasad:

1. Zabrania się podpierania, blokowania drzwi. Zastosowane w drzwiach urządzenia domykające, zwane samozamykaczami marki GEZE w trakcie blokowania drzwi mogą ulec uszkodzeniu, skutkiem, czego spadnie ich skuteczność lub zdolność do dalszej eksploatacji. w niektórych, skrajnych przypadkach, podparcie skrzydła drzwi, może prowadzić do uszkodzenia skrzydła (wgniecenia zarysowania), elementów płyt kamiennych lub dla drzwi opcjonalnie wypełnionych szybą - zbitcia wkładu szybowego (w wyniku np.: skręcenia skrzydła).

2. Zabrania się zamykania drzwi (domykania drzwi do ościeżnicy) przy wysuniętych ryglach blokujących skrzydło dodatkowe, ponieważ z reguły prowadzi to do trwałego uszkodzenia systemu ryglowania i zamka.
3. Zabrania się pod groźbą utraty gwarancji smarowania zamka, a w szczególności wstrzykiwania substancji oleistych do otworu klucza – może to spowodować problemy z otwarciem zamka.
4. Zabronione jest wykonywanie samowolnych przeróbek lub zmian konstrukcyjnych pod groźbą utraty gwarancji.
5. Uszkodzenia wynikające z niewłaściwego użytkowania (tzn. niezgodnego z instrukcją lub zwyczajowo przyjętymi normami użytkowania) są podstawą utraty gwarancji.
6. Zalecaną metodą czyszczenia powierzchni drzwi jest delikatne mycie gąbką z czystą wodą. Przy silnym zabrudzeniu można użyć delikatnych detergentów. Zabrania się używać proszków, substancji żrących i rozpuszczalników.
7. W okresie niskich temperatur należy zwrócić szczególną uwagę, aby drzwi nie były posypywane solą. Kwaśne środowisko może działać niszcząco na elementy ślusarki oraz prowadzić do zatarcia i uszkodzenia okuć.
8. Pozostawienie klucza z jednej strony drzwi, spowoduje trudności z otwarciem zamka z drugiej strony
9. Regulację elektrozamków powinna wykonywać osoba dysponująca odpowiednią wiedzą i doświadczeniem. Zaklejanie lub majstrowanie przy zapadce elektrozamka może spowodować jego uszkodzenie.

Dla prawidłowego funkcjonowania drzwi konieczne jest stosowanie się do zaleceń:

- zamykania skrzydła drzwiowego przy użyciu klamki
- dbania o czystość powłok zewnętrznych skrzydeł i ościeżnic (w szczególności o czystość progu wraz ze światłem otwarcia skrzydła)
- dbanie o czystość i jakość klucza
- użytkowanie tylko właściwych kluczy

Pod groźbą utraty gwarancji zabrania się:

- stosowanie jakichkolwiek środków czyszczących na bazie alkoholu czy kwasu
- samodzielnego dokonywania jakichkolwiek napraw, zmian i przeróbek
- samodzielną wymianę podzespołów (zamki, wkładki itp.)
- samodzielnego dokonywania oliwienia zamków, czy regulacji
- samodzielnego montaż elementów dodatkowych nie przewidzianych przez producenta
- ingerencję w budowę drzwi i ościeżnic drzwiowych
- trzaskania drzwiami
- stosowania do otwarcia drzwi innych narzędzi niż oryginalne klucze powierzane przez dostawcę

1.2 Ślusarka drzwiowa /wejście tylne do budynku B, C, E - EURODOM.

Drzwi wejściowe wykonane zostały z wysokiej klasy stopów aluminium, i pomalowane farbą proszkową.

W celu zapewnienia bezpiecznego i trwałego użytkowania, należy przestrzegać poniższych zasad:

1. Na skrzydło nie może oddziaływać żadne inne dodatkowe obciążenie. Opieranie o drzwi materiałów jest niedopuszczalne.
2. Nie pozostawiać skrzydła w pozycji rozwartej podczas silnego wiatru.
3. Przy otwieraniu nie wkładać ręki pomiędzy skrzydło, a ościeżnicę.
4. Zabrania się podpierania, blokowania drzwi. Zastosowane w drzwiach urządzenia domykające, zwane samozamykaczami marki GEZE w trakcie blokowania drzwi mogą ulec uszkodzeniu, skutkiem, czego spadnie ich skuteczność lub zdolność do dalszej eksploatacji. w niektórych, skrajnych przypadkach, podparcie skrzydła drzwi, może prowadzić do uszkodzenia skrzydła (wgniecenia zarysowania), elementów płyt kamiennych lub dla drzwi opcjonalnie wypełnionych szybą - zbitcia wkładu szybowego (w wyniku np.: skręcenia skrzydła).
5. Zabrania się zamykania drzwi (domykania drzwi do ościeżnicy) przy wysuniętych ryglach blokujących skrzydło dodatkowe, ponieważ z reguły prowadzi to do trwałego uszkodzenia systemu ryglowania i zamka.
6. Zabrania się pod groźbą utraty gwarancji smarowania zamka, a w szczególności wstrzykiwania substancji oleistych do otworu klucza – może to spowodować problemy z otwarciem zamka.
7. Zabronione jest wykonywanie samowolnych przeróbek lub zmian konstrukcyjnych pod groźbą utraty gwarancji.
8. Uszkodzenia wynikające z niewłaściwego użytkowania (tzn. niezgodnego z instrukcją lub zwyczajowo przyjętymi normami użytkowania) są podstawą utraty gwarancji.
9. Pozostawienie klucza z jednej strony drzwi, spowoduje trudności z otwarciem zamka z drugiej strony
10. Regulację elektrozamków powinna wykonywać osoba dysponująca odpowiednią wiedzą i doświadczeniem. Zaklejanie lub majstrowanie przy zapadce elektrozamka może spowodować jego uszkodzenie.

Dla prawidłowego funkcjonowania drzwi konieczne jest stosowanie się do zaleceń:

- zamykania skrzydła drzwiowego przy użyciu klamki
- dbanie o czystość i jakość klucza
- użytkowanie tylko właściwych kluczy

Pod groźbą utraty gwarancji zabrania się:

- stosowanie jakichkolwiek środków czyszczących na bazie alkoholu czy kwasu
- samodzielnego dokonywania jakichkolwiek napraw, zmian i przeróbek
- samodzielnej wymiany podzespołów (zamki, wkładki itp.)
- samodzielnego dokonywania oliwienia zamków, czy regulacji
- samodzielnego montaż elementów dodatkowych nie przewidzianych przez producenta

- ingerencję w budowę drzwi i ościeżnic drzwiowych
- trzaskania drzwiami
- stosowania do otwarcia drzwi innych narzędzi niż oryginalne klucze powierzane przez dostawcę

1.3 Drzwi wejściowe do mieszkań GERDA CP 30 S - UMIT.

Ochrona przeciwpożarowa drzwi ze zintegrowanym samozamykaczem o wysokiej odporności na włamanie.

Zintegrowany samozamykacz nie jest widoczny od strony zewnętrznej drzwi, co pozwala instalować drzwi przeciwpożarowe również w mieszkaniu i innych prestiżowych pomieszczeniach wymagających specjalnej ochrony przed włamaniem... Wyposażone w uszczelki pożarowe pęczniejące, w wizjer oraz wkładkę patentową.

Okresowo należy sprawdzać stan uszczelki pożarowych, a w przypadku odklejenia niezwłocznie wymienić uszczelkę na nową.

Przynajmniej raz do roku nasmarować środkiem oleistym do konserwacji okuć, wszystkie elementy ruchome i miejsca współpracy elementów. Zaleca się aby ilość kontroli i konserwacji okuć była większa od dwóch w ciągu roku. Zdarzyć się może, że konieczne będzie dokręcenie śruby mocującej ramię wodzące samozamykacz. Znajduje się ona w górnej części skrzydła drzwiowego po stronie zawiasu. Wykonując tą czynność należy zwrócić uwagę, aby śruba nie wystawała zbyt wysoko nad skrzydło - zbyt wysunięta może prowadzić do blokowania drzwi lub spowodować obtarcie ościeżnicy drzwiowej. zbyt silne dokręcenie uniemożliwi prawidłową i swobodną pracę samozamykacza.

Elementy tj. Klamki, uszczelki, i ruchome elementy okuć jako zużywalne nie podlegają gwarancji – ich trwałość zależna jest od intensywności użytkowania, utrzymywania ich w czystości.

W celu zapewnienia bezpiecznego i trwałego użytkowania, należy przestrzegać poniższych zasad:

1. Zabrania się podpierania, blokowania drzwi. Zastosowane w drzwiach urządzenia domykające, zwane samozamykaczami w trakcie blokowania drzwi mogą ulec uszkodzeniu, skutkiem, czego spadnie ich skuteczność lub zdolność do dalszej eksploatacji. W niektórych, skrajnych przypadkach, podparcie skrzydła drzwi, może prowadzić do uszkodzenia skrzydła (wgniecenia zarysowania), elementów płyt kamiennych lub dla drzwi opcjonalnie wypełnionych szybą - zbitcia wkładu szybowego (w wyniku np.: skręcenia skrzydła).
2. Zabrania się zamykania drzwi (domykania drzwi do ościeżnicy) przy wysuniętych ryglach blokujących skrzydło, ponieważ z reguły prowadzi to do trwałego uszkodzenia systemu ryglowania, zamka i ościeżnicy.
3. Przy energicznym zamykaniu i otwieraniu drzwi może być słyszalny metaliczny dźwięk rygli, wynikający z zastosowania niezbędnych luzów potrzebnych do niezawodnej pracy zamków.

4. Zabrania się pod groźbą utraty gwarancji smarowania zamka, a w szczególności wstrzykiwania substancji oleistych do otworu klucza – może to spowodować problemy z otwarciem zamka. Konserwacja wkładek może odbywać się wyłącznie przy użyciu preparatu GERDA do konserwacji wkładek. Przy intensywnej eksploatacji konserwować raz na kwartał, w pozostałych przypadkach dwa razy w roku.
5. Zabronione jest wykonywanie samowolnych przeróbek lub zmian konstrukcyjnych pod groźbą utraty gwarancji.
6. Uszkodzenia wynikające z niewłaściwego użytkowania (tzn. niezgodnego z instrukcją lub zwyczajowo przyjętymi normami użytkowania) są podstawą utraty gwarancji.
7. Zalecaną metodą czyszczenia powierzchni drzwi jest delikatne mycie gąbką z czystą wodą. Przy silnym zabrudzeniu można użyć delikatnych detergentów. Zabrania się używać proszków, substancji żrących i rozpuszczalników i szorstkich lub ostrych przedmiotów.
8. Różnice w kolorze folii drewnopodobnych, słoje drewna są charakterystyczne dla tego typu okładzin i podkreślają niepowtarzalność i indywidualność wyrobu i tym samym nie podlegają reklamacji. Dopuszczalne są zmiany odcienia kolorystycznego i połysku w trakcie użytkowania.
9. Pomieszczenia, w których zamontowane są drzwi podczas całego okresu eksploatacji muszą mieć skutecznie działającą wentylację i być ogrzewane w okresie zimy.
10. Pozostawienie klucza z jednej strony drzwi, spowoduje trudności z otwarciem zamka z drugiej strony

Dla prawidłowego funkcjonowania drzwi konieczne jest stosowanie się do zaleceń:

- zamykania skrzydła drzwiowego przy użyciu klamki
- dbania o czystość powłok zewnętrznych skrzydeł i ościeżnic (w szczególności o czystość progu wraz ze światłem otwarcia skrzydła)
- dbanie o czystość i jakość klucza
- użytkowanie tylko właściwych kluczy

Pod groźbą utraty gwarancji zabrania się:

- stosowanie jakichkolwiek środków czyszczących na bazie alkoholu czy kwasu
- samodzielnego dokonywania jakichkolwiek napraw, zmian i przeróbek
- samodzielnej wymiany podzespołów (zamki, wkładki itp.)
- samodzielnego dokonywania oliwienia zamków, czy regulacji
- samodzielnego montaż elementów dodatkowych nie przewidzianych przez producenta
- ingerencję w budowę drzwi i ościeżnic drzwiowych
- trzaskania drzwiami
- stosowania do otwarcia drzwi innych narzędzi niż oryginalne klucze powierzane przez dostawcę

UWAGA:

Dorabianie kluczy należy wykonać w punktach posiadających autoryzację GERDA lub poprzez partnerów handlowych po okazaniu karty kodowo-gwarancyjnej oraz numerowanego klucza. **Serwis i obsługa Tel.: (48) 331 31 26 lub 601 351 914.**

1.4 Drzwi do pom. technicznych, kom. lokatorskich i drzwi szachtów Pedilla - EURODOM.

Drzwi do komórek pomiędzy strefami pożarowymi wykonano o odporności ogniowej EI 30, EI 60. W celu zapewnienia bezpiecznego i trwałego użytkowania, należy przestrzegać poniższych zasad:

1. Wszystkie drzwi przeciwpożarowe powinny być regularnie serwisowane, by zagwarantować ich bezawaryjną skuteczność. Należy sprawdzać czy ich zamykanie przebiega w sposób prawidłowy. Co każde 5 000 otwarć lub co każde 6 miesięcy, powinno dokonywać się następujących czynności:
 - smarowanie zawiasu z łożyskiem
 - smarowanie zawiasu ze sprężyną. Nie naciągać sprężyny
 - oczyścić i odtłuścić zamek i kieszeń zamka, sprawdzając czy język zamka wchodzi całkowicie w kieszeń zamka, a nie częściowo.
2. Zabrania się podpierania, blokowania drzwi. Zastosowane w drzwiach urządzenia domykające, zwane samozamykaczami marki GEZE w trakcie blokowania drzwi mogą ulec uszkodzeniu, skutkiem, czego spadnie ich skuteczność lub zdolność do dalszej eksploatacji. W niektórych, skrajnych przypadkach, podparcie skrzydła drzwi, może prowadzić do uszkodzenia skrzydła (wgniecenia zarysowania) lub ościeżnicy.
3. Zabrania się zamykania drzwi (domykania drzwi do ościeżnicy) przy wysuniętych ryglach zamka, ponieważ z reguły prowadzi to do trwałego uszkodzenia systemu ryglowania i zamka i ościeżnicy.
4. Zabrania się pod groźbą utraty gwarancji smarowania zamka, a w szczególności wstrzykiwania substancji oleistych do otworu klucza – może to spowodować problemy z otwarciem zamka.
5. Zabronione jest wykonywanie samowolnych przeróbek lub zmian konstrukcyjnych pod groźbą utraty gwarancji.
6. Uszkodzenia wynikające z niewłaściwego użytkowania (tzn. niezgodnego z instrukcją lub zwyczajowo przyjętymi normami użytkowania) są podstawą utraty gwarancji.
7. Zalecaną metodą czyszczenia powierzchni drzwi jest delikatne mycie gąbką z czystą wodą. Przy silnym zabrudzeniu można użyć delikatnych detergentów. Zabrania się używać proszków, substancji żrących i rozpuszczalników.
8. Pozostawienie klucza z jednej strony drzwi, spowoduje trudności z otwarciem zamka z drugiej strony

Dla prawidłowego funkcjonowania drzwi konieczne jest stosowanie się do zaleceń:

- zamykania skrzydła drzwiowego przy użyciu klamki
- dbania o czystość powłok zewnętrznych skrzydeł i ościeżnic (w szczególności o czystość progu wraz ze światłem otwarcia skrzydła)
- dbanie o czystość i jakość klucza
- użytkowanie tylko właściwych kluczy

Pod groźbą utraty gwarancji zabrania się:

- stosowanie jakichkolwiek środków czyszczących na bazie alkoholu czy kwasu
- samodzielnego dokonywania jakichkolwiek napraw, zmian i przeróbek
- samodzielnej wymiany podzespołów (zamki, wkładki itp.)
- samodzielnego dokonywania oliwienia zamków, czy regulacji
- samodzielnego montaż elementów dodatkowych nie przewidzianych przez producenta
- ingerencję w budowę drzwi i ościeżnic drzwiowych
- trzaskania drzwiami
- stosowania do otwarcia drzwi innych narzędzi niż oryginalne klucze powierzane przez dostawcę

1.5 Brama garażowa- UMIT

W garażu zastosowano automatyczną bramę segmentową firmy HORMANN.

Brama garażowa wyposażona jest w automatykę sterującą otwarciem / zamknięciem, wyposażona została w system czujników oraz sygnalizację ostrzegawczą. Do obsługi bramy przekazane zostały Państwu piloty. Są one wystarczające do codziennej obsługi bramy. Nie wolno samowolnie dokonywać manipulacji przyciskami znajdującymi się na tablicy sterującej. 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.

1.6 Okna i drzwi balkonowe PVC – EURODOM

Drzwi i okna wykonane zostały z wysokiej klasy tworzywa PCV, jednostronnie okleinowanego, z wkładem szkła zespolonego o podwyższonych walorach izolacyjności akustycznej. Część drzwi wyposażono w urządzenia służące do doprowadzenia minimalnej ilości świeżego powietrza zwanymi "Nawietrzakami", które również zapewniają tłumienie głośnych dźwięków. Aby zapewnić długoletnie i bezproblemowe użytkowanie należy pamiętać:

1. Okna i drzwi balkonowe PVC należy myć co najmniej 2 razy w roku czystą wodą w celu usunięcia kurzu i wszelkich zabrudzeń
2. Unikać kontaktu części PVC z gorącymi przedmiotami (żelazka, grzałki, piecyki, itp.)
3. Konserwacja zasadniczych elementów okucia prowadzona na zlecenie użytkownika. Regularne smarowanie i oliwienie smarem lub olejem maszynowym bez zawartości żywic i kwasów wszystkich zasadniczych z punktu widzenia funkcjonowania elementów okucia na skrzydle i ościeżnicy zapewni lekkość działania okuć i uchroni je przed wcześniejszym zużyciem. Stalowe zaczepy wymagają ciągłego smarowania, by uniknąć niepotrzebnego tarcia. Ponadto należy regularnie sprawdzać stabilność połączeń śrubowych i ewentualnie

niezwłocznie dokręcić poluzowane śruby lub wymienić pęknięte wkręty. Elementy okuć i wszystkie ruchome części muszą być regularnie czyszczone z kurzu i nawiewanego drobnego piasku.

4. Przy otwartym skrzydle okiennym nie można przekręcać klamki.
5. Długotrwałe pozostawienie otwartego skrzydła prowadzić może do jego wypaczenia lub uszkodzenia przez poryw wiatru.
6. Istotne zalecenia użytkowania okien:
 - na skrzydło okna nie może oddziaływać żadne inne dodatkowe obciążenie
 - nie należy wkładać żadnych przedmiotów pomiędzy skrzydło i ościeżnicę,
 - podczas silnego wiatru nie należy pozostawiać skrzydła w pozycji otwartej,
 - silnie zatrzasujące się skrzydło może doprowadzić do pęknięcia ramy okiennej bądź ościeżnicy, pęknięcia lub stłuczenia zestawu szybowego, skutkować uszkodzeniem glifów okiennych.
 - montowanie żaluzji lub rolet na skrzydłach czy ramach okiennych może być podstawą do uchylenia gwarancji oraz utraty rękojmi.
 - Regularnie sprawdzaj drożność otworów skroplinowych znajdujących się w dolnej części ramy okiennej. Czyszczenie można przeprowadzić ssawką odkurzacza tzw.: spągową wyposażoną w szczotkę.

7. Uszczelki

Uszczelki są stale elastyczne, ponieważ są wykonane z materiału odpornego na starzenie i warunki atmosferyczne. W razie uszkodzenia można je w prosty sposób wymienić. Zaleca się konserwowanie uszczelek, co najmniej jeden raz w roku poprzez smarowanie olejem silikonowym. Regularnie należy również czyścić je z kurzu i piasku nanoszonego przez wiatr.

8. Szyby

Szyby wykonane w technice float, należy czyścić dostępnymi w handlu preparatami do mycia szkła. Zabronione jest czyszczenie szyb z użyciem ostrych narzędzi tj.: nożyki żyletki, czy chropowate części zmywaków.

9. Niedopuszczalne jest prowadzenie przez drzwi i okna prowizorycznych instalacji i zamykanie skrzydeł na przewodach. Nie umieszczaj przedmiotów między ramą okna a skrzydłem. Niekontrolowane zamknięcie może doprowadzić do trwałego uszkodzenia okna.

W przypadku występowania zjawiska rosznienia szyb należy czasowo usprawnić wentylowanie pomieszczenia – np. poprzez rozszczelnianie lub uchylenie okna. Zjawisko to jest całkiem naturalne i nie wskazuje na wady szklenia.

Regulacja stolarki okiennej i drzwiowej należy przeprowadzić raz w roku w ramach płatnego serwisu producenta stolarki. Zaleca się stosowanie regulacji dwa razy do roku z uwagi na odmienną pracę okuć w okresach letnich i zimowych.

Stolarka okienna wyposażona została w urządzenia nawiewne zwane potocznie nawiewnikami okiennymi”. Są to urządzenia higrosterowalne marki BROOKVENT ISOLA HY/PLUS i służą do dostarczenia świeżego powietrza z otoczenia do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach mieszkalnych, wyposażonych w wentylację grawitacyjną lub mechaniczną wywiewną.

Nawiewniki higrosterowalne ustawione w pozycji H charakteryzują się automatyczną regulacją nawiewanego powietrza w zależności od poziomu wilgotności względnej w pomieszczeniu.

Nawiewnik pozostaje w pozycji przymknięcia do momentu pojawienia się potrzeby zwiększonej wymiany powietrza. Przepustnica nawiewnika otwiera się w odniesieniu do wielkości stopnia zanieczyszczenia powietrza (wilgotności).

Oznaczenia na urządzeniu:

1 – wymuszone przymknięcie przepustnicy (regulacja automatyczna higrosterowalna wyłączona)

H – higrosterowanie

2 – wymuszone pełne otwarcie przepustnicy (regulacja automatyczna higrosterowalna wyłączona)

Konserwacja:

Należy regularnie dbać o czystość nawiewnika, czyścić za pomocą miękkiej, suchej szmatki. Nie wolno dopuścić do zamoczenia systemu higrosterowania, składającego się z bardzo czułych na wilgoć tasiemek poliamidowych

Zabrania się:

1. Blokowania przepustnicy
2. Zaklejania taśmami
3. Samowolnego demontowania

Nienależyte użytkowanie może spowodować trwałe uszkodzenie urządzenia.

Urządzenia ściśle współpracuje z wentylacją mieszkań. Zakrywanie otworów uniemożliwi prawidłową wentylację i może doprowadzić do niekontrolowanego przyrostu wilgotności i zanieczyszczenia powietrza. Skutki braku wentylacji mogą powodować zawilgocenie mieszkań, zagrzybienie przegród budowlanych i w konsekwencji w dłuższym okresie czasu choroby układu oddechowego.

1.7 Podokienniki kamienne – użytkowanie i konserwacja

Podokienniki wykonane są konglomeratu grubości 3 cm.

Konglomerat nie jest materiałem jednorodnym (jest w pewnym stopniu porowaty), w związku, z czym niektóre agresywne czynniki chemiczne mogą powodować przebarwienia.

Rośliny doniczkowe umieszczane na podokiennikach należy zaopatrzyć w podstawki.

Zapobiegnie to wyciekom zanieczyszczonej organicznie wody z roślin doniczkowych, a co za tym idzie – ewentualnym przebarwieniom.

Wszelkie zabrudzenia spowodowane przez artykuły spożywcze powinny być niezwłocznie usuwane. Pozostawienie zabrudzeń może prowadzić do nieodwracalnych zmian w strukturze parapetu.

Nie należy umieszczać gorących rzeczy bezpośrednio na kamiennej powierzchni.

Konserwacja podokienników – przy pomocy wilgotnej miękkiej szmatki. Dopuszczalna jest konserwacja przy pomocy ogólnodostępnych środków do konserwacji okładzin kamiennych marmurowych. Zamontowane parapety nie są zaimpregnowane – pierwszą czynnością powinno być ich umycie i impregnacja.

Uwaga:

Niedopuszczalne jest stawanie na podokiennikach. Może to grozić upadkiem na skutek przełamania i zniszczenia podokiennika.

Uwaga:

Niedopuszczalne jest stawanie na podokiennikach. Może to grozić upadkiem na skutek przełamania i zniszczenia podokiennika.

1.8 Balustrady i pochwyt klatki schodowej - GROT

Balustrady wykonane z profili stalowych ocynkowanych malowanych proszkowo wyposażonych w pochwyt ze stali nierdzewnej.

Uwagi bezpieczeństwa:

Balustrad i pochwytów należy wykorzystywać zgodnie z przeznaczeniem.

Zabrania się stawania, wieszania, siadania czy zjeżdżania po pochwytach balustrad – takie zachowania grożą upadkiem z wysokości i utratą zdrowia i życia. Nie pozostawiaj dzieci, na klatce schodowej bez opieki osób dorosłych.

1.9 Balustrady balkonowe konserwacja i użytkowanie - GROT

Balustrady wykonane z profili stalowych ocynkowanych malowanych proszkowo wyposażonych w pochwyt ze stali nierdzewnej.

Konserwacja powłoki lakierniczej powinna być wykonana w częstotliwości zależnej od warunków eksploatacji poprzez umycie wodą i przetarcie delikatną ściereczką.

Zabrania się stosowania środków żrących i kwasów i innych substancji agresywnych chemicznie do czyszczenia ślusarki – agresja chemiczna może spowodować korozję elementów metalowych, zmycie powłok malarskich lub zmatowić powierzchnię. Do czyszczenia balustrad używamy tkanin, gąbki nylonowej i ciepłej czystej wody i preparatu z mydłem lub łagodnym detergentem.

Pochwyty wykonano ze stali nierdzewnej 0H18N9, która w procesie utleniania ulega przebarwieniom w postaci ciemnych lub rudych plamień. W celu zapewnienia estetycznego wyglądu, należy w okresach nie rzadszych niż raz w miesiącu, oczyścić pochwyt środkiem do pielęgnacji stali nierdzewnej np.: 3M Stainless Steel Cleaner. Dla stali o fakturze szcztokowanej, czyszczenie powinno przebiegać zgodnie z kierunkiem "szlif". W przypadku silnych zabrudzeń zaleca się stosowanie środka czyszczącego WURTH nr art. 893 12 11.

Wypełnienia balustrad stanowią szyby klejone. Ich pielęgnacja polega na czyszczeniu za pomocą miękkiej i czystej szmatki. Do mycia należy stosować dostępne na rynku środki do mycia okien bez zawartości amoniaku. Czyszczone szyby należy w procesie czyszczenia wytrzeć do sucha. Niedopuszczalne jest opieranie ciężkich i twardych, metalowych i ostro zakończonych przedmiotów.

Uwagi bezpieczeństwa:

Balustrad i pochwytów należy wykorzystywać zgodnie z przeznaczeniem.

Zabrania się stawania, wieszania, siadania czy zjeżdżania po pochwytach balustrad – takie zachowania grożą upadkiem z wysokości i utratą zdrowia i życia. Nie pozostawiaj dzieci, na klatce schodowej bez opieki osób dorosłych.

1.10 Pokrycie balkonów i loggi.

Izolacja termiczna tarasów, balkonów i loggi wykonana z płyt styropianowych.
Izolacja przeciwwilgociowa balkonów wykonana jest z papy termozgrzewalnej.
Podłoże stanowi wylewka cementowa oraz płytki gress

1. Użytkownik lokalu, powinien zadbać o drożność koszy odpływowych i żygaczy. Brak drożności przy opadach deszczu lub śniegu może prowadzić do zalania lokali
2. Użytkownik winien pamiętać o usuwaniu nadmiaru śniegu. Zbyt obfita czapa śnieżna może prowadzić do przyrostu obciążeń i w konsekwencji uszkodzenia konstrukcji balkonu oraz może prowadzić do uszkodzenia izolacji przeciwwilgociowej. Czapa śnieżna nie może wykraczać ponad górną krawędź płytki cokołowej.

Uwaga.

Zabrania się gromadzenia jakichkolwiek ciężkich i łatwopalnych materiałów na balkonach / loggiach oraz prowadzenia prac, które mogą uszkodzić papę. Na pokryciu z papy przeprowadzono stosowne próby potwierdzające ich szczelność. Wszelkie uszkodzenia papy (np.: przewiercy kabli, desek lub legarów mogą doprowadzić do uszkodzenia izolacji balkonów i w rezultacie doprowadzić do zalania budynku. Za uszkodzenia mechaniczne papy i skutki zalania budynku odpowiada właściciel balkonu/ loggi /tarasu.

1.11 Okładziny ścienne elewacyjne z płyt włókno-cementowych - FORTIS.

W części elewacja została wykonana w systemie wentylowanym i obłożona dekoracyjną płytą włókno-cementową CEMRIT w dwóch odcieniach kolorystycznych.

Na co zwrócić uwagę:

Pokrycie fasadowe CEMBRIT zazwyczaj nie wymaga konserwacji w celu zachowania wytrzymałości oraz swoich właściwości i funkcji. Niemniej jednak zalecana jest coroczna inspekcja połączeń i mocowań. Wykrycie i napraw ewentualnych uszkodzeń zabezpieczy i wydłuży żywotność fasady.

Wpływ środowiska

Pogoda i rosnące w pobliżu rośliny mogą wpłynąć na wygląd okładziny fasadowej. Zanieczyszczenia powietrza, pył i liście z drzew, krzewów i kwiatów mają wpływa na fasadę.

Czyszczenie:

Można czyścić przy użyciu zimnej lub letniej wody, jeśli to konieczne z dodatkiem łagodnego środka czyszczącego stosowanego w gospodarstwie domowym, niezawierającego rozpuszczalników. Należy opłukać fasadę dużą ilością czystej wody do momentu aż będzie ona idealnie czysta. Przed czyszczeniem całościowym zaleca się przetestowanie wybranej metody na mniejszym fragmencie, aby uzyskać pewność iż cel zostanie osiągnięty.

Mech i glony:

Mech i glony można usunąć przy użyciu zwykłych środków dostępnych na rynku. Przykłady to:

- podchloryn (np.. marki Klorin), który nie ma długofalowego działania.
- chlorek benzalkonium (np.: marki Rodalon) ma działanie długofalowe

po zwilżeniu fasady czystą wodą należy zastosować środek czyszczący, zgodnie z instrukcją dostawcy preparatu. Nie należy zostawiać preparatu do całkowitego wyschnięcia lecz spłukać odpowiednią ilością czystej wody.

Odradza się czyszczenie metodami ciśnieniowymi.

1.12 Elewacja wentylowana z okładziną kamienną – Kontin Stone.

W części parterowej budynku i częściowo w okolicy lokali piętra I (lokale z witryną aluminiową), zastosowano elewację wentylowaną z okładziną z kamienia naturalnego – granit VERDE Ubatuba. Granit jest materiałem odpornym na działanie czynników atmosferycznych i materiał ten nie wymaga stosowania preparatów impregnacyjnych. W związku z coraz większym zanieczyszczeniem powietrza w miastach na skutek osadzania się smogu efekt polerowania powierzchni z czasem może ulegać osłabieniu jednak łatwo go przywrócić przez mycie z zastosowaniem środków do pielęgnacji kamienia np.: Steinreiniger firmy Akemi.

Konstrukcja zamocowań płyt nie przewiduje żadnych dodatkowych obciążeń w związku z tym niedopuszczalne jest mocowanie do fasad żadnych dodatkowych elementów typu reklamy, lampy itp. O płyty niedopuszczalne jest opieranie przedmiotów np.: drabiny, rusztowania, elementy wykończeniowe itp.

1.13 Okładziny i powłoki ścienne.

W budynku wykonano tynki wewnętrzne gipsowe nakładane mechanicznie.

Tynki gipsowe nadają się do pokrywania gładzi gipsową (sztablaturą) po przygotowaniu podłoża. Tynki gipsowe wymagają gruntowania, jako składnika systemu powłokowego i powinno być dostosowane do zastosowanego materiału wykończeniowego. 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 małowformatowe 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 np. Atlas, Ceresit, Sopro. W przypadku obszaru narażonego na oddziaływanie wody rozpryskowej, np. za wanną lub natryskiem, zalecane jest zastosowanie środka izolacyjnego np. Sopro, Ceresit.

Klejenie płytek wykonywane jest za pomocą gotowych klei dyspersyjnych lub mas klejących na bazie cementu, np. Atlas, Ceresit, Sopro.

Spoinowanie płytek wykonywane jest np. za pomocą masy fugowej np. Atlas, Ceresit, Sopro. 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 gwarancyjnym 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 3 roku użytkowania.

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 prysznic.

Na tynku wykonane zostały nacięcia dylatacyjne (np.: styku ściana - sufit), które w ramach robót malarskich powinny być wypełnione masą elastyczną np.: akrylową, która nadaje się do malowania.

Zarysowania tynków tzw. „eksploatacyjne”, nie podlegają naprawie w ramach rękojmi czy gwarancji. Właściciel lokalu tego typu zarysowania winien naprawić w trakcie odświeżania malowania mieszkania.

1.14 Podłogi

W pomieszczeniach przekazywanych do użytku wykonane są posadzki cementowe stanowiące podstawę dla wykonania warstw wykończeniowych. Przy wykonywaniu warstw wykończeniowych podłóg należy przestrzegać pewnych zasad pozwalających na przystąpienie do robót posadzkowych, a podłoże poddać procesowi osuszania.

Do ułożenia posadzek można przystąpić dopiero po zakończeniu wszystkich prac budowlanych oraz po wyschnięciu ewentualnego podkładu (np. wylewki samopoziomującej). Warunek suchości podkładu jest szczególnie ważny i dlatego wilgotność podkładu powinna być sprawdzona przed przystąpieniem do klejenia materiałów posadzkowych z drewna lub tworzyw sztucznych. Dopuszczalna zawartość wilgoci w podkładzie betonowym nie powinna przekraczać 3%. W przypadku stwierdzenia wilgotności wyższej niż podana, termin wykonywania posadzki należy przesunąć, a podłoże poddać procesowi osuszania.

Temperatura w pomieszczeniach, w których wykonuje się posadzki z materiałów drzewnych oraz wykładzin tekstylnych, nie powinna być niższa niż 10°C. Przy wykonywaniu posadzek z materiałów z tworzyw sztucznych temperatura w pomieszczeniach powinna wynosić nie mniej niż 15°C. Posadzki z materiałów mineralnych nie powinny być wykonywane w temperaturze niższej niż 5°C.

Wszelkie elementy wykończenia posadzek – jak progi i listwy należy montować używając klejów montażowych. Nie montować listew progowych na kołki rozporowe, dyble itp.

Uwaga:

Pod warstwą szlichty cementowej przebiegają instalacje elektryczne niskoprądowe oraz instalacja lokalowa centralnego ogrzewania, ciepłej wody, zimnej wody. Wiercenie w szlichtach może doprowadzić do uszkodzenia tych instalacji.

Przed wykonywaniem jakichkolwiek robót należy zapoznać się z dokumentacją fotograficzną oraz powykonawczą instalacji sanitarnych i elektrycznych.

1.15 Uszkodzenia ścian i tynków, wietrzenie mieszkań

W części parterowej – usługowej, ściany zewnętrzne wymurowano z bloczka betonowego, częściowo stanowią je elementy żelbetonowe. Część parterowa wykonana w systemie elewacji wentylowanej z okładziną z kamienia naturalnego – granit „ubatuba”

Ściany zewnętrzne w części od 1 pietra budynku wykonane są z porothermu oraz częściowo stanowią je elementy żelbetowe. Część elewacji wykonano w systemie wentylowanym z płyt włókno cementowych, ocieplenie z wełny mineralnej, a część w technologii lekko-mokrej na wełnie mineralnej.

Wykonano wewnętrzne tynki gipsowe oraz zamontowano okna PCV / aluminiowe. Ilość i rodzaj użytego materiału zabezpiecza w pełni nośność, ochronę termiczną i przeciwwilgociową oraz estetykę budynku. Dlatego też nie wolno: wykuwać wnęk, dłuższych i głębszych bruzd prowadzących do wycinania prętów zbrojeniowych, wbijać dużych i mocnych haków rozsadzających materiał ścienny, aby nie dopuścić do zjawiska przemarzania ścian.

Ściany między lokalami i korytarzami wykonano bloczka Sylikatowego oraz elementów żelbetonowych. Zabrania się prowadzenia w tych ścianach instalacji, wykuvania bruzd

Ze względu na stosowaną aktualnie szczelną stolarkę okienną i drzwiową należy bardzo dokładnie i systematycznie dokonywać wietrzenia pomieszczeń. Szkodliwe jest również utrzymywanie w mieszkaniu większej ilości pary wodnej, powstającej np. przy praniu i gotowaniu. Pełne otwieranie skrzydeł uchylnych wystarcza na usunięcie pary wodnej. W Państwa budynku zastosowano wentylację mechaniczną lokali mieszkalnych opierającą się na urządzeniach HELIOS. Dla jej prawidłowego działania konieczny jest napływ świeżego powietrza. Nawiew realizowany jest poprzez nawiewniki okienne i szczeliny drzwiowe. Szczelne zamknięcie okien zamyka przepływ powietrza i powoduje zaburzenia wentylacji.

W celu polepszenia wentylacji lokali mieszkalnych w niektórych oknach zostały zainstalowane nawiewniki, które mają zapewnić właściwą mikrowentylację. Nawiewniki powinny być cały czas w pozycji otwartej, ze względu na zapewnienie ciągłej wymiany powietrza. Intensywne i regularne wietrzenie mieszkań, w okresie jesienno-zimowym zabezpiecza przed nadmiernym zawilgoceniem ścian, a w krańcowych przypadkach nawet przed zagrzybieniem.

Zabrania się całkowicie zasłaniania kratki wentylacyjnych meblami lub innymi elementami wyposażenia wewnątrz na ścianach kuchni, łazienek i WC. Należy szczególnie dbać o czystość filtrów wbudowanych w wentylator lokalowy. Dostęp do filtra poprzez uchylenie kłapy urządzenia, delikatnie podważamy kłapę ręką w dolnej części. Filtr zdejmujemy się z zatrzasków i po umyciu i wysuszeniu filtr należy powrotem umieścić w odpowiedniej pozycji.

Należy utrzymywać w należytej czystości i drożności kratki wentylacyjne.

Uwaga:

Uszkodzenia mechaniczne tynków nie podlegają gwarancji.

1.16 Obróbki blacharskie, parapety, attyki

Wbudowane obróbki blacharskie wykonano z blachy powlekanej, oraz blachy aluminiowej malowanej proszkowo. Blacha aluminiowa wbudowana została na balkonach i loggiach w części parapetów w obrębie elewacji z płyt włókno - cementowych.

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:

1. Nie pozostawiaj na obróbkach elementów mogących spaść z wysokości
2. Nie pozostawiaj przedmiotów barwiących czy gromadzących wilgoć
3. Nie układaj i nie używaj elementów rysujących i ostrych
4. parapety mogą mieć ostro zakończone krawędzie - zachowaj ostrożność przy ich pielęgnowaniu.

1.17 Przydomowy ogródek /mieszkanie na parterze/

W mieszkaniu na parterze wykonano ogródek na stropie nad garażem. Ich izolacja przeciwwodna wykonana została z papy termozgrzewalnej. Na tarasach zastosowano system odwodnień tzw. „wpustów” wyposażony w nasady z koszykiem.

Uwaga:

1. Wykonując prace pielęgnacyjne, zieleniarskie (koszenie, nasadzenia, rekultywacja trawnika, systemy nawadniania) należy wykonywać je bardzo ostrożnie, bez naruszania izolacji, aby nie doprowadzić do uszkodzenia papy (przebicia np.: szpilkami, nożami kosiarki).
2. Użytkownik tarasu ma obowiązek zapewnienia drożności odpływu, dla tego winien okresowo kontrolować odpływy i czyścić je z resztek roślinnych i ziemi.

2. Wentylacja - STB:

2.1. sanitarna i bytowa wentylacja lokalowa

Lokale mieszkalne wyposażone zostały w wentylację mechaniczną w postaci wentylatorów ELS Helios montowanych w mieszkaniach (łazienka, kuchnia, garderoba). Piony okapowe zakończono na dachu obrotową nasadą kominową. Wentylator ELS składa się z puszki, wentylatora właściwego, filtra oraz kłapy dekoracyjnej. Wentylator sygnalizuje zanieczyszczenie filtra poprzez czerwoną kontrolkę widoczną w spodniej części kłapy. W takim wypadku należy niezwłocznie oczyścić filtr poprzez jego delikatne umycie.

Wentylacja okapowa to jeden pion, do którego przyłączone są kolejne podejścia okapowe w lokalach. Na przewodach zamontowano tzw. kłapy zwrotne szczelne, zapobiegające cofaniu się powietrza do mieszkań. Niedopuszczalne jest wyjmowanie założonych kłap. Może to prowadzić do przedostawania się nieprzyjemnych zapachów do lokalu.

Uwaga:

1. należy utrzymywać filtry w czystości i należytnym stanie.
2. nie podłączaj zbyt silnych wentylatorów okapowych.
3. przed rozpoczęciem robót wykończeniowych, pyłących należy zabezpieczyć wentylację przed szkodliwym pyłem.
4. wentylator z czasem ulega zużyciu, w przypadku jego wyeksploatowania należy wymienić urządzenie na nowe, podobnego typu.
5. zanieczyszczony wentylator po dłuższym czasie może wydawać efekty akustyczne - "buczenie". Jest to spowodowane wytworzeniem się mimośrodowo i nieregularnym obrotem wirnika. W takim wypadku należy wezwać serwis producentki, który dokona odpłatnego oczyszczenia lub wymiany na nowe urządzenie.
6. nie należy pozostawiać kompletnie wyłączonych wentylatorów - zostały wyposażone w kłapki zwrotne podnoszone w trakcie pracy. Wyłączenie wentylatora skutkuje przeważnie zamknięciem kłapy i zatrzymaniem wentylacji. Urządzenie pracuje na I biegu (tryb ciągły), załączenie na II bieg (przyspieszenie wentylatora) odbywa się przez włącznik umieszczony przeważnie obok włącznika światła.

7. Zabrania się wykonywania zmian, czy wykuwania bruzd w szachtach instalacyjnych (zwłaszcza instalacji kanalizacyjnej). Zmiany te mogą prowadzić do rozszczelnienia szachtów technicznych i zasysania przez wentylację zapachów poprzez szchyty.

2.2. wentylacja bytowa garażu

W garażu zastosowano wentylację mechaniczną bytową oraz pożarową. Wentylacja bytowa uruchamiana jest w przypadku przekroczenia progu stężenia tlenu węgla lub stężenia gazu propan-butan. Pierwszy próg alarmowy uruchamia wentylację przewietrzającą garaż na I biegu wentylacji, załączenie drugiego progu wyzwoli sygnalizację alarmową i załączenie II biegu wentylacji. W sytuacji zaistnienia II stopnia alarmu stężeń gazu użytkownik powinien niezwłocznie opuścić garaż i oczekiwać na przewentylowanie garażu. Jeżeli po dłuższej chwili alarm nie ustaje należy, powiadomić obsługę techniczną budynku – w żadnym wypadku nie podejmować prób wchodzenia do garażu.

Uwaga:

1. nie wolno zastawiać i zabudowywać zarówno wlotów wentylacji, jak i urządzeń pomiarowych GAZEX.

2.3. wentylacja oddymiania garażu

Garaż wyposażony został w wentylację oddymiającą garaży służącą do usuwania dymu w przypadku wystąpienia pożaru. Zadziałanie czujek dymnych spowoduje wyłączenie wentylacji bytowej i załączenie wentylatorów oddymiających. Pracy instalacji oddymiającej towarzyszy alarm dźwiękowy nakazujący natychmiastowe opuszczenie garaży oraz zainicjuje powiadomienie Straży Pożarnej. Zanik dymu spowoduje wyłączenie wentylacji oddymiającej i ponowną automatyczną pracę instalacji wentylacyjnej bytowej garaży.

3. Branża Elektryczna – Eltra Radom:

3.1. Informacje wstępne

Czynności obsługowe przy instalacjach elektrycznych powinny wykonywać tylko osoby posiadające odpowiednie uprawnienia kwalifikacyjne w zakresie eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych.

Instalacje elektryczne w lokalu zostały wykonane jako kompletne. Wszelkie samowolne zmiany w instalacji są niedozwolone i skutkują utratą gwarancji Wykonawcy.

3.2. Podłączenie kuchni

Podłączenie kuchni elektrycznej oraz zacisków ochronnych PE do szyny wyrównawczej w łazience wykonuje elektryk z uprawnieniami na zlecenie lokatora.

3.3. Osprzęt (gniazda, włączniki)

Osprzęt w mieszkaniu zamontowany jest przelotowo (puszki łączeniowe znajdują się w miejscu zainstalowania osprzętu), tak więc demontaż gniazda, łącznika może spowodować odłączenie spod napięcia innych elementów instalacji. Zastosowano osprzęt elektryczny produkcji Schneider Electric seria Anya kolor biały.

3.4. Prowadzenie przewodów elektrycznych

Przewody elektryczne od tablicy TM ułożono w ścianach w odległości 25-30cm od powierzchni sufitu oraz gotowej podłogi miejscami przy drzwiach balkonowych na styku ściany i podłogi. Podejścia przewodów do gniazd oraz wyłączników w ciągach pionowych lub poziomych.

3.5. Instalacje słaboprądowe

Dla instalacji słaboprądowej tj. Instalację telewizji naziemnej cyfrowej RTV-DVBT wykonano jako kompletną i nadaje się do eksploatacji. Warunkiem koniecznym użytkowania telewizji naziemnej cyfrowej jest posiadanie dekodera DVBT lub odbiornika z wbudowanym dekodern DVBT. Dla instalacji słaboprądowej teleinformatycznej ułożono rury elektroinstalacyjne z pilotem w posadzce od puszki teleinformatycznej usytuowanej w okolicach drzwi wejściowych do poszczególnych puszek w pokojach. Od puszki teleinformatycznej do skrzynki rozgałęźnej usytuowanej na korytarzu budynku w części administracyjnej ułożono rury elektroinstalacyjne z pilotem oraz dodatkowo przewód teleinformatyczny UTP. W celu dostarczenia usług dostępu do sieci Internet / telewizji cyfrowej, telefonu należy skontaktować się z operatorem np. SKYNET, UPC,

3.6. Postępowanie w przypadku zwarcia

W przypadku zwarcia w instalacji elektrycznej następuje automatyczne zadziałanie wyłącznika nadmiarowo-prądowego lub wyłącznika różnicowo-prądowego powodujące odłączenie zasilania zarówno w Tablicy Mieszkaniowej (w skrócie TM) jak i zabezpieczenia przedlicznikowego zlokalizowanego w tablicy licznikowej na korytarzu budynku w części administracyjnej. Przed ponownym włączeniem bezpiecznika różnicowo-prądowego należy odłączyć źródło powstania zwarcia a następnie podnieść zapadkę wyłącznika do pozycji górnej.

Dla uniknięcia wystąpienia zwarć w instalacji elektrycznej należy zastosować urządzenia zgodnie z instrukcją producenta i sprawne technicznie.

3.7. Uziemienie / szyna wyrównawcza/

W łazienkach znajduje się miejscowa szyna wyrównawcza. **Zabrania się usuwania szyny !!!** Do instalacji należy przyłączyć wszystkie elementy metalowe armatury łazienkowej tj. wanny, brodziki, bateria umywalkowe.

Przewody barwy żółto-zielonej są przeznaczone dla przewodów ochronnych PE.

Przewód nie może być wykorzystany do innych celów.

Uprawniony elektryk musi dokonywać W lokalu mieszkalnym należy wykonywać okresowe przeglądy instalacji elektrycznej zgodnie z Prawem Budowlanym.

3.8. Instalacja domofonowa

Użytkowanie instalacji domofonowej / wideodomofonowej

W budynku zainstalowany jest cyfrowy system wideodomofonowy firmy Laskomex, którego unifon jest zainstalowany w mieszkaniu. Informujemy, że niedopuszczalne jest przeprowadzanie

jakichkolwiek prac związanych z demontażem, montażem, przeróbkami, itp. dotyczących unifonu oraz okablowaniu systemu wideodomofonowego we własnym zakresie. Demontaż i samodzielny montaż unifonu może spowodować uszkodzenie zwarcie i uszkodzenie a w konsekwencji pozbawienie możliwości korzystania z domofonu większości mieszkańców budynku.

W przypadku konieczności demontażu unisonu prosimy o poinformowanie o takim zamiarze Administratora budynku. Państwa mieszkanie zostanie odłączone na uzgodniony czas od działającego systemu. Ponowne podłączenie do systemu zostanie wykonane po poinformowaniu Administratora budynku oraz sprawdzeniu przez obsługę techniczną poprawności montażu unifonu.

Wybudowany system domofonowy ma możliwość rozbudowy do systemu wideo domofonowego po zakupieniu odpowiedniego panela wideodomofonowego i zamontowaniu go w mieszkaniu. Umożliwi to dodatkowo przesłanie obrazu z kamer usytuowanych przy panelach wejściowych.

3.9. Instalacja Systemu Sygnalizacji Pożaru i Oddymiania Klatek Schodowych

Budynek został wyposażony w instalację Systemu Sygnalizacji Pożaru zainstalowanego na poziomie garaży podziemnych oraz oddymiania klatek schodowych. W przypadku wybuchu pożaru na poziomie garaży następuje automatyczne przekierowanie sygnału pożarowego do Państwowej Straży Pożarnej w celu podjęcia akcji gaśniczej. Garaż jest automatycznie oddymiany poprzez uruchomienie wentylatora oddymniającego na patio wewnętrznym oraz jeżeli jest to konieczne dwóch wentylatorów oddymiających na dachu. Wszystkie windy osobowe zostają sprowadzone na poziom parteru i zablokowane po otwarciu drzwi.

Centralki oddymiania klatek schodowych umieszczone są na ostatniej kondygnacji, w okolicy klapy oddymiającej i zostały zasilone z tablicy administracyjnej (TA) z obwodu z przed wyłącznika głównego. Zadziałanie instalacji może nastąpić z poziomu przycisku oddymiania zlokalizowanego na każdym poziomie lub w przypadku zadymienia z optycznych czujek dymu. W przypadku zadziałania instalacji oddymiania następuje automatyczne otwarcie klapy oddymiającej zlokalizowanej na ostatniej kondygnacji oraz otwarcie drzwi wejściowych na klatkę schodową. Kasowanie alarmu odbywa się poprzez centralę SSP umieszczoną w pomieszczeniu na klatce C w holu wejściowym. Zamknięcie klap należy sprawdzić. Pozostawienie otwartej klapy może być przyczyną zalania klatki w trakcie opadu, lub jej wyrwaniem przy silnym wietrze.

4. Branża Sanitarna – Instalbud Radom:

4.1. Instalacja centralnego ogrzewania

Przed rozpoczęciem sezonu grzewczego lub zaraz po jego rozpoczęciu użytkownik lokalu lub przedstawiciel administracji powinien dokonać odpowietrzenia wszystkich znajdujących się w budynku grzejników. **Zapowietrzony grzejnik nie będzie należycie pracował.**

Grzejniki wyposażone zostały w głowice termostatyczne OVENTROP „UNI LH”.

Nie ma możliwości uzyskania pełnego zamknięcia przepływu czynnika grzewczego przy pomocy głowicy termostatycznej.

Głowica wyposażona jest termostat, który blokuje przepływ czynnika grzewczego po uzyskaniu zadanej temperatury. Dla pomieszczeń mieszkalnych optymalną jest temperatura +20°C (na tą temperaturę projektowana jest instalacja Centralnego Ogrzewania). Głowica wyposażona jest w pozycje 0 – 5 oznaczające:

0 - minimalny przepływ czynnika

* - ok. 7°C

1 - ok. 12°C

- 2- ok. 16°C
- 3 - ok. 20°C
- 4 - ok. 24°C
- 5 – ok. 28°C

Parametry podane na głowicy mogą się różnić od rzeczywistości. Jest to uzależnione od takich czynników jak:

- Parametry kotła grzewczego – ustawienia temperatury czynnika
- Temperatury zewnętrznej
- Projektowej nastawy kryzującej

W szachtach instalacyjnych w klatkach schodowych znajdują się tzw. rozdzielcze klatkowe, których zadaniem jest rozdzielenie czynnika grzewczego na poszczególne mieszkania. Odcięcie instalacji centralnego ogrzewania dla całego lokalu mieszkalnego znajduje się przy rozdzielaczu klatkowym (zostało opisane nr mieszkania) Do rozdzielacza powinien być zapewniony stały dostęp. Trwałe zabudowywanie nie jest zalecane – brak dostępu w przypadku awarii.

Instalacja C.O. wyposażona została w ciepłomierze umieszczone na pionach instalacyjnych w szachtach umiejscowionych we wnęce korytarza z zaworami odcinającymi (tam też umieszczono liczniki wody zimnej i ciepłej z zaworami odcinającymi dla każdego lokalu). Każdy lokal posiada szafkę z rozdzielaczem C.O. wraz z zaworami odcinającymi i odpowietrznikami dla całego lokalu. Wszelkie dokonane samowolnie zmiany w układzie instalacji C.O. dotyczącej części wspólnych lub lokalu mogą spowodować niedogrzanie lokali mieszkalnych lub budynku, za co Deweloper nie ponosi odpowiedzialności. Zabronione jest wykonywanie przeróbek instalacji C.O. m.in. zmiana: tras przewodów, typów grzejników, demontaż lub montaż dodatkowych grzejników (zmiana ilości grzejników). W przypadku wykonywania przeróbek instalacji lub innych elementów układu C.O., lokal mieszkalny zostanie wyłączony z rękojmi w zakresie wprowadzonych zmian. Wszelkie dokonane samowolnie zmiany w instalacji C.O. w obrębie lokalu mieszkalnego mogą negatywnie wpłynąć na parametry i wydajność całości instalacji w budynku, która została zaprojektowana z uwzględnieniem pierwotnych parametrów i wyposażenia. Należy się liczyć wówczas z koniecznością ponownego sprawdzenia i przeliczenia instalacji przez Projektanta i dostosowania instalacji do optymalnych parametrów lub przywrócenia do stanu pierwotnego. W takim przypadku kosztami tych prac zostanie obciążony Klient, który dokonał samowolnych zmian!

4.2. Instalacja wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji

W zakresie ciepłej i zimnej wody użytkowej zainstalowane są w szlachcie dwa przepływomierze mierzące zużycie wody w lokalu: jeden dla wody zimnej oraz jeden dla wody ciepłej. Odczyt wartości przepływu dla każdego z nich możliwe jest po otwarciu drzwiczek szachtu, w którym są zainstalowane.

Przed każdym z wodomierzy na odgałęzieniu do mieszkania znajdują się zawory docinające.

4.3. Instalacja kanalizacyjna

Instalacja kanalizacji sanitarnej została wykonana z rur PCV. Aby instalacja kanalizacyjna w mieszkaniu działała prawidłowo należy przestrzegać następujących zasad:

- **nie wolno wprowadzać do instalacji stałych odpadków gospodarstwa domowego, ciał stałych, śmieci, gruzu, gazet itp.;**
- **nie wylewać ścieków o temperaturze pow.60°C;**
- **nie wylewać środków chemicznych takich jak: aceton, benzen, tri, farby i lakiery;**
- **nie umieszczać w pobliżu przewodów silnych źródeł ciepła.**

Całość instalacji kanalizacji sanitarnej została wykonana zgodnie z obowiązującymi normami.

Jakiegokolwiek przeróbki i zmiany w kanalizacji sanitarnej są niedopuszczalne. Remont i przeróbka kanalizacji sanitarnej mogą być przeprowadzone przez uprawnione do tego osoby po uzgodnieniu z administracją.

M.in.: Zabronione jest korzystanie z kanalizacji w celach innych niż sanitarne.

Bezwzględnie zakazuje się wylewania do kanalizacji resztek farb, klejów, zapraw oraz wrzucania do niej innych odpadów stałych i płynnych. Po zainstalowaniu armatury CW, ZW, wanny, brodzika, zlewozmywaka, ogrzewania podłogowego itp., wykonania połączeń wyrównawczych lokalnych w pomieszczeniach wilgotnych, podłączając te urządzenia do przewodów wyrównawczych (przewód żółto/zielony) ułożonych przez Dewelopera.

Podłączenia rur muszą być uszczelnione, należy zwrócić szczególną uwagę na rurę odpływu sedesowego na wejściu w pion. Styk muru, z którego wykonano obudowę pionów z rurą kanalizacyjną powinien być przy wykończeniu łazienki uzupełniony zaprawą, gdyby ta została naruszona w trakcie podłączania miski ustępowej i wypełniony sylikonem sanitarnym, (sylikon zapewni możliwość pracy rury w miejscu wejścia rury w szacht.

Podjęcia prysznicowe powinny być przed założeniem tzw.: rozety ozdobnej, szczelnie oprawione sylikonem sanitarnym. Przedostająca się woda może powodować zamknięcie tynków i podkładów podłogowych.

5. Uwagi końcowe:

1. **Elementy poddane przeróbkom i zmianom bez zgody gwaranta tracą podstawę do uznania gwarancji i rękojmi**
2. **Uszkodzenia mechaniczne nie podlegają gwarancji**
3. **Niniejsza instrukcja zawiera skrótowe opisanie najistotniejszych zasad użytkowania, należy zawsze zapoznać się z pełną instrukcją eksploatacji dostępną w dokumentacji powykonawczej oraz DRK-ach.**
4. **Uszkodzenia powstałe w skutek niewłaściwej eksploatacji, zaniedbań konserwacyjnych lub działań celowych nie podlegają gwarancji**
5. **W przypadku wątpliwości lub niewiedzy w temacie sposobu użytkowania elementów budynku i infrastruktury należy wystosować zapytanie. Nieznajomość zasad użytkowania nie będzie uznawana, jako uzasadnienie niewłaściwej eksploatacji**

ZMIANY LOKATORSKIE

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. DLA ZACHOWANIA WARUNKÓW GWARANCJI, ZMIANY LOKATORSKIE WYKONYWANE PO ODBIORZE KOŃCOWYM BUDYNKU, MOGĄ BYĆ WYKONYWANE WYŁĄCZNIE PRZEZ GENERALNEGO WYKONAWCĘ BUDYNKU.
5. LOKATOR WPROWADZAJĄC W OKRESIE GWARANCJI ZMIANY KONSTRUKCYJNE, ZMIANY W INSTALACJACH WEWNĘTRZNYCH JAK RÓWNIEŻ ZMIANY WYKOŃCZENIA PRZYJMUJE DO WIADOMOŚCI FAKT WYŁĄCZENIA TEGOŻ LOKALU SPOD OCHRONY GWARANCYJNEJ.
6. CZĘŚCI WSPÓLNE BUDYNKU WYKONANE „POD KLUCZ” (TZN. OKŁADZINY PODŁOGOWE I ŚCIENNE ORAZ MAŁOWANIE,) - NIE DOPUSZCZALNE JEST WPROWADZANIE ZMIAN KONSTRUKCYJNYCH I INSTALACYJNYCH POD RYGOREM WYKLUCZENIA Z OCHRONY GWARANCYJNEJ.

Zgłaszanie Reklamacji:

1. Zgłoszone usterki powinny być zweryfikowane przez służby techniczne Inwestora i należyście opisane.
2. Zgłoszenie powinno zawierać precyzyjny opis zjawisk, adres, oraz dane kontaktowe: telefon i adres mail.
3. Firma Łucz - Bud zastrzega sobie prawo do dokonania oględzin w godzinach urzędowania po zgłoszeniu reklamacji przez Developera w celu doprecyzowania przyczyn i skutków ew. usterek lub wad.

Serwis gwarancyjny firmy **Łucz - Bud Sp. z o.o.** jest do Państwa dyspozycji
w godzinach: **8:00** do godz. **16:00**
w dniach: od **poniedziałku** do **piątku**.