

INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA LOKALU MIESZKLANEGO I CZĘŚCI WSPÓLNYCH



SAGARIS

**PRZYSTAŃ KRÓLEWIECKA
WILKASKA 7-9
WROCŁAW**

Przeznaczenie instrukcji

Instrukcja została przygotowana w celu zapoznania Nabywców lokali mieszkalnych z zasadami prawidłowego użytkowania lokali oraz części wspólnych, a także dla określenia zasad zgodnego z przeznaczeniem użytkowania poszczególnych elementów budynku, instalacji i urządzeń w nich wbudowanych oraz elementów zagospodarowania terenu dla zapewnienia komfortu i bezpieczeństwa bytowego osób mieszkających lub w nim przebywających, korzystających z terenów wokół budynku jak i należytego utrzymania stanu technicznego i bezpieczeństwa budynku.

Instrukcja wskazuje również, że prawidłowe utrzymanie obiektu w należyłym stanie technicznym oraz eksploataowanie i konserwacja obiektu zgodnie z przedstawionymi poniżej zasadami i zaleceniami jest warunkiem utrzymania gwarancji i rękojmi. Za prawidłową eksploatację i konserwację obiektu odpowiada Nabywca/Zarządca/Administrator budynku. Zaniechanie wykonania konserwacji i przeglądów okresowych lub nieprawidłowe ich wykonanie przez osoby niewykwalifikowane może skutkować utratą uprawnień z gwarancji i rękojmi dotyczących elementów podlegających przeglądom.

Instrukcja nie wyczerpuje w pełni tematyki związanej z prawidłową eksploatacją mieszkania i nie zastępuje instrukcji producentów, przepisów, norm, atestów oraz prawidłowego wykonywania robót wykończeniowych, użytkowania pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz wykonywania remontów. Jej celem jest zwrócenie uwagi właścicieli mieszkań na potrzebę racjonalnego użytkowania i starannej konserwacji mieszkań, a jednocześnie przekazanie podstawowych informacji w tym zakresie.

Zaleca się uważne przeczytanie całej instrukcji użytkowania przed przystąpieniem do wykonywania jakichkolwiek prac związanych z wykończeniem lokali i dokonaniem jakichkolwiek przeróbek elementów mieszkania pod własne aranżacje.

1 Spis treści

1 Spis treści.....	2
2 Rękojmia i Gwarancje.....	4
2.1 Rękojmia	4
2.2 Gwarancja.....	4
2.3 Szkody.....	5
3 Wykończenie lokalu - uwagi ogólne - co warto wiedzieć przed rozpoczęciem prac.....	9
4 Pierwszy okres użytkowania budynku.....	10
4.1 Użytkowanie lokalu	11
5 Elementy Budynku	11
5.1 Elementy konstrukcyjne i działowe	11
5.2 Stropy	12
5.3 Tynki.....	12
5.4 Podłogi.....	13
5.5 Schody	13
5.6 Stolarka okienna i drzwiowa.....	14
5.6.1 Drzwi wejściowe do mieszkań.....	14
5.6.2 Stolarka okienna, drzwi balkonowe	15
5.6.3 Rolety zewnętrzne otwierane ręcznie	17
5.7 Parapety wewnętrzne	18
5.8 Parapety zewnętrzne.....	19
5.9 Balkony	19
5.9.1 Balkony.....	19
5.9.2 Ogrodzenia panelowa i ogródki lokatorskie.....	20
5.10 Balustrada – stal nierdzewna	21
5.11 Instalacje.....	22
5.11.1 Instalacje elektryczne	22
5.11.2 Instalacja wodno-kanalizacyjna.....	23
5.11.3 Instalacja grzewcza.....	24
5.11.4 Wentylacja. Nawiewniki ścienne	26
5.11.5 Instalacje teletechniczne	27
5.11.6 Instalacja domofonowa	28
5.12 Elewacja.....	28
5.13 Dach.....	29
5.14 Garaże.....	29

5.15 Brama garażowa	30
5.16 Komórki lokatorskie.....	31
6 Części wspólne	32
6.1 Pomieszczenia techniczne	32
6.2 Wózkarnia/Rowerownia	32
6.3 Miejsce gromadzenia odpadów stałych.	32
6.4 Drzwi wejściowe do budynku	33
6.5 Panel zewnętrzny domofonu.....	33
6.6 Klatki schodowe i korytarze.....	33
6.7 Balustrady wewnętrzne.....	34
6.8 Stolarka okienna w częściach wspólnych	34
6.9 Skrzynki na listy	34
6.10 Oznakowanie kondygnacji i lokali.....	35
6.11 Windy	35
6.12 Teren zewnętrzny	35
6.13 Miejsca postojowe zewnętrzne.....	36
6.14 Mała architektura i roślinność.....	36
7 Bezpieczeństwo	36
7.1 Drogi ewakuacyjne i przebieg ewakuacji.....	36
7.2 System ppoż. i urządzenia gaśnicze.....	37

2 Rękojmia i Gwarancje

2.1 Rękojmia

Nabywcy przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady prawne i fizyczne wynikające z przepisów kodeksu cywilnego. Pięcioletni okres rękojmi w tym przypadku jest liczony od dnia odbioru lokalu. Pięcioletni okres rękojmi dotyczący części wspólnych liczony jest od dnia podpisania protokołu przekazania lokalu mieszkalnego.

Deweloper na podstawie rękojmi jest odpowiedzialny za taką wadę, która istniała w chwili wydania rzeczy sprzedanej lub wynika z przyczyny tkwiącej w rzeczy sprzedanej w tej samej chwili. W innych przypadkach dane uszkodzenie/niesprawność/usterka nie stanowi wady objętej rękojmią. Przypadki uszkodzeń związane z m.in. nieprawidłową eksploatacją, brakiem konserwacji, ingerencją w elementy mieszkania, wszelkie przeróbki, uszkodzeniami mechanicznymi i naturalnym zużyciem będą weryfikowane przez Dewelopera i będą uznawane za niezasadne. Deweloper dysponuje dokumentacją związaną z lokalami i może porównać ich pierwotny stan ze stanem zastanym.

Jeśli w niniejszej instrukcji mowa jest o tym, że pewne zdarzenia, w tym wykonanie lub niewykonanie pewnych czynności powoduje „utrata uprawnień z rękojmi” / „odmowę uznania roszczeń z rękojmi” / „utrzymanie rękojmi” (albo jeśli użyte zostało inne sformułowanie niosące podobną treść), oznacza to, że jeśli takie zdarzenie wpłynęło na wystąpienie usterki/wady/awarii/niesprawności - to nie jest to wada istniejąca w chwili wydania rzeczy sprzedanej lub wynika z przyczyn tkwiących w rzeczy sprzedanej w tej samej chwili, a zatem dana reklamacja nie zostanie uznana za zasadną i podlegającą rękojmi. Niniejsze zastrzeżenie czynione jest na wstępie, aby nie powtarzać go w dalszej części instrukcji, dzięki czemu będzie ona bardziej czytelna.

Rękojmia/gwarancja przysługuje właścicielom/nabywcom lokalu mieszkalnego. O zmianach w własności mieszkania nowy nabywca ma obowiązek poinformować Dewelopera przy zgłoszeniu wady/usterki, wraz z przesłaniem dokumentu potwierdzającego kupno nieruchomości i przejście uprawnień z rękojmi.

2.2 Gwarancja

Gwarancja – obejmuje poszczególne elementy lokalu/budynku mieszkalnego udzielone przez producentów na okres nie dłuższy niż 2 lata pod warunkiem zachowania nałożonych przez gwaranta obowiązków utrzymania gwarancji, czyli m.in.:

- prawidłowej eksploatacji,
- wykonywania przeglądów gwarancyjnych zgodnie z zaleceniami producentów,
- bieżącej konserwacji,
- innych, określonych w warunkach gwarancyjnych lub instrukcjach użytkowania poszczególnych elementów objętych gwarancją.

Niezależnie od uprawnień z tytułu rękojmi na urządzenia i elementy wyposażenia lokalu Nabywcy przysługuje gwarancja, ale tylko wtedy, gdy taka gwarancja została przez producenta udzielona Deweloperowi, a Deweloper uprawnienia gwarancyjne przeniósł na Nabywcę. Wzajemne prawa i obowiązki stron z tytułu gwarancji określa dokument gwarancyjny wystawiany przez producenta. Inwestor przeniesie na Nabywcę niektóre prawa z gwarancji jakości, jakie uzyska od dostawców

wyposażenia, co daje Nabywcy możliwość dochodzenia roszczeń z tego tytułu bezpośrednio od tych Gwarantów.

Deweloper nie udziela gwarancji – jeśli mowa jest o gwarancji, to dotyczy to gwarancji udzielonych przez producentów, z których uprawnienia zostały przeniesione na Nabywcę.

Jeśli w niniejszej instrukcji mowa jest o tym, że pewne zdarzenia, w tym wykonanie lub niewykonanie pewnych czynności powoduje „utrata uprawnień z gwarancji”/ „odmowę uznania roszczeń z gwarancji” (albo jeśli użyte zostało inne sformułowanie niosące podobną treść), oznacza to możliwość wystąpienia takiej sytuacji, jak opisana w analogicznym do niniejszego fragmencie zawartym powyżej w dziale „Rękojnia” i/lub oznacza to, że warunki gwarancyjne wprost przewidują utratę uprawnień gwarancyjnych w danym przypadku. Należy pamiętać, że warunki gwarancyjne ustala gwarant i dysponuje w tym zakresie swobodą – konieczne jest zatem zapoznanie się z nimi. Niniejsze zastrzeżenie czynione jest na wstępie, aby nie powtarzać go w dalszej części instrukcji, dzięki czemu będzie ona bardziej czytelna.

Prawidłowa eksploatacja oraz warunki rękojmi/gwarancji.

Aby utrzymać warunki gwarancji Nabywca ma obowiązek m.in:

1. Dbania o stan techniczny lokalu mieszkalnego oraz o części wspólne budynku.
2. Przestrzegania zapisów niniejszej instrukcji.
3. Wykonywania prawidłowej eksploatacji, jak i regularnych przeglądów i serwisów wykonanych przez autoryzowany serwis gwaranta.
4. Zabroniona jest wszelka ingerencja w konstrukcję, instalacje (wod-kan, wentylacje, elektryczne itp.) i zmianę przeznaczenia pomieszczeń oraz zmianę podłączeń do pionów instalacyjnych i wentylacyjnych.
5. Należy regularnie wietrzyć pomieszczenie oraz utrzymywać odpowiednią wilgotność oraz temperaturę pomieszczeń, aby uniknąć pojawienia się wykwitów czy pleśni.
6. Zaleca się zatrudnienie wykwalifikowanego wykonawcy w kwestii wykończenia mieszkania, jak i ewentualnych remontów i napraw udzielających stosownych gwarancji na swoje usługi.

W przypadku stwierdzenia przez Dewelopera, iż Nabywca dokonał zmian mających wpływ na zgłoszoną usterkę, Deweloper ma prawo odmówić uznania roszczeń z tytułu gwarancji/rękojmi, a także obciążyć Nabywcę kosztami z tytułu nieuzasadnionego przyjazdu celem weryfikacji usterki.

2.3 Szkody

Siła wyższa - nadzwyczajne i nieprzewidywalne okoliczności niezależne od podmiotu, który się na nie powołuje, których następstw nie można było uniknąć mimo zachowania należytej staranności.

Dewastacja – uszkodzenie, zniszczenie lub uczynienie niezdatnej do użytku rzeczy należącej do drugiej osoby.

Kradzież - przywłaszczenia cudzej rzeczy.

Nie podlega rękojmi/gwarancji wada/usterka wynika na skutek wyrządzonych szkód związanych z popełnionymi błędami, które zostały spowodowane prowadzonymi pracami wykończeniowymi przez Nabywcę lokalu lub na zlecenie Nabywcy, oraz działaniem nieprzewidzianych zdarzeń np. siły wyższej lub w wyniku działania osób trzecich (tj. kradzież, dewastacja). Niezbędne jest aby **Nabywca/Zarządca/Administrator na czas wykonywania robót wykończeniowych jak i na czas**

użytkownika ubezpieczył lokal mieszkalny/budynek od odpowiedzialności cywilnej oraz od zdarzeń nadzwyczajnych.

2.4 Zgłaszanie wad/usterek lokali mieszkalnych.

Nabywca przy odbiorze Lokalu otrzymuje Instrukcję, **której przestrzeganie stanowi istotny warunek zachowania uprawnień z udzielonej rękojmi/gwarancji**. Deweloper nie ponosi wobec Nabywcy odpowiedzialności rękojmi i gwarancji za zużycie lokalu, będące wynikiem eksploatacji bądź następstwem nieprawidłowego korzystania z lokalu przez Nabywcę. Usterki podlegające z tytułu rękojmi należy zgłaszać, wysyłając formularz zgłoszenia usterki do siedziby Dewelopera na adres: **ul. Wrocławska 17b/15-16, 65-427 Zielona Góra**. (wzór formularza zgłoszenia usterki w załączeniu niniejszej instrukcji - **Załącznik nr 5**).

Usterka o charakterze eksploatacyjnym to usterka powstała w wyniku normalnego użytkowania rzeczy wydanej, w której następuje naturalne zużycie danego elementu lub jego części. Tego typu usterka nie jest wadą i nie podlega gwarancji/rękojmi udzielanej przez Dewelopera.

Uszkodzenia mechaniczne - są to uszkodzenia, które mogły powstać wskutek nieprawidłowego użytkowania (nieprawidłowej eksploatacji), w wyniku czego powstała całkowita lub częściowa szkoda danego elementu utrudniająca lub uniemożliwiająca użytkowanie. Wada/Usterka powstała w wyniku uszkodzenia mechanicznego nie podlega gwarancji i rękojmi.

Przeróbki lokatorskie i wprowadzone zmiany w układ instalacji budynku lub w elementy trwale związane z budynkiem mogą spowodować częściowe/trwałe ich uszkodzenie oraz nieprawidłowe działanie. Należy przed zgłoszeniem wad/usterek sprawdzić czy w lokalu mieszkalnym nie wprowadzono zmian, które mogą mieć wpływ na ujawnioną wadę/usterkę lub na inne elementy budynku związane z wprowadzonymi zmianami/przeróbkami. **Odpowiedzialność Dewelopera nie rozciąga się na popełnione przy przeróbkach błędy i wyrządzone szkody (również dotyczące innych elementów mieszkania) oraz wprowadzone ingerencje.**

W przypadku stwierdzenia przez Dewelopera, iż zgłaszana usterka ma charakter eksploatacyjny lub Nabywca dokonał zmian mających wpływ na zgłoszoną wadę/usterkę, Deweloper ma prawo odmówić uznania roszczeń z tytułu gwarancji oraz rękojmi, a także obciążyć kosztami z tytułu niezasadnego przyjazdu celem weryfikacji usterki.

Niniejsza gwarancja/rękojmia nie obejmuje wad lokali mieszkalnych i części wspólnych spowodowanych m.in.:

1. Przyczynami naturalnymi (siła wyższa) takimi jak np.: trzęsienie ziemi, powódź, ulewne deszcze, katastrofy naturalne itp.
2. Przyczynami wynikającymi ze zdarzeń losowych takimi jak np.: pożar, zalania itp.
3. Zaaplikowaniem na powierzchnię elementów wyposażenia lokali produktów lub substancji nie zatwierdzonych przez producenta do ich czyszczenia.
4. Ingerencją w instalację wykonaną po przejęciu mieszkania lub wykonanie instalacji wewnętrznej niekompatybilnej z instalacją istniejącą.
5. Zmianą wynikającą z normalnego użytkowania.
6. Zużyciem produktu, tj. w przypadku usterki o charakterze eksploatacyjnym, do których należą m.in.:
 - trudności z zamykaniem/otwieraniem stolarki okiennej/drzwi,

- wszelkie uszkodzenia mechaniczne,
 - uszkodzenia pilota do bramy garażowej i szlabanu,
 - wymian na elementy/części ulegającym zużyciu podczas korzystania np. żarówek, punktów świetlnych itp.,
 - wykonywanie konfiguracji/ustawień urządzeń jak np. czujek, domofonów, anten itp.
 - uzupełnienie i wymiana fug, silikonów itp.,
 - czyszczenie elementów budynku.
7. Zmianą wynikłą z prac prowadzonych przez osoby bez odpowiednich uprawnień.
 8. Zaniechanie zgłoszenia wad/usterek oraz powstałe wady/usterki związane w wyniku zaniechania napraw.
 9. Wszelkimi uszkodzeniami mechanicznymi.
 10. Uszkodzeniami mechanicznymi i uszkodzeniami zewnętrznymi powierzchni wyrobów powstałe na skutek działania przyczyny zewnętrznej np. termicznej, chemicznej, działaniem wody oraz wysokiej wilgotności lub inne spowodowane działaniem lub zaniechaniem działania Nabywcy.
 11. Działaniami osób trzecich wynikających z dewastacji, kradzieży lub innych czynności, które spowodowały powstanie wady/usterek.
 12. Zaniechaniami lub brakiem czynności konserwacyjnych i serwisowych (np. brakiem wykonywania przeglądów gwarancyjnych).
 13. Nieprawidłowym użytkowaniem lokalu, w szczególności w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub zasadami eksploatacji i użytkowania określonymi w m.in. „Instrukcji Użytkowania Lokalu”.

WAŻNE:

Nabywca jest odpowiedzialny za podwykonawców wykonujących prace wykończeniowe prowadzone w lokalu mieszkalnym na zlecenie Nabywcy. Podwykonawcy powinni zapoznać się z niniejszą instrukcją i w pełni się do niej stosować. Powstałe w wyniku tych prac uszkodzenia w częściach wspólnych należy niezwłocznie zgłosić Zarządcy/Administratorowi budynku oraz dokonać naprawy na własny koszt przywracając element do stanu pierwotnego.

Wszelkie szkody, jakie wyrządzone zostaną przez Nabywcę, dokonane przez Niego samego, działających na jego zlecenie firm lub jego pracowników, zarówno w samym lokalu, lokalach osób trzecich, jak i w częściach wspólnych budynku i Nieruchomości obciążają Nabywcę lokalu na zasadach pełnej odpowiedzialności.

UWAGA:

Umowa deweloperska/przedwstępna przewiduje wymagania dotyczące wcześniejszego wydania lokalu – należy się z nimi zapoznać i zastosować do nich. Nawet po uzyskaniu prawa własności lokalu zaleca się wybór uprawnionych i doświadczonych wykonawców prac wykończeniowych, posiadających odpowiednie ubezpieczenie OC oraz zaleca się zawarcie odpowiednich umów ubezpieczenia lokalu i użytkowników lokalu. Brak takiego ubezpieczenia nie zwalnia z odpowiedzialności odszkodowawczej.

2.5 Zgłaszania wad/usterek dotyczących części wspólnych

Zasady gwarancji i rękojmi dotyczące lokalu stosuje się również do **części nieruchomości wspólnej**, w tym tych, do których prawa wyłącznego korzystania przysługują Właścicielom lokali mieszkalnych.

1. W sytuacji, gdy zgłoszenie dotyczy elementów części wspólnych, zgłoszenie w pierwszej kolejności powinien otrzymać Zarządca/Administrator nieruchomości w celu weryfikacji zasadności zgłoszenia

uwzględniającej prowadzoną dokumentację w zakresie przeglądów i konserwacji budynku. Zarządca/Administrator w zależności od okoliczności przekaże następnie zgłoszenie w imieniu Nabywcy do Dewelopera, sprawdzając wcześniej, czy tożsame zgłoszenie nie zostało już przesłane do Dewelopera – co jest jedną z przyczyn ustalenia schematu postępowania opisanego w niniejszym punkcie oraz punkcie 2 poniżej.

2. Zgłoszenia usterek o charakterze eksploatacyjnym dotyczące części wspólnych należy kierować bezpośrednio do Zarządcy/Administratora budynku.
3. Powyższa procedura nie obowiązuje w przypadku części wspólnych, które przeznaczone są do wyłącznego korzystania (typu balkon/taras, komórka lokatorska itp.). W ich przypadku właściciel mieszkania, któremu przysługuje prawo do wyłącznego korzystania powinien indywidualnie wystąpić z roszczeniem z tytułu rękojmi. Taki wniosek o naprawę musi zostać złożony na formularzu (załącznik nr 6) bezpośrednio przez Nabywcę, bez angażowania w ten proces Zarządcy/Administratora budynku.

W przypadku wykonania prac bez zgody Zarządcy/Administratora budynku, a co do których jest ona wymagana, mogą Państwo ponieść konsekwencje, w tym prawne i finansowe, wynikające z obowiązujących przepisów i/lub regulaminów wspólnotowych. Prace wymagające zgody Zarządcy/Administratora dotyczą w szczególności ingerencji w części wspólne budynku, garaż oraz wszelkie elementy konstrukcyjne. Wątpliwości i zapytania w tym temacie należy kierować bezpośrednio do Zarządcy/Administratora budynku.

Deweloper nie ma obowiązku ponoszenia kosztów weryfikacji i usunięcia usterek, za które nie ponosi odpowiedzialności i może obciążyć nimi Nabywcę/Zarządcę/Administratora.

Zarządcą Nieruchomości została firma:

Integrum Management sp. z o.o.

ul. Marsa 56a

04-242 Warszawa

NIP 6321879619

Administrator Nieruchomości:

ul. Antoniego Słonimskiego 6, 50-304 Wrocław

Tel.: 71 757 12 90

e-mail: biurowroclaw@inma.com.pl

2.6 Dodatkowe informacje

1. Weryfikacja przez Dewelopera lub podmioty z nim współpracujące, zgłoszonych wad lub usterek jak i sam proces ich usuwania odbywają się w ustalonym wcześniej terminie, tylko w dni powszednie w godzinach 7:30-15:30.
2. Nabywca jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w podanych wyżej przedziałach czasowych w ustalonym z Deweloperem terminie.
3. W przypadku, gdy Nabywca na własny koszt wykona prace naprawcze przed zgłoszeniem wady do Dewelopera, uprawnienia z tytułu rękojmi nie przysługują a Deweloper nie zgadza się na zamianę roszczenia z rękojmi o naprawę na roszczenie o zwrot kosztów poniesionych przez Nabywcę. Nabywca w takim przypadku działa na własne ryzyko.

3 Wykończenie lokalu - uwagi ogólne - co warto wiedzieć przed rozpoczęciem prac

Wykończenie lokalu to szczególny czas, pełen inspiracji i pomysłów. Należy pamiętać o kilku ważnych zasadach, aby wymarzone mieszkanie było praktyczne, przytulne i aby funkcjonowało poprawnie. Poniżej znajdują Państwo kilka wskazówek, o których trzeba pamiętać na tym etapie.

Nadzór nad pracami wykończeniowymi i wprowadzaniem zmian w stosunku do rozwiązań z projektu budowlanego powinna sprawować osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia wymagane przepisami prawa budowlanego. Prace powinny być prowadzone przez wykwalifikowanych pracowników w danych specjalizacjach.

1. Przed przystąpieniem do prac wykończeniowych warto zabezpieczyć elementy zamontowane w lokalu, aby ochronić je przed ewentualnym zniszczeniem. Zalecane jest oklejenie wszystkich elementów mieszkania tj. drzwi wejściowe z portalem wejściowym na klatce schodowej, okna, parapety, grzejniki, domofony i inne za pomocą materiałów tj. tektura falista, folia budowlana, folia samoprzylepna oraz taśma malarska wysokiej jakości (taka, która nie pozostawia kleju po oderwaniu oraz nie powoduje uszkodzeń). Po zakończeniu prac każdorazowo należy usunąć zabezpieczenia, zwłaszcza z elementów wentylacji (nawiewniki), aby zachować właściwą wilgotność powietrza w pomieszczeniach.
2. Nie rekomendujemy przenoszenia podejść instalacji wodno-kanalizacyjnej i elementów instalacji elektrycznej. Samodzielna decyzja o wykonaniu wszelkich przeróbek instalacji powinna być podjęta przy udziale sprawdzonego i wykwalifikowanego wykonawcy z odpowiednimi uprawnieniami, który na wykonane prace udzieli stosownych gwarancji/rękojmi. Zmiany te powinny być wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną oraz powinny być zakończone protokołami szczelności oraz w przypadku modyfikacji instalacji elektrycznej odpowiednimi badaniami, sprawdzenie skuteczności ochrony przeciwporażeniowej, działania wyłączników różnicowoprądowych i stanu izolacji przewodów przekazanymi do Zarządcy. Należy pamiętać o tym, że każdorazowa ingerencja w elementy o wysokim stopniu skomplikowania, jak instalacje wewnętrzne, wiąże się z ryzykiem ich uszkodzenia podczas lub w wyniku prac, co może mieć poważne konsekwencje (np. nieszczelność i zalania). Odpowiedzialność dewelopera nie rozciąga się na popełnione przez nich błędy i wyrządzone szkody oraz ich konsekwencje, które mogą dotknąć również innych elementów mieszkania i nieruchomości.
3. Ingerencja w ściany może powodować utratę parametrów nośnych, cieplnych oraz akustycznych. Nie należy wkuwać w ściany nośne i działowe jakichkolwiek instalacji: teletechnicznych, elektrycznych, wentylacyjnych, sanitarnych, klimatyzacji i innych. Ingerencja w ściany poprzez np. częściowe wyburzenie może powodować uszkodzenie oraz naruszenie konstrukcji budynku, uszkodzenie ukrytych instalacji oraz powstanie zarysowań na innych ścianach. O możliwości wyburzania ścian powinna decydować osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia w tym zakresie. Po zakończeniu prac należy sporządzić dokumentację powykonawczą i obligatoryjnie przekazać ją do Zarządcy/Wspólnoty.
4. Należy pamiętać, że usuwanie lub dodawanie przegród wewnętrznych (np. ściany działowe) wpływa na powierzchnię użytkową lokalu, co wiąże się ze zmianą wielkości udziału w nieruchomości wspólnej oraz niesie konsekwencje podatkowe.
5. Wykonane podłogi powinny być oddylatowane od ścian stanowiących samodzielną konstrukcję.

6. W mieszkaniach na ścianach konstrukcyjnych i sufitach wykonane są tynki gipsowe maszynowe, bez malowania końcowego. Ściany łazienek nie zostały wytynkowane. Ściany działowe w mieszkaniach z wyłączeniem łazienek są szpachlowane. Dylatacje na posadzkach winny być przeniesione na warstwy wykończeniowe. Docelowo można pomalować pomieszczenia dowolną farbą emulsyjną z gruntowaniem. W przypadku wykonywania gładzi należy wykonać gruntowanie powierzchni. Bezpośrednie pomalowanie ścian lub inny sposób wykonania wykończenia bez uprzedniego gruntowania może spowodować łuszczenie się farby, co nie podlega reklamacji.
7. Pojawiające się spękanie ścian i sufitów (okres 3 lata) wynikające z normalnej pracy budynku, jego konstrukcji oraz osiadaniem fundamentów w gruncie, jeśli podlegają reżimowi odpowiedzialności z rękojmi, z przyczyn technicznych rekomenduje się naprawiać w ostatnim roku rękojmi, kiedy praca budynku, która jest rzeczą naturalną, powinna dobiegać końca – uwzględniając zasady wiedzy technicznej jest to odpowiedni czas na dokonanie takiej naprawy. W przypadku naprawy powłok malarskich w lokalach, jeśli Deweloper ma taki obowiązek, Deweloper **wykona malowanie naprawianych ścian w kolorze białym**.
8. W miejscu połączenia ścian i sufitów są wykonane nacięcia dylatacyjne, które podczas wykończenia lokalu należy wypełnić masą trwale elastyczną. Niezastosowanie się do wytycznych i wypełnienie nacięć nieelastycznym materiałem, może spowodować pęknięcia i rysy, które nie podlegają gwarancji i rękojmi.
9. ZABRONIONE jest usuwanie gruzu, śmieci, wylewanie płynów przez okna, wpusty do kanalizacji sanitarnej oraz inne urządzenia odprowadzające wodę.
10. Usuwanie odpadów budowlanych z terenu osiedla odbywa się na koszt własny Nabywcy.
11. Ingerencja w części wspólne takie jak np. elewacja, tarasy, balkony i inne w zakresie np. wykonanie wierceń w płyty balkonowe i elewacje, montaż klimatyzacji, montaż markiz i rolet, stałe zabudowy oraz inne czynności wpływają na obniżenie parametrów izolacyjności i akustyki budynku oraz obniżenie walorów estetycznych budynku. Powyżej wymienione działania wymagają bezwzględnie uzyskania zgody Zarządcy/Administracji/Wspólnoty.
12. Podczas wnoszenia materiałów budowlanych lub wyposażenia do lokali należy zadbać o części wspólne, czyli m.in. o klatki schodowe i windy. Konieczne jest właściwe zabezpieczenie przenoszonych przedmiotów w taki sposób, aby nie uszkodzić części wspólnych nieruchomości.
13. Właściciel lokalu jest zobowiązany prowadzić wszelkie prace zgodnie z aktualnymi przepisami BHP, stosować materiały dopuszczone do stosowania w budownictwie, posiadające odpowiednie certyfikaty, atesty i aprobaty techniczne.

4 Pierwszy okres użytkowania budynku

W związku z technologicznymi uwarunkowaniami wykonywania budynków w początkowym okresie użytkowania (okres pierwszych 3 lat) mogą wystąpić:

- a) pojawiające się niewielkie zarysowania tynku w miejscach połączeń ścian i elementów konstrukcyjnych związane z obliczeniowym osiadaniem konstrukcji budynku,
- b) zwiększona wilgotność pomieszczeń (ustępująca zazwyczaj po pierwszym sezonie grzewczym i letnim) związana z wilgocią technologiczną,

Zjawiska te uznaje się za typowe i charakterystyczne dla budynków wznoszonych w technologii tradycyjnej murowanej i nie zagrażające użytkowaniu budynku. Należy jednak wszelkie tego typu zjawiska zgłaszać na bieżąco Zarządcy/Administratorowi budynku w celu stwierdzenia ich właściwości. Niniejsza instrukcja użytkowania mieszkań nie wyczerpuje wszystkich kwestii związanych z użytkowaniem lokali mieszkalnych i budynku, określa tylko podstawowe zasady i warunki użytkowania i nie zwalnia ze stosowania się do innych przepisów prawa i regulaminów administratora budynku.

4.1 Użytkowanie lokalu

W czasie eksploatacji budynku należy przestrzegać następujących warunków:

- a) użytkować pomieszczenia budynku zgodnie z przeznaczeniem, z zachowaniem prawidłowych warunków eksploatacji i konserwacji mieszkań,
- b) nie dopuszczać do nadmiernej wilgotności względnej pomieszczeń (45-55%), nie jest wskazane pranie i suszenie bez właściwego wietrzenia pomieszczeń mieszkalnych,
- c) w okresie zimowym należy utrzymywać we wszystkich pomieszczeniach temperaturę w przedziale 18-22°C (wskazane +20°C),
- d) zachowanie wymogów bezpieczeństwa, utrzymania właściwego stanu technicznego i higieniczno-sanitarnego,
- e) prawidłowe funkcjonowanie instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalach.

5 Elementy Budynku

5.1 Elementy konstrukcyjne i działowe

Budynek został zrealizowany w technologii mieszanej w układzie płytowo-słupowo-ściennym. Posadowienie budynku wykonano jako bezpośrednie w postaci ław, stóp i płyt fundamentowych na różnych poziomach z betonu wodoszczelnego. W miejscach platform parkingowych wykonano żelbetowe zagłębienia, na które składają się płyty fundamentowej ściany. W budynku wykonano stropy żelbetowe prefabrykowane z płyt kanałowych oraz fragmenty stropów żelbetowych lub półprefabrykowanych stropów typu filigran. Wewnętrzne ściany działowe wykonane są z bloków silka.

W szczególności zabrania się :

- Wykuwania nowych otworów drzwiowych i okiennych w ścianach konstrukcyjnych oraz usuwania fragmentów tych ścian.
- Wkuwania w ściany nośne instalacji sanitarnych, elektrycznych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych i innych.
- Wykonywanie przebić, przekuć, bruzd pionowych i poziomych w ścianach zewnętrznych oraz konstrukcyjnych.
- Mocowania różnych elementów zewnętrznych np. uchwytów, haków itp. na ścianach zewnętrznych budynku.

Nie rekomendujemy wprowadzania zmian w układzie ścian działowych lub jakkolwiek ingerencję w ściany działowe jak np. wykuwanie wnęk, wyburzenie części lub całej ściany itp. Taka ingerencja może spowodować utratę parametrów akustycznych, cieplnych lub może wywołać zmianę w innych elementach mieszkania np. w instalacji elektrycznej. **Jeśli jednak decydują się Państwo na przeróbki**

w powyższym zakresie, zalecamy zlecenie tych działań wykwalifikowanym, sprawdzonym wykonawcom, udzielającym stosownych gwarancji na swoje prace, ponieważ odpowiedzialność Dewelopera nie rozciąga się na popełnione przy przeróbkach błędy i wyrządzone szkody (również dotyczące innych elementów mieszkania) oraz wprowadzone ingerencje.

Malowanie i tapetowanie

Przed malowaniem lub tapetowaniem powierzchnia ścian, powinna zostać zagruntowana środkiem (zalecany przez producentów farb lub tapet), wyrównującym chłonność podłoża. Do malowania ścian można używać wszelkich dostępnych na rynku farb. Należy bezwzględnie kierować się zaleceniami i wymogami producenta poszczególnych materiałów.

W początkowym okresie użytkowania na ścianach mogą pojawić się drobne rysy spowodowane mechaniką budowlą oraz zmiany wilgotności i temperatury w pomieszczeniach. Nie ma to wpływu na bezpieczeństwo konstrukcji.

Powierzchnia ścian nie jest odporna na uszkodzenia mechaniczne. W trakcie prac adaptacyjnych (wykończeniowych) należy zachować szczególną ostrożność w przypadku ścian działowych.

5.2 Stropy

Podstawowym warunkiem eksploatacji stropów jest niedopuszczenie do ich przeciążenia.

W czasie eksploatacji budynku należy przestrzegać następujących warunków:

- a) zaleca się, aby nie wprowadzać zmian w układzie ścianek działowych oraz wykonywania samodzielnie podziałów pomieszczeń. Jeśli jednak decydują się Państwo na przeróbki w tym zakresie, zlecenie jest, aby te działania zlecić wykwalifikowanym sprawdzonym wykonawcom, udzielającym stosownych gwarancji na swoje prace, ponieważ odpowiedzialność Dewelopera nie rozciąga się na popełnione przy przeróbkach błędy i wyrządzone szkody (również dotyczące innych elementów mieszkania) oraz wprowadzone ingerencje,
- b) niedopuszczalne jest przeciążanie stropu ponad obciążenie użytkowe, w mieszkaniach 150kg na m²,
- c) niedopuszczalne jest wykonywanie dodatkowych otworów i przebić przez stropy,
- d) należy chronić stropy przed zawilgoceniem, szczególnie w pomieszczeniach sanitarnych, jak łazienka, kuchnia, WC,
- e) w początkowym okresie eksploatacji budynku, na stykach płyt stropowych mogą wystąpić drobne włoskowate zarysowania, które są normalnym zjawiskiem wynikającym z mechaniki budowlanej i nie mają wpływu na bezpieczeństwo konstrukcji,
- f) na płytach stropowych mogą wystąpić dopuszczalne normowo ugięcia, które nie są wadą,
- g) zabrania się wkuwania w konstrukcje stropu instalacji sanitarnych, elektrycznych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych i innych,
- h) w przypadku wykańczania sufitów poprzez malowanie, tapetowanie, wieszanie elementów wyposażenia należy bezwzględnie kierować się zaleceniami i wymogami producenta poszczególnych materiałów.

5.3 Tynki

Na ścianach konstrukcyjnych oraz sufitach w mieszkaniach wykonano tynki gipsowe. Ściany łazienek zostały wytynkowane.

Zaleca się :

- Przed wykonaniem ostatecznego malowania, powierzchnię ścian i sufitów należy odpowiednio przygotować zgodnie z zaleceniami dot. technologii producenta farb.
- W łazienkach przed układaniem okładzin ściennych należy odpowiednio przygotować ściany poprzez zagruntowanie ścian gruntem zgodnie z zaleceniami dot. technologii producenta systemu z dodatkiem kruszywa kwarcowego (brak przygotowania ścian działowych przed układaniem okładzin może spowodować ich odpadanie).
- Przed ułożeniem płytek należy wykonać hydroizolację podłogi i ścian. W przypadku zalania pomieszczenia brak takiej izolacji może spowodować zawilgocenie ścian i stropów oraz zagrzybienie.

W początkowym okresie eksploatacji budynku mogą występować drobne włoskowate pęknięcia, które są wynikiem mechaniki budowli oraz zmianą wilgotności i temperatury w pomieszczeniach. Rysy nie stanowią zagrożenia dla konstrukcji budynku.

Pojawiające się pęknięcia warstw wykończeniowych mogą być przyczyną popełnionego błędu przez wykonawcę prac przy wykończeniu lokalu mieszkalnego za który odpowiada podmiot wykonujący te prace. Przed zgłoszeniem usterki do Dewelopera należy zweryfikować poprawność wykonania wykończenia.

5.4 Podłogi

W mieszkaniach zastosowano podłogi w postaci wylewki betonowej (jastrych cementowy), który nie może pełnić funkcji samodzielnej posadzki i powinna zostać uzupełniona o warstwy wykończeniowe np.: gres, panele, wykładzina dywanowa i inne.

Z uwagi na akustykę należy bezwzględnie przestrzegać zasad obowiązujących przy wykonywaniu posadzek pływających - warstwy posadzkowe powinny być oddylatowane od ścian.

WAŻNE:

Ze względu na znajdujące się w warstwie posadzki instalacje zabrania się wiercenia, skuwania lub innej ingerencji, która mogłaby naruszyć stan techniczny instalacji.

W związku z tym, że budynki oddawane będą w standardzie deweloperskim, informujemy, że przed położeniem płytek w pomieszczeniach „mokrych” takich jak łazienka należy wykonać izolację przeciwwilgociową i przeciwwodną posadzek oraz ścian. Brak lub nieprawidłowo wykonana izolacja przeciwwilgociowa i przeciwwodna może być przyczyną przecieków/zawilgoceń. **Odpowiedzialność Dewelopera nie rozciąga się na popełnione błędy i wyrządzone szkody (również dotyczące innych elementów mieszkania czy w nieruchomości) oraz wprowadzone ingerencje.**

5.5 Schody

Schody w mieszkaniach z antresolami nie podlegają standardowi wykończenia inwestycji przez Dewelopera. Jednak dla potrzeb ułatwienia komunikacji w mieszkaniach z antresolami wykonano **techniczne (tymczasowe) schody** z drewna sosnowego (**w stanie surowym, nie olejowane, nie lakierowane**). Docelowe wykonanie schodów leży po stronie Nabywcy. Maksymalne obciążenie schodów 120kg.

WAŻNE: Schody techniczne (tymczasowe) nie podlegają gwarancji i rękojmi.

5.6 Stolarka okienna i drzwiowa

5.6.1 Drzwi wejściowe do mieszkań

Drzwi wejściowe do lokalu mieszkalnego są to drzwi Porta. Drzwi stanowią całość konstrukcyjną. Każda ingerencja w stolarkę drzwiową np. montaż dodatkowego wyposażenia zamków, wizjerów i podobnych – może spowodować naruszenie tej konstrukcji, w tym poszczególnych elementów drzwi i dalsze negatywne konsekwencje, za które odpowiada wykonawca, który działał na zlecenie Nabywcy lub Nabywca jeśli wykonywał te prace samodzielnie.

Przegląd serwisowany.

W celu sprawdzenia działania drzwi zaleca się **nie rzadziej niż raz na pół roku dokonać przeglądu** okresowego zestawu drzwiowego. Prace te należy wykonywać zgodnie z przekazaną kartą gwarancyjną przez autoryzowany serwis dla zachowania udzielonej na nie gwarancji z uwzględnieniem zaleceń producenta drzwi.

Ogólne najważniejsze zasady eksploatacji i konserwacji:

- Drzwi należy czyścić za pomocą delikatnych preparatów oraz miękkich ściereczek lub gąbek nie powodujących zadrapań powłoki.
- W celu utrzymania szczelności drzwi konieczna jest wymiana uszczelek wyeksploatowanych użytkowaniem drzwi.
- Nie należy trzaskać drzwiami.
- Jakakolwiek ingerencja w drzwi musi być realizowana przez autoryzowany serwis producenta. Niedopuszczalne jest prowadzenie przez drzwi prowizorycznych instalacji i zamykanie skrzydła na przewodach.
- Podczas wykańczania pomieszczenia lub jego remontu należy drzwi zabezpieczyć przed odpryskami tynku, farbami i rozpuszczalnikami.
- Wykonać regulację skrzydeł drzwi przez wykwalifikowany serwis (o ile istnieje taka potrzeba). Regulację przeprowadzać może tylko wykwalifikowany personel producenta drzwi lub firmy zajmującej się montażem lub serwisem. Dokonywanie regulacji przez osoby niewykwalifikowane skutkuje utratą gwarancji udzielonej przez Gwaranta. **Pierwsza regulacja drzwi została wykonana przed przekazaniem lokali mieszkalnych.**
- W przypadku drzwi pożarowych zamontowanych w mieszkaniach, należy zgłaszać Zarządcy/Administracji konieczność wykonania przeglądu ppoż. drzwi. Jest to konieczne z uwagi na zachowanie bezpieczeństwa pożarowego budynku.

Ujawnione w czasie eksploatacji i przeglądów ubytki/uszkodzenia również pochodzące naturalnego zużycia elementów drzwi powinny być niezwłocznie poddane naprawie. Zaniechanie wykonania wymian/napraw zużytych elementów może skutkować trwałym uszkodzeniem drzwi. Uszkodzenia te nie podlegają gwarancji/rękojmi udzielanej przez Dewelopera.

Za prawidłową eksploatację, konserwację oraz wykonanie przeglądów gwarancyjnych drzwi odpowiada Nabywca.

Czynności związane z pielęgnacją, konserwacją i regulacją drzwi nie są usługą gwarancyjną.

Załącznik nr 1 - Drzwi wejściowe wewnętrzne - karta gwarancyjna, instrukcja użytkowania i konserwacji, oświadczenie wykonawcy.

5.6.2 Stolarka okienna, drzwi balkonowe

Okna i drzwi balkonowe są wykonane z profili PCV.

Mając na uwadze właściwości materiałów wykorzystywanych do produkcji tych okien należy pamiętać o kilku podstawowych zasadach. **Ogólne najważniejsze zasady eksploatacji:**

- Należy niezwłocznie usuwać wszelkie zabrudzenia, zwłaszcza rdzę, sadzę, zaprawę murarską itp., a w przypadku zabrudzeń bitumem, środkami impregnującymi, klejem, farbą olejną itp. stosować chemiczne środki czyszczące i polerujące, odpowiednie do PVC i aluminium.
- Podczas prowadzonych prac wykończeniowych należy bezwzględnie zabezpieczyć okna przed ewentualnym ich zabrudzeniem, uszkodzeniem, zarysowaniem.
- Zabrudzenia zaprawą murarską, tynkiem lub farbą należy delikatnie usunąć za pomocą wody i niewielkiej ilości środka czyszczącego. Jeżeli pozostałości zaprawy nie zostaną usunięte, może dojść do zakłóceń w funkcjonowaniu uszczelek i części okuć.
- Stosując taśmy samoprzylepne jako zabezpieczenie stolarki na czas robót remontowo-budowlanych używać tylko taśm, które nie niszczą powłok lakierniczych. W przeciwnym wypadku istnieje niebezpieczeństwo ewentualnego zerwania warstwy lakieru. Po zakończeniu wszelkich robót natychmiast usunąć taśmy ochronne.
- Nie należy nanosić na powierzchnię stolarki PVC jakichkolwiek dodatkowych warstw ochronnych np. farb, lakierów itp.
- Nie należy czyścić powierzchni okien ostrymi przedmiotami lub środkami czystości powodującymi zarysowania.
- Regularnie konserwować, pielęgnować i czyścić elementy okna - wykonywać zgodnie z zaleceniami producenta zawartych w przekazanej karcie gwarancyjnej.
- Nie należy dociskać skrzydła okna do ościeża.
- Prace montażowo-naprawcze okuć (tj. regulacja okuć, wymiana okuć zużytych lub uszkodzonych oraz zawieszanie i wyjmowanie skrzydła z ościeżnicy) należy wykonywać przez wykwalifikowaną grupę serwisową.
- Prawdłowo korzystać z funkcji otwierania okna i nie obracać klamką, gdy okno jest otwarte.

Obsługa i bezpieczeństwo użytkowania stolarki okiennej.

Dla zachowania sprawności funkcji okna w **szczegółności zabrania się:**

- a) Obciążania otwartych skrzydeł przedmiotami.
- b) Pozostawiania okien otwartych podczas przeciągów i gwałtownych wiatrów.
- c) Przerabiania okuć i dodawania dodatkowych uszczelek.
- d) Montażu do ram okiennych i drzwiowych żaluzji i rolet. Jakiegokolwiek zmiany związane ze sposobem zamykania okien oraz montaż żaluzji i rolet powodować będą utratę praw wynikającą z rękojmi.
- e) Prowadzenie przez drzwi balkonowe i okna prowizorycznych instalacji i zamykanie skrzydeł na przewodach.
- f) Stosowanie do uszczelniania taśm metalowych i innych – okna posiadają właściwe uszczelki.
- g) Blokowania okien przy użyciu kawałka drewna lub innych twardych przedmiotów mogących spowodować uszkodzenie profili, a także uszczelek.
- h) Przy zamykaniu okna nie należy wkładać ręki między skrzydło a ościeżnicę, gdyż zatraskujące się skrzydło może doprowadzić do zranienia.

Stolarka okienna - Wentylacja pomieszczeń

Pomieszczenia należy regularnie wietrzyć. Pierwszym sygnałem świadczącym o braku wentylacji w pomieszczeniach jest rośnienie się szyb oraz pojawiające się na ścianach wykwity pleśni. Zjawisko to powstaje przede wszystkim w wyniku niedrożności przewodów wentylacyjnych lub ich braku, a także, gdy pomieszczenia nie są wietrzone ze względu na oszczędność energii cieplnej. Przy niskich temperaturach na zewnątrz i dużej wilgotności wewnątrz pomieszczeń może także dojść do zamarznięcia skroplonej pary wodnej w okolicy styków szyby z uszczelkami. Zalecana wilgotność powietrza w pomieszczeniach mieści się w przedziale 45-50%.

Jeżeli w pomieszczeniu nie ma odpowiedniej wentylacji, następuje jej wykraplanie, co z kolei jest przyczyną powstawania uszkodzeń budynku, jak również gorszego samopoczucia domowników. Utrzymanie w pomieszczeniach zalecanej wilgotności powietrza, która mieści się w przedziale 45-50% można osiągnąć poprzez regularne wietrzenie jak i korzystanie z funkcji mikrowentylacji.

Pęknięcia termiczne

Pęknięcia spowodowane naprężeniem termicznym pojawiają się w przypadku nagłych zmian temperatury na powierzchni szkła. Ryzyko pęknięć termicznych wzrasta, gdzie montowane są żaluzje, nakładane są folie oraz gdzie grzejniki lub klimatyzatory skierowane są bezpośrednio na szkło.

Deweloper przypomina, że za właściwą eksploatację i konsekrację odpowiada Nabywca lokalu. Deweloper nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikłe z niewłaściwej eksploatacji lub braku/zaniechania wykonania konserwacji elementów przez Nabywcę.

Ogólne najważniejsze zasady konserwacji:

- Należy co najmniej **dwa razy do roku dokonać konserwacji stolarki okiennej**:
 - sprawdzić, czy zawiasy są prawidłowo i mocno osadzone (przykręcone) oraz przesmarować olejem maszynowym lub wazeliną techniczną wszystkie ruchome elementy okuć (zawiasy, żłobki pod zaczepy),
 - skontrolować stan uszczelki. Uszczelki w dobrym stanie technicznym przetrzeć ściereczką nasączoną gliceryną, uszkodzone uszczelki należy wymienić,
 - dwa razy do roku przesmarować powierzchnię uszczelki wazeliną techniczną, olejem silikonowym do uszczelki lub podobnym stosowanym do uszczelki samochodowych,
 - sprawdzić drożność kanałów odpływowych, usytuowanych w progu ościeżnicy. Tylko odpowiednia czystość tych otworów gwarantuje prawidłowy odpływ wody,
 - wykonać regulację skrzydeł okiennych przez wykwalifikowany serwis (o ile istnieje taka potrzeba). Regulację przeprowadzać może tylko wykwalifikowany personel producenta okien lub firmy zajmującej się montażem lub serwisem. Dokonywanie regulacji przez osoby niewykwalifikowane skutkuje utratą gwarancji udzielonej przez Gwaranta.

Pierwsza regulacja okien i drzwi balkonowych została wykonana przed przekazaniem lokali mieszkalnych.

- W celu zachowania czystości i estetyki okien, zarówno ramy, jak i skrzydła czyścić minimum dwa razy do roku oraz każdorazowo w przypadku wystąpienia zabrudzeń. Do mycia używać tradycyjnych środków myjących niezawierających rozpuszczalników i elementów szorujących powierzchnię. Bardzo ważne jest systematyczne mycie zewnętrznych części okna, ponieważ osad z zanieczyszczonego powietrza są szczególnie trudne do usunięcia po dłuższym czasie i mogą powodować trwałe przebarwienia stolarki. Zaleca się wypróbowanie preparatu w niewidocznym miejscu na oknie.

- Szyby zespolone - Szyby są sklejone hermetycznie, a więc nie ma do ich wnętrza dostępu. Mycie szyb polega jedynie na umyciu zewnętrznych powierzchni szyby zespolonej. Do mycia należy używać typowych środków używanych do mycia szyb i luster. Nie należy stosować past i żrących środków chemicznych. Nie wolno zdrapywać zabrudzeń ostrymi narzędziami.

Przegląd gwarancyjny.

W zakresie Nabywcy i na jego koszt jest wykonanie **nie rzadziej niż dwa razy do roku** wszelkich przeglądów serwisowych i prac konserwacyjnych. Dla zachowania udzielonej na nie gwarancji z uwzględnieniem zaleceń producenta okien, prace te należy wykonywać zgodnie z przekazaną przez autoryzowany serwis kartą gwarancyjną.

Ujawnione w czasie eksploatacji, konserwacji i przeglądów ubytki/uszkodzenia, również te wynikające z naturalnego zużycia elementów stolarki okiennej, powinny być niezwłocznie poddane naprawie. Zaniechanie wykonania regulacji, wymian/napraw zużytych elementów może skutkować trwałym uszkodzeniem okien i drzwi balkonowych. Uszkodzenia te nie podlegają gwarancji/rękojmi udzielanej przez Dewelopera.

Za prawidłową eksploatację, konserwację oraz wykonanie przeglądów gwarancyjnych stolarki okiennej odpowiada Nabywca.

Czynności związane z pielęgnacją, konserwacją i regulacją okien i drzwi balkonowych nie są usługą gwarancyjną.

Załącznik nr 2 – Stolarka okienna – karta gwarancyjna, instrukcja konserwacji i użytkowania.

5.6.3 Rolety zewnętrzne otwierane ręcznie

Okna na poziomie parteru wyposażone są w rolety zewnętrzne otwierane ręcznie.

Ogólne zasady eksploatacji, pielęgnacji i konserwacji rolet.

1. Wszelkie prace związane z przeglądami i naprawą rolet powinna przeprowadzić osoba odpowiednio przeszkolona, posiadająca wymagane uprawnienia.
2. Nie należy dokonywać własnoręcznych napraw i modyfikacji.
3. Należy wykonać czyszczenie kurtyny oraz innych widocznych, dostępnych elementów rolety – kurz i drobiny piasku przylegające do powierzchni rolety, a zwłaszcza kurtyny powodują szybsze zużycie warstwy lakieru. Powierzchnię rolety zaleca się myć wodą, stosując łagodne środki myjące.
4. Czyszczenie i smarowanie uszczelki w prowadnicach i listwie końcowej środkami konserwującymi gumę, zabezpieczającymi przed utlenianiem i przymarzaniem, nadającymi elastyczność zwłaszcza w okresie zimowym
5. Średnio co 3 miesiące należy oczyścić pancerz, uszczelki z drobnych zanieczyszczeń, które mogą uszkodzić lakierowaną powłokę kurtyny podczas zwijania,
6. Okresowe czyszczenie paska lub linki obsługi ręcznej oraz obudowy zwijacza w miarę ich zabrudzenia.
7. Ze względu na bezpieczeństwo użytkowników oraz maksymalnie długie, prawidłowe działanie wszystkich mechanizmów roleta powinna być poddawana okresowym przeglądom technicznym co najmniej raz w roku.

8. W czasie mrozów i opadów śniegu może dojść do oblodzenia rolet. W takim przypadku nie należy próbować otwierania i zamykania rolety. Roletę można eksploatować dopiero po usunięciu oblodzenia.
9. W przypadku zastosowania rolet jako ochrony przeciwsłonecznej nie zaleca się ich całkowitego domykania, zapewniając tym samym cyrkulację powietrza pomiędzy oknem a roletą.

Zabrania się m.in:

- użytkowania uszkodzonej rolety,
- przebywania osób lub przedmiotów w świetle otwartej rolety,
- poruszania się pod roletą w trakcie jej pracy,
- dokonywania prac modernizacji bądź demontażu przez osoby niewykwalifikowane.

Za prawidłową eksploatację, konserwację oraz wykonanie przeglądów gwarancyjnych rolet odpowiada Nabywca. Wszelkie szkody spowodowane działaniem siły wyższej, powstałe na skutek działania szczególnych warunków atmosferycznych lub naturalnego zużycia nie podlegają gwarancji/rękojmi.

Załącznik 2a – Rolety zewnętrzne – instrukcja użytkowania i konserwacji

5.7 Parapety wewnętrzne

Parapety wewnętrzne wykonane są z konglomeratu. Aby zapewnić im prawidłowe funkcjonowanie należy m.in przestrzegać. poniższych warunków:

- Regularnie przecierać z kurzu oraz myć wodą lub łagodnym płynem o właściwościach myjących i odłuszczejących z naturalnym pH.
- Wszelkie zabrudzenia należy zmywać miękkimi gąbkami i wodą (nie szorować, nie używać środków powodujących zarysowania, rozpuszczalników, past itp.).
- Podczas czyszczenia parapetów nie wolno używać ostrych narzędzi do usuwania zabrudzeń, ponieważ powierzchnia może łatwo ulec zarysowaniu.
- Należy uważać, aby na parapetach wewnętrznych długotrwale nie zalegały ciecze o kwaśnych odczynach, gdyż powierzchnia w miejscach zalegania może stać się matowa i będzie wymagała ponownej impregnacji lub ponownego polerowania.
- Zabronione jest nadmierne punktowe obciążanie parapetów wykonanych z konglomeratu, ze względu na właściwości fizyczno-mechaniczne oraz bezpieczeństwo użytkowania (np. stawiania lub chodzenia po nich).
- Zabrania się stawiania przedmiotów o podwyższonej temperaturze.
- Zabezpieczyć parapet podczas prowadzonych prac wykończeniowych w lokalu, a wszelkiego rodzaju zabrudzenia powstałe podczas wykonywania tych prac w postaci np. zapraw cementowych, klejów, preparatów gruntujących, farb itp. niezwłocznie usunąć.
- Zalecane jest, aby podklejać podstawki pod doniczki filcowymi podkładkami, unikniemy w ten sposób trudnych do usunięcia zarysowań czy przebarwień parapetów.

5.8 Parapety zewnętrzne

Parapety zewnętrzne wykonane zostały z blachy stalowej.

Ogólne zasady pielęgnacji/konserwacji:

- Minimum raz w roku i niezwłocznie np. po gwałtownych wichurach zaleca się przeprowadzenie przeglądu, by wykluczyć, czy parapet nie uległ uszkodzeniu lub naderwaniu wskutek złych warunków atmosferycznych. Wstępną kontrolę przeprowadza Właściciel lokalu, aczkolwiek wszelkie prace naprawcze należy wykonywać przez specjalistyczne firmy na własny koszt.
- Zabrania się stawiania przedmiotów na parapetach, gdyż może to spowodować odkształcenie oraz uszkodzenia warstw zabezpieczających przed korozją. Przedmioty te mogą być również źródłem zagrożenia dla osób przebywających w poniżej położonych lokalach, jak również dla osób znajdujących się na terenie zewnętrznym, bezpośrednio pod parapetem.
- Ponieważ producent blachy nie wskazuje na specjalne stosowanie środków do mycia parapetów, powinno się stosować ogólnie dostępne środki do mycia okien.
- Utrzymanie w czystości parapetu poprzez mycie powinno być wykonywane regularnie.
- Zabrania się używania wszelkich proszków lub środków oraz narzędzi czyszczących powodujących zarysowania powierzchni.
- Niedopuszczalne jest również chodzenie, stawanie na parapetach.

Za wykonanie bieżących prac konserwacyjnych oraz przeglądów odpowiada Zarządca/Administrator budynku. Ujawnione wady/usterki należy zgłaszać bezpośrednio do Zarządcy/Administradora budynku.

5.9 Balkony/Taras

5.9.1 Balkony/Taras

Wykonany balkon/taras jest elementem żelbetowym częściowo prefabrykowanym, niewykończonym (stan surowy). Wysokość posadzki tarasów (parter) należy dostosować odpowiednio pod wykończenie okładzin docelowych (np. desek tarasowych, gresu itp.). Dopuszczalne odchyłki wykonania powierzchni mogą powodować miejscowe zastoje wody. Układając wykończenie balkonów/tarasów należy zapewnić odpowiedni spadek na zewnątrz balkonu/tarasu. Elementami wyposażenia balkonów/tarasów żelbetowych są balustrady o konstrukcji stalowej – stal nierdzewna z wypełnieniem szklanym. Niedopuszczalne jest przeciążanie balkonów ponad obciążenie użytkowe 250kg na m².

Ze względu na brak wykończenia powierzchni balkonów/tarasów (stan surowy), należy te prace wykonać jak najszybciej przed okresem zimowym. Powierzchnię balkonów należy zabezpieczyć przed degradacją, poprzez odpowiednie ułożenie warstwy hydroizolacyjnej oraz warstw wykończeniowych (pyłek, desek tarasowych), nie będących trwale powiązane z podłożem, jednak **bezwzględnie na prawidłowo wykonanej warstwie hydroizolacyjnej**, która zapobiega wnikaniu wilgoci i wody w głąb konstrukcji.

Hydroizolacja jest barierą przed przenikaniem wody i wilgoci do konstrukcji balkonu i stanowi zarazem ochronę przed korozją płyty konstrukcyjnej, przeciekami oraz rozwojem mikroorganizmów.

Powierzchnię balkonu/tarasu należy wykończyć w ciągu max 3 miesięcy od odebrania lokalu mieszkalnego i jest to zwykła czynność prawidłowej eksploatacji.

1. Przed przystąpieniem do wykonania prac związanych z położeniem warstw wykończeniowych balkonu należy zgłosić do Zarządcy/Administratora nieruchomości zakończenie prac związanych z wykonaniem hydroizolacji balkonu.
2. Na płycie balkonowej NIE należy układać żadnych okładzin trwale połączonych z podłożem tj. docelowe wykończenie należy wykonać w systemie „wentylowany”.
3. Dopuszcza się układanie płytek na dystansach bądź deski tarasowej na ruszcie z legarów. Pod warstwą płytek dozwolone jest ułożenie maty grzewczej, która ułatwi w okresie zimowym usuwanie śniegu z balkonów/tarasów.
4. Prace wykończeniowe balkonu/tarasu należy wykonać zachowując minimalną wysokość balustrady wynoszącą 110 cm od góry warstwy wykończeniowej.
5. W okresie zimowym należy regularnie i w miarę potrzeb odśnieżać powierzchnie balkonów oraz usuwać z nich lód. Nie należy używać soli do odśnieżania powierzchni ze względu na możliwą korozję elementów metalowych.

Jeśli decydują się Państwo na przeróbki w zakresie balkonów, **czego nie rekomendujemy**, zalecamy zlecenie tych działań wykwalifikowanym, sprawdzonym wykonawcom, udzielającym stosownych gwarancji na swoje prace, ponieważ **odpowiedzialność dewelopera nie rozciąga się na popełnione przy przeróbkach błędy i wyrządzone szkody (również dotyczące innych elementów mieszkania) oraz wprowadzone ingerencje.**

5.9.2 Ogrodzenie panelowe i ogródki lokatorskie

Ogródki przynależne do mieszkań znajdujących się na parterze posiadają ogrodzenie z paneli siatkowych.

Ogrodzenie panelowe.

Ogólne zasady pielęgnacji/konserwacji:

1. Należy czyścić miejsca gromadzenia się brudu i zanieczyszczeń, gdzie Produkt nie jest zmywany regularnie przez opady.
2. Wszelkie ujawnione ogniska korozji należy niezwłocznie zabezpieczyć warstwą farby ochronnej.
3. Zaleca się po 1 roku użytkowania Produktu, przeprowadzenie jego kontroli dla celów ustalenia stopnia zużycia elementów, konserwacji ewentualnych uszkodzeń, usunięcia zabrudzeń i osadów. Zaleca się również mycie miejsc zalegania brudu, które nie są oczyszczane w sposób naturalny (w wyniku spływu wody) np. za pomocą miękkiej szczotki.
4. Nie należy myć Produktu przy użyciu myjki ciśnieniowej.
5. Częstotliwość mycia i konserwacji Produktu powinna być uzależniona od tempa w jakim ulega on zabrudzeniu, rodzaju osadów oraz od otoczenia w jakim jest eksploatowany.
6. Do mycia i konserwacji, winny być wykorzystywane tylko małoagresywne detergenty (np. mydło lub delikatny płyn do mycia naczyń) oraz środki konserwujące przeznaczone do produktu.
7. Gwarancja /rękojmia nie ma zastosowania w sytuacji, gdy Produkt narażony jest na działanie agresywnych substancji i środków chemicznych, sadzy, popiołu, cementu, soli drogowej, śniegu zgarnianego z dróg, miedzi i cieczy ściekającej z powierzchni pokrytej miedzią, a także na reakcję z innymi elementami konstrukcyjnymi oraz elementami skorodowanymi.
8. Gwarancja /rękojmia nie obejmuje zmiany połysku, odcienia i intensywności koloru, zabrudzeń i zanieczyszczeń atmosferycznych, a także uszkodzeń mechanicznych. Dopuszczalne jest starzenie się odcieni pod wpływem ekspozycji na warunki zewnętrzne.

9. Gwarancja /rękojmia nie obejmuje nierówności i chropowatości struktury powierzchni lakierniczej. Jest to zjawisko normalne wynikające z procesu produkcyjnego.
10. Gwarancja /rękojmia nie obejmuje Produktu eksploatowanego w temperaturze poniżej -30°C i powyżej +50°C
11. Rękojmia nie obejmuje elementów ruchomych i eksploatacyjnych, np.: klamka, zawias, rygiel, wkładka, wózki jezdne, rolki itp. Elementy łączne (np. śruby, wkręty, nity, obejmmy)

Ogródki:

1. Właściciele lokali zobowiązani są do pielęgnacji zieleni w ogródkach lokatorskich oraz dbanie o estetyczny wygląd ogródka i jego ogrodzenia .
2. Zabrania się nasadzania w ogródkach lokatorskich roślin o głębokim i agresywnym systemie korzeniowym.
3. Dozwolone jest sadzenie krzewów, bylin i traw o płytkim i nieagresywnym systemie korzeniowym.
4. Uzupełnienia ziemi, trawy w ogródku lokatorskim należy wykonać samodzielnie na własny koszt.
5. Należy nie wznosić budowli i dodatkowych ogrodzeń na terenie ogródka.
6. Należy udostępnić teren ogródka w przypadku konieczności wykonania napraw, konserwacji itp. Administracji budynku lub pracownikom Dewelopera.

5.10 Balustrada – stal nierdzewna

Przestrzeganie poniżej wymienionych najważniejszych zasad pozwoli na zachowanie właściwości użytkowych balustrady:

1. Nie dopuszczać do uszkodzeń mechanicznych powierzchni balustrad.
2. Poddawać regularnej konserwacji gumowe mocowania szyb.
3. W przypadku wystąpienia uszkodzeń mechanicznych skutkujących ogniskiem korozji miejsce uszkodzone należy jak najszybciej oczyścić i zabezpieczyć.
4. Do codziennej pielęgnacji w zachowaniu czystości, usunięcia nalotu osiadłego kurzu, odcisków palców i utrzymania atrakcyjnego wyglądu pochwytów oraz balustrad zaleca się regularne ich mycie. Najlepiej używać ciepłej wody z rozcieńczonym łagodnym detergentem np. płyny do mycia naczyń lub specjalistyczne konserwacyjne.
5. Do czyszczenia nie używać ostrych i szorstkich przedmiotów.
6. Nie należy skrobać, szlifować oraz stosować jakichkolwiek środków ściernych i aktywnych chemicznie. Użycie tych środków może spowodować nieodwracalne uszkodzenia w fakturze stali. Należy zwrócić szczególną uwagę na rodzaj środków używanych do czyszczenia innych elementów, znajdujących się w pobliżu elementów ślusarki. Środki te mogą odpryskiwać, nie usunięte mają negatywny wpływ na powierzchnię stali.
7. Unikać zabrudzeń substancjami trudno usuwalnymi, np.: klejami, farbami, żywicami itp., nie dopuszczać do nadmiernego i długotrwałego zabrudzenia substancjami zawierającymi kwasy np. odchody ptaków.
8. Nie dopuszczać do nadmiernego, niezgodnego z przeznaczeniem obciążania elementów balustrad, np.: wciąganie ciężarów zaczepionych za pochwyt lub balustrady, stawanie, siadanie na pochwytach, szarpanie, itp.
9. **Dwa razy w roku** najlepiej na wiosnę i jesień dokonać przeglądu wszystkich elementów mających kontakt z warunkami atmosferycznymi. W szczególności sprawdzenie:
 - wszystkich połączeń gwintowanych – mogły się poluzować,

Gwarancja/Rękojmia nie obejmuje elementów i uszczeltek, które podlegają zużyciu eksploatacyjnemu, uszkodzeń mechanicznych, powstałych podczas eksploatacji balustrad ze stali nierdzewnej. Podczas odśnieżania balkonów i tarasów należy używać tylko dozwolonych do tego narzędzi lub środków, które nie powodują zarysowań lub korozji. Takie uszkodzenia mechaniczne elementów metalowych nie podlegają gwarancji/rękojmii.

5.11 Instalacje

5.11.1 Instalacje elektryczne

Mieszkania są wyposażone w instalację elektryczną, dla których rozdzielnica znajduje się поблизу drzwi wejściowych w mieszkaniu. W rozdzielnicy zabudowany został wyłącznik różnicowo-prądowy zabezpieczający przed porażeniem prądem. Wyłącznik różnicowo-prądowy jest wyposażony w przycisk TEST. Po naciśnięciu przycisku dźwignia wyłącznika opada, co oznacza poprawne działanie. Taki test należy wykonywać minimum raz w miesiącu, po wcześniejszym zabezpieczeniu i wyłączeniu urządzeń elektrycznych.

Zabezpieczenia i wyposażenie:

W budynkach znajdują się następujące wydzielone obwody elektryczne:

- a) obwody oświetlenia,
- b) gniazd łazienki 230 V,
- c) gniazd kuchni 230 V,
- d) gniazd 230 V w pozostałych pomieszczeniach.

W niektórych mieszkaniach ilość obwodów mogła zostać zwiększona.

Montaż osprzętu niesprawnego, zawilgoconego, o złych parametrach czy złym stanie technicznym spowoduje zadziałanie wyłącznika różnicowo-prądowego.

UWAGA:

Niezwłocznie po zainstalowaniu licznika elektrycznego należy sprawdzić wszystkie obwody oświetlenia i gniazdek w celu potwierdzenia sprawności instalacji przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami oraz wykonać pomiary instalacji elektrycznej oraz przekazać je Zarządcy/Administratorowi budynku.

Wszelkie zmiany instalacji elektrycznej (**czego nie rekomendujemy**) powinny być wykonywane przez osobę z uprawnieniami elektrycznymi.

Przed przystąpieniem do przebudowy instalacji (**czego nie rekomendujemy**) należy pamiętać m.in. o:

- a) sprawdzeniu detektorem czy nie znajduje się przewód elektryczny w miejscu wiercenia,
- b) rozłączeniu wyłączników i gniazdek.

WAŻNE:

Nie rekomendujemy wprowadzania zmian, ponieważ mogą one doprowadzić do uszkodzenia całej instalacji. Jeśli jednak decydują się Państwo na przeróbki w zakresie instalacji, zalecamy zlecenie tych działań wykwalifikowanemu, sprawdzonemu wykonawcom, udzielającym stosownych gwarancji na swoje prace, ponieważ odpowiedzialność Dewelopera nie rozciąga się na popełnione przy przeróbkach błędy i wyrządzone szkody (również dotyczące innych elementów mieszkania) oraz wprowadzone ingerencje.

Rozdzielnice mieszkaniowe oraz wszystkie gniazda i włączniki są elementami wyposażenia mieszkania oraz częścią instalacji, o której mowa wyżej. Ich demontaż albo przeróbka może spowodować opisane powyżej szkody i konsekwencje.

5.11.2 Instalacja wodno-kanalizacyjna

Do budynku została doprowadzona woda z sieci miejskiej. Sprzedawcą i dostawcą wody jest MPWiK we Wrocławiu. W pomieszczeniach sanitarnych i w kuchni są wykonane podejścia wody oraz kanalizacji do urządzeń sanitarnych. Wykonane z tworzyw sztucznych instalacje zostały doprowadzone w posadzce z wyprowadzeniem na ściany.

Ogólne najważniejsze zasady eksploatacji:

- Każde mieszkanie jest indywidualnie opomiarowane (liczniki w szafkach na korytarzach). Numer licznika wody zimnej i ciepłej oraz ich wskazania na dzień odbioru mieszkania są umieszczone w protokole zdawczo – odbiorczym sporządzanym w momencie przekazania lokalu mieszkalnego. Przed i za licznikiem znajdują się zawory odcinające umożliwiające zamknięcie dopływu wody do mieszkania. Licznik znajduje się poza mieszkaniem na ciągach komunikacyjnych przy lokalu.
- Wodomierze oraz zawory opisane są wg przynależności do poszczególnych lokali. Wodomierze mieszkaniowe pełnią funkcję subliczników do rozliczenia zużycia wody przez poszczególne mieszkania. Rozliczenia dokonuje administracja budynku. Wodomierz podlegają okresowej legalizacji zlecaniej przez Zarządcę/Administratora budynku. Legalizacji dokonuje się co 5 lat na koszt właścicieli lokali.
- Z uwagi na rozprowadzenie instalacji w podłodze nie wolno naruszać struktury wylewki. Należy przez to rozumieć także zakaz wiercenia czy naruszania progów wejściowych i wewnętrznych w miejscach prowadzenia instalacji. Zaleca się, unikania wiercenia w posadzce w pomieszczeniach kuchni i łazienki ze względu na duże ryzyko uszkodzenia przewodów instalacji sanitarnych i elektrycznych.
- Przy stosowaniu baterii z mieszaczem wody należy go wyposażać w dodatkowe zawory zwrotne, aby nie dopuścić do wychłodzenia wody w pionie. Ich brak może powodować błędne wskazania licznika i zwiększenie opłat eksploatacyjnych.
- Należy zapewnić ciągłą drożność instalacji i urządzeń.
- Zabrania się wrzucania do kanalizacji m.in.:
 - przedmiotów stałych (np. środków higienicznych), odpadów stałych, które mogą powodować zmniejszenie przepustowości przewodów kanalizacyjnych, a w szczególności żwiru, piasku, gipsu, popiołu, szkła, ścinków skór, tekstyliów, włókien, nawet jeśli znajdują się one w stanie rozdrobnionym;
 - odpadów płynnych niemieszących się z wodą, a w szczególności sztucznych żywic, lakierów, mas bitumicznych, smół i ich emulsji, olejów, mieszanin cementowych, substancji palnych i wybuchowych, których punkt zapłonu znajduje się w temperaturze poniżej 85 °C, a w szczególności benzyn, nafty, oleju opałowego itp.;
 - substancji żrących i toksycznych, innych substancji, które wskutek swojego składu chemicznego lub temperatury mogłyby uszkodzić przyłącza i urządzenia kanalizacyjne, powodować zagrożenie pożarowe lub wybuchowe, oddziaływać szkodliwie na bezpieczeństwo i zdrowie osób obsługujących lub powodować zagrożenie środowiska naturalnego lub zagrażać technologicznemu procesowi oczyszczania ścieków.

W przypadku awarii lub dłuższej nieobecności w mieszkaniu należy zakręcić dopływ wody za pomocą zaworów przy wodomierzach, które znajdują się w szachtach na korytarzu.

Regularne czyszczenie i dezynfekcja zapobiega zapychaniu się i wydobywaniu nieprzyjemnych zapachów, które nie są podstawą zgłaszania reklamacji.

UWAGA:

W chwili odbioru lokalu instalacja znajduje się pod ciśnieniem.

WAŻNE:

Jeśli decydują się Państwo na przeróbki w zakresie instalacji, **czego nie rekomendujemy**, zalecamy zlecenie tych prac wykwalifikowanym, sprawdzonym wykonawcom, udzielającym stosownych gwarancji na swoje prace, ponieważ odpowiedzialność Dewelopera nie rozciąga się na popełnione przy przeróbkach błędy i wyrządzone szkody (również dotyczące innych elementów mieszkania) oraz wprowadzone ingerencje.

Prace przy instalacji sanitarnej powinny być wykonywane przez firmę/osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia.

Przed wszystkim należy pamiętać o tym, że:

- a) przed przystąpieniem do wiercenia należy sprawdzić detektorem czy w miejscu wiercenia nie znajdują się rury instalacyjne,
- b) aby przed przystąpieniem do prac zakręcić zawory zasilania mieszkania, żeby nie wystąpiło zalanie mieszkania w przypadku uszkodzenia rury,
- c) po wykonaniu przeróbek instalacji w celu potwierdzenia działania instalacji należy wykonać **próbę szczelności potwierdzoną protokołem** wykonanym przez osoby, które posiadają odpowiednie kwalifikacje. Brak protokołów szczelności powoduje utratę gwarancji/rękojmi na element poddany przeróbce lub całą instalację.

Za wykonanie bieżących prac konserwacyjnych oraz przeglądów gwarancyjnych dotyczących części wspólnych instalacji wod-kan odpowiada Zarządca/Administrator budynku.

5.11.3 Instalacja grzewcza

Źródłem ciepła dla potrzeb instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej jest kotłownia gazowa zasilana z zewnętrznej sieci gazowej. Każde mieszkanie jest opomiarowane. Parametry pomiarowe dostępne są u Zarządcy/Administratora budynku. Liczniki ciepła i zawory główne znajdują się na korytarzu w szachcie.

Mieszkania są wyposażone w grzejniki z głowicami termostatycznym, które umożliwiają regulację temperatury w poszczególnych pomieszczeniach. Na pokrętle głowicy widnieje oznaczenie, gdzie najwyższa cyfra oznacza możliwość uzyskania temperatury powyżej 20°C, a symbol „(*)” oznacza wyłączenie grzejnika i przejście w tryb zabezpieczenia przed zamarznięciem instalacji. W sezonie grzewczym należy utrzymywać minimalną temperaturę w pomieszczeniach +18°C (optymalna temperatura to 20°C). Dopuszczenie do spadku temperatury powietrza wewnątrz lokalu poniżej 10°C może doprowadzić do uszkodzenia nie tylko instalacji, ale również innych elementów mieszkania, których prawidłowe funkcjonowanie uzależnione jest od utrzymywania właściwej temperatury powietrza i w takim przypadku Deweloper może nie uznać swojej odpowiedzialności za powstałe usterki.

Instalacja przed przekazaniem lokalu została uruchomiona i jest szczelna, a grzejniki są odpowietrzone.

Prace przy instalacji sanitarnej powinny być wykonywane przez firmę/osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia.

Przed wszystkim należy pamiętać o tym, że:

- a) przed przystąpieniem do wiercenia należy sprawdzić detektorem czy w miejscu wiercenia nie znajdują się rury instalacyjne,
- b) aby przed przystąpieniem do prac zakręcić zawory zasilania mieszkania, żeby nie wystąpiło zalanie mieszkania w przypadku uszkodzenia rury,
- c) po wykonaniu przeróbek instalacji w celu potwierdzenia działania instalacji należy wykonać **próbę szczelności potwierdzoną protokołem** wykonanym przez osoby, które posiadają odpowiednie kwalifikacje. Brak protokołów szczelności powoduje utratę gwarancji/rękojmi na element poddany przeróbce lub całą instalację.

Jeśli decydują się Państwo na przeróbki w zakresie instalacji, **czego nie rekomendujemy**, zalecamy zlecenie tych prac wykwalifikowanym, sprawdzonym wykonawcom, udzielającym stosownych gwarancji na swoje prace, ponieważ odpowiedzialność Dewelopera nie rozciąga się na popełnione przy przeróbkach błędy i wyrządzone szkody (również dotyczące innych elementów mieszkania) oraz wprowadzone ingerencje.

5.11.3.1 Odpowietrzanie grzejników

Zapowietrzanie się grzejników nie jest usterką, lecz normalnym objawem użytkowania instalacji CO. Objawem zapowietrzanej instalacji w mieszkaniu może być m.in.:

- słabo grzejący grzejnik,
- nierównomierne rozprowadzenie ciepła (ciepły tylko na dole, a na górze zimny),
- odgłosy z grzejnika takie jak szum, bulgot, gwizdy,

Odpowietrzanie odbywa się ręcznie za pomocą wbudowanych w grzejniki odpowietrzników ręcznych na kluczyk.

Nie rekomenduje się demontażu grzejników w lokalu w celu malowania za grzejnikami. W przypadku demontażu grzejników w lokalu odpowiedzialność za prawidłowe działania instalacji spoczywa na Nabywcy (np. odpowietrzenie grzejnika poprzez odkręcenie zaworu odpowietrzającego przy grzejniku). Wszelkie uszkodzenia i zalania będące skutkiem nieprawidłowego demontażu / montażu grzejników nie podlegają gwarancji. Nabywca lokalu powinien zadbać, aby instalacja oraz grzejniki były regularnie odpowietrzane.

Odpowietrzenie instalacji grzewczej w mieszkaniu nie jest usługą gwarancyjną oraz nie podlega rękojmi.

WAŻNE:

Jeśli decydują się Państwo na zmiany/przeróbki w zakresie instalacji, **czego nie rekomendujemy**, zalecamy zlecenie tych działań wykwalifikowanym, sprawdzonym wykonawcom, udzielającym stosownych gwarancji na swoje prace, ponieważ odpowiedzialność dewelopera nie rozciąga się na popełnione przy przeróbkach błędy i wyrządzone szkody (również dotyczące innych elementów mieszkania) oraz wprowadzone ingerencje.

Prace przy instalacji CO powinny być wykonywane tylko przez wykwalifikowanego wykonawcę posiadającego odpowiednie uprawnienia. Przede wszystkim należy pamiętać o tym, że:

- Zmiany/przeróbki instalacji wod-kan i centralnego ogrzewania powinny być wykonane tylko i wyłącznie za zgodą i wiedzą Zarządcy/Administratorsa nieruchomości.

- Demontaż grzejnika czego nie rekomendujemy można wykonać tylko i wyłącznie uprawniony instalator z doświadczeniem i za zgodą Administratora/ Zarządcy budynku. Przed demontażem grzejników należy instalację dla poszczególnego lokalu odciąć od zasilania. Po demontażu i ponownym montażu należy instalację odpowietrzyć. Nieodpowietrzenie instalacji po takiej czynności prowadzi do niepoprawnej pracy instalacji grzewczej (zmniejszenie mocy grzewczej instalacji), w związku z czym za wszelkiego rodzaju spadki mocy grzewczej lub uszkodzenia grzejników czy instalacji ponosi odpowiedzialność Nabywca mieszkania.
- po wykonaniu przeróbek instalacji w celu potwierdzenia działania instalacji należy wykonać **próbę szczelności potwierdzoną protokołem** wykonanym przez osoby, które posiadają odpowiednie kwalifikacje. Brak protokołów szczelności powoduje utratę gwarancji/rękojmi na element poddany przeróbce lub całą instalację.

Zabrania się spuszczenia wody z instalacji c.o. bez wiedzy i zgody Zarządcy/ Administratora budynku (woda z centralnego ogrzewania nie nadaje się do spożycia oraz do celów gospodarczych).

Zabrania się ingerowania w nastawy zaworów regulacyjnych zabudowanych w szafkach licznikowych. Ingerencja może spowodować rozregulowanie instalacji i nieprawidłowe jej działanie.

Za wykonanie bieżących prac konserwacyjnych oraz przeglądów gwarancyjnych dotyczących części wspólnych instalacji grzewczej odpowiada Zarządca/Administrator budynku.

5.11.4 Wentylacja. Nawiewniki ściennie

Budynek jest wyposażony w instalację wentylacji: mieszkania - wentylacja hybrydowej, garaże - wentylacja grawitacyjna (częściowo mechaniczna).

W pomieszczeniach tj. w kuchni lub łazience znajdują się kratki wentylacyjne zapewniające swobodny przepływ powietrza. **Nie wolno demontować krutek wentylacyjnych podczas wykańczania mieszkania.**

Kuchnia została dodatkowo wyposażona w komin wentylacyjny przewidziany do podłączenia okapu kuchennego.

1. **W przypadku montażu okapu należy pozostawić zamontowaną fabryczną klapę zwrotną. Brak klapy zwrotnej powoduje pojawienie się niedogodności dotyczących działania układu wentylacji, takich jak np. uciążliwość przedostawania się zapachów kuchennych, czy przebijanie się dźwięków z innych mieszkań. Powyższe nie podlega zgłoszeniom reklamacyjnym w ramach rękojmi/gwarancji udzielanej przez Dewelopera.**
2. Jeżeli Nabywca nie korzysta z pionu okapowego należy go prawidłowo zaślepić.
3. Podczas używania okapu kuchennego należy uchylić okno w celu wyrównania ciśnienia w mieszkaniu, ma to na celu zapobieganie odwrócenia ciągu powietrza w kratkach wentylacyjnych.
4. Kratki należy czyścić przy użyciu suchej szmatki.
5. Zabrania się zasłaniania krutek wentylacyjnych oraz nawiewników ściennych. Zasłanianie krutek lub nawiewników może doprowadzić do nadmiernej wilgotności w mieszkaniu a tym samym do powstania zagrzybienia.
6. Nie należy wymieniać krutek wywiewnych/nawiewnych, gdyż ich wymiana powodować może pogorszenie parametrów akustycznych w mieszkaniu.
7. Na etapie wykańczania mieszkania klapę zwrotną należy zabezpieczyć deklek przed wszelkiego rodzaju zabrudzeniami.

8. Zaleca się, aby podczas prowadzonych prac wykończeniowych mieszkania (na krótki okres trwania prac wykończeniowych) zasłonić wszystkie kratki wentylacyjne w celu uniknięcia zabrudzenia przewodów wentylacyjnych.
9. W drzwiach do WC i łazienki muszą być zamontowane kratki w dolnej części drzwi, których powierzchnia dla każdych drzwi nie powinna być mniejsza niż 220 cm².

W okresie użytkowania instalacji urządzeń wentylacyjnych należy zapewnić odpowiedni poziom wilgotności względnej (do 55%) powietrza w pomieszczeniach poprzez:

- a) utrzymanie pełnego wymaganego przekroju krutek wentylacyjnych, osiąganego poprzez cykliczne ich czyszczenie oraz niemontowanie wszelkiego rodzaju żaluzji i osłon na kratkach, umożliwiających ograniczenie wentylacji lub zamykanie otworów krutek,
- b) zapewnienie odpowiedniego dopływu powietrza zewnętrznego poprzez otwarte nawiewniki zamontowane w ościeżach okien,
- c) intensywne wietrzenie lokalu codziennie w czasie około 10-15 min. i dodatkowo 2-3 razy dziennie przez uchylenie oknem na 5-10 min.

Zgłoszenia wad/usterek związane z nieprawidłową eksploatacją, konserwacją (jej brakiem) czy wykonanymi przeróbkami, nieprawidłowym podłączeniem urządzeń do wentylacji nie podlegają rękojmi/gwarancji i będą uznawane przez Dewelopera za niezasadne.

Za wykonanie bieżących prac konserwacyjnych oraz przeglądów gwarancyjnych dotyczących części wspólnych instalacji odpowiada Zarządca/Administrator budynku.

Załącznik 3- Wentylacja– Instrukcja użytkowania systemu wentylacji mechanicznej.

5.11.4.1 Nawiewniki ściennie

Zamontowane nawiewniki ściennie są dostosowane do konkretnej kubatury pomieszczeń. Nie należy samodzielnie dokonywać zmian i regulacji nawiewników ściennych, ponieważ może to spowodować zmiany w funkcjonowaniu wentylacji w mieszkaniu i jej nieprawidłowe działanie.

Zabrania się m.in: zasłaniania/zatykania/regulowania/demontażu nawiewników ściennych a także krutek wywiewnych. Długotrwały brak wentylowania pomieszczeń powoduje tworzenie się grzybów i pleśni oraz żółknięcie powłok malarskich.

5.11.5 Instalacje teletechniczne

W budynku zaprojektowano system telewizji zbiorczej umożliwiający odbiór telewizji naziemnej. Wszelkie zgłoszenia braku/zaniku sygnału lub słabego sygnału telewizji naziemnej należy zgłaszać (po uprzednim sprawdzeniu urządzeń zamontowanych w lokalu) Zarządcy/Administratorowi budynku.

Mieszkania są wyposażone w skrzynkę teletechniczną, do której jest doprowadzony światłowód wraz z zasilaniem elektrycznym. W celu skorzystania z mediów należy zgłosić się do odpowiedniego operatora.

Za bieżącą konserwację oraz przeglądy infrastruktury teletechnicznej w budynku, w tym anten zbiorczych, odpowiada Zarządca/Administrator budynku.

5.11.6 Instalacja domofonowa

Każdy lokal został wyposażony w wideodomofon. Panel domofonowy wewnętrzny, to urządzenie, które odpowiada na wywołanie z paneli zewnętrznych poprzez charakterystyczny dźwięk dzwonka.

- Zamontowany wideodomofon ma skonfigurowane **funkcje podstawowe** tj. możliwość połączenia i wideorozmowy z mieszkania z panelem zewnętrznym i otwierania drzwi wejściowych podczas tej rozmowy. Możliwość konfiguracji dodatkowych funkcji leży po stronie Nabywcy.
- Nie należy demontować wideodomofonu. Zdemontowanie wideodomofonu wiąże się z przywróceniem ustawień fabrycznych.
- Konfiguracja ustawień po zdemontowaniu wideodomofonu lub po jego zrestartowaniu leży po stronie Nabywcy.
- Usługa konfiguracji wideodomofonu nie jest usługą gwarancyjną i nie podlega rękojmi. Każdorazowo przy wykonywaniu ustawień wideodomofonu pod indywidualne potrzeby należy korzystać z przekazanej przez Dewelopera instrukcji.

Tymczasowy kod dostępu: * # X # 666666 #

X- oznacza numer Lokalu.

W ciągu dwóch tygodni od odebrania lokalu mieszkalnego należy zmienić tymczasowy kod dostępu do lokalu, zgodnie z przekazaną instrukcją (Załącznik nr 4). Indywidualnie nadany kod należy zapamiętać, gdyż jego utrata lub zagubienie może spowodować brak możliwości korzystania z wideodomofonu. Nie należy udostępniać kodu osobom postronnym.

WAŻNE:

Nie rekomendujemy wprowadzania zmian, ponieważ mogą one doprowadzić do uszkodzenia całej instalacji. Jeśli jednak decydują się Państwo na przeróbki w zakresie instalacji, zalecamy zlecenie tych działań wykwalifikowanym, sprawdzonym wykonawcom, udzielającym stosownych gwarancji na swoje prace, ponieważ odpowiedzialność Dewelopera nie rozciąga się na popełnione przy przeróbkach błędy i wyrządzone szkody (również dotyczące innych elementów mieszkania) oraz wprowadzone ingerencje.

Odbiór mieszkania jest równoznaczny z potwierdzeniem poprawności działania wideodomofonu.

Załącznik nr 4 - System domofonowy - Instrukcja użytkowania.

5.12 Elewacja

Dla utrzymania spójności i szczelności elewacji budynku zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w zmianę koloru elewacji i ingerencji mechanicznej w system elewacyjny obiektu poprzez montowanie do elewacji wszelkiego rodzaju urządzeń lub dodatkowych elementów jak np. anten satelitarnych, klimatyzacji, suszarek, barier, markiz, rolet, oświetlenie balkonu lub tarasu itp.

Uszkodzenia mechaniczne powstałe podczas prac montażowych mogą spowodować powstawanie mostków termicznych lub nieszczelności i przecieków. Szkody powstałe w wyniku wyżej opisanych działań nie są objęte gwarancją/rękojmią udzielaną przez Dewelopera a konieczność wykonania ich

napraw spoczywa na osobie dokonującej ingerencji wraz z pokryciem kosztów tych napraw, zarówno we własnych lokalach jak i lokalach, w których nastąpiły szkody.

Nie podlegają rękojmi/gwarancji m.in:

- wszelkie zacieki powstałe na elewacji np. z powodu opadów deszczu śniegu,
- mycia elewacji,
- różnice kolorystyczne, które są naturalnym efektem i nie stanowią wady i usterki elementu,
- powstały szaro-zielony nalot, który może pojawić się ze względu na słabe nasłonecznienie na elewacjach znajdujących się od strony północnej. Jest to zjawisko naturalne i nie świadczy o niewłaściwym wykonaniu wyprawy tynkarskiej.

5.13 Dach

Dach został wykonany jako stropodach składający się z następujących warstw: strop w układzie mieszanym żelbetowy, paroizolacja, izolacja termiczna, warstwa spadkowa ze styropianu, papa podkładowa, papa nawierzchniowa w kompatybilnym systemie z obróbkami kominów, przelewów i innych detali. Odpływ wody z dachu zapewniony jest wpustami. Na dachu po opadach mogą pojawić się zastoiny wody, co jest naturalne i nie stanowi wady. Dach pokryty jest papą, która ma odpowiednie właściwości nieprzepuszczalne co potwierdza producent.

- Niedopuszczalne jest wykonywanie jakichkolwiek prac ingerujących w konstrukcję, pokrycie dachowe i system odwodnienia.
- Zabronione jest wykonywanie jakichkolwiek przeróbek dachu, montaż urządzeń, czy wykonywanie dodatkowych przejść kablowych.
- Zabrania się wchodzenia na dach osobom nieupoważnionym.
- Zabrania się składowania materiałów bezpośrednio na dachach oraz pozostawienia odpadów tj. gruz, opiłki metalowe, wkręty itp. Ostre elementy mogą uszkodzić warstwy pokrycia dachowego.

W okresie gwarancji/rękojmi Nabywcy zobligowani są do umożliwienia dostępu na dach pracownikom Dewelopera lub Zarządcy/Administratorowi lub osobom przez niego upoważnionym.

Zwraca się szczególną uwagę na konieczność utrzymywania drożności wpustów deszczowych dachowych. Za bieżącą konserwację/ przeglądy dachu oraz utrzymanie drożności/czyszczenie wpustów deszczowych odpowiada Zarządca/Administrator budynku.

5.14 Garaże

Garaż jest pomieszczeniem przeznaczonym wyłącznie do przechowywania pojazdów, po zaparkowaniu samochodu należy opuścić garaż przy zwróceniu szczególnej uwagi na istniejące instalacje, aby uniknąć ich uszkodzenia.

Ogólne najważniejsze zasady eksploatacji:

- Należy dbać o porządek w garażach,
- Nie należy składować materiałów w garażach.
- Przy chęci wyjazdu z garażu należy udać się bezpośrednio do pojazdu.
- Zabrania się prowadzenia w garażu napraw pojazdów, pozostawiania pojazdów na biegu, mycia itp.
- Przed wjazdem należy skontrolować wysokość pojazdu i zwrócić uwagę na bagażniki, anteny, rowery itp.

- Zabrania się wjazdu pojazdów niesprawnych technicznie, emitujących zwiększoną ilość spalin, z niesprawnym układem hamulcowym, o obniżonym podwoziu, pojazdów z przyczepami i/lub naczepami itp.
- Zabrania się wjazdu pojazdom zasilanym substancjami, które w wyniku spalania są cięższe od powietrza np. LPG.
- Ruch samochodowy może odbywać się po wyznaczonych ciągach drogach, należy przestrzegać znaków drogowych.
- Zabrania się składowania w hali garażowej gabarytów oraz wszelkich innych przedmiotów, materiałów eksploatacyjnych mogących spowodować trwałe zmiany koloru istniejących nawierzchni takich jak: cement, wapno, kleje, farby, barwniki, sól itp.).
- Parkowania pojazdów poza miejscami do tego przeznaczonymi, zastawiania bram hal garażowych i ciągów jezdnych.
- Wylewania na powierzchnię płynów z instalacji samochodowej (olej, benzyna itp.). Może to spowodować nieodwracalne uszkodzenie nawierzchni.

WAŻNE:

Uszczelnienia znajdujące się w garażu m.in. uszczelnienie styku słupów z płytą fundamentową powinny być regularnie kontrolowane i uzupełniane przez Zarządcę/Administrację/Konserwatora budynku. Z uwagi na elastyczność materiału, pracę konstrukcji budynku oraz poddawanie ciągłemu ruchowi kołowemu jest on kwalifikowany jako materiał eksploatacyjny, a jego ewentualne odpajanie nie stanowi wady.

Nabywcy, który posiada wykupione miejsce postojowe przekazano pilot do bramy wjazdowej. Prosimy o dokładne zapoznanie się z treścią instrukcji bramy.

Wykonanie bieżących prac konserwacyjnych oraz przeglądów gwarancyjnych dotyczących elementów/urządzeń garaży spoczywa na Zarządcy/Administratorsze budynku.

5.15 Brama garażowa

- Na wjeździe do każdego z garaży znajduje się automatyczna brama segmentowa z napędem elektrycznym.
- Brama uruchamiana jest za pomocą pilota radiowego, naciśnięcie prawego przycisku na pilocie uruchamia /zamknięcie bramy.
- Pilot do bramy należy i chronić przed upadkiem, zawilgoceniem lub zniszczeniem, należy w nim wymieniać baterie. W przypadku utraty pilota należy zgłosić się do Zarządcy w celu zakupu nowego.
- Bramy wyposażone są w system ręcznego otwierania awaryjnego od wewnątrz. W przypadku wystąpienia awarii bramy lub zaniku napięcia należy o tym fakcie poinformować Zarządcę/Administratorsze budynku. Ingerencja osób nieupoważnionych może prowadzić do uszkodzenia lub zablokowania mechanizmu bramy.

Ogólne najważniejsze zasady korzystania z bramy garażowej:

- Osoby uprawnione do korzystania z miejsc postojowych samodzielnie dokonują otwarcia bramy przy użyciu sygnału własnego pilota.
- Wjazd w bramę powinien nastąpić dopiero w momencie, gdy brama jest całkowicie otwarta.
- Przed i podczas uruchamiania bramy należy upewnić się, że w obszarze biegu bramy nie znajdują się osoby lub przedmioty.

- Niedopuszczalne jest blokowanie otwartej bramy poprzez np. zastanianie fotokomórki różnymi przedmiotami, taśmami, foliami itp., gdyż może to spowodować uszkodzenie bramy.
- Przy awaryjnym otwieraniu ręcznym wykonanym przez serwis, przejazd przez bramę jest dopuszczalny wyłącznie po jej pełnym otwarciu.
- Nie należy uruchamiać bramy przy silnym wietrze.
- W przypadku zaniku napięcia nie należy korzystać z bramy i niezwłocznie opuścić garaż.

Do Zarządcy/Administracji należy zgłaszać m.in.:

- Nieprawidłowości w pracy bramy bądź jej całkowitą niesprawność. Zabroniona jest jakakolwiek ingerencja w mechanizmy i sterownik bramy przez osoby postronne.
- **Uszkodzenia mechaniczne elementów bramy.**
- W razie awarii pilota (po uprzednim sprawdzeniu lub wymianie baterii) lub potrzeby zakodowania nowego/dodatkowego pilota.

Wykonanie bieżących prac konserwacyjnych oraz przeglądów gwarancyjnych spoczywa na Zarządcy/Administratorsze budynku. Prace konserwacyjne powinny być wykonane tylko i wyłącznie przez autoryzowany serwis. **Zaniechania wykonania konserwacji i serwisowania bramy garażowej skutkują utratą gwarancji oraz rękojmi.**

5.16 Komórki lokatorskie

Na poziomie garażu znajdują się komórki lokatorskie, które są przeznaczone do wyłącznego korzystania przez Nabywcę lokalu, jeśli wynika to z zawartej z Deweloperem umowy. Podział na poszczególne pomieszczenia został wykonany z systemowego wydzielenia komórek.

WAŻNE:

1. Zabrania się składowania w komórkach lokatorskich m.in. odpadów, materiałów niebezpiecznych pożarowo, łatwopalnych, wybuchowych, emitujących promieniowanie lub nieprzyjemne zapachy oraz innych przedmiotów mogących stanowić zagrożenie lub generować dyskomfort dla innych użytkowników budynku.
2. Ze względu na konieczność zapewnienia cyrkulacji powietrza, zabrania się zabudowywania ścian komórek lokatorskich różnego rodzaju zabudowami z płyt stalowych / poliwęglanowych, blach, tektury itp. Tego typu zabudowy mogą doprowadzić do podwyższonej wilgotności powietrza w komórce, co spowoduje powstawanie pleśni.
3. Za porządek w komórkach lokatorskich odpowiada właściciel lokalu, do którego przynależą. Składowanie należy planować tak, aby nie ograniczać cyrkulacji powietrza. Szczelne wypełnienie przestrzeni materiałami lub bezpośrednie zastawienie kratki wentylacyjnej, ogranicza możliwość wentylacji co może doprowadzić do podwyższonej wilgotności powietrza i w konsekwencji zniszczenie przechowywanych przedmiotów/materiałów. Ponadto składowanie przedmiotów powinno odbywać się w odpowiednim porządku, aby nie doprowadzić np. do pożaru. Za wyżej opisane zniszczenia pełną odpowiedzialność ponosi właściciel.
4. Niedopuszczalne jest wiercenie w elementach konstrukcyjnych jak słupy, ściany żelbetowe oraz ścianach murowanych i wieszanie jakichkolwiek półek. Zabrania się również wieszania czegokolwiek na ścianach. Dopuszczalne jest składowanie rzeczy i materiałów na przeznaczonych do tego celu wolnostojących regałach z materiałów niepalnych.

5. Zabrania się palenia tytoniu, papierosów elektronicznych oraz używania otwartego ognia w komórkach lokatorskich.
6. Komórki lokatorskie po wcześniejszym powiadomieniu właściciela, muszą być przez niego udostępnione Zarządcy/Administratora budynku celem wykonania bieżącej konserwacji lub napraw instalacji lub urządzeń znajdujących się w ich obrębie.

Wady/usterki związane z eksploatacją drzwi do komórek należy zgłaszać bezpośrednio do Zarządcy/Administratora obiektu. Za wykonanie bieżących prac konserwacyjnych oraz przeglądów gwarancyjnych drzwi stalowych komórki, które w uzasadnionych przypadkach są również drzwiami ppoż. odpowiada Zarządca/Administrator budynku.

6 Części wspólne

Za prawidłowe funkcjonowanie części wspólnych budynku odpowiada Zarządca/Administrator budynku, który jest zobowiązany do bieżącego monitorowania stanu budynku i prowadzenia czynności konserwacyjnych, serwisowych oraz prac porządkowych.

Ogólne najważniejsze zalecenia przeglądowo – konserwacyjne:

- a) wszystkie prace przeglądowe muszą być wykonywane przynajmniej raz w roku oraz zgodnie z zapisami zawartymi w kartach gwarancyjnych producentów urządzeń,
- b) prace przeglądowe muszą być wykonywane przez autoryzowany serwis lub partnera producenta urządzeń,
- c) wszelkie prace konserwacyjne i naprawcze na terenie obiektu powinny być wykonywane przez osoby z odpowiednimi kwalifikacjami,
- d) prowadzenie książki obiektu, w której należy rejestrować dokonane przeglądy techniczne i czynności serwisowe zarówno w okresie gwarancji, jak i po jego zakończeniu.

Deweloper nie ponosi odpowiedzialności za skutki działań lub zaniechań w przypadku rezygnacji z wykonywania przeglądów gwarancyjnych, zaniechanie wykonania bieżących konserwacji /napraw, lub niefachowość/zaniedbania w tych czynnościach.

6.1 Pomieszczenia techniczne

Na poziomie zero oraz poziomie garażu znajdują się pomieszczenia techniczne i gospodarcze, takie jak: hydrofornia, kotłownia. Dostęp do tych pomieszczeń jest ograniczony, a możliwość wejścia posiadają jedynie pracownicy administracyjni i obsługa budynku.

6.2 Wózkarnia/Rowerownia

Na ostatniej kondygnacji budynku znajdują się dwa pomieszczenia wózkarni/rowerowni. Dostęp do pomieszczeń jest udostępniony mieszkańcom budynku.

Podczas przeglądów okresowych oraz całego okresu eksploatacji obiektu należy zwrócić szczególną uwagę na stan techniczny drzwi oraz ścian i posadzek. Elementy konstrukcji i wyposażenia należy konserwować wg zasad określonych dla tych wyrobów.

6.3 Miejsce gromadzenia odpadów stałych.

Na parterze budynku znajduje się pomieszczenie śmietnika. Pomieszczenie przeznaczone jest tylko i wyłącznie do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych. Należy stosować się do obowiązujących zasad sortowania odpadów i umieszczać je w odpowiednich pojemnikach. Zapewnienie odpowiedniej

częstotliwości wywozu nieczystości oraz dbałość o infrastrukturę, utrzymanie porządku należy do Zarządcy/Administratora budynku.

Zasady korzystania z pomieszczenia przeznaczonego na gromadzenie odpadów stałych Zarządca/Administrator budynku winien opisać szczegółowo w obowiązującym regulaminie wewnętrznym budynku.

6.4 Drzwi wejściowe do budynku

Drzwi na korytarzach w części mieszkalnej oraz drzwi wejściowe do budynku wykonano z oszklonych profili aluminiowych. Drzwi wejściowe są wyposażone w samozamykacz oraz elektrozaczep. Aby otworzyć drzwi do budynku należy **wprowadzić indywidualny kod do drzwi**, wywołać konkretny lokal za pomocą domofonu.

Zabrania się blokowania przed zamknięciem się skrzydeł drzwiowych przez podkładanie różnych elementów jak np. klinów, kamieni itd. przy jednoczesnym czynnym samozamykaczu. Działanie takie spowoduje wypaczanie i uszkodzenie skrzydła drzwiowego.

Przy uruchomionym systemie oddymiania nie wolno zamykać drzwi aluminiowych znajdujących się na parterze, ponieważ może to spowodować uszkodzenie siłownika.

Ujawnione w czasie eksploatacji ubytki/uszkodzenia i wszelkie niesprawności, również te wynikające z naturalnego zużycia elementów drzwi powinny być niezwłocznie zgłoszone Zarządcy/Administratorowi i powinny być poddane natychmiastowej naprawie. Zaniechanie wykonania wymian/napraw zużytych elementów może skutkować trwałym uszkodzeniem drzwi. Uszkodzenia te nie podlegają gwarancji/rękojmi.

Wykonanie bieżących prac konserwacyjnych oraz przeglądów gwarancyjnych drzwi aluminiowych (drzwi ppoż.) spoczywa na Zarządcy/Administratorsze budynku.

6.5 Panel zewnętrzny domofonu

Panel zewnętrzny C5-IP-IS-07-W umożliwia komunikację z obsługą wejścia do lokali. Wbudowany wyświetlacz upraszcza nawigację po menu ekranowym. Klawiatura numeryczna jest podświetlana.

- Zamontowany wideodomofon ma skonfigurowane **funkcje podstawowe**.
- Nie należy samodzielnie demontować wideodomofonu. Zdemontowanie wideodomofonu wiąże się z przywróceniem ustawień fabrycznych, a tym samym wylogowanie domofonu z systemu i brak możliwość korzystania z niego.
- Konfiguracja ustawień po zdemontowaniu wideodomofonu lub po jego zrestartowaniu leży po stronie Zarządcy/Administratora.
- Usługa konfiguracji widodomofonu nie jest usługą gwarancyjną i nie podlega rękojmi. Każdorazowo przy wykonywaniu ustawień widodomofonu należy korzystać z serwisu producenta lub osób posiadających niezbędne kwalifikacje.
- Za bieżącą konserwację i przeglądy serwisowe urządzeń zewnętrznych widodomofonu odpowiada Zarządca/Administrator, do którego należy zgłaszać wszelkie nieprawidłowości w działaniu urządzenia.

6.6 Klatki schodowe i korytarze

Ogólne najważniejsze zasady eksploatacji klatek schodowych i korytarzy:

1. Ze względu na bezpieczeństwo użytkowników należy zapewnić bardzo dobry stan techniczny wszystkich elementów klatek schodowych i korytarzy. Wszystkie ujawnione szkody należy zgłaszać bezpośrednio do Zarządcy/Administratora budynku.

2. W czasie robót adaptacyjnych (wykończeniowych) należy chronić ściany, balustrady, posadzki, okładziny schodów oraz ścian od uszkodzeń mechanicznych np. w czasie transportu urządzeń, większych przedmiotów wyposażenia i materiałów wykończeniowych.
3. Zarządca/Administrator obiektu powinien zapewnić wentylację oraz właściwe ogrzewanie w okresie zimowym zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. W celu zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom obiektu należy bezwzględnie zamykać na klucz drzwi do szachów instalacyjnych. Klucz został przekazany lokatorom w dniu przekazaniu lokalu mieszkalnego jak również Zarządcy/Administratorowi nieruchomości.
5. Przechowywanie rowerów w budynku dozwolone jest wyłącznie w komórkach lokatorskich, wózkarniach oraz na przeznaczonych do tego stojakach. Nie dozwolone jest przywiązywanie rowerów do balustrad oraz innych elementów wykończenia czy wyposażenia.
6. Biorąc pod uwagę zasady bezpieczeństwa zabrania się gromadzenia żadnych rzeczy na korytarzach i klatkach schodowych.

Za wykonanie bieżących prac konserwacyjnych oraz przeglądów klatek i korytarzy odpowiada Zarządca/Administratorze budynku.

6.7 Balustrady wewnętrzne

Balustrady na klatkach schodowych i korytarzach zostały wykonane ze stali malowanej proszkowo z pochwytym drewnianym. Wspinanie i wchodzenie na balustradę jest zabronione.

Za wykonanie bieżących prac konserwacyjnych oraz przeglądów balustrad wewnętrznych odpowiada Zarządca/Administrator budynku. Wszelkie wady/usterki ujawnione podczas eksploatacji należy zgłosić bezpośrednio do Zarządcy/Administratora.

6.8 Stolarka okienna w częściach wspólnych

Na klatkach schodowych zostały zamontowane okna aluminiowe/ PCV.

Ogólne zasady korzystania z okien zamontowanych w częściach wspólnych określa pkt 5.6.2 niniejszej instrukcji.

Ujawnione w czasie eksploatacji ubytki/uszkodzenia i wszelkie niesprawności, również te wynikające z naturalnego zużycia elementów okien powinny być niezwłocznie zgłoszone Zarządcy/Administratorowi i powinny być poddane natychmiastowej naprawie. Zaniechanie wykonania wymian/napraw zużytych elementów może skutkować trwałym uszkodzeniem stolarki okiennej. Uszkodzenia te nie podlegają gwarancji/rękojmi.

Za wykonanie bieżących prac konserwacyjnych oraz przeglądów gwarancyjnych okien części wspólnych odpowiada Zarządca/Administrator budynku.

6.9 Skrzynki na listy

Skrzynki na listy dla mieszkańców zamontowano w przedsionkach każdej klatki. Nabywca otrzymał klucz do skrzynki na listy podczas odbioru mieszkania, co zostało potwierdzone przez Nabywcę lub osobę upoważnioną w protokole odbioru. Otwarcie skrzynki dokonuje się przez umieszczenie klucza w zamku i przekręcenie go w prawo, a następnie pociągnięcie ku sobie drzwiczek skrzynki. Zamknięcie skrzynki dokonuje się przez zamknięcie drzwiczek i przekręcenie klucza w lewo. Po zamknięciu skrzynki należy wyjąć klucz z zamka. Zamek powinien być otwierany tylko dołączonym do niego kluczem. Każda próba otwierania skrzynki innym kluczem (lub narzędziem) niż do niej przypisany może doprowadzić

do uszkodzenia zamka, za co Deweloper nie ponosi odpowiedzialności. Należy unikać silnych uderzeń przy otwieraniu i zamykaniu drzwiczek, aby nie spowodować uszkodzeń mechanicznych.

W razie uszkodzenia skrzynki na listy fakt ten należy zgłosić do Zarządcy/Administracji. Za bieżącą konserwację/czyszczenie/naprawę skrzynek na listy odpowiada Zarządca/Administrator.

6.10 Oznakowanie kondygnacji i lokali

Każda kondygnacja została oznaczona poprzez konkretny symbol znajdujący się okolicach windy. Numery lokali zostały umieszczone na ścianach obok drzwi do mieszkań w formie cyfr wycinanych z tworzywa sztucznego lub malowanej.

6.11 Windy

Każda klatka jest wyposażona w dźwig osobowy. Podczas korzystania z windy należy przestrzegać zasad eksploatacji i bezpieczeństwa:

- a) Nie należy siłą zatrzymywać zamykających się drzwi kabiny. Po kilku takich próbach winda automatycznie wyłączy się i będzie konieczna interwencja serwisu.
- b) Po wejściu do kabiny należy nacisnąć przycisk z wybranym piętrem.
- c) Gdy kabina zatrzyma się na wybranym piętrze i drzwi nie otworzą się, należy nacisnąć przycisk otwierania drzwi. W przypadku braku reakcji należy nacisnąć przycisk alarmowy i czekać na pomoc.
- d) Dzieci poniżej 12 roku życia nie mogą same korzystać z windy.
- e) Zauważone usterki w pracy dźwigu należy niezwłocznie zgłaszać do firmy konserwującej lub Zarządcy/Administratorowi budynku.
- f) W trakcie pożaru zabrania się korzystania z windy.

Za bieżącą konserwację i przeglądy serwisowe wind odpowiada Zarządca/Administrator, do którego należy zgłaszać wszelkie nieprawidłowości w działaniu urządzenia.

6.12 Teren zewnętrzny

Teren wokół budynków jest w pełni urządzony. Występują tutaj ciągi pieszo-jezdne, szlaban, oświetlenie zewnętrzne, miejsca postojowe, w tym miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych. Ciągi pieszo-jezdne służą do ruchu pieszego lub pojazdów (wyłącznie dla samochodów osobowych, pojazdów służb ratunkowych oraz służb komunalnych). Obsługę komunikacyjną budynków zapewniają droga wewnętrzna z nawierzchnią z betonowej kostki brukowej oraz z geokraty obsianej trawą. Nawierzchnia w okresie eksploatacji wymaga czynności utrzymujących nawierzchnię w stanie właściwym przez Zarządcę/Administratora budynku, do którego należy bieżąca i stała pielęgnacja/czyszczenie i naprawa ujawnionych ubytków w nawierzchni.

WAŻNE:

- Zabrania się wjazdu pojazdów mechanicznych na tereny zielone i elementy liniowe konstrukcji drogi (krawężnik, obrzeża) w celu uniknięcia np. ich zapadania i pęknięcia.
- Ruch pojazdów mechanicznych oraz ruch pieszych może odbywać się wyłącznie po ciągach pieszo-jezdnych.
- Zabrania się użytkowania na terenie osiedla niesprawnych samochodów, które mogą zanieczyścić trwale nawierzchnie przez wycieki paliwa, oleju oraz innych płynów technologicznych.
- Zabrania się mycia pojazdów mechanicznych na terenie osiedla oraz dokonywania ich naprawy.
- Na drogach wewnętrznych obowiązują przepisy ruchu drogowego.

Droga wewnętrzna stanowi drogę pożarową, dlatego kategorycznie zabrania się parkowania pojazdów w jej obszarze, poza miejscami do tego wyznaczonymi!

6.13 Miejsca postojowe zewnętrzne.

Układ drogowy przy budynku jest objęty organizacją ruchu, zgodną z obowiązującymi przepisami dla obszaru objętego Strefą Zamieszkania. W związku z powyższym parkowanie pojazdów jest dozwolone tylko i wyłącznie w miejscach do tego przewidzianych.

6.14 Mała architektura i roślinność

Bieżące użytkowanie i pielęgnacja powinna obejmować m.in. czyszczenie, usuwanie wszelkich zanieczyszczeń takich jak np.: piasek, liście, ptasie odchody, błoto mających negatywny wpływ na żywotność materiału poprzez zarysowania, przebarwienia.

WAŻNE: Ilość oraz częstotliwość czynności konserwacyjnych uzależniona jest od warunków oraz nasilenia użytkowania i leży po stronie Zarządcy/Administratora. Ujawnione podczas eksploatacji wady/usterki należy zgłaszać bezpośrednio Zarządcy/Administratora.

Ogólnodostępny teren zielony znajdujący się na obiekcie wymaga bieżącej pielęgnacji. Zaopatrzenie terenu w wodę do podlewania zapewniają zlokalizowane w elewacji parteru skrzynki wyposażone w zawór z możliwością podłączenia węża ogrodowego. Do obowiązków Zarządcy/ Administratora należy bieżąca pielęgnacja terenu oraz zapewnienie drożności wpustów na drodze i pomieszczeniach znajdujących się na terenie osiedla.

7 Bezpieczeństwo

Odpowiedzialność za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej w odniesieniu do budynku, obiektu budowlanego lub terenu, przejmują Nabywca/ Zarządca/Administrator budynku lub osoba faktycznie władająca budynkiem, obiektem budowlanym/terenem.

Obowiązki właściciela budynku, obiektu budowlanego/terenu lub osób wykonujących czynności z zakresu ochrony przeciwpożarowej reguluje m.in. ustawa o Ochronie Przeciwpożarowej z dnia 24 sierpnia 1991 r. (Dz.U.2024.275 t.j)

7.1 Drogi ewakuacyjne i przebieg ewakuacji

Wszystkie drogi ewakuacyjne są wyposażone w awaryjne oświetlenie ułatwiające ewakuację ludzi w przypadku odcięcia zasilania dla budynku. Wszystkie drogi ewakuacyjne i pożarowe oraz drzwi ewakuacyjne nie mogą być zastawiane lub zwężane przez różne przedmioty takie jak meble, rowery, wózki itp. Nie należy zastawiać okien na klatkach schodowych ponieważ część z nich służy do prowadzenia akcji ratowniczych przez Państwową Straż Pożarną.

Przebieg ewakuacji

Wyjścia ewakuacyjne znajdują się na kondygnacjach parterów. Ewakuacja z lokali mieszkalnych przebiega korytarzami i klatką schodową w dół aż do głównych drzwi wyjściowych z budynku. Ewakuacja z garaży przebiega bramami garażowymi. Po opuszczeniu budynku należy oddalić się na bezpieczną odległość oraz tak, aby nie utrudniać służbom akcji gaśniczej/ratowniczej. W razie potrzeby należy poinformować dowodzących akcją o osobach odciętych od wyjścia i mających problem z poruszaniem się.

Uwaga! Nie wolno korzystać z dźwigów osobowych (wind) w trakcie pożaru.

W razie zadziałania systemu wykrywania pożaru i odłączenia zasilania osoby przebywające w danym momencie w kabinie windy powinny zachować spokój i poczekać aż widna samoczynnie zjedzie na parter lub najbliższe piętro i otworzą się drzwi, po tym należy kontynuować ewakuację w stronę głównych drzwi wyjściowych z budynku.

7.2 System ppoż. i urządzenia gaśnicze

Budynek został zaprojektowany i wykonany w zgodzie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej, a urządzenia i instalacje przed dopuszczeniem do użytkowania zostały poddane szczegółowej kontroli oraz próbom technicznym przez inspektora Państwowej Straży Pożarnej.

8. Uwagi końcowe

1. Szczegółowe informacje na temat rozwiązań technologicznych i materiałowych znajdują się w dokumentacji technicznej, która jest dostępna u Zarządcy/Administratora budynku.
2. Instrukcja ta nie wyczerpuje w pełni tematyki związanej z prawidłową eksploatacją mieszkania. Jej celem jest zwrócenie uwagi właścicieli mieszkań na potrzebę racjonalnego użytkowania i starannej konserwacji mieszkań, a jednocześnie przekazanie podstawowych informacji w tym zakresie.

9. Wykaz załączników

Załącznik 1. Drzwi wejściowe – Instrukcja użytkowania

Załącznik 2. Stolarka okienna – Instrukcja użytkowania

Załącznik 2a Roleta zewnątrz – instrukcja użytkowania

Załącznik 3. Wentylacja – Instrukcja użytkowania systemu wentylacji mechanicznej

Załącznik 4. System domofonowy - Instrukcja użytkowania

Załącznik 5 . Formularz zgłoszenia usterki