

INSTRUKCJA

EKSPLOATACJI I KONSERWACJI LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ OBIEKTU

Dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z łącznikiem w formie pawilonu handlowego z węzłem cieplnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu.

ul. Prusa 11A, 11B, 13, 15A, 15B, 58-200 Dzierżoniów
dz. nr 1025, obręb Przedmieście”

Zamawiający:

Gmina Miejska Dzierżoniów
Rynek 1, 58-200 Dzierżoniów

Generalny wykonawca:

PRE-FABRYKAT Sp. z o.o.
Miłków, ul. Brzezina Karkonoskie 2
58-540 Karpacz

Dzierżoniów, 07.2024r.

Spis treści

1	WPROWADZENIE	- 6 -
2	SŁOWNIK zwrotów stosowanych w instrukcji.....	- 7 -
3	INFORMACJE OGÓLNE – RĘKOJMIA I GWARANCJA.....	- 7 -
4	CEL INSTRUKCJI	- 10 -
5	WARUNKI PRZEPROWADZANIA PRZEGLĄDÓW NA PODSTAWIE WYTYCZNYCH ZAWARTYCH W PB, WT - 11 -	
6	OBOWIAZKOWE KONTROLE OBIEKTU BUDOWLANEGO	- 11 -
7	UŻYTKOWANIE I KONSERWACJA POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW BUDOWLANYCH	- 13 -
7.1	KONSTRUKCJA ŻELBETOWA	- 13 -
7.2	FUNDAMENTY	- 13 -
7.3	ŚCIANY FUNDAMENTOWE.....	- 13 -
7.4	STROPY	- 14 -
7.5	BALKONY.....	- 14 -
7.6	KONSTRUKCJA MUROWA.....	- 15 -
7.6.1	ŚCIANY Z BLOCKÓW SILIKATOWYCH I PUSTAKÓW CERAMICZNYCH	- 15 -
7.6.2	ŚCIANY DZIAŁOWE Z BLOCKÓW GIPSOWYCH.....	- 15 -
8	DACH.....	- 16 -
8.1	DACH PŁASKI I DASZKI IZOLOWANE MEMEBRANĄ FPO, DACH SKOŚNY Z POKRYCIEM Z DACHÓWKI CEMENTOWEJ	- 16 -
8.2	Odśnieżanie dachów i daszków:	- 18 -
8.3	OBRÓBKI BLACHARSKIE	- 19 -
8.4	ODWODNIENIE DACHU	- 19 -
9	TYNKI, WYLEWKI, PODŁOŻA BETONOWE	- 20 -
9.1	TYNKI GIPSOWE	- 20 -
9.2	JASTRYCHY CEMENTOWE W MIESZKANIACH	- 21 -
9.3	JASTRYCHY CEMENTOWE NA KLATKACH SCHODOWYCH	- 21 -
10	OKŁADZINY Z PŁYTEK CERAMICZNYCH	- 22 -
11	POWŁOKI MALARSKIE.....	- 23 -
12	ELEWACJA	- 24 -
12.1	ELEWACJA WYKONANA METODĄ LEKKO-MOKRĄ, ELEWACJA BALKONÓW, MURKÓW NA PARTERACH.....	- 24 -
12.2	BALUSTRADY NA BALKONACH, PORTFENETRY, BALUSTRADY WEWNĘTRZNE.....	- 25 -

13	DŹWIGI OSOBOWE	- 26 -
14	PARAPETY WEWNĘTRZNE I ZEWNĘTRZNE	- 28 -
15	DRZWI WEWNĘTRZNE STALOWE, DRZWI DO MIESZKAŃ	- 28 -
16	STOLARKA DRZWIOWA ALUMINIOWA	- 32 -
17	STOLARKA PVC.....	- 34 -
18	DRZWI DO SZACHTÓW INSTALACYJNYCH NA KLATKACH SCHODOWYCH.....	- 37 -
19	WYCIERACZKI SYSTEMOWE W WEJŚCIACH DO BUDYNKU	- 37 -
20	CHODNIKI, CIĄGI JEZDNE (KOSTKA BRUKOWA).....	- 37 -
21	MAŁA ARCHITEKTURA	- 38 -
22	TRAWNIKI, TERENY ZIELONE.....	- 39 -
23	POMIESZCZENIE GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH	- 40 -
24	NAJWAŻNIEJSZE WSKAZANIA I PRZECIWWSKAZANIA	- 40 -
25	INSTALACJA ELEKTRYCZNA I TELETECHNICZNA.....	- 41 -
25.1	ZASILANIE LOKALU MIESZKALNEGO W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ.....	- 41 -
25.2	TABLICE ROZDZIELCZE	- 42 -
25.3	INSTALACJA ELEKTRYCZNA ODBIORCZA WEWNĘTRZNA	- 42 -
25.4	OPOMIAROWANIE MIESZKAŃ	- 43 -
25.5	INSTALACJE TELETECHNICZNE W MIESZKANIU	- 43 -
25.6	INSTALACJA TELEWIZYJNA	- 43 -
25.7	INSTALACJA SIECI STRUKTURALNEJ	- 44 -
25.8	GNIAZDA TELEWIZYJNE INTERNETOWE.....	- 44 -
25.9	UWAGI KOŃCOWE DLA INSTALACJI TELETECHNICZNEJ	- 45 -
25.10	GŁÓWNY PRZECIWPÓŻAROWY WYŁĄCZNIK PRĄDU	- 45 -
25.11	OGŁĘDZINY INSTALACJI.....	- 45 -
25.12	PRZEGLĄD INSTALACJI	- 46 -
25.13	OGÓLNE WARUNKI UŻYTKOWANIA INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH (SILNO I SŁABOPRĄDOWYCH)	- 46 -
26	INSTALACJE SANITARNE wewnętrzne	- 48 -
26.1	WPROWADZENIE	- 48 -
26.2	CEL INSTRUKCJI.....	- 48 -
26.3	ZASADY OGÓLNE UŻYTKOWANIA INSTALACJI OBIEKTU	- 48 -
26.4	ZASADY OGÓLNE BEZPIECZNEJ EKSPLOATACJI INSTALACJI SANITARNYCH	- 49 -
26.5	INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA INSTALACJI WODOCIĄGOWEJ	- 51 -
26.5.1	Ogólne wytyczne	- 51 -

26.5.2	Opomiarowanie	- 51 -
26.6	INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA INSTALACJI GRZEWCZEJ I CIEPŁA TECHNOLOGICZNEGO	- 52 -
26.6.1	Ogólne wytyczne	- 52 -
26.6.2	Wytyczne dotyczące instalacji i wyposażenia instalacji centralnego ogrzewania grzejnikowego.....	- 52 -
26.6.3	Grzejniki	- 53 -
26.6.4	POMPY	- 53 -
26.6.5	Opomiarowanie	- 53 -
26.6.6	Regulacja.....	- 54 -
26.7	INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA INSTALACJI KANALIZACJI SANITARNEJ	- 54 -
26.8	INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA WETYLACJI HYBRYDOWEJ	- 55 -
26.8.1	Opis działania instalacji wentylacji mechanicznej w mieszkaniach	- 55 -
26.8.2	Kratki wentylacyjne - konserwacja	- 55 -
26.8.3	Instalacja okapowa	- 55 -
26.8.4	Nawiewniki okienne	- 56 -
26.8.5	Uwagi ogólne	- 56 -
26.9	Procedura rozstrzygnięcia kwestii spornych	- 58 -
27	Instalacje sanitarne zewnętrzne	- 58 -
27.1	Wytyczne dotyczące eksploatacji i użytkowania zamontowanych urządzeń i instalacji....	- 58 -
27.2	Ogólne warunki gwarancji i rękojmi	- 60 -
27.3	Szczegółowe wytyczne dotyczące eksploatacji i użytkowania zamontowanych urządzeń i instalacji.....	- 61 -
27.4	Tabela przeglądów i konserwacji urządzeń i instalacji.....	- 63 -
27.5	Instrukcje postępowania w stanach awaryjnych	- 63 -

PODSTAWA PRAWNA:

1. Art. 60 ustawy z dnia 7 lipca 1994 – Prawo Budowlane (Dz. U. z 2021r. opz. 2351 z późn. zmianami)
2. §16 ust. 1 pkt 1) Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836)

Celem niniejszej instrukcji jest wskazanie obowiązków oraz przybliżenie zagadnień prawidłowej eksploatacji obiektu Zamawiającemu, obsłudze, zarządcy, użytkownikom i innym osobom korzystającym z obiektu oraz określenie procedury zgłaszania reklamacji i procedur serwisowych.

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

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

Niniejszą instrukcję należy przechowywać przez cały okres użytkowania Lokalu. W przypadku sprzedaży/przekazania Lokalu, w trakcie obowiązywania okresu rękojmi i gwarancji warunkiem wykonywania tych uprawnień przez nabywcę jest korzystanie z Lokalu zgodnie z niniejszą instrukcją.

Rękojmia nie obejmuje wad powstałych w wyniku wykonywania przez Klienta albo osoby przez niego upoważnionej prac we własnym zakresie oraz będących następstwem zwykłego zużycia lub niewłaściwej eksploatacji.

Właściciel / Mieszkaniec / Klient wprowadzający wykonawców na roboty remontowe bądź modernizacyjne jest odpowiedzialny za przestrzeganie przez nich Instrukcji użytkowania, aby w trakcie wykonywanych prac w pełni się do niej zastosowali.

W trakcie wykonywania niezbędnych robót wykończeniowych adaptacji, przebudów / dobudów / modernizacji już istniejących elementów zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w konstrukcję. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania elementów w budynku powodujące zwiększenie projektowanego obciążenia konstrukcji wymagają zgody Projektanta.

1 WPROWADZENIE

Przekazujemy Państwu instrukcję użytkowania, eksploatacji i konserwacji lokali mieszkalnych inwestycji: *dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z łącznikiem w formie pawilonu handlowego z węzłem cieplnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu* zlokalizowanej w Dzierżoniowie przy ul. Prusa 11A, 11B, 13, 15A, 15B.

Zadaniem instrukcji jest przybliżenie właściwego sposobu użytkowania lokali mieszkalnych oraz budynku. Nowe materiały zastosowane w masowym budownictwie stwarzają konieczność zapoznania użytkowników z ich właściwościami. Zebrane w instrukcji informacje pozwolą Państwu poznać się z lokalem mieszkalnym oraz obiektem w okresie rękopmi i przyszłego użytkowania. Celem niniejszego opracowania jest wprowadzenie użytkowników w zasady właściwej i zgodnej z przeznaczeniem eksploatacji lokali, budynku, wskazanie obowiązków, pomoc w obsłudze zainstalowanych urządzeń oraz określenie procedury zgłaszania reklamacji i procedur serwisowych.

Zagadnienia w niej poruszane nie stanowią jedynej bazy wiedzy i są jedynie uogólnieniem szczegółowych warunków rękopmi i gwarancji na poszczególne elementy. Całość danych technicznych i informacji o inwestycji znajduje się w dokumentacji powykonawczej, która znajduje się u Administratora/Zarządcy inwestycji.

Niniejsza instrukcja użytkowania nie zwalnia Użytkowników, Administratora/Zarządcy inwestycji oraz innych osób korzystających z obiektu z warunków zawartych w kartach gwarancyjnych jak i instrukcji użytkowania poszczególnych elementów oraz obowiązków nakładanych właściwymi przepisami obowiązującego prawa. Zawarte w niniejszej instrukcji informacje dotyczące wykonania istotnych elementów budynku oraz informacje techniczne są przydatne i często niezbędne do prawidłowego wykonywania wykończenia lokali, a w przyszłości napraw bieżących i ewentualnych modernizacji.

Użytkowanie lub konserwację jakiegokolwiek elementu budynku należy rozpocząć od zapoznania się z odpowiednią częścią dokumentacji powykonawczej, w której znajduje się szczegółowy opis i zalecenia dotyczące eksploatacji. Wszelkie urządzenia należy użytkować zgodnie z dokumentacjami technicznoruchowymi lub instrukcjami obsługi producentów oraz stosować się do wymogów producentów wskazanych w kartach gwarancyjnych.

Obok właściwej konserwacji, prawidłowe użytkowanie lokali mieszkalnych i prawidłowe wykonanie robót wykończeniowych staje się niezbędnym warunkiem wykorzystania pełnych walorów nowoczesnego budownictwa. Poniżej omawia się wybrane elementy z podaniem zasadniczych zaleceń i przeciwwskazań, z podziałem na elementy składowe budynku takie jak elementy konstrukcyjne (ściany, stropy, itp.), elementy wykończeniowe (podłogi, okładziny i wykładziny ścienne, stolarkę okienną i drzwiową, itp.), instalacje (sanitarne, elektryczne, itp.) i zagospodarowanie terenu (drogi, chodniki, itp.).

2 SŁOWNIK ZWROTÓW STOSOWANYCH W INSTRUKCJI

Użytkownik – każdy użytkownik lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach inwestycji przy ul. Prusa 11A, 11B, 13, 15A, 15B

Lokal – wydzielona część budynku służąca na cele mieszkaniowe lub użytkowe;

Obiekt - dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z łącznikiem w formie pawilonu handlowego z węzłem cieplnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu zlokalizowanej w Dzierżoniowie przy ul. Prusa 11A, 11B, 13, 15A, 15B

Generalny Wykonawca (GW) – Generalny Wykonawca obiektu firma Pre-fabrykat Sp. Z o.o.

Administrator – przedstawiciel Zarządcy odpowiedzialny za przedmiotową nieruchomość;

Projekt budowlany – oryginał dokumentu będący w posiadaniu Administratora i Gwaranta;

Prawo budowlane – ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku z późniejszymi zmianami;

Kodeks cywilny - ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku z późniejszymi zmianami.

Dostawca - jest to podmiot, organizacja, który ma za zadanie dotransportować określone dobra odpowiednim odbiorcom, objęty umową zawartą z odbiorcą towarów. Dostawcą może być producent, dystrybutor, usługodawca.

3 INFORMACJE OGÓLNE – RĘKOJMIA I GWARANCJA

Bezwzględny warunkiem dochodzenia ewentualnych roszczeń z tytułu rękojmi lub gwarancji jest stosowanie się do niniejszej instrukcji użytkownika.

Postanowienia ogólne:

- 1) Zasady użytkowania lokalu/budynku/nieruchomości wspólnej zawarte są w przekazanej Użytkownikowi lokalu instrukcji (dalej: „Instrukcja użytkownika”)
- 2) Zaleca się uważne przeczytanie całej Instrukcji użytkownika przed przystąpieniem do eksploatacji lokalu oraz dokonaniem jakichkolwiek robót w lokalu.
- 3) Warunkiem dochodzenia ewentualnych roszczeń z tytułu rękojmi jest stosowanie się do Instrukcji użytkownika.
- 4) Rękojmia nie obejmuje wad powstałych w wyniku wykonywania przez Użytkownika albo osoby przez niego upoważnionej prac we własnym zakresie oraz będących następstwem zwykłego zużycia lub niewłaściwej eksploatacji.
- 5) Użytkownik umożliwi Zarządcy/Inwestorowi, przez cały okres trwania rękojmi dokonywanie przeglądów technicznych lokalu/budynku i znajdujących się w nim instalacji.
- 6) Zaleca się przechowywanie Instrukcji użytkownika przez cały okres użytkowania lokalu/budynku.

7) Użytkownik wprowadzający wykonawców na roboty remontowe bądź modernizacyjne jest odpowiedzialny za przestrzeganie przez nich Instrukcji użytkownika, aby w trakcie wykonywanych prac w pełni się do niej zastosowali.

8) Zgłoszenia ewentualnych wad z tytułu rękojmi i gwarancji Zarządcy/Inwestorowi przez Użytkownika może nastąpić:

.....

.....

.....

.....

.....

9) Za nieuzasadnione zgłoszenia usterek i wad Generalnemu Wykonawcy przysługiwać będzie zwrot udokumentowanych kosztów poniesionych w celu ich obsługi.

10) Jeśli Użytkownik poda Zarządcy/Inwestorowi na piśmie swój adres poczty elektronicznej, w celu otrzymywania zawiadomień o sposobie rozpatrzenia zgłoszeń/roszczeń z tytułu gwarancji/rękojmi albo terminach przeglądów technicznych lub usuwania wad, wówczas korespondencja ze strony Zarządcy/Inwestora może być kierowana na adres mailowy Użytkownika.

11) Zgłoszenia reklamacji najlepiej opatrzyć dopiskiem: „Prusa 11a/11b/15a/15b” oraz „ZGŁOSZENIE WADY” i złożyć je na załączonym formularzu zgłoszenia wady.

12) Uznane przez Zarządcę/Inwestora wady zgłoszone przy odbiorze lokalu zostaną usunięte przez Zarządcę/Inwestora w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu odbioru lokalu, pod warunkiem, że lokal zostanie udostępniony w celu usunięcia wady. Jeżeli Zarządcę/Inwestora, pomimo zachowania należytej staranności, nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać Użytkownikowi odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia.

13) Zarządca/Inwestor jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu odbioru lokalu, doręczyć Użytkownikowi oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach. Oświadczenie Zarządcy/Inwestora może zostać zawarte już w treści protokołu odbioru lokalu.

14) Zasady rękojmi dotyczące lokalu stosuje się również do pomieszczenia na rowery, miejsc postojowych, oraz części nieruchomości wspólnej.

15) Rękojmia nie obejmuje elementów, które na skutek użytkowania ich zgodnie z przeznaczeniem w sposób określony w Instrukcji Obsługi uległy normalnemu eksploatacyjnemu zużyciu lub które na skutek prawidłowej pracy mechanicznej elementów nośnych uległy zarysowaniu. Dotyczy to w szczególności włoskowatych zarysowań tynków i styków sufit-ściana, oraz przerw/dylatacji konstrukcyjnych.

Zabrania się wyburzania i przeróbek ścian żelbetowych, murowanych oraz elementów zabudowy gipsowo kartonowej, a także skuwania tynków, gładzi i jakichkolwiek ingerencji w instalacje

pod rygorem utraty uprawnień wynikających z gwarancji udzielonych przez producentów i rękojmi. Wiercenie otworów do ew. montażu elementów może być wykonywane jedynie w miejscach, w których po sprawdzeniu nie występują, nie „przechodzą” jakiejkolwiek instalacje.

Nie wolno wykonywać otworów m. in.:

- W strefach prowadzenia instalacji podtynkowych;
- W szlichtach podłogowych;
- W szachtach instalacyjnych;
- W progach balkonów;
- W konstrukcji stropów, zwłaszcza w obszarze kotwienia łączników termoizolacyjnych.

Należy unikać obciążania stropów, balkonów, przegród dodatkowymi, ciężkimi elementami wykończeniowymi i wyposażenia z uwagi na możliwe ugięcia stropów. Np.: poprzez unikanie miejscowego – punktowego składowania materiałów wykończeniowych. Niedopuszczalne jest wykonywanie bruzd i wnęk, w szczególności na przewody instalacji wodnych i rury kanalizacyjne (tj. nie wolno umieszczać rur kanalizacyjnych w ścianach).

W przypadku ścian murowanych oraz wykonanych na nich tynkach na ich zarysowanie ma wpływ w głównej mierze osiadanie budynku, które trwa do ok. pięciu lat od momentu zakończenia prac na obiekcie. Kolejnym elementem zwiększającym ilość spękań ścian w lokalach mieszkalnych są indywidualne obciążenia lokalizowane w mieszkaniu przez lokatora. Zarysowania mogą występować na połączeniach elementów konstrukcyjnych budynku z elementami wypełniającymi lub oddzielającymi. W związku z powyższym spękania ścian i tynków wynikające z pracy konstrukcji zaleca się usunięcie w ramach napraw z tytułu rękojmi przed upływem roku od dnia odbioru lokalu. Ponadto niedopuszczalne jest wykonywanie bruzd i wnęk oraz innego rodzaju ingerencji w ścianach konstrukcji budynku, ścianach szachtów instalacyjnych i ścianach między lokalowych (co może dodatkowo znacząco zmniejszyć izolacyjność akustyczną przegrody).

Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców oraz w celu ochrony pokrycia dachowego wraz z urządzeniami dachowymi, zabrania się wstępu na dach. W celu dokonywania bieżących prac konserwacyjnych oraz odśnieżania połaci dachu, administrator zleci powyższe prace stosownym firmom zatrudniającym pracowników posiadających doświadczenie oraz aktualne badania do prowadzenia pracy na wysokości. Do wejścia na dach budynku upoważnione są tylko osoby do tego uprawnione, tzn. posiadające niezbędne uprawnienia oraz badania do pracy na wysokości. Jednocześnie informujemy, iż wszelkie prace na dachu muszą być wykonywane z użyciem zabezpieczeń ochrony osobistej typu szelki przymocowane do stałych elementów konstrukcji. W trakcie wykonywania niezbędnych robót wykończeniowych, adaptacji, przebudów/dobudów/modernizacji już istniejących elementów zabrania się jakiejkolwiek ingerencji w konstrukcję. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania elementów w budynku powodujące zwiększenie projektowanego obciążenia konstrukcji wymagają zgody Projektanta i Generalnego Wykonawcy.

Rękojmia nie obejmuje uszkodzeń mechanicznych poszczególnych elementów obiektu, uszkodzeń wynikających z ich zużycia, użytkowania niezgodnego z przeznaczeniem oraz warunkami gwarancyjnymi, zawartymi w niniejszej instrukcji. Ponadto w instrukcjach użytkowania i eksploatacji

oraz Dokumentacji Techniczno-Ruchowej (DTR) dołączonych do dokumentacji powykonawczej dostępnej u Administratora/Zarządcy budynku jest opisany szczegółowy tryb postępowania dla poszczególnych wbudowanych elementów/urządzeń/systemów/technologii.

Wszystkie osoby obsługujące, zarządzające i sprawujące czynności konserwacyjno – serwisowe w Obiekcie powinny zapoznać się z w/w instrukcjami, elementami wyposażenia budynku (zwłaszcza systemów, które obsługują budynek) i muszą zostać odpowiednio przeszkolone.

W przypadku dokonania przez Użytkownika istotnych, niezgodnych z instrukcją użytkowania Lokalu zmian, następuje utrata uprawnień wynikających z tytułu rękojmi w zakresie dokonanych zmian. Użytkownik traci również uprawnienia z tytułu rękojmi, jeżeli przyczyną zgłoszonych wad będzie nieprawidłowa eksploatacja Lokalu, elementów wyposażenia lub Nieruchomości Wspólnej polegająca w szczególności na:

- a) zniszczeniu lub uszkodzeniu Lokalu lub Nieruchomości Wspólnej – utrata uprawnień z rękojmi obejmuje element zniszczony lub uszkodzony,
- b) dokonaniu przez Użytkownika lub zatrudnionych przez niego wykonawców zmian lub przeróbek bez wiedzy Zarządcy/Administratora - utrata uprawnień z rękojmi obejmuje element objęty ingerencją,
- c) dopuszczenia przez Użytkownika do spadku temperatury w wydanym Lokalu poniżej 16°C (szesnaście stopni Celsjusza).
- d) dopuszczeniu do znacznego zawilgocenia przegród budowlanych, zwłaszcza w okresie pierwszego roku użytkowania Lokalu. Przez pierwszy rok użytkowania Lokalu nawietrzaki w oknach powinny być cały czas całkowicie otwarte. Należy regularnie wietrzyć pomieszczenia oraz nie dosuwać mebli do ścian, aby zapewnić możliwość odparowania pozostałej wilgoci technologicznej z Lokalu. Nie stosowanie się do tych zaleceń może skutkować wzrostem wilgotności w Lokalu, zawilgocenie przegród i w dalszej konsekwencji do rozwoju pleśni i grzybów.

4 CEL INSTRUKCJI

Celem niniejszej instrukcji jest wskazanie obowiązków oraz przybliżenie zagadnień prawidłowej eksploatacji obiektu Zamawiającemu (przez Zamawiającego należy rozumieć Inwestora, przedstawiciela Inwestora oraz każdą inną osobę na zamówienie której spółka PRE-FABRYKAT wykonywała obiekt, ich następców prawnych oraz posiadaczy i Użytkowników Obiektu) obsłudze, zarządcy, użytkownikom, innym osobom korzystającym z obiektu oraz określenie procedury zgłaszania reklamacji i procedur serwisowych.

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

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

Niniejszą instrukcję należy przechowywać przez cały okres użytkowania Lokalu. W przypadku sprzedaży Lokalu, w trakcie obowiązywania okresu rękojmi i gwarancji warunkiem wykonywania tych uprawnień przez nabywcę jest korzystanie z Lokalu zgodnie z niniejszą instrukcją.

5 WARUNKI PRZEPROWADZANIA PRZEGLĄDÓW NA PODSTAWIE WYTYCZNYCH ZAWARTYCH W PB, WT

Zgodnie z art. 64.1 ustawy Prawo budowlane, Właściciel lub Administrator jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego, nie będącego budynkiem, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

Wzór książki obiektu budowlanego i sposób jej prowadzenia określił Minister Infrastruktury w rozporządzeniu z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134). Książka powinna być założona w dniu przekazania obiektu budowlanego do użytkowania i systematycznie prowadzona przez okres jego użytkowania aż do rozbiórki obiektu.

Wpisy do książki powinny być dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla której jest wymagane dokonanie odpowiedniego wpisu. Wpis do książki powinien zawierać dane identyfikujące dokument, będący przedmiotem wpisu, określać ważne ustalenia w nim zawarte oraz dane identyfikujące osobę, która dokument wystawiła oraz cechować się jednoznacznością i zwięzłością. Wpisy w książce powinny być wykonywane starannie, a przede wszystkim czytelnie. Wpisów dokonuje właściciel lub zarządca obiektu albo osoba upoważniona przez właściciela lub zarządcę. Sprostowania błędów we wpisach dokonuje się przez przekreślenie wyrazów pojedynczą linią oraz umieszczenie daty i podpisu osoby dokonującej zmiany. Błędnych wpisów nie wolno zamalowywać, wydrapywać ani zaklejać.

6 OBOWIĄZKOWE KONTROLE OBIEKTU BUDOWLANEGO

Zgodnie z zapisami ustawy obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, a w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m², co najmniej dwa razy w roku w terminach od 31 maja do 30 listopada (Dz. U. nr 99 Ustawa z dnia 10 maja 2007r. poz. 665) polegającej na sprawdzeniu stanu technicznej sprawności:

- elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- instalacji urządzeń służących ochronie środowiska,

Co najmniej raz na 5 lat budynki należy poddawać okresowej kontroli, polegającej na sprawdzeniu:

- stanu sprawności technicznej,
- wartości użytkowej całego obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia.

Kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej oraz piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Właściwy organ może - w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia, środowiska - nakazać przeprowadzenie, w każdym terminie, kontroli stanu technicznego a także zażądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.

Kontrolę techniczną obiektów budowlanych można powierzyć osobom posiadającym uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności. Należy jednak pamiętać, że im obiekt bardziej skomplikowany lub stwarzający w przypadku awarii lub katastrofy istotne zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, tym wyższe muszą być kwalifikacje osoby dokonującej okresowej kontroli. W takim przypadku powinny to być osoby o wysokich kwalifikacjach zawodowych, posiadające zarówno uprawnienia do projektowania, jak i kierowania, a w szczególnych wypadkach posiadające uprawnienia rzeczoznawcy budowlanego. Kontrole obejmują następujące elementy lub instalacje budynku:

- elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne, na niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska,
- instalacje elektryczne i piorunochronne,
- stan sprawności technicznej i wartości użytkowej całego obiektu budowlanego,
- estetyka obiektu oraz jego otoczenia.

Kontrolę stanu technicznego instalacji elektrycznych i piorunochronnych powinny przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru lub usług w zakresie naprawy lub konserwacji odpowiednich urządzeń energetycznych.

Szczegółowy zakres kontroli niektórych budowli oraz obowiązek przeprowadzania ich części, niż podano wyżej, może zostać określony w szczegółowych przepisach prawa budowlanego oraz w instrukcjach eksploatacji obiektu. Dotyczy to głównie urządzeń energetycznych, telekomunikacyjnych oraz kolejowych. Kontrole stanu technicznego powinny zostać zakończone protokołami. Każdy protokół musi posiadać swój numer rejestracyjny, ale numeracja protokołów jest dowolna i nieograniczona przepisami prawa. Należy jednak stosować taką numerację, która umożliwi ich jednoznaczną identyfikację. Z tego powodu najlepszym rozwiązaniem jest przypisywanie im kolejnych numerów, niezależnie od rodzaju i zakresu protokołu.

Protokół powinien zawierać informacje o:

- terminie i zakresie przeglądu,
- osobie przeprowadzającej przegląd,
- wyniku przeglądu,
- terminie, w jakim powinien zostać dokonany kolejny przegląd,
- o pracach, jakie należy wykonać w celu utrzymania właściwego stanu technicznego obiektu,
- o terminie, w którym prace te powinny zostać wykonane.

Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, jest obowiązany w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem. Obowiązek ten powinien być potwierdzony w protokole kontroli obiektu budowlanego. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do właściwego organu.

7 UŻYTKOWANIE I KONSERWACJA POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW BUDOWLANYCH

7.1 KONSTRUKCJA ŻELBETOWA

Wykonywanie systematycznych przeglądów okresowych zgodnie z Prawem Budowlanym, oraz instrukcją eksploatacji i użytkowania obiektu.

Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w konstrukcję żelbetową obiektu bez zgody Projektanta oraz Wykonawcy. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania elementów budynków powodujące zwiększenie projektowanego obciążenia konstrukcji wymagają zgody Projektanta oraz Wykonawcy.

Przypadki stwierdzenia nadmiernych ugięć stropów (efektem, czego mogą być uszkodzenia ścianek działowych, odpadanie tynku, uszkodzenia posadzek) oraz zarysowań (nie włosowatych) płyt stropowych należy zgłosić w trybie pilnym.

Zabrania się w konstrukcji wykonywać jakichkolwiek wykuć i wyburzeń (słupów, ścian żelbetowych/silikatowych/ceramicznych i stropów). Zabrania się wycinania bruzd, lub wykonywania wykuć o innych kształtach. Dopuszcza się mocowanie na elementach żelbetowych wystroju i wyposażenia mieszkania - przy pomocy standardowych dybli/kołków/kotew do betonu.

Uwaga: w trakcie wiercenia np. w celu zamocowania karniszy może zdarzyć się, że wiertło trafi na pręt zbrojenia. W takich przypadkach absolutnie nie należy przewiercać pręta zbrojenia, a należy wykonać otwór w betonie obok tego elementu.

Uwaga: Zabronione jest wykonywanie przeróbek w elementach konstrukcyjnych budynku.

7.2 FUNDAMENTY

Fundamenty wykonane są w formie ław fundamentowych o konstrukcji żelbetowej o grubości 50cm i zmiennej szerokości. Szyb windy posadowiony jest na płycie fundamentowej wykonanej w technologii betonu wodoszczelnego. Niedopuszczalne jest ingerowanie (wiercenie, bruzdowanie, wkuwanie itp.) w warstwy konstrukcji.

7.3 ŚCIANY FUNDAMENTOWE

Ściany fundamentowe wykonano jako żelbetowe monolityczne gr. 25 cm. Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji (wiercenie, bruzdowanie, wkuwanie itp.) w warstwy konstrukcji ścian fundamentowych. Wszelkie przyłącza należy wykonywać wyłącznie przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia, w miejscach i w sposób uzgodniony z Administratorem, na wyłączne ryzyko osoby wykonującej. Ściany fundamentowe zewnętrzne stanowią jednocześnie warstwę izolacji przeciwwilgociowej.

7.4 STROPY

Stropy wykonano w technologii stropów żelbetowych monolitycznych o grubości 20cm dla stropu nad kondygnacją 0,1,2; stropu o konstrukcji drewnianej nad kondygnacją 3 (stropodach) o grubości 24cm; stropu monolitycznego nad częścią usługową o grubości 22cm.

Komunikacje pomiędzy piętrami budynku stanowią żelbetowe prefabrykowane biegi schodowe.

Balkony połączone są z konstrukcją stropu za pomocą łączników balkonowych termoizolacyjnych, dlatego zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w konstrukcję betonową w zakresie balkonów oraz naruszania w jakikolwiek sposób elementu łącznika i warstw izolacyjnych. Zabrania się przekraczania nośności użytkowej wynoszącej w przypadku balkonów 400 kg/m².

Zabrania się dokonywania jakichkolwiek, samowolnych wykuć i przekuć w stropie. Zabrania się przekraczania nośności użytkowej stropu wynoszącej w przypadku mieszkań 200 kg/m², także w czasie wykonywania robót wykończeniowych.

Przyjęte obciążenia stałe i użytkowe określono szczegółowo w tabelach w obliczeniach statycznych stropów stanowiących część dokumentacji powykonawczej.

7.5 BALKONY

Płyta balkonów wykonana została jako prefabrykat bez zabezpieczenia, izolacji wodnej i termicznej połączony z konstrukcją stropu przy pomocy balkonowych łączników termoizolacyjnych.

Na balkonach należy przestrzegać zasad:

- Zabrania się wykonywania otworów i kotwienia jakichkolwiek elementów na balkonach z uwagi na możliwość uszkodzenia izolacji przeciwwodnej, czego konsekwencją mogą być przecieki do własnego lub sąsiedniego lokalu. Szczególnie wrażliwe na uszkodzenia są progi pod drzwiami balkonowymi.
- Balustrad nie należy skrobać, szlifować oraz stosować jakichkolwiek środków ściernych i aktywnych chemicznie. Użycie tych środków może spowodować nieodwracalne uszkodzenia w lakierze. Zalecaną metodą czyszczenia stalowych powierzchni balustrad jest użycie miękkiej ściereczki lub gąbki nawilżonej wodą ze środkiem do zmywania.
- Zabrania się wieszania czegokolwiek na elementach obarierowania balkonu, przegrodach oraz ogrodzeniach
- Zabrania się trzymania na balkonie sprzętu mogącego dociążyć balkon co w konsekwencji może doprowadzić do jego awarii lub katastrofy budowlanej – maksymalne obciążenie balkonu określa projekt wykonawczy.
- Balkony i tarasy muszą być odśnieżane w taki sposób, aby nie zalegał na nich śnieg w grubych warstwach, ani bezpośrednim sąsiedztwie elewacji, gdyż może to spowodować np. zawilgocenie warstw tynku elewacyjnego i jego późniejsze uszkodzenia.
- Należy utrzymywać wszelkiego rodzaju obróbki blacharskie, parapety, elementy elewacji w czystości. Wszelkiego rodzaju rozlane ciecze, odchody ptasie, farby, lakiery itp. mogą spowodować odbarwienia i zniszczenie powłok ochronnych tych elementów. Nieusunięte zabrudzenia (kurz, pył, piasek) mogą spowodować w czasie opadów deszczu zacieki na elewacji. Zaleca się bieżące czyszczenie balkonów przynajmniej raz w tygodniu.

- Zabrania się podlewania roślin środkami chemicznymi mogącymi wejść w reakcję ze stalowymi elementami balustrady czego wynikiem może być jej korozja.
- Zabrania przemalowywania na inny kolor balustrad, ogrodzeń, oraz spodów balkonów.
- Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w mocowania balustrad balkonów w tym śrub, spawów i innych połączeń.
- Zabrania się przebywania na balkonie i tarasach podczas wyładowań atmosferycznych.
- Administrator ma obowiązek raz do roku przeprowadzić przegląd balkonów zakończony Protokołem. Przeglądowi powinny być poddane takie elementy jak: stan śrub balkonowych i mocowań wypełnienia balustrad.
- Dbałość o zachowanie należytego stanu przegród pozostaje w gestii Użytkownika lokalu. Prostokątny przekrój profili może powodować łatwiejsze gromadzenie się na nich brudu, stąd bardzo ważne jest regularne czyszczenie tych elementów, celem zapobiegania odbarwieniom i dalszym zabrudzeniom pozostałych elementów elewacji.
- Wszelkie zarysowania lakieru na balustradach, przegrodach, obróbkach blacharskich spowodowane uszkodzeniami mechanicznymi należy przed okresem zimowym zabezpieczyć antykorozyjnie.
- Na tarasach, w ogródkach i na balkonach niedopuszczalnym jest rozpalanie ognisk oraz grilla.

7.6 KONSTRUKCJA MUROWA

7.6.1 ŚCIANY Z BLOCzków SILIKATOWYCH I PUSTAKÓW CERAMICZNYCH

Wszystkie ściany murowane konstrukcyjne (z wyjątkiem ścian działowych) wykonywano z bloczków silikatowych o gr 24cm (ściany konstrukcyjne wewnętrzne) oraz pustaków ceramicznych (ściany konstrukcyjne zewnętrzne) oraz wzmocniono trzpieniami żelbetowymi.

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

GW zastrzega sobie prawo do odrzucenia roszczeń w przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek ingerencji w strukturę ściany.

Ściany z bloczków silikatowych oraz pustaków ceramicznych nie wymagają szczegółowych zabiegów konserwacyjnych, niezbędne jest wykonywanie systematycznych przeglądów okresowych.

7.6.2 ŚCIANY DZIAŁOWE Z BLOCzków GIPSOWYCH

Ściany wewnętrzne działowe w obrębie poszczególnych mieszkań wykonano z bloczków z betonu komórkowego H+H gr. 12mm (ściany działowe pomieszczeń) oraz 6cm (obudowy szachtów).

W przypadku dalszego wykańczania ścian (tapetowanie, malowanie, montaż elementów wyposażenia i wykończeniowych itp.) należy bezwzględnie kierować się zaleceniami i wymogami producenta poszczególnych materiałów. W przypadku niedopełnienia powyższych zaleceń, GW nie może odpowiadać za wady powstałe w wyniku nieprawidłowo przeprowadzonych prac lub zastosowania materiałów innych niż zalecone przez producenta.

Zmiany usytuowania ścianek działowych bezwzględnie wymagają uzgodnienia z Projektantem obiektu, ze względu na nośność stropu i układ elementów konstrukcyjnych stropu. Zabrania się wkuwania w ściany nośne i działowe instalacji sanitarnych, elektrycznych, wentylacyjnych,

klimatyzacyjnych i jakichkolwiek innych. Wszelkie przeróbki w lokalu są wykonywane wyłącznie na odpowiedzialność Użytkownika lokalu.

Zarówno Inwestor jak i GW nie są zobowiązani do akceptacji przedłożonych projektów zmian i nie biorą za nie odpowiedzialności.

Wszystkie zmiany wykonywane w lokalu Użytkownik mieszkania ma obowiązek zgłosić do Zarządcy budynku w formie np. odręcznych rysunków, opisów, zdjęć, itp. lub projektów, jeśli takie będą wymagane.

Wykańczanie ścian z bloczków płytkami ceramicznymi.

W lokalach wykonano okładziny podłogowe i ścienne do wysokości 2m w łazienkach oraz podłogowe w pomieszczeniach pomocniczych. W przypadku wykonywania dodatkowych okładzin z płytek ceramicznych należy przestrzegać wytycznych wykonawczych producentów materiałów do wykonywania okładzin ceramicznych, m.in.:

Przygotowanie powierzchni do wykańczania ścian płytkami polega na:

- oczyszczeniu powierzchni z resztek kleju i innych zanieczyszczeń
- uzupełnieniu większych ubytków gipsem tynkarskim
- zagruntowaniu ściany z bloczków środkiem zmniejszającym nasiąkliwość podłoża. Nie jest konieczne gruntowanie bloczków wodoodpornych, jednak zaleca się tę czynność wykonać w celu związania drobinek kurzu i ujednoczenia powierzchni (np. miejsc po bruzdach instalacyjnych)
- zabezpieczeniu powierzchni ścian narażonych na rozpryski wody, tzw. folię w płynie, z wyklejeniem taśm uszczelniających naroża pionowe i poziome
- stosowaniu klejów do płytek o dobrej przyczepności do podłoża (co najmniej półelastyczne)

Uwaga: na powierzchniach przewidzianych do układania płytek nie powinno się wykonywać gładzi gipsowej, aby nie pogorszać przyczepności płytek do podłoża.

Naprawa uszkodzeń:

Naprawę drobnych uszkodzeń powierzchni (zarysowania, ubytki) należy wykonać gipsem szpachlowym.

Uszkodzenia ścianek w postaci zarysowań strukturalnych usuwać poprzez wypełnienie klejem gipsowym po uprzednim poszerzeniu rysy. Rysę należy oczyścić i dokładnie zmoczyć wodą lub zagruntować środkiem gruntującym zmniejszającym chłonność podłoża. Jeśli mamy do czynienia z rysą po obu stronach ścian (pęknięciem), ww. czynności trzeba wykonać obustronnie.

8 DACH

8.1 DACH PŁASKI I DASZKI IZOLOWANE MEMEBRANĄ FPO, DACH SKOŚNY Z POKRYCIEM Z DACHÓWKI CEMENTOWEJ

Dach płaski o konstrukcji drewnianej wykonany jest z zastosowaniem warstwy izolacji termicznej z wełny mineralnej gr. 20+10 cm oraz deskowania w spadkach. Izolację przeciwwodną stanowi membrana FPO na układana na warstwie spadkowej z płyty OSB na przekładce z włókniny szklanej. Dach skośny o konstrukcji drewnianej ma pokrycie z dachówki cementowej oraz izolację termiczną

z wełny mineralnej gr. 20+10 cm nad częścią użytkową oraz wykonany jest bez izolacji termicznej nad częścią nieużytkową.

Odprowadzenie wody deszczowej odbywa się za pomocą rynien i wpustów w attykach do rur spustowych.

Daszki wykonano nad wejściami do budynku wykonano w postaci izolacji z membrany FPO ułożonej na warstwie spadkowej z wełny mineralnej na konstrukcji żelbetowej.

Zabrania się jakichkolwiek przeróbek warstw konstrukcji i pokrycia dachu, usuwania wszelkich złączy lub innych elementów konstrukcyjnych i izolacji termicznych, przeciwwilgociowych oraz przeciwwodnych, obróbek blacharskich, kominów, elementów odwodnień, itp.

Do rynien i spustów attykowych na dachach nie wolno niczego wrzucać (liście, śmieci, itp.) oraz należy dbać o ich drożność. Z dachów oraz znajdujących się w ich obrębie rynien i wpustów deszczowych należy usuwać śnieg i lód oraz ewentualne sople. Zaleca się odśnieżanie dachów, daszków, balkonów tak, aby nie gromadził się śnieg, gdyż może on powodować zawilgocenie przegród zewnętrznych.

UWAGA! Przy odśnieżaniu należy zachować szczególną ostrożność, samą czynność odśnieżania powinny wykonywać firmy specjalizujące się w pracach na wysokościach, a pracownicy powinni być do tego celu przeszkoleni i posiadać odpowiednie badania wysokościowe oraz środki ochrony osobistej. Należy zachować szczególną ostrożność przy odśnieżaniu z powodu ryzyka uszkodzenia pokrycia dachu. Nie należy odkuwać lodu znajdującego się na pokryciu. Zakazuje się usuwania oblodzenia lub odśnieżenia z dachów w sposób mechaniczny stukając metalowym narzędziem o podłoże (membranę, blachę czy urządzenia odpływowe). Szczegółowe wytyczne dot. odśnieżania opisano w punkcie 8.2 niniejszej instrukcji.

Konieczne jest czyszczenie wpustów, rynien i rur spustowych minimum cztery razy w roku.

Zabrania się chodzenia po dachu w obuwiu mogącym powodować uszkodzenia pokrycia – zaleca się obuwie na płaskiej podeszwie. Każde wejście na dach powinno być odnotowane w książce do tego przeznaczonej wraz z podaniem daty i celu wejścia. Niedopuszczalne jest wchodzenie na dach osób nieupoważnionych. O wszystkich niepokojących spostrzeżeniach dotyczących dachu, należy niezwłocznie powiadomić Administratora i GW. Wszelka ingerencja w połać poszycia dachu bez wiedzy i pozwolenia Administratora i GW może skutkować utratą rękojmi na dany zakres robót.

Zabrania się składowania materiałów bezpośrednio na dachach oraz pozostawiania odpadów tj. gruz, opiłki metalowe, gwoździe, wkręty itd. Wymienione czynności grożą uszkodzeniem pokrycia dachu. Należy unikać przebywania na pokryciu dachowym w temperaturze powyżej 20 stopni C. Przebywanie na dachu w takiej temperaturze może skutkować uszkodzeniem nawierzchni.

Zabrania się montażu jakichkolwiek urządzeń („panele fotowoltaiczne”, urządzenia klimatyzacyjne, itp.) i anten na dachu budynku bez uzgodnienia z Administratorem.

Zabrania się wychodzenia na dachy, balkony w trakcie burzy, silnych powiewów wiatru i niekorzystnych warunków atmosferycznych.

Do wejścia na dachy i daszki upoważnione są wyłącznie osoby wyznaczone przez Administratora/Zarządcę obiektu, posiadające stosowne uprawnienia, przeszkolenie i ważne badania

lekarskie w tym upoważniające do pracy na wysokości. Osoby postronne nie powinny przebywać na dachu, a wejścia powinny być stosownie zabezpieczone przez Zarządcę obiektu. Każdy wyłaz na dach z klatki schodowej posiada zamek, który powinien być zawsze zamknięty.

Warstwy izolacji wodoszczelnej na powierzchniach dachów płaskich powinny podlegać przeglądom technicznym (w okresie gwarancji w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości należy poinformować GW). Należy zwrócić uwagę na zapewnienie drożności wpustów i rur spustowych. Przeglądowi także muszą podlegać miejsca zgrzewu arkuszy membrany, wywinięcia na attyki lub podstawy urządzeń, miejsca obróbek przejść instalacyjnych.

W trakcie przeglądu wiosennego zarządzający zobowiązany jest do zwrócenia szczególnej uwagi na uszkodzenia spowodowanej w izolacji jak i instalacji odgromowej przez odśnieżanie dachu. W przypadku zauważenia takich uszkodzeń zobowiązany jest do poinformowania GW w celu naprawy. Wszelkie koszty związane z naprawami uszkodzeń mechanicznych izolacji w całości obciążają zarządzającego. Jakiegokolwiek przeróbki dachu, dodatkowy montaż urządzeń, przejścia kablowe etc. wymagają akceptacji GW.

8.2 Odśnieżanie dachów i daszków:

Zarządca zobowiązany jest do zapewnienia bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego, a więc odpowiada również za bezpieczeństwo obiektu pod kątem zalegania śniegu. W celu realizacji swoich zadań powinien zapewnić instrukcję odśnieżania, szczegółowe przepisy BHP wraz z projektem organizacji odśnieżania, może on również upoważnić inne osoby lub firmy do kontroli obciążenia śniegiem oraz prowadzenia akcji odśnieżania.

- Osoby pracujące na dachu powinny mieć odpowiednie przeszkolenie, posiadać stosowne kwalifikacje, uprawnienia i aktualne badania lekarskie oraz powinni być przeszkoleni pod względem BHP.
- Trasy i kierunki odśnieżania, miejsca zrzutu oraz gromadzenia śniegu, należy uzgodnić z inspektorami technicznymi obiektu.
- Przed przystąpieniem do czynności zrzutu śniegu należy wyznaczyć strefy gdzie składowany śnieg nie będzie zagrażał bezpieczeństwu użytkowników obiektu.
- Elementy konstrukcyjne budynku (elementy elewacji, instalacji elektrycznych i wodnych, znaki drogowe itp.) należy zabezpieczyć przed uszkodzeniem powodowanym usuwanym śniegiem.
- W celu zabezpieczenia pokrycia na trasach odśnieżania zaleca się położenie dodatkowego zabezpieczenia warstwy pokrycia np.: płyty OSB (płyta OSB na piance).
- Należy bezwzględnie zlokalizować, odśnieżyć oraz zabezpieczyć przed uszkodzeniami elementy instalacji elektrycznej i wentylacyjnej takie jak: zwody, uziomy, kable, drogi kablowe, czujniki, zawory itp.
- Firma przystępująca do odśnieżania winna przedstawić swój projekt prowadzenia prac uwzględniający jej potencjał sprzętowy i ludzki.

8.3 OBRÓBKI BLACHARSKIE

Nie wymagają żadnych specjalnych prac konserwacyjnych. Sprawdzeniu w trakcie przeglądu należy poddawać miejsca przy których nastąpiła ingerencja w strukturę obróbek blacharskich (demontaż, przebicia powierzchni), łączenia kolejnych arkuszy oraz mocowanie do atyki.

Konserwacja obróbek blaszanych polega na okresowym czyszczeniu (myciu) z zanieczyszczeń. Należy pamiętać i stosować tylko środki czyszczące wskazane w instrukcji użytkowania i konserwacji producenta materiału dachowego. Nieusunięte zabrudzenia (kurz, pył, piasek) mogą spowodować w czasie opadów deszczu zacieki na elewacji i zarysowania.

Wszelka ingerencja osób trzecich w obróbki blacharskie bez wiedzy i pozwolenia GW może skutkować utratą gwarancji na dany zakres robót.

Zalecaną metodą czyszczenia powierzchni obróbek blacharskich jest regularne mycie wodą ze środkami przeznaczonymi do czyszczenia tych elementów. Standardowo czyszczenie powinno się wykonywać co 6 miesięcy, jednak należy to robić w miarę potrzeb, po pojawieniu się zanieczyszczeń.

Do codziennej pielęgnacji w zachowaniu czystości, usunięcia nalotu osiadłego kurzu i odcisków palców można stosować łagodne detergenty np. płyny do mycia naczyń lub specjalistyczne konserwacyjne. Najlepiej używać ciepłej wody z mydłem lub łagodnego detergentu, np. płyn do mycia naczyń. Po myciu, elementy należy wypłukać czystą zimną wodą i poprawić wygląd powierzchni wycierając elementy do sucha. Regularne mycie powoduje usunięcie brudu i osadów, które pozostawione zbyt długo na powierzchni, mogą spowodować powstanie ognisk korozji i/lub odbarwienie powierzchni. Do czyszczenia nie można używać środków myjących mających w swoim składzie chlor, sól, kwas, wybielacze. Nie używać proszków lub innych środków o właściwościach trących, środków do czyszczenia srebra, druciaków i czyścików do szorowania. Ostre narzędzia takie jak żyłетки lub skrobaki, mogą powodować drobne zadrapania powierzchni i z tego powodu nie należy ich stosować. Niedopuszczalne jest również stosowanie środków szorujących lub wełny stalowej. Trudne do usunięcia zabrudzenia, np. farby lub pozostałości kleju powinny być usuwane przy pomocy odpowiednich rozpuszczalników, tj. spirytusu, acetonu lub benzyny.

UWAGA! Dla obróbek zabronione jest

- siadanie na obróbkach blacharskich,
- stawianie nóg czy też innych rzeczy na elementach obróbek
- szarpanie za elementy obróbek

8.4 ODWODNIENIE DACHU

Odwodnienia na dachu obejmują rynny, wpusty attykowe, kosze zlewowe (łącznie), rury spustowe,

Instrukcja kontroli:

- Należy kontrolować, czy odwodnienia i ich mocowania są kompletne i nie mają widocznych uszkodzeń.
- Przeglądy techniczne powinny być wykonywane dwa razy do roku na wiosnę i jesienią, mają za zadanie ogólne zwrócić uwagi czy nie pojawiają się na dachu miejsca które mogą powodować przecieki.

- Ważne jest systematyczne kontrolowanie drożności rynien, wpustów, koszy zlewowch oraz rur spustowych – należy usuwać wszelkie zanieczyszczenia zgromadzone w obrębie jak i samych wpustach, koszach zlewowch oraz czyszczakach rur spustowych, zlokalizowanych na każdej rurze spustowej w poziomie parteru.

9 TYNKI, WYLEWKI, PODŁOŻA BETONOWE

9.1 TYNKI GIPSOWE

Zabrania się skuwania tynków i jakichkolwiek ingerencji w instalacje podtynkowe pod rygorem utraty uprawnień wynikających z rękojmi. Wiercenie wszelkich otworów może być wykonywane jedynie w miejscach, które uprzednio zostały sprawdzone i po upewnieniu się, iż nie zostanie uszkodzona jakakolwiek instalacja lub konstrukcja. Nie wolno wykonywać otworów w strefach prowadzenia instalacji podtynkowych, w szlichtach podłogowych, na przewodach kominowych i obudowach szachtów instalacyjnych.

Niedopuszczalne jest wykonywanie poziomych bruzd i wnęk, w szczególności na rury kanalizacyjne (nie wolno umieszczać rur kanalizacyjnych w ścianach). W okresie robót wykończeniowych oraz w pierwszych 5 latach eksploatacji, w których budynek jest poddawany docelowemu obciążeniu i konstrukcja osiada, może nastąpić zarysowanie tynków na niektórych elementach budynku. Nie stanowi to zagrożenia dla konstrukcji, jest to jedynie niekorzystny efekt wizualny. Pojawiające się rysy na tynku Użytkownik we własnym zakresie powinien wypełnić masą szpachlową i przemaalować.

W budynku wykonano tynki gipsowe na ścianach wewnątrz lokalowych.

W okresie rękojmi ściany, sufity należy malować farbami paroprzepuszczalnymi. Pojawienie się pojedynczych rys włosowatych o szerokości do 0,5 mm nie podlega rękojmi, gdyż są one wynikiem zastosowanej technologii i nie zmniejszają wartości technicznej tynku lub szpachli. Podczas prac wykończeniowych należy mieć na uwadze podtynkowe instalacje elektryczne. Wilgotność w pomieszczeniach nie powinna przekraczać 60%.

W trakcie eksploatacji należy zwrócić uwagę na następujące zalecenia dotyczące użytkowania malowanych powierzchni:

- Przed myciem/czyszczeniem malowanych powierzchni ścian wewnętrznych sprawdzić/ustalić klasę odporności farby. Wykonać próbę na niewielkiej powierzchni.
- Unikać powodowania uszkodzeń mechanicznych powłoki.
- Przed zmywaniem powierzchnię oczyścić z kurzu (na sucho).
- Zabrudzenia zmywać miękką szczotką, pędzlem lub gąbką możliwie szybko po ich powstaniu, nie wcierając ich w podłoże.
- Nie używać do mycia środków zawierających alkohol, chlor, żrących lub szorujących. Podczas mycia ścian zabrania się używania mokrych ścierek lub mycia pod bieżącą wodą – zastosowane farby nie są wodoodporne i mogą ulec tłuszczeniu lub zmyciu. Rękojmia nie obejmuje zmian koloru powstałych w wyniku bieżącej eksploatacji lub zastosowania środków chemicznych do czyszczenia ścian. Zastosowane farby nie są płamoodporne, przez kolor może ulec zmianie przy styczności z różnymi środkami – nie stanowi to wady gwarancyjnej. Zabrania się ingerencji w wykonany zakres prac.

Przed przystąpieniem do ponownych prac malarskich zaleca się odpowiednio przygotować ścianę poprzez jej oczyszczenie z pyłu oraz zagruntowanie. Należy ściśle przestrzegać zaleceń producenta. W przypadku malowania ścian farbami kolorowymi, a szczególnie w sytuacji, kiedy planuje się wykonanie oświetlenia "ślizgającego" po powierzchni ściany lub sufitu, na istniejącą powierzchnię należy nanieść sztablaturę w celu wyeliminowania "zafalowań" dopuszczalnych dla tynków gipsowych maszynowych.

9.2 JASTRYCHY CEMENTOWE W MIESZKANIACH

Podłogi w budynku wykonano jako podłoga pływająca. Składa się ona z następujących warstw licząc od konstrukcji stropu:

- styropian - gr. 4cm + 3cm
- warstwa poślizgowa - gr. 0,2mm
- podłoże – jastrych cementowy - gr.5,0cm

Ze względów konstrukcyjnych w budynku obowiązuje zakaz wkuwania rur kanalizacyjnych i wodnych oraz podejść pod przybory w ściany nośne i działowe oraz stropowe.

Podczas wykonywania warstw posadzkowych w Lokalach należy bezwzględnie przestrzegać zasad obowiązujących przy wykonywaniu posadzek pływających (z uwagi na akustykę), tzn. warstwy posadzkowe muszą być oddylatowane od ścian, a cokoły muszą być oddylatowane od płaszczyzny posadzki (np. taśmą akustyczną).

Należy również przenieść przerwy w ciągłości podkładów na warstwy wykończeniowe. Zabrania się wiercenia w podłożach, a także ich skuwania, ze względu na instalacje prowadzone w warstwie izolacji podpodłogowej i groźbę ich uszkodzenia, pod rygorem utraty uprawnień wynikających z rękojmi.

Zabrania się wykonywania dodatkowych ścian działowych murowanych posadowionych na wylewce cementowej. Przed wykonaniem ściany działowej należy przygotować podłoże pod ścianę, wycinając w wylewce miejsce pod ścianę i posadowić ją bezpośrednio na warstwie poślizgowej ułożonej na betonowym stropie.

9.3 JASTRYCHY CEMENTOWE NA KLATKACH SCHODOWYCH

Podłogi w budynku na klatkach schodowych wykonano jako podłoga pływająca. Składa się ona z następujących warstw licząc od konstrukcji stropu:

- styropian – gr. 4cm + 3cm
- warstwa poślizgowa – gr. 0,2mm
- podłoże – jastrych cementowy – gr.5,0cm
- płytki gresowe na zaprawie klejowej z fugą. – gr. 1,5cm

W klatkach schodowych ułożono podłogi z płytek gresowych, które odznaczają się dużą trwałością i małą ścieralnością, znaczną odpornością na działanie roztworów wodnych środków czyszczących przeznaczonych do tego typu posadzek. Podczas użytkowania należy unikać upuszczania

ciężkich przedmiotów – może to skutkować uszkodzeniem płytek. Wszelkie prace wykonywane na korytarzu muszą być zgłoszone i zaakceptowane przez Administratora.

Biegi schodowe są wykonane jako prefabrykaty z żelbetu i pozbawione są warstw podłogi pływającej.

Przed wejściem do każdego lokalu oraz w wiatrołapie każdego budynku zamontowana została wycieraczka. Należy zwrócić szczególną ostrożność podczas transportu materiałów wózkami, aby nie uszkodzić elementów wycieraczki. Zaleca się regularne odkurzanie, zmywanie itp. Przynajmniej raz w tygodniu (lub częściej) w zależności od warunków atmosferycznych oraz natężenia ruchu, zrolować wycieraczkę, usunąć brud i zanieczyszczenia z gniazda maty oraz ułożyć powtórnie.

UWAGA! Należy zachować szczególną ostrożność podczas mycia klatek schodowych, ponieważ brudna woda może zabrudzić ściany i drzwi lub spowodować zacieki trudne lub niemożliwe do usunięcia. Uszkodzenia takie nie będą podlegały rękojmi.

10 OKŁADZINY Z PŁYTEK CERAMICZNYCH

Płytki ceramiczne, choć należą do najtwardszych i najtrwalszych materiałów do wykonania okładzin ściennych czy podłogowych wymagają również odpowiedniej dbałości, aby mogły służyć jak najdłużej. Nie należy pozostawiać na powierzchni płytek plam oraz zacieków, które oprócz płytek mogą powodować zabrudzenia spoin pomiędzy płytkami. Ubytki w spoinach i płytkach należy niezwłocznie zgłosić tak aby nie pozwolić przenikać wodzie w powierzchnię na której są ułożone.

KONSERWACJA PŁYTEK NA SUCHYCH POWIERZCHNIACH

Konserwację płytek ceramicznych na suchych powierzchniach najlepiej przeprowadzać przy użyciu zwykłej ciepłej wody oraz miękkich materiałów czyszczących jak gąbki czy miękkie ściereki. Ważne jest, aby po oczyszczeniu, płytki zostały wytarte do sucha. Pozostawianie mokrej powierzchni płytek, będzie prowadzić do osadzania się na nich związków mineralnych – po wyschnięciu wody; w postaci białych nalotów. Zasada zmywania oraz osuszania powierzchni płytek tyczy się również w sytuacjach po skorzystaniu z prysznicza w trakcie kąpieli.

Mocniejsze zabrudzenia czy plamy, które nie usuwają się przy czyszczeniu samą wodą, można usuwać stosując detergenty których producent przewiduje do stosowania na powierzchnia z płytek ceramicznych lub przy użyciu łagodnych roztworów kwasowych takich jak ocet. Roztwór należy mocno rozcieńczyć a po ich użyciu nawierzchnie należy dokładnie spłukać wodą i osuszyć. Za każdym razem przed użyciem komercyjnych produktów do czyszczenia płytek ceramicznych, należy sprawdzać ich działanie, gdyż wiele z nich zawiera różne agresywne środki chemiczne, które mogą powodować niszczenie spoin co bezpośrednio przekłada się na trwałość okładzin ściennych z płytek ceramicznych. Jeżeli nie jest to wymagane należy unikać ich stosowania. Nie należy stosować skrobaków czy szczotek z twardym włosiem gdyż może to spowodować zarysowania powierzchni.

KONSERWACJA PŁYTEK NA POWIERZCHNIACH MOKRYCH

Powierzchnie mokre – takie jak pod prysznicami w łazienkach; narażone są na gromadzenie osadów z mydła i innych środków myjących. Nagromadzenie tych osadów jest jest nieuniknione i jest naturalnym zjawiskiem. Aby utrzymać czystość tych powierzchni, trzeba stale wycierać płytki ceramiczne wilgotną, czystą gąbką. Okresowo należy suche płytki dokładnie, energicznie wytrzeć suchą, miękką gąbką. Należy również stosować się do zaleceń czyszczenia i konserwacji jak wskazano powyżej dla powierzchni suchych.

CZYSZCZENIE FUG

Należy wyfukować zanieczyszczone piaski z zapraw grubowarstwowych lub farbujące substancje z przylegających materiałów budowlanych, aby nie spowodowały powstawania plam. Unikać należy preparatów kwasowych, które mogą prowadzić do uszkodzenia i zniszczenia cementowej zaprawy fugowej. Jeśli zajdzie taka konieczność przed zastosowaniem takiego preparatu czyszczącego, powierzchnie dokładnie zwilżyć wodą i po oczyszczeniu natychmiast zmyć odpowiednią ilością wody. UWAGA: Podczas intensywnego czyszczenia należy uważać aby nie porysować powierzchni płytek.

Dotyczy: zastosowania konserwacji i czyszczenia płytek i dekoracji ceramicznych i szklanych.

- Płytki i dekoracje ceramiczne oraz szklane, produkowane w zakładzie ceramiki Stargress, przeznaczone są do wykładania posadzek i ścian wewnątrz i na zewnątrz budynków, zgodnie z oznaczeniami stosowanymi na opakowaniach i w ulotkach informacyjnych, dołączonych do produktu.
- Parametry techniczne i użytkowe dla danego wyrobu dostępne są za pośrednictwem stopki strony internetowej producenta pod linkiem Deklaracje Właściwości Użytkowych.
- W razie wątpliwości lub braku czytelności oznaczeń na opakowaniu należy zapoznać się z treścią Deklaracji Właściwości Użytkowych.
- Do codziennej pielęgnacji powierzchni wyrobów ceramicznych i szklanych, czyli do mycia i czyszczenia zabrudzeń, spowodowanych bieżącą eksploatacją, należy stosować ogólnodostępne środki do mycia konserwacji powierzchni ceramicznych i szklanych, rozcieńczonych czy przygotowanych zgodnie z zaleceniami producenta tych środków odpowiednio do rodzaju czyszczonego produktu. Po zakończeniu tych prac powierzchnię należy starannie osuszyć.
- Do mycia dużych powierzchni można stosować odpowiednio do tego przeznaczone maszyny lub urządzenia (myjki, czyszczarki) wykorzystując do tego wskazane powyżej środki. Należy stosować się do zaleceń producentów maszyn i urządzeń czyszczących.
- W przypadku płytek gresu technicznego producent nie wymaga od użytkownika obowiązku impregnowania płytek dekoracji.
- proces fugowania należy przeprowadzić zgodnie z instrukcją producenta spoiny.
- Do fugowania nie należy stosować fug gruboziarnistych. W trakcie fugowania zabezpieczyć powierzchnię płytek i dekoracji folią lub taśmą klejącą.
- Nie zaleca się montażu bez zastosowania fugi.
- Dekoracji szklanych oraz ściennych o nasiąkliwości powyżej 10% nie wolno przechowywać w temperaturze poniżej 0°C.
- Dekoracje szklane nie powinny być stosowane w bezpośrednim narażeniu na ogień lub w temp. Powyżej 60°C.

11 POWŁOKI MALARSKIE

Struktura powierzchni malowanych jest bardzo delikatna i cienka. Można ją odkurzać odkurzaczem końcówce z delikatną szczotką lub myć wilgotną ścierką lub gąbką. Niewielkie zabrudzenia powierzchni można usuwać lekko wilgotną ścierką. Nie trzeć i nie szorować. Nie moczyć

malowanych powierzchni. Nie używać do czyszczenia ściernych materiałów czyszczących. Nie brudzić, nie dziurawić, nie malować. Przed rozpoczęciem czyszczenia należy wykonać próbę w mało widocznym miejscu, czy sposób czyszczenia nie spowoduje uszkodzenia powłoki malarskiej. Zastosowane w budynku farby nie są odporne na mycie i szorowanie.

Utrata gwarancji i rękojmi następuje w przypadku gdy m.in.:

- Wyroby zostaną uszkodzone mechanicznie w wyniku niewłaściwej eksploatacji użytkownika.
- Powstaną wady w wyniku niezgodnej z niniejszą instrukcją konserwacji wyrobu,
- Powstaną wady z powodu niewłaściwego użytkowania.

12 ELEWACJA

12.1 ELEWACJA WYKONANA METODĄ LEKKO-MOKRĄ, ELEWACJA BALKONÓW, MURKÓW NA PARTERACH

Elewacja wykonana jest w technologii bezspoinowej, tzw. „lekka – mokra” tynkiem firmy Arsanit. Pod tynkiem znajduje się ocieplenie ze styropianu o grubości zgodnej z projektem budowlanym.

Elewacja (w tym opaski okienne) wymaga następujących zabiegów konserwacyjnych: mycie szyb, czyszczenie elementów konstrukcyjnych, usuwanie zabrudzeń z elewacji w miejscach występowania zieleni. Czynności te powinny być wykonywane przez firmy specjalistyczne, z zachowaniem szczególnej ostrożności i przy spełnieniu warunków przewidzianych do konserwacji poszczególnych elementów elewacji. W przypadku mechanicznego uszkodzenia elewacji, jej naprawa pozostawi trwały ślad. W przypadku pobrudzenia elewacji w celu jej naprawienia należy wydzieloną powierzchnię (stanowiącą pewną całość) po prostu umyć ciepłą wodą i czystą ściereczką.

Zabrania się wykonywania jakichkolwiek zmian w elewacji, w szczególności wieszania na niej przedmiotów, przewiercania, malowania, montażu oświetlenia zewnętrznego, montażu anten satelitarnych lub klimatyzatorów bezuprzedniej zgody administratora.

UWAGA! Warunkiem utrzymania rękojmi na elewacje jest:

- Prowadzenie przeglądów okresowych i technicznych elewacji.
- Prowadzenie prawidłowej konserwacji elewacji (w tym usuwanie wad wynikających z nieprawidłowego użytkowania).
- Utrzymanie elewacji w czystości w całym czasie obowiązywania gwarancji.
- Zachowanie wszystkich wytycznych eksploatacyjnych.

Tynki narażone na długotrwały wpływ zanieczyszczeń atmosferycznych wymagają okresowego mycia powierzchni. Zabieg ten skutecznie działa również na innych podłożach typu: beton, kamień i innych podłożach budowlanych. Mycie i konserwacja są podstawowymi czynnościami, które należy wykonać, aby zapobiec rozwojowi grzybów, glonów, porostów i mchów na powierzchni elewacji budynków. Częstotliwość wykonywania mycia i konserwacji elewacji tynkowanej jest zależna od czynników zewnętrznych (szybkości zbierania się zabrudzeń na elewacji). Oględziny elewacji, należy przeprowadzać minimum raz w roku. Mycie elewacji mogą wykonywać wyspecjalizowane do tych robót ekipy. Elewacja objęta jest prawem autorskim. Zabrania się wykonywania jakichkolwiek zmian

w elewacji, a w szczególności wieszania na niej przedmiotów, przewiercania, malowania, montażu oświetlenia zewnętrznego, montażu anten satelitarnych lub klimatyzatorów,

UWAGA!

- Zabrania się zmian w kolorystyce ścian i sufitów, kolorystyki balustrad oraz obróbek blacharskich.
- W trakcie codziennego użytkowania nie wolno dopuścić do uszkodzeń mechanicznych spowodowanych między innymi poprzez uderzenie ostrymi, ciężkimi przedmiotami.
- O elewację nie wolno opierać przedmiotów o znacznej wadze i ostrych krawędziach, w tym rowerów
- Demontaż fragmentów izolacji, wypraw elewacyjnych a także montaż nowych elementów jest zabroniony.
- Zabronione jest instalowanie wszelkiego rodzaju anten, tablic i instalacji na elewacji.
- Nie wolno zamurowywać istniejących lub wybijać nowych otworów okiennych.
- Nie wolno przemalowywać balustrad balkonów i obróbek blacharskich na inny kolor.

12.2 BALUSTRADY NA BALKONACH, PORTFENETRY, BALUSTRADY WEWNĘTRZNE

Balustrady na balkonach i klatkach są stalowe z wypełnieniem z profili stalowych. Balustrady na balkonach są zamocowane do konstrukcji balkonu. Ze względu na kształt i formę balustrad należy bezwzględnie przestrzegać wymogów opieki nad dziećmi podczas ich przebywania na balkonach. Niedopuszczalne jest pozostawianie dzieci bez opieki osoby dorosłej.

Nie wolno wykonywać jakichkolwiek czynności mogących doprowadzić do uszkodzeń i zarysowań powierzchni balustrad (np. czyszczenie ostrymi przedmiotami lub używanie środków myjących mających negatywny wpływ na elementy stalowe). Nie wolno pozostawiać na balustradach stalowych i pochwytach żadnych elementów ze względu na podwyższone ryzyko występowania ognisk korozji. Zabrania się montowania na balustradach kwietników, przegród wizualnych (różnego rodzaju mat i wypełnień) oraz innych elementów mogących zagrażać zdrowiu i życiu postronnych osób.

Uwaga: Przy umieszczaniu banerów informacyjnych, reklamowych lub innych elementów na balkonach należy każdorazowo uzyskać zgodę Zarządcy nieruchomości.

INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA I KONSERWACJI BALUSTRAD STALOWYCH

- Zalecaną metodą czyszczenia powierzchni stalowych malowanych proszkowo jest regularne mycie wodą ze środkami przeznaczonymi do czyszczenia tych elementów. Standardowo czyszczenie balustrad powinno się wykonywać co 6 miesięcy, jednak należy to robić w miarę potrzeb, po pojawieniu się zanieczyszczeń.
- Do codziennej pielęgnacji w zachowaniu czystości, usunięcia nalotu osiadłego kurzu i odcisków palców można stosować łagodne detergenty np. płyny do mycia naczyń lub specjalistyczne konserwacyjne. Najlepiej używać ciepłej wody z mydłem lub łagodnego detergentu, np. płyn do mycia naczyń. Po myciu, elementy należy wypłukać czystą zimną wodą i poprawić wygląd powierzchni wycierając elementy do sucha. Regularne mycie powoduje usunięcie brudu i osadów, które pozostawione zbyt długo na powierzchni stali odpornej na korozję, mogą spowodować powstanie ognisk korozji i/lub odbarwienie powierzchni.

- Do czyszczenia stali odpornych na korozję nie można używać środków myjących w swoim składzie chlor, sól, kwas, wybielacze. Nie używać proszków lub innych środków o właściwościach trących, środków do czyszczenia srebra, druciaków i czyścików do szorowania.
- Ostre narzędzia takie jak żyłki lub skrobaki, mogą powodować drobne zadrapania powierzchni i z tego powodu nie należy ich stosować. Niedopuszczalne jest również stosowanie środków szorujących lub wełny stalowej. Trudne do usunięcia zabrudzenia, np. farby lub pozostałości kleju powinny być usuwane przy pomocy odpowiednich rozpuszczalników, tj. spirytusu, acetonu lub benzyny. Po ich użyciu szkło należy zmyć wodą.

UWAGA! Dla balustrad absolutnie zabronione jest:

- siadanie na balustradzie,
- przechylenie się przez balustradę, bujanie się na balustradzie,
- stawianie nóg czy też innych rzeczy na elementach wypełnienia balustrady,
- szarpanie za elementy balustrady, bujanie balustradą,
- wykorzystywanie balustrady jako elementu podparcia i/lub mocowania dla rusztowań, podestów itp.,
- demontaż jakichkolwiek elementów balustrady.

13 DŹWIGI OSOBOWE

Na terenie Inwestycji zlokalizowano 4 dźwigi osobowe firmy Schindler. Dźwigi wyposażone są w:

- dźwiękową informację o numerze piętra.
- przyciski w kabinie dostosowane dla osób niewidomych.
- oświetlenie awaryjne działające w przypadku braku zasilania.
- układ do samoczynnego, automatycznego zjazdu dźwigu na najbliższą kondygnację w przypadku braku napięcia zasilania układ do samoczynnego, automatycznego zjazdu dźwigu na najbliższą kondygnację w przypadku braku

Zabezpieczenie w drzwiach przed przycięciem zaprojektowano jako liniowe (kurtyna). Dźwigi są wyposażone w połączenia interkomowe poprzez centralę telefoniczną GSM z serwisem dźwigowym (również po zaniku napięcia).

Należy przestrzegać wszelkich wymagań użytkowych, zawartych w szczegółowej instrukcji obsługi i użytkowania oraz zachować szczególną dbałość o elementy wykończenia wnętrza kabiny - zniszczenia użytkowe nie podlegają rękojmi.

Windy funkcjonujące w budynku powinny być w sposób nieprzerwany serwisowane / konserwowane przez Serwis Producenta.

W szczególności należy przestrzegać niżej podanych zaleceń:

- Dźwig służy do przewozu osób i/lub towarów (zawsze w ilości ograniczonej maksymalnym udźwigniem danego dźwigu),

- Jeżeli dźwig wykorzystuje się do transportu ładunków, należy je ustawić pośrodku kabiny i unieruchomić na czas przejazdu,
- Wzywający kabinę naciska przycisk w kasecie wezwań,
- Drzwi przystankowe i kabinowe działają automatycznie i nie należy stawiać przeszkód w ich działaniu,
- W celu zatrzymania windy na piętrze na dłuższy czas (przy załadunku lub rozładunku), należy zasłonić fotokomórkę znajdującą się w dolnej części drzwi,
- Nie wolno siłą zatrzymywać zamykających się drzwi. Po kilku takich próbach zamknięcia, winda zostanie automatycznie wyłączona przez bezpiecznik i konieczny będzie przyjazd serwisu,
- Po wejściu do kabiny należy nacisnąć przycisk określający żądany przystanek docelowy,
- Wyświetlacz umieszczony w kabinie określa numer piętra, w którego strefie aktualnie znajduje się kabina,
- Gdy kabina zatrzyma się na przystanku i drzwi nie otworzą się należy nacisnąć przycisk otwierania drzwi a w przypadku braku reakcji przycisk alarmowy i spokojnie czekać na pomoc,
- Dzieci do lat 12 powinny korzystać z dźwigu w towarzystwie osób dorosłych,
- Kabinę dźwigu połączone są instalacją telefoniczną z serwisem,
- Zauważone usterki w pracy dźwigu należy zgłaszać w administracji lub bezpośrednio do firmy konserwującej urządzenie,
- Zabrania się korzystania z windy w trakcie pożaru.
- Nie przeciążać dźwigów, nie blokować przycisków, usuwać na bieżąco brud i piasek z progów drzwiowych może to spowodować zablokowanie drzwi,
- ostrożność przy zamykaniu i otwieraniu drzwi,
- przy transporcie zarówno w okresie adaptacyjnym, jak i w okresie użytkowania należy chronić drzwi i samą kabinę przed uszkodzeniami (zwłaszcza przy elementach wielkogabarytowych czy nieporęcznych)
- nie należy wjeżdżać zbyt mocno obciążonymi wózkami/ręcznymi wózkami paletowymi z niewielkimi kółkami – by nie uszkodzić progów czy samej windy,

Użytkowanie wind należy prowadzić z zachowaniem ogólnie przyjętych norm eksploatacyjnych. Przy wnoszeniu i wwożeniu elementów wykończenia i wyposażenia lokali należy zachować ostrożność, aby nie uszkodzić elementów wystroju i wyposażenia wind.

Należy przestrzegać wszelkich wymagań użytkowych, zawartych w szczegółowej instrukcji obsługi i użytkowania wind oraz zachować szczególną dbałość o elementy wykończenia wnętrza kabiny – zniszczenia użytkowe nie podlegają rękojmi. Zarządca budynku zobowiązany jest do podpisania umowy na konserwację dźwigów z uprawnionym serwisem firmy SCHINDLER, która będzie określać terminy przeglądów technicznych, zapewniając jednocześnie sprawne funkcjonowanie wind i ich pełne bezpieczeństwo, a także odpowiedzialność z tytułu udzielonej gwarancji.

W nadszybiach zamontowane są kotwy Halfen HLX Lift-Box 2000 Loop. Należy je poddawać kontroli okresowej i kontroli przed każdym użyciem. Przed każdym użyciem należy upewnić się, że ostatnia kontrola i potwierdzenie przydatności do użycia miało miejsce nie wcześniej niż 12 miesięcy temu. Książki kontroli znajdują się w nadszybiach każdego szybu windowego.

14 PARAPETY WEWNĘTRZNE I ZEWNĘTRZNE

We wszystkich częściach wspólnych, wewnątrz mieszkań oraz balkonach wykonano parapety podokienne z granitu. Konserwacja parapetu z granitu powinna być wykonywana regularnie, ponieważ powierzchnia parapetu wymaga nieustannego zachowania w czystości. W procesach konserwacyjnych nie wolno używać ostrych narzędzi do usuwania zabrudzeń. Wszelkie zabrudzenia należy zmywać miękkimi gąbkami i wodą (nie szorować). 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 granitu ze względu na własności fizyczno-mechaniczne oraz bezpieczeństwo użytkownika (np. stawania lub chodzenia po nich).

UWAGI:

- Parapety wewnętrzne nie służą do chodzenia, siadania oraz składowania ciężkich przedmiotów.
- Parapety należy chronić przed działaniem agresywnych czynników chemicznych lub organicznych (mogą one powodować przebarwienia).
- Rośliny doniczkowe muszą być zaopatrzone w podstawki, tak by woda nie wydostawała się na parapet
- Nie należy dopuszczać by na powierzchni parapetu stała woda. Wszelkie zastoiny trzeba jak najszybciej zebrać ręcznikiem papierowym lub szmatką. Parapety zewnętrzne na elewacji wykonano z blachy stalowej powlekaniej. Zastosowano blachę gr. 0,5 mm.

UWAGI:

- Zabrania się stawiania jakichkolwiek elementów, doniczek z kwiatami na parapetach zewnętrznych
- Zabrania się stawania na parapetach w poziomie parteru ponieważ grozi to zniszczeniem / załamaniem parapetu.
- Parapety zewnętrzne muszą być czyszczone co najmniej cztery razy roku.

15 DRZWI WEWNĘTRZNE STALOWE, DRZWI DO MIESZKAŃ

Aby zapewnić prawidłowe funkcjonowanie drzwi oraz zachować prawa wynikające z gwarancji zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r., Dziennik Ustaw nr 109, §3.1, należy okresowo, co 12 miesięcy lub 50 000 cykli, w zależności co nastąpi wcześniej poddawać wyrób przeglądowi, które obejmują:

- Oględziny zewnętrzne (czy nie ma uszkodzeń),
- Sprawdzenie osadzenia ościeżnicy,
- Kontrola przeszklenia (jeśli występuje): jego osadzenia, uszczerbki szyb, oznaczenia,

- Kontrola funkcjonowania (otwarte – zamknięte), siły potrzebnej do otwarcia drzwi oraz szczeliny pomiędzy skrzydłem oraz posadzką (wytyczne zawarte w Aprobacie ITB),
- Sprawdzenie i ewentualne poprawienie mocowania zamków, okuć, samozamykaczy itp. – jeżeli występują,
- Przesmarowanie smarem maszynowym zawiasów i innych części ruchomych,
- Kontrola stanu uszczelki pęczniającej na skrzydle i ewentualne uzupełnienie ubytków,
- Sprawdzenie stanu uszczelki w ościeżnicy,
- Sprawdzenie prawidłowości funkcjonowania zwór magnetycznych i ich połączeń – jeżeli występują,

Dla obowiązującej użytkownika bieżącej konserwacji należy:

- Sprawdzenie i ewentualne poprawienie mocowania zamków, klamek, itp.,
- Regulacja funkcji samozamykalności,
- Czyszczenie i konserwacja powierzchni lakierowanej zewnętrznej i wewnętrznej wyrobu oraz uzupełnienie jej ubytków (nie wolno używać past ściernych oraz rozpuszczalników),
- Czyszczenie i konserwacja powierzchni ze stali nierdzewnej, na wypadek powstawania tzw. Powierzchniowego nalotu związanego z utlenianiem się stali (czyszczenie poprzez sflukowanie powierzchni czystą, najlepiej ciepłą wodą, w regularnych odstępach – wycieranie miękką chusteczką).

Do przeglądu okresowego upoważniony jest autoryzowany serwis. Przeglądy są wykonywane odpłatnie – istnieje możliwość podpisania umowy serwisowej.

W okresie eksploatacji zabrania się zatrzymywania i pozostawiania w polu przemieszczenia się drzwi jakichkolwiek przedmiotów mogących utrudnić ich całkowite zamknięcie.

Wymagana pielęgnacja, konserwacja oraz regulacja zgodnie z instrukcją producenta leży po stronie Zarządcy – drzwi w pomieszczeniach wspólnych oraz użytkownika – drzwi do mieszkań. Dla utrzymania w mocy roszczeń gwarancyjnych należy przedłożyć dowód świadczący o wykonaniu w/w czynności. Należy zapoznać się i zastosować do instrukcji i warunków gwarancji zawartych w dokumentach producentów. Należy przestrzegać dokonywania okresowych przeglądów ślusarki drzwiowej. Ich przeprowadzenie powinno być udokumentowane protokołem.

DRZWI STALOWE

Powłoki drzwi stalowych wymagają ciągłej konserwacji. Na terenach miejskich gęsto zaludnionych, w dzielnicach przemysłowych, stolarka powinna być czyszczona 4 razy do roku.

Do mycia należy stosować wodę z dodatkiem łagodnego detergentu, nie należy używać proszków do szorowania, ostrych szczotek, środków czyszczących lub chemikaliów z agresywnymi składnikami (np. rozpuszczalnik nitro). Do zamaskowania śladów głębokich rys lub innych uszkodzeń powłoki malarskiej można stosować lakiery do metalu (kolory wg palety RAL).

Ślusarka wyposażona jest w okucia, o których niezawodnym funkcjonowaniu decyduje ciągła konserwacja.

Elementy okucia jak również zamki, klamki, wkładki, zawiasy, samozamykacze i inne elementy należy kontrolować pod względem pewności mocowania oraz stopnia zużycia i w razie potrzeby dokręcić wkręty mocujące. W przypadku uszkodzenia okuć trzeba dokonać wymiany niesprawnych elementów. Przynajmniej raz do roku wszystkie elementy ruchome i miejsca współpracy elementów należy oczyścić z brudu i kurzu oraz nasmarować olejem do konserwacji okuć (wyłącznie oleje bezkwasowe)

Należy również sprawdzić drożność i oczyścić kanały drenażowe. Natomiast wkładki oraz zamki smarować można wyłącznie grafitem.

Uszczelki wykonane z EPDM zaleca się konserwować środkami do pielęgnacji gumy.

Zabrania się pod rygorem utraty rękojmi:

- montażu dodatkowego wyposażenia zamków przez osoby, które nie są przedstawicielami upoważnionymi przez producenta drzwi,
- ingerencji w strukturę drzwi przez osoby, które nie są przedstawicielami upoważnionymi przez producenta drzwi.

Wymagana pielęgnacja, konserwacja oraz regulacja zgodnie z instrukcją producenta leży po stronie Zarządcy – drzwi w pomieszczeniach wspólnych oraz użytkownika – drzwi do mieszkań. Dla utrzymania w mocy roszczeń gwarancyjnych należy przedłożyć dowód świadczący o wykonaniu w/w czynności.

Należy zapoznać się i zastosować do instrukcji i warunków gwarancji zawartych w dokumentach producentów. Należy przestrzegać dokonywania okresowych przeglądów ślusarki drzwiowej. Ich przeprowadzenie powinno być udokumentowane protokołem.

DRZWI DO LOKALI MIESZKALNYCH DRE

Zabrania się dokonywania jakichkolwiek przeróbek, nawierceń itp. we własnym zakresie pod rygorem utraty uprawnień wynikających z rękojmi.

Montażu dodatkowego zamka lub innych elementów, a także okresowej corocznej regulacji drzwi może dokonywać jedynie autoryzowany przedstawiciel serwisu DRE, na wniosek i koszt lokatora/właściciela mieszkania.

Do konserwacji powierzchni drzwiowych ościeżnicy należy używać miękkiej wilgotnej szmatki oraz środków przeznaczonych do pielęgnacji mebli. Użytkownik zobowiązany jest do bezwzględnego przestrzegania warunków gwarancji oraz uwag do eksploatacji wydanych przez producenta drzwi w Dokumentacji Techniczno – Ruchowej i Gwarancji Producenta.

Zabrania się pod rygorem utraty rękojmi:

- montażu dodatkowego wyposażenia zamków, wizjerów, samozamykaczy itp. przez osoby, które nie są przedstawicielami upoważnionymi przez producenta drzwi,

- ingerencji w strukturę drzwi przez osoby, które nie są przedstawicielami upoważnionymi przez producenta drzwi.

UWAGA! Zamocowanie progów można wykonać wyłącznie na klej. Kategorycznie zabronione jest mocowanie progów na wkręty i dyble z uwagi na podposadzkowe instalacje wodne i elektryczne zlokalizowane w świetle drzwi do lokali oraz wejścia do każdego pomieszczenia w lokalu.

- W celu zwiększenia bezpieczeństwa docelowe wkładki należy wykonać po zakończeniu robót wykończeniowych i opuszczeniu lokalu przez ekipy wykończeniowe w celu uniknięcia możliwości skopiowania klucza.
- Użytkownik samodzielnie montuje wkładki. Przekazana wkładka powinna być zaplombowana.
- Należy unikać silnych uderzeń skrzydła o ościeżnicę, siłowych otwarć oraz pozostawiania przedmiotów w zasięgu pracy skrzydła.
- Drzwi są w pełni zaryglowane jedynie wtedy, gdy wszystkie bolce zamka są maksymalnie wsunięte w otwory ryglowe ościeżnicy.
- Aby otworzyć drzwi należy docisnąć do końca klamkę, a następnie otwierać drzwi zgodnie z ich kierunkiem otwierania.
- Zabrania się zamykania drzwi (domykania drzwi do ościeżnicy) przy wysuniętych ryglach, ponieważ może to spowodować uszkodzenia systemu ryglowania i zamka.
- Zabrania się smarowania zamka, a w szczególności wstrzykiwania substancji oleistych do otworu wkładek bębnekowych, może to spowodować problemy z otwarciem zamka. Konserwować należy specjalnym środkiem do konserwacji wkładek dostępnym w powszechnej sieci sprzedaży lub innymi przeznaczonymi do tego celu.
- Rygle należy oliwić za pomocą środków do tego dedykowanych.
- Skrzydła drzwi należy myć delikatnie gąbką z czystą wodą. Przy silnym zabrudzeniu można użyć mydła i szczoteczki z miękkim włosiem lub delikatnych środków chemicznych. Nie wolno używać proszków, rozpuszczalników ani środków o bardzo mocnym działaniu typu np. Aceton – powodują uszkodzenia powłoki lakierniczej. Kontakt z ostrymi narzędziami powoduje zarysowania powłoki.
- Obchodzić się delikatnie z okładzinami i listwami, kontakt z ostrymi narzędziami powoduje zarysowania powłoki lakierniczej.
- Kontrolować przyleganie uszczelek.
- Otwarcie drzwi powinno przebiegać w odpowiedniej kolejności. Naciśnięcie klamki celem otwarcia skrzydła musi nastąpić dopiero po całkowitym rozryglowaniu zamka. Proces rozryglowania drzwi nie może być wykonywany przy wciśniętej klamce. Niewłaściwe użytkowanie grozi uszkodzeniem wkładki lub całego zamka.
- Zabezpieczyć wkładkę cylindryczną przed zabrudzeniem pyłem (np. w czasie remontu zaklejając taśmą).

16 STOLARKA DRZWIOWA ALUMINIOWA

Elementy wykonane z profili aluminiowych wymagają usuwania zewn. zanieczyszczeń/zabrudzeń użytkowych.

W przypadku drzwi wyposażonych w samozamykacz nie zostawiać zablokowanych w pozycji otwartej na długi okres czasu. Może to spowodować rozregulowanie samozamykacza.

Niedopuszczalne jest prowadzenie przez drzwi i okna prowizorycznych instalacji i zamykanie skrzydeł na przewodach.

Zabrania się pod rygorem utraty rękojmi:

- montażu dodatkowego wyposażenia, zamków, itp. przez osoby, które nie są przedstawicielami upoważnionymi przez producenta drzwi,
- ingerencji w strukturę drzwi przez osoby, które nie są przedstawicielami upoważnionymi przez producenta drzwi.

Uwaga:

- Niestaranne zamykanie lub np. pozostawienie elementów pod skrzydłami drzwi może powodować trwałe zwichrowanie skrzydła.
- Szyby są narażone na zarysowania. W związku z tym do mycia należy używać dużej ilości wody z dodatkiem odpowiedniego środka do mycia szyb. Unikać drapania i wycierania zanieczyszczonymi ścierkami szczególnie w okresie robót budowlanych.
- Wszystkie elementy okucia należy chronić przed zanieczyszczeniem.
- GW oraz Dostawca drzwi nie ponoszą odpowiedzialności za uszkodzenia drzwi powstałe na skutek nieprawidłowo wykonanej samodzielnej regulacji okuć, samozamykaczy.
- Częściowe przysłonięcie szyby przy dużym nasłonecznieniu może spowodować naprężenia termiczne skutkujące niekontrolowanym pęknięciem szyby. GW oraz Dostawca nie ponoszą odpowiedzialności za skutki uszkodzeń szyb spowodowanych naprężeniami termicznymi.
- GW oraz Dostawca nie ponoszą odpowiedzialności za naprężenia mogące wystąpić w wyniku różnic temperatur (np. skierowanie źródła ciepła na szyby podczas mrozów, odszranianie, osuszanie przy pomocy żelazka lub suszarki, czyszczenie maszyną parową podczas mrozu itp.).

Niedopuszczalne jest:

- pozostawianie plam do zaschnięcia, gdyż mogą one na stałe przebarwić powierzchnię.
- stosowanie szczotek o twardym włosiu, a także mocnych środków szorujących i wybielających.
- niestosowanie się do instrukcji użytkowania, lub niewłaściwe użytkowanie drzwi i okuć pod rygorem utraty rękojmi i gwarancji.
- dokonywanie samodzielnych regulacji, napraw, ingerencja w mechanizmy i konstrukcję stolarki jest niedopuszczalne pod rygorem utraty gwarancji oraz utraty rękojmi za wady.

Wymagana pielęgnacja, konserwacja oraz regulacja zgodnie z instrukcją producenta leży po stronie Zarządcy. Dla utrzymania w mocy roszczeń gwarancyjnych należy przedłożyć dowód świadczący o wykonaniu w/w czynności. Należy zapoznać się i zastosować do instrukcji i warunków gwarancji zawartych w dokumentach producentów. Należy przestrzegać dokonywania okresowych przeglądów ślusarki drzwiowej. Ich przeprowadzenie powinno być udokumentowane protokołem.

UWAGA: Z uwagi na duży asortyment produktów przed przystąpieniem do użytkowania (regulowania, czyszczenia) należy zapoznać się z dokumentacją producenta. Samodzielny montaż dodatkowych elementów na oknach i drzwiach (zamki, blokady, łańcuchy, rolety, folie) w okresie gwarancji i rękojmi skutkuje utratą gwarancji i rękojmi.

Mycie profili i szyb

Zalecaną metodą czyszczenia powierzchni lakierowanych jest regularne mycie roztworem łagodnego detergentu nie zawierającego elementów ściernych mogących porysować powierzchnię (np. 5% płynu do mycia naczyń) w ciepłej wodzie. Wszystkie powierzchnie powinny być czyszczone gąbką lub szmatką. Nie należy stosować szczotek twardszych niż z naturalnego włosa (mycie szyb może być dla wygody przeprowadzone równocześnie). Zalecane jest sprawdzenie wpływu środka czyszczącego na lakier w miejscu niewidocznym. Nie stosować środków o silnych właściwościach ściernych i kwaśnym odczynie. Mogą one spowodować uszkodzenie powierzchni lakierowanych.

Jeśli zanieczyszczenia atmosferyczne spowodowały trudno usuwalne plamy, do ich usunięcia z powierzchni lakierowanych zalecana jest benzyna ekstrakcyjna. W tym przypadku nie stosować materiałów ściernych (papier i kostki ściernie, pasty polerskie), ani rozpuszczalników zawierających ketony, estry lub alkohole. Regularne mycie zapobiega powstaniu intensywnych, bardzo trudnych do usunięcia zabrudzeń. Szyby należy czyścić dostępnymi w sprzedaży preparatami do czyszczenia szkła.

Konserwacja okuć

W celu zapewnienia sprawnego funkcjonowania okuć, zalecane jest wykonywanie:

- czyszczenia wszystkich elementów ze wszelkich możliwych zanieczyszczeń by zapobiec zablokowaniu lub zatarciu mechanizmu
- co najmniej raz do roku smarowanie bezkwasowym olejem maszynowym wszystkich części ruchomych
- przynajmniej raz do roku sprawdzenie funkcjonowania okuć i wykonanie niezbędnej regulacji docisków
- sprawdzenie pewności osadzenia elementów złącznych okuć
- regulowanie samozamykaczy drzwi, które są narażone na pogodowe zmiany temperatur z nastaniem wiosny i z nastaniem zimy.

Drzwi w okresie gwarancji nie wolno malować, wystawiać na działanie kwasów, ługów, soli kuchennej. Dolna wewnętrzna część ościeżnicy okna lub drzwi, w której znajdują się otwory odprowadzające wodę z okna na zewnątrz, powinna być czysta, a otwory drożne.

17 STOLARKA PVC

Ramy okienne wykonane są z tworzywa PCV. Przed przystąpieniem do czyszczenia należy zapoznać się z wytycznymi producenta i ściśle się do nich stosować.

Nie należy stosować do czyszczenia okien gruboziarnistych środków szorujących lub zdrapujących środków pomocniczych (gąbki stalowe, czyszcidła do garnków), mocno alkalicznych środków czyszczących lub kwasów oraz benzyn i rozpuszczalników (rozcieńczalnik nitro, itp.). Miałyby one wpływ na właściwości powierzchni, które mogłyby ulegać porysowaniu i przebarwieniu. Stosując środki do mycia szyb na bazie amoniaku należy zwracać szczególną uwagę, aby środki te nie miały styczności z profilem okiennym i okuciami obwiedniowymi. Styczność amoniaku z profilem okiennym może spowodować przebarwienie profilu, a zetknięcie z okuciem niszczy powłokę antykorozyjną.

Zabrudzenie okuć okiennych lub drzwiowych zaprawą i pyłem ze szlifowania np. tynku może spowodować ich zatarcie. Zabrudzenie ram lub szyb wapnem, gipsem może nieodwracalnie je poplamiać. W celu prawidłowego funkcjonowania stolarki okiennej należy stosować się do zaleceń producenta. Każdorazowo po remoncie i wykonywaniu prac pyłących należy sprawdzić działanie mechanizmu. W przypadku trudności z otwieraniem lub zamykaniem należy dokonać regulacji stolarki okiennej.

KONSERWACJA

Warunkiem sprawności i lekkiego działania mechanizmu okucia obwiedniowego jest smarowanie/oliwienie okuć. Należy stosować smar lub olej maszynowy bez zawartości żywic i kwasów. Regularne smarowanie i oliwienie (minimum 1 raz na rok) wszystkich zasadniczych, z punktu widzenia funkcjonowania, elementów okucia na skrzydle i ościeżnicy zapewni lekkość działania okuć i uchroni je przed wcześniejszym zużyciem. Stalowe zaczepy antywyważeniowe wymagają ciągłego smarowania, by uniknąć niepotrzebnego tarcia. Ponadto, należy regularnie sprawdzać stabilność połączeń śrubowych i ewentualnie niezwłocznie dokręcić poluzowane śruby. Do mycia szyb należy używać środków do tego przeznaczonych oraz miękkiej szmatki. Przed myciem stolarki, a w szczególności szyb, należy delikatnie zetrzeć suchą szmatką lub miękką szczotką zalegający pył lub ewentualny piasek – drobinki kwarcu mogą spowodować porysowanie ramy i szyb.

W oknach otwieranych obrót klamki o 90 st. powoduje otwarcie okna, w przypadku okien z podwójną funkcją otwierania np. uchylno - rozwieranych - druga funkcja „uchyltu” jest realizowana poprzez obrót klamki (przy zamkniętym oknie) o 180 st.

Nie wolno blokować okien lub drzwi przy użyciu kawałka drewna lub innych przedmiotów mogących spowodować uszkodzenie profili, a także uszczelek.

Nie wolno ingerować w ramę okienną podczas montażu żaluzji, lub innych urządzeń za pomocą wkretów, lub innych mechanicznych łączników.

Niedopuszczalne jest prowadzenie przez drzwi i okna prowizorycznych instalacji i zamykanie skrzydeł na przewodach. W przypadku występowania zjawiska rosenia należy czasowo usprawnić wentylowanie pomieszczenia - np. poprzez rozszczelnienie lub uchylenie okna.

Parapety zewnętrzne z blachy stalowej ocynkowanej lakierowanej należy myć wyłącznie miękką szmatką przy użyciu czystej wody. Zabrania się stawiania jakichkolwiek elementów na powierzchni parapetów zewnętrznych. Niedopuszczalne jest chodzenie, stawianie na parapetach.

Ponadto w niektórych pomieszczeniach mieszkalnych zamontowano w stolarnie nawiewniki (dobór w zależności od wymaganej w projekcie wydajności), w których obudowę nie należy ingerować pod rygorem utraty rękojmi. Długotrwałe przymknięcie nawiewników może powodować brak odpowiedniej wymiany powietrza i kumulację wilgoci wewnątrz pomieszczenia. Wszystkie lokale wyposażone są w wentylację mechaniczną do której prawidłowego działania niezbędne jest pozostawienie nawiewników w pozycji otwartej z nastawami oryginalnym. Należy również dbać o czystość nawietrzaków.

Niewłaściwe użytkowanie okien i drzwi, w szczególności polegające na:

- obciążaniu otwartych skrzydeł ciężkimi przedmiotami (np. wieszanie przedmiotów),
- oddziaływaniu dodatkowego obciążenia na skrzydła okna,
- umieszczaniu we wrębach ciał obcych i innych zanieczyszczeń z atmosfery (należy je niezwłocznie usunąć, aby było możliwe swobodne domknięcie okien i drzwi),
- narażaniu skrzydeł okiennych na gwałtowne odchylenia i wahania np. wskutek przeciągu, uderzeń wiatru i innych,
- uchylaniu skrzydeł okiennych z pozycji otwartego skrzydła (grozi to poważnym uszkodzeniem okna) i odwrotnie,
- dokonywaniu przeróbek okuć,
- stosowaniu do uszczelnienia taśm metalowych i innych (okna i drzwi posiadają uszczelki, które mogą zostać uszkodzone przy dodatkowym uszczelnieniu),
- mocowaniu bezpośrednio do elementów stolarki jakichkolwiek przedmiotów oraz ingerencji w ich budowę (np. wkrętami itp.),
- montażu żaluzji i rolet do ramy okiennej może doprowadzić do uszkodzeniu okna lub drzwi

Użytkownicy Lokali są zobowiązani do:

- bezzwłocznej wymiany pękniętych i stłuczonych szyb (niezgłoszonych w protokole odbioru Lokalu),
- chronienia wszystkich elementów okuć przed zniszczeniem lub zamalowaniem.

Należy przestrzegać dokonywania okresowych przeglądów stolarki okiennej i drzwiowej. Niestosowanie się do instrukcji użytkowania lub niewłaściwe użytkowanie okien lub drzwi jest niedopuszczalne pod rygorem utraty rękojmi.

Uwaga:

- Należy zwrócić uwagę na staranne dociśnięcie skrzydła przed przekręceniem klamki w celu właściwego domknięcia skrzydła. Niestaranne zamykanie lub np. pozostawienie przewodu pod drzwiami balkonowymi może powodować trwałe zwichrowanie skrzydła. Przekręcanie klamki „na siłę” w pozycji okna uchylonego grozi wypadnięciem skrzydła. Z uwagi na duże rozmiary i ciężar zaleca się nie pozostawiać drzwi balkonowych na dłuższy okres w pozycji otwartej i unikanie zamykania pod wpływem wiatru.

- Szyby okienne są narażone na zarysowania. W związku z tym do mycia należy używać dużej ilości wody z dodatkiem odpowiedniego środka do mycia szyb. Unikać drapania i wycierania zanieczyszczonymi ścierkami szczególnie w okresie robót budowlanych. Zaleca się zapoznanie ze szczegółową instrukcją użytkownika stolarki.
- Zabrania się stawania na listwę w dolnej części ramy okien balkonowych.
- Niestosowanie się do instrukcji użytkownika lub niewłaściwe użytkowanie okien i okuć jest niedopuszczalne pod rygorem utraty rękojmi i gwarancji.
- W oknach otwieranych obrót klamki o 90 st. powoduje otwarcie okna, w przypadku okien z podwójną funkcją otwierania np. uchylno – rozwiernych, druga funkcja „uchyłu” jest realizowana poprzez obrót klamki (przy zamkniętym oknie) o 180 st.
- Okna są wyposażone w okucia uchylno – rozwierane. Najwyższej jakości materiały i precyzja wykonania okuć gwarantują długotrwałe, niezawodne funkcjonowanie oraz komfort użytkownika okna. Elementy okucia należy regularnie kontrolować pod względem pewności mocowania oraz stopnia zużycia i w razie potrzeby dokręcić wkręty mocujące. W przypadku uszkodzenia okuć trzeba dokonać wymiany niesprawnych elementów. Przynajmniej raz w roku wszystkie ruchome elementy należy smarować olejem do konserwacji okuć. Stosowane środki pielęgnacyjno - czyszczące nie mogą naruszyć powłoki antykorozyjnej okuć.
- Wymiana okuć zużytych lub uszkodzonych oraz zawieszanie i wyjmowanie skrzydła z ościeżnicy, powinien wykonywać fachowy personel. Wszystkie elementy okucia należy chronić przed zanieczyszczeniem.
- GW, Wykonawca oraz Dostawca okien nie ponoszą odpowiedzialności za uszkodzenia okna powstałe na skutek nieprawidłowo wykonanej samodzielnej regulacji okna.
- GW, Wykonawca oraz Dostawca nie ponoszą odpowiedzialności za skutki uszkodzeń okien i szyb powodowanych montażem dodatkowych elementów okiennych (np. rolet, zasłon wewnętrznych, moskitier itp.).
- Częściowe przysłonięcie szyby (np. roletą zewnętrzną, folią odbijającą światło, zasłoną lub innym przedmiotem itp.) przy dużym nasłonecznieniu może spowodować naprężenia termiczne skutkujące niekontrolowanym pęknięciem szyby. GW, Wykonawca oraz Dostawca nie ponoszą odpowiedzialności za skutki uszkodzeń szyb spowodowanych naprężeniami termicznymi.
- GW, Wykonawca oraz Dostawca nie ponoszą odpowiedzialności za naprężenia mogące wystąpić w wyniku różnic temperatur (np. skierowanie źródła ciepła na szyby podczas mrozów, odszranianie, osuszanie przy pomocy żelazka lub suszarki, czyszczenie maszyną parową podczas mrozu, itp.).

Niedopuszczalne jest:

- malowanie okien i drzwi.
- pozostawianie plam do zaschnięcia, gdyż mogą one na stałe przebarwić powierzchnię.
- stosowanie szczotek o twardym włosiu, a także mocnych środków szorujących i wybielających.
- niestosowanie się do instrukcji użytkownika, lub niewłaściwe użytkowanie okien i okuć pod rygorem utraty rękojmi i gwarancji.

- dokonywanie samodzielnych regulacji, napraw, ingerencja w mechanizmy i konstrukcję stolarki jest niedopuszczalne pod rygorem utraty gwarancji oraz utraty rękojmi za wady.
- demontaż i jakiegokolwiek uszczelniania nawietrzaków okiennych, gdyż są one elementem wentylacji w lokalu.
- częściowe przysłonięcie szyby (roletą, zasłoną lub innym przedmiotem) - przy dużym nasłonecznieniu może spowodować termiczne skutkujące niekontrolowanym pęknięciem szyby.
- mechaniczny montaż dodatkowych elementów (np. rolet, zasłon wewnętrznych, moskitier, itp.) do okien może skutkować utratą gwarancji oraz rękojmi.

Przed odbiorem lokatorskim regulacji i przeglądu stolarki dokonuje wykwalifikowany monter. Dalsza wymagana pielęgnacja, konserwacja oraz regulacja zgodnie z instrukcją producenta leży po stronie Właściciela/Użytkownika lokalu. Dla utrzymania w mocy roszczeń gwarancyjnych należy przedłożyć dowód świadczący o wykonaniu w/w czynności. Należy zapoznać się i zastosować do instrukcji i warunków gwarancji zawartych w dokumentach producentów. Należy przestrzegać dokonywania okresowych przeglądów stolarki okiennej i drzwiowej na wniosek i koszt lokatora/właściciela mieszkania. Ich przeprowadzenie powinno być udokumentowane protokołem.

18 DRZWI DO SZACHTÓW INSTALACYJNYCH NA KLATKACH SCHODOWYCH

Drzwi do szachtów instalacji c.o., wodnych oraz elektrycznych znajdują się na korytarzach. Zabrania się dokonywania jakiegokolwiek przeróbek, nawierceń itp. we własnym zakresie pod rygorem utraty uprawnień wynikających z rękojmi. Drzwi mają być zawsze otwierane pod dozorem i nie można pozostawiać ich w pozycji otwartej. Wyposażone są wyłącznie we wkładkę.

Użytkownik zobowiązany jest do bezwzględnego przestrzegania warunków gwarancji oraz uwag do eksploatacji wydanych przez producenta drzwi – zalecenia jak dla drzwi wejściowych do mieszkań.

19 WYCIERACZKI SYSTEMOWE W WEJŚCIACH DO BUDYNKU

Zamontowano wycieraczki wewnętrzne w postaci systemowej wycieraczki aluminiowej z wkładem szczotkowo-gumowym w ramie aluminiowej wpuszczonej w posadzkę.

Struktura wycieraczki wiąże się z dostawianiem się do środka różnego rodzaju zabrudzeń, w tym przede wszystkim błota. Zaleca się codzienną kontrolę stanu zanieczyszczenia wycieraczki wewnętrznej

20 CHODNIKI, CIĄGI JEZDNE (KOSTKA BRUKOWA)

Nawierzchnia chodnika wykonana jest z kostki betonowej, obliczonej na obciążenia nawierzchni ruchem pieszym.

Wokół budynków teren jest w pełni urządzony. Drogi i chodniki wykonane są z betonowej kostki brukowej obliczonej na obciążenia nawierzchni ruchem pieszym – chodniki i samochodowym lekkim - drogi. Zabrania się pozostawiania pojazdów na biegu jałowym.

W czasie eksploatacji nawierzchni z kostki betonowej należy zwracać szczególną uwagę na dostosowanie się do reżimów obciążania tych nawierzchni. Ich przekroczenie spowodować będzie odkształcenie nawierzchni, szczególnie tych, które są wykonane z betonowej kostki brukowej. Absolutnie zakazuje się wjazdu jakiegokolwiek pojazdów na chodniki; obliczono je na obciążenia nawierzchni ruchem pieszym i rowerowym.

W okresie zimowym należy zwrócić szczególną uwagę firmom odśnieżającym powierzchnie dróg, aby nie spowodować mechanicznych uszkodzeń krawężników i innych wystających elementów dróg i chodników.

W okresie eksploatacji nawierzchnie te wymagają niewielkich czynności kosmetyczno-sanitarnych utrzymujących nawierzchnię w stanie należytej czystości, a mianowicie systematycznego zmiatania szczotkami przystosowanymi do zmiatania ulic. W okresie letnim w celu uzyskania odpylenia można stosować zraszanie. W okresie zimowym, w celu utrzymania komunikacji pieszej nawierzchni należy stosować narzędzia ręczne: łopaty, szczotki śniegowe. Nie należy stosować topników chemicznych, soli itp., wpływających na strukturę betonu. Również przy używaniu narzędzi ręcznych stosowanych do odkuwania lodu należy postępować ostrożnie unikając pozostawiania śladów od ostrych narzędzi.

Przy wykonywaniu remontów bieżących obiektów stycznych jak cement, wapno, kleje, farby i inne barwniki, które mogłyby w sposób trwały zmienić kolor istniejącej nawierzchni.

W celu utrzymania równości nawierzchni z kostki betonowej zabroniony jest wjazd samochodów na chodniki. Należy zachować ostrożność przy transportach materiałów, np. wózkami. W okresie eksploatacji z nawierzchnią z kostki betonowej należy zachować ostrożność przy transportach materiałów. Po okresie zimowym należy dokonać przeglądu nawierzchni, oczyścić i w razie potrzeby uzupełnić zasypkę.

Nie należy użytkować niesprawnych samochodów, gdyż mogą one zanieczyścić nawierzchnię - przez wycieki paliwa, oleju i innych płynów technologicznych. Zabrania się mycia i naprawy lub konserwacji samochodów na drogach wewnętrznych i miejscach postojowych. Jakiegokolwiek wycieki paliwa, oleju i innych płynów technologicznych, które doprowadzą do trwałego zanieczyszczenia nawierzchni oraz przekroczenia dopuszczalnych nośności nawierzchni spowoduje utratę rękojmi i gwarancji.

Do obowiązków Zarządcy Budynku należy m.in. dbanie o utrzymanie w należyłym stanie chodników przylegających do budynku, a więc odśnieżanie, sprzątanie, remontowanie itd.

BEZWZGLĘDNIEM ZABRANIA SIĘ WJAZDU POJAZDÓW NA NAWIERZCHNIĘ CHODNIKÓW I DOJŚĆ DO NIERUCHOMOŚCI, OBSZARY TE MUSZĄ BYĆ BEZWZGLĘDNIEM DOSTĘPNE DLA POJAZDÓW UPRIWILEJOWANYCH ORAZ CELU EWAKUACJI. ZABRANIA SIĘ RÓWNIEŻ POZOSTAWIANIA POJAZDÓW NA DRODZE ORAZ CHODNIKACH. JEDYNYMI MIEJSCAMI, W KTÓRYCH MOŻNA POZOSTAWIĆ POJAZD SĄ MIEJSCA POSTOJOWE.

21 MAŁA ARCHITEKTURA

WARUNKI PIELĘGNACJI I KONSERWACJI KOSZY NA ŚMIECI

W celu utrzymania koszy w czystości i sprawności technicznej oraz użytkowej należy wykonywać raz w miesiącu dezynfekcję koszy.

WARUNKI PIELĘGNACJI I KONSERWACJI ELEMENTÓW DREWNIANYCH - ŁAWKI

Podstawowa pielęgnacja drewna polega na usuwaniu piachu, błota, czy też liści za pomocą szczotek lub odkurzaczy. W przypadku powstania trudniejszych do usunięcia zabrudzeń np. plam z napojów, do pielęgnacji deski można użyć wody pod odpowiednim ciśnieniem.

Pod wpływem światła i zmiennych warunków atmosferycznych zachodzą procesy naturalnego starzenia się drewna, które powodują jego przebarwienie. Proces ten nazywamy patynowaniem, srebrzeniem się drewna. Patynowanie się drewna może być uznawane za walor estetyczny, w takim wypadku z drewnem nie trzeba nic robić. Proces patynowania nie ma wpływu na mechaniczne, wytrzymałościowe właściwości drewna. Jeżeli natomiast efekt ten nam nie odpowiada należy systematycznie odnawiać powłoki jakimi zostało pokryte drewno. Elementy drewniane należy odnawiać zgodnie z karą techniczną wyrobu. Przed malowaniem należy oczyścić deski wodą pod ciśnieniem. Deski można malować dopiero po ich całkowitym wyschnięciu, ściśle stosując się do zaleceń producenta. Takie

22 TRAWNIKI, TERENY ZIELONE

Zaleca się nadzorowanie prac przy pielęgnacji roślin i bieżącym utrzymaniu zieleni przez wykwalifikowanego ogrodnika. Warunkiem dotrzymania rękojmi na zieleni jest profesjonalna pielęgnacja zieleni.

Ogólne zasady dbania o trawniki:

- regularne podlewanie (szczególnie w okresach suchych najlepiej wcześniej rano)
- regularne koszenie (10 razy w ciągu roku)
- nawożeniu najlepiej dwa razy do roku (wiosna i koniec lata) nawozami długo działającymi
- odchwaszczaniu w zależności od występowania chwastów, średnio 1 raz w miesiącu - bieżące odchwaszczanie,

Podlewanie trawnika:

Wg potrzeb – w zależności od warunków pogodowych. Opady naturalne i ich nierównomierne rozłożenie w czasie, nie pokrywają w stopniu zadawalającym zapotrzebowania naszych roślin w wodę. Najbardziej podlewamy młody trawnik (3-4 tygodnie) pamiętając, żeby powierzchnia trawnika pozostała cały czas stale wilgotna. Dobrze utrzymany trawnik potrzebuje od 2 do 5 litrów wody na 1 m² trawnika tygodniowo. Najefektowniejsze z punktu widzenia ekonomicznego jest podlewanie trawnika wczesnym rankiem lub wieczorem. Unikniemy w ten sposób strat spowodowanych odparowaniem wody jak i poparzeń. Mało intensywne podlewanie wpływa niekorzystnie na system korzeniowy – słyca system korzeniowy. Lepiej podlewać rzadziej a obficie niż często mniejszą ilością wody.

Obowiązuje bezwzględny zakaz wbijania, kopania, wciskania jakichkolwiek przedmiotów w warstwę ziemi w ogródkach przydomowych. Roślinności nie można zastawiać dużymi przedmiotami zasłaniającymi dostęp światła i obciążającymi system korzenny.

Koszenie trawnika:

Koszenie jest podstawowym zabiegiem pielęgnacyjnym, który pozwala na uzyskanie darni o odpowiedniej wysokości, zabieg ten oddziałuje na wzrost i krzewienie, co sprzyja ich zdrowotności, odporności na choroby i szkodniki. Koszenie zwiększa również intensywność zieleni traw. Polecamy koszenie regularne, co najmniej raz na 14 dni. W temperaturze powyżej 25 st. C należy zrezygnować z koszenia, jeżeli nie można zapewnić odpowiednich warunków wilgotnościowych. Ważne jest przestrzeganie ostatniego terminu koszenia przyjmuje się, że powinno być ono wykonane do końca pierwszej dekady października.

Gwarancja nie obejmuje następujących sytuacji:

- uszkodzenie roślin przez ludzi lub zwierzęta,
- obumarcia roślin na skutek anomalii pogodowych tj. gradobicie, wichury, ekstremalne mrozy (poniżej -20°C), lub ekstremalne upały (powyżej 35°C)
- obumarcia roślin na skutek nie przeprowadzania zabiegów pielęgnacyjnych zgodnie z zaleceniami pielęgnacyjnymi.

23 POMIESZCZENIE GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH

Na terenie osiedla znajduje się jedna wiata śmietnikowa: przy klatce A/11A. Odpady stałe należy umieszczać w kontenerach z zachowaniem zasad segregacji. Z kontenerów należy korzystać w sposób zapewniający czystość pomieszczenia i jego otoczenia.

Zabrania się wyrzucania substancji niebezpiecznych (akumulatory, baterie itp.) oraz sprzętu elektrycznego do pojemników – należy je przekazać do punktów zbiórki selektywnej.

UWAGA!

Śmietnik nie służy do usuwania odpadów budowlanych powstałych w wyniku wykonywanych prac wykończeniowych. W przypadku prowadzenia robót budowlanych należy zamówić osobny kontener na odpadki i uzgodnić z Administracją miejsce ustawienia na terenie osiedla

24 NAJWAŻNIEJSZE WSKAZANIA I PRZECIWSKAZANIA

Wszelkie roboty aranżacyjne należy wykonać zgodnie z ustawą „prawo budowlane” i „Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2004 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”, pod nadzorem osób z odpowiednimi uprawnieniami. Wszelkie ingerencje w ściany międzylokalowe, szachty oraz stropy muszą być uzgodnione z Administratorem, pod rygorem utraty rąk z tytułu wad fizycznych rzeczy.

Ze względu na nośność ścian zewnętrznych i nośnych wewnętrznych ścian murowanych oraz na termiczne, akustyczne i pożarowe parametry wszystkich przegród zewnętrznych i wewnętrznych, nie wolno wykuwać wnęk, bruzd lub wbijać innych elementów nadmiernie rozpierających materiał ścienny. W takich przypadkach mogą występować nie dające się usunąć zjawiska przemarzania pęknięcia ścian, a także obniżenie projektowanych parametrów akustycznych i pożarowych.

Ze względu na konieczność zachowania odpowiednich parametrów akustycznych nie można wykonywać żadnych bruzd w ściankach działowych, a zwłaszcza w oddzielających mieszkania.

Niedopuszczalnym jest ingerowanie w jakiegokolwiek instalacje, a także w konstrukcję budynku, izolacje cieplne, przeciwwodne i akustyczne — pod rygorem utraty rąk z tytułu wad fizycznych rzeczy.

Pomimo zastosowanych nawietrzaków, z uwagi na szczelność stosowanych w obecnych standardach okien i drzwi, pomieszczenia należy okresowo wietrzyć, gdyż w sprzyjających temu warunkach tynki gipsowe zatrzymują w strukturze pewne ilości wilgoci. Wietrzenie Lokali zabezpiecza przed nadmiernym zawilgoceniem ścian. Brak wietrzenia w skrajnych przypadkach może doprowadzić nawet do zagrzybienia. Tym bardziej nie wolno zakrywać kratki wentylacji znajdujących się w kuchniach, łazienkach oraz nawietrzaków w stolarnie okiennej, które dodatkowo przez pierwszy rok

użytkowania (pierwszy sezon grzewczy i lato) nie powinny być zamykane. Intensywne wietrzenie należy prowadzić zwłaszcza w początkowym okresie użytkowania i przy każdorazowym wykonywaniu robót „mokrych”, takich jak: malowanie, tynkowanie, układanie glazury i terakoty.

Ponadto, pod rygorem utraty rękojmi:

- nie wolno wykuwać wnęk, bruzd lub dokonywać jakichkolwiek innych zmian w elementach budynku,
- wykonywać zmian w instalacjach
- nie wolno zamurowywać istniejących lub wybijać nowych otworów okiennych,
- nie wolno zmieniać usytuowania ścian działowych, otworów drzwiowych bez uzgodnienia z Administratorem i bez projektów zatwierdzonych przez osobę posiadającą uprawnienia wymagane prawem budowlanym,
- nie wolno przemalowywać balkonów, stolarki okiennej i drzwiowej, balustrad balkonowych oraz obróbek blacharskich na inny kolor,
- nie wolno dokonywać zmian w stolarce okiennej i drzwiowej.
- Użytkownik Lokalu zobowiązany jest do powiadomienia Administratora oraz na adres podany na początku niniejszej instrukcji o:
 - ❖ powstałych awariach lub uszkodzeniach w częściach wspólnych nieruchomości,
 - ❖ powstałych awariach lub uszkodzeniach w Lokalach, które mogą mieć wpływ na uszkodzenie części wspólnych nieruchomości lub rozregulowanie urządzeń,
 - ❖ zmianie właściciela, użytkownika danego Lokalu,
 - ❖ zmianie liczby osób zamieszkujących w danym Lokalu.

25 INSTALACJA ELEKTRYCZNA I TELETECHNICZNA

Niniejsza instrukcja obejmuje zakres oraz częstotliwość obsługi elementów instalacji elektrycznych wraz z urządzeniami przynależnymi. Szczegółowy zakres czynności eksploatacyjnych przy urządzeniach zawarty jest w instrukcjach obsługi i DTR-kach załączonych do dokumentacji powykonawczej poszczególnych instalacji. Całość dokumentacji powykonawczej znajduje się u Administratora.

Wszystkie prace serwisowe przy urządzeniach powinien wykonywać wykwalifikowany personel z aktualnymi uprawnieniami SEP w określonej dziedzinie. Przeglądy urządzeń w okresie gwarancji w celu dotrzymania jej warunków muszą być wykonywane przez serwisy autoryzowane. Wszelkie zmiany w instalacjach elektrycznych skutkują utratą rękojmi.

25.1 ZASILANIE LOKALU MIESZKALNEGO W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

Lokal mieszkalny zasilany jest z rozdzielnicy TL znajdującej się w pomieszczeniu znajdującym się przy schodach wejściowych do klatki na poziomie -1 – garaż., z której doprowadzony jest WLZ do rozdzielnicy mieszkaniowej TM, wykonany przewodem YDY 5x6 mm². Mieszkanie wyposażone jest w następujące instalacje odbiorcze:

- instalacja oświetlenia i gniazd wtykowych,
- instalacja 3-fazowa dla kuchenki elektrycznej,
- instalacja telefoniczna/internetowa,
- instalacja telewizji kablowej i naziemnej,
- instalacja domofonowa.

25.2 TABLICE ROZDZIELCZE

Rozdzielnica mieszkaniowa TM:

W mieszkaniu umieszczono rozdzielnicę mieszkaniową TM Tablicę wyposażono w:

- wyłącznik różnicowo – prądowy, Na zaciskach zasilających ww. wyłącznika jest napięcie. Aby wyłączyć napięcie na rozdzielnicy mieszkaniowej TM należy wyłączyć zasilanie w rozdzielnicy TL (na każdym z pięter umieszczona jest odrębna tablica licznikowa TL).
- zabezpieczenia nadprądowe dla obwodów gniazd wtykowych, kuchenki elektrycznej i oświetlenia. Opisy poszczególnych obwodów elektrycznych umieszczono na drzwiach TM oraz w dokumentacji powykonawczej.

Co miesiąc należy sprawdzać poprawność działania wyłącznika różnicowo-prądowego poprzez naciśnięcie przycisku TEST znajdującego się na wyłączniku różnicowoprądowym. Zakazane jest zabudowywanie w/w tablic mieszkaniowych.

25.3 INSTALACJA EEKTRYCZNA ODBIORCZA WEWNĘTRZNA

Instalacja oświetleniowa wykonana jest przewodami YDYp 3 x 1,5mm² oraz YDYp 4 x 1,5mm².

Instalacja gniazd wtykowych wykonana jest przewodem YDYp 3x2,5mm².

Wypust do kuchenki elektrycznej wykonano przewodem YDYpzo 5x2,5mm² i zakończono puszką natynkową. Podłączenie kuchenki elektrycznej może wykonać wyłącznie osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje.

Trasy przewodów instalacji ułożonej w tynku prowadzone są zgodnie z normą N SEP-E-002.

W poziomie przewody układane są w trzech strefach:

- 15 cm – 45 cm od posadzki.
- 90 cm – 135 cm od posadzki.
- 15 cm – 45 cm od sufitu.

W pionie przewody układane są w dwóch strefach:

- 15 cm – 45 cm od narożników.
- 15 cm – 45 cm od otworów drzwiowych i okiennych.

UWAGA!

W okolicach otworów rewizyjnych w kuchni oraz otworów wentylacyjnych w kuchni i w łazience, mogą znajdować się przewody poprowadzone w innym obszarze, niż wyżej opisany.

Wynika to z konieczności „ominięcia” otworu. Trasy przewodów prowadzone są również w posadzce w rurkach osłonowych.

Instalacja niskoprądowa tj. (RTV, telefoniczna, światłowodowa i domofonowa) prowadzona jest w rurkach osłonowych w posadzce i ścian. Każdorazowo, przed wierceniem/cięciem zaleca się również sprawdzenie powierzchni przy pomocy detektora do przewodów.

GW nie ponosi odpowiedzialności za przewody uszkodzone w trakcie prowadzenia prac remontowych lub ewentualnych przeróbek.

W pionie przewody prowadzone są w osi zamontowanych gniazd, włączników i wypustów oświetleniowych ściennych. Szerokość pionowego pasa od sufitu do posadzki może dochodzić do 30cm.

Instalację niskoprądową (tj. RTV, internetową, domofonową) poprowadzono w rurkach osłonowych w posadzce.

Zabrania się:

- wbijania gwoździ itp. w posadzce, dopuszcza się wiercenie do głębokości 3 cm,
- wiercenia oraz wbijania gwoździ itp. w strefach na sufitach, ścianach (po 15cm od osi puszek instalacyjnych w układzie pionowo poziomym), w których przebiegają przewody i orurowanie teletechniczne.

25.4 OPOMIAROWANIE MIESZKAŃ

Pobór energii elektrycznej opomiarowany jest licznikiem energii elektrycznej, znajdującej się w tablicy licznikowej TL umieszczonych na klatce schodowej. Licznik zabezpieczony jest oplombowanym przez zakład energetyczny bezpiecznikiem przed licznikowym. Licznik i bezpiecznik stanowią własność zakładu energetycznego. Wszelkie uszkodzenia licznika, a zwłaszcza zerwanie plomby należy niezwłocznie zgłosić zakładowi energetycznemu. Mieszkania zabezpieczone są bezpiecznikami w zależności od mocy uzgodnionej z dostawcą energii elektrycznej.

25.5 INSTALACJE TELETECHNICZNE W MIESZKANIU

W zespole budynków zainstalowano instalację teletechniczną złożoną z czterech szaf Rack (GPD) znajdujących się w pomieszczeniach technicznych na poziomie parteru. W szafie Rack (GPD) znajduje się wyposażenie i okablowania typu 2J (światłowód), RG6, UTP służące do przyłączenia abonenta do zewnętrznego operatora usług telekomunikacyjnych wg dokumentacji powykonawczej. Z głównych punktów dystrybucyjnych poprowadzono okablowanie multimedialne do TSM w mieszkaniach. Szafki TSM umożliwiają podłączenie instalacji odbiorczej: telewizyjnej, internetowej. Punkty końcowe (gniazda przyłączeniowe) zainstalowane są wg dokumentacji powykonawczej.

25.6 INSTALACJA TELEWIZYJNA

W budynkach znajdują się dwie niezależne instalacje telewizyjne:

- przystosowana dla potrzeb operatorów kablowych (podłączenie sygnału wykonuje instalator po podpisaniu umowy z operatorem),
- zbiorcza instalacja antenowa – telewizji satelitarnej i naziemnej. Przewody do mieszkań dla obu instalacji sprowadzone zostały do multimedialnej szafki mieszkaniowej zamontowanej w każdym mieszkaniu w pobliżu drzwi wejściowych. W szafce multimedialnej zakończony jest również przewód od gniazdka 230V. Podłączenie gniazdka do odpowiedniej instalacji odbywa się w szafce po wyborze przez lokatora sposobu odbioru telewizji (telewizja naziemna i satelitarna). Instalacja telewizji naziemnej składa się z zespołu anten zamocowanych na dachu.

25.7 INSTALACJA SIECI STRUKTURALNEJ

W budynku wykonano rozprowadzenie do mieszkań sieci strukturalnej – ułożono przewodu UTP 5e 4x2x0,5mm² i światłowód dwuwłóknowy jednomodowy 2J do każdego mieszkania. Przewody UTP ułożono od GPD do multimedialnej szafki TSM w każdym mieszkaniu. Od szafki multimedialnej TSM do gniazdka komputerowego ułożono dwa przewody UTP 5e 4x2x0,5mm² zakończonych gniazdem podwójnym RJ45 kat.5e. W szafce multimedialnej przewidziano miejsce na mediakonwerter dostarczony przez dostawcę usług po zawarciu indywidualnie umowy.

25.8 GNIAZDA TELEWIZYJNE INTERNETOWE

Mieszkania wyposażone są w 2 podstawowe instalacje teletechniczne:

- instalacja R-TV-SAT oraz TV kablowa,
- instalacja internetowa.

W pomieszczeniach technicznych znajdujących się na poziomie garażu zamontowane zostały główne punkty dystrybucji (GPD), pełniące funkcje szaf przyłączeniowych mediów teletechnicznych, odpowiednio opisane. Do tych szaf przyłączenia wykonują operatorzy. Zabrania się otwierania i ingerencji w szafach osobom niepowołanym z uwagi na możliwość uszkodzenia przewodów i innych elementów.

W przedpokoju każdego mieszkania znajduje się mieszkaniowa szafka multimedialna TSM z doprowadzonymi przewodami:

- antenowy RG6 z multiswitcha zbiorczej instalacji SAT/naziemna umiejscowionego w szachcie,
- antenowy RG6 z szafy Rack GPD dla potrzeb zewnętrznego operatora mediów,
- światłowód dwu włóknowy jednomodowy 2J z szafy RACK GPD dla potrzeb zewnętrznego operatora mediów,
- „skrętka” UTP 4x2x0,5mm² z szafy Rack GPD dla Internetu,
- „skrętka” UTP 4x2x0,5mm² z rozdzielnicy domofonowej,

Budynek jest wyposażony w instalacje zbiorcze do odbioru sygnałów satelitarnych oraz naziemnych, dlatego też nie ma potrzeby montowania osobnych małych anten SAT do sygnału dla platformy np. POLSAT, NC+ lub innego operatora. Aby uruchomić w mieszkaniu platformę SAT i telewizji naziemnej należy w szafce multimedialnej wpiąć przewód antenowy do złącza „F” opisanego „SAT”. Aby uruchomić w mieszkaniu telewizję kablową należy w

szafce multimedialnej wpiąć przewód antenowy do złącza „F” opisanego „KABLÓWKA” oraz podpisać umowę z odpowiednim operatorem telewizji kablowej.

25.9 UWAGI KOŃCOWE DLA INSTALACJI TELETECHNICZNEJ

Podstawowe zalecenia przy korzystaniu z instalacji teletechnicznej:

- podłączenie sygnału wykonuje instalator po podpisaniu umowy z operatorem,
- wszelkie urządzenia w pomieszczeniach ogólnodostępnych muszą być na stałe zamykane przed dostępem osób postronnych,
- nie dopuszczać do zalewania urządzeń,
- nie użytkować urządzeń mających uszkodzone, nawet częściowo, przewody zasilające i sygnałowe,
- nie dopuszczać dzieci do korzystania z urządzeń elektrycznych bez nadzoru osób dorosłych,
- zwracać uwagę na zabezpieczenie puszek przyłączeniowych instalacji SAT/TV, Internet, telefon, domofon,
- nie dopuszczać do uszkodzenia przewodów zasilających i sygnałowych urządzenia,
- nie dopuszczać do nadmiernych obciążeń mechanicznych zainstalowanych urządzeń - nie opierać materiałów/elementów, nie rzucać w zainstalowane urządzenia,
- skrzynki SK (Rack) z zainstalowanymi multiswitchami, patchpanelami muszą być stale zamknięte,
- nie dopuszczać do nadmiernego zakurzenia, zapylenia i innych zanieczyszczeń mających wpływ na poprawną pracę urządzeń,
- nie wbijać gwoździ oraz nie wykonywać otworów w ścianach na całej wysokości ściany w linii zainstalowanych urządzeń,
- osoby użytkujące system winny posiadać stosowne przeszkolenie,
- jakkolwiek ingerencja w instalacje i urządzenia w okresie gwarancji jest zabroniona pod rygorem utraty rękojmi.

25.10 GŁÓWNY PRZECIWPÓŻAROWY WYŁĄCZNIK PRĄDU

Zgodnie z obowiązującymi przepisami przy wejściu do każdej klatki schodowej oraz w lokalu usługowym na poziomie parteru znajduje się Główny Wyłącznik Prądu oddziałujący bezpośrednio na cewki wybijakowe rozłączników w rozdzielnicę głównej budynku. Na obiekcie zabudowanych jest pięć pożarowych wyłączników prądu. Należy ich używać wyłącznie w warunkach rzeczywistego zagrożenia lub na polecenie dowodzącego akcją gaśniczą. Zadziałanie wyłącznika przeciwpożarowego nie powoduje wyłączenia urządzeń biorących udział w akcji przeciwpożarowej.

25.11 OGLĘDZINY INSTALACJI

Podczas przeprowadzania oględzin instalacji należy sprawdzić w szczególności:

- Stan widocznych części przewodów, izolatorów i ich zamocowania,

- Stan dławików w miejscach przeprowadzeniach przewodów do skrzynek przyłączeniowych, odbiorników energii elektrycznej i osprzętu,
- Stan osłon przed uszkodzeniami mechanicznymi przewodów,
- Stan ochrony przeciwporażeniowej,
- Gotowość ruchową urządzeń zabezpieczających, automatyki i sterowania,
- Stan napisów informacyjnych i ostrzegawczych oraz oznaczeń, a także ich zgodność z dokumentacją techniczną.

25.12 PRZEGLĄD INSTALACJI

Przeeglądy instalacji powinny obejmować w szczególności:

- Oględziny w zakresie określonym w punkcie 25.11,
- Pomiar i próby eksploatacyjne,
- Sprawdzanie ciągłości przewodów ochrony przeciwporażeniowej,
- Wykonanie niezbędnych napraw,
- Sprawdzenie stanu połączeń przewodów uziemiających i zacisków,
- Sprawdzenie stanu instalacji i urządzeń przeciwpożarowego oraz sprzętu pożarniczego.

Terminy i zakresy przeglądów technicznych poszczególnych urządzeń powinny wynikać z przeprowadzonych oględzin oraz oceny stanu technicznego. Do remontu kwalifikuje się urządzenie na podstawie przeprowadzonej oceny stanu technicznego.

Uwaga: szczegółowe wytyczne dotyczące przeglądów i serwisów instalacji elektrycznych i teletechnicznych znajdują się w instrukcji eksploatacji obiektu, będącej częścią dokumentacji powykonawczej.

25.13 OGÓLNE WARUNKI UŻYTKOWANIA INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH (SILNO I SŁABOPRĄDOWYCH)

Ogólne warunki użytkowania:

- Dokumentacja użytkowania budynku powinna być systematycznie gromadzona i przechowywana przez okres istnienia budynku.
- Pomieszczenia w budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania oraz elementy i urządzenia stanowiące wyposażenie budynku użytkowane intensywnie lub narażone na uszkodzenia powinny być objęte przeglądami co najmniej dwa razy w roku oraz poddawane odpowiedniej konserwacji.
- Zakres robót konserwacyjnych, powinien być ustalany na podstawie wyników przeglądów oraz potrzeb zgłoszonych przez użytkowników.
- Pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania powinny być utrzymywane w stanie technicznym, higieniczno - sanitarnym i estetycznym zapewniającym właściwe spełnianie założonych funkcji przez cały okres użytkowania budynku.

- Naprawa uszkodzeń w budynku, powstałych z winy osoby korzystającej z pomieszczeń budynku, obciąża użytkownika tych pomieszczeń.
- Warunki i sposób użytkowania urządzeń technicznych i instalacji oraz wyroby użyte do ich napraw i konserwacji nie mogą powodować pogorszenia właściwości użytkowych czynnika dostarczanego za pomocą tych urządzeń i instalacji.
- Parametry techniczne i użytkowe czynnika dostarczanego za pomocą urządzeń technicznych powinny być zgodne z wartościami tych parametrów określonymi w odpowiednich projektach tych urządzeń i instalacji.
- Instalacje powinny być użytkowane przy zapewnieniu bezpieczeństwa pożarowego zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.
- Instalacje powinny być użytkowane w sposób zapewniający:
 - ✓ zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
 - ✓ utrzymanie wymaganego stanu technicznego,
 - ✓ utrzymanie stanu higieniczno - sanitarnego określonego odrębnymi przepisami,
 - ✓ prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w obiekcie,
 - ✓ uwzględnienie oszczędności energii i poszanowania środowiska.
- Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku powinien:
 - ✓ być zgodny z założeniami projektu oraz z instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń,
 - ✓ zapewniać ochronę elementów budynku i jego wyposażenia.
- W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:
 - ✓ zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem,
 - ✓ wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane w instrukcji użytkowania,
 - ✓ likwidować przecieki z instalacji, niezwłocznie po ich pojawieniu się,
 - ✓ dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu po zakończeniu okresu gwarancji w zakresie obciążającym użytkownika,
 - ✓ informować Generalnego Wykonawcę przez Administratora budynku o wszelkich zmianach w instalacjach na adres email: prefabrykat@prefabrykat.pl w treści wpisując nazwę inwestycji oraz numer mieszkania.
- W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska.

– Szczegółowe informacje związane z serwisowaniem, konserwacją zestawione są w Instrukcjach Obsługi i DTR (Dokumentacja Techniczno-Ruchowa) urządzeń dołączonych do Dokumentacji Powykonawczej.

– Jeżeli w niniejszej instrukcji nie określono parametrów obsługi danej instalacji lub urządzenia należy je konserwować i serwisować w terminach zgodnie z instrukcją obsługi i/lub DTR (Dokumentacją Techniczno- Ruchową) oraz zgodnie z przepisami i wymogami prawa. Informacje na temat serwisowania należy odnotowywać w Książce Serwisowej.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (tekst jedn. tekst. jednolity Dz.U. 2020 poz. 1333 ze zmianami) –dalej p.b. W art. 62 p.b. zobowiązuje zarządcę lub właściciela obiektu budowlanego do okresowych kontroli obiektów podczas ich użytkowania. Kontrole wykonywane co najmniej raz na pięć lat polegają na sprawdzeniu stanu technicznego i kontrolą tą, powinno być objęte badanie instalacji elektrycznych, odgromowych oraz połączeń wyrównawczych w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Zabrania się osobom nieuprawnianym do dokonywania jakichkolwiek przeróbek, napraw instalacji elektrycznych i wszelkich urządzeń elektrycznych. Wszelkie samodzielne naprawy, modernizacje przeróbki grożą utratą gwarancji.

26 INSTALACJE SANITARNE WEWNĘTRZNE

26.1 WPROWADZENIE

Zebrane tu informacje pozwolą na prawidłowe funkcjonowanie przedmiotowych instalacji wewnętrznych w okresie przyszłego użytkowania i w okresie gwarancji.

26.2 CEL INSTRUKCJI

Celem niniejszej instrukcji jest wskazanie obowiązków oraz przybliżenie zagadnień prawidłowej eksploatacji instalacji Zamawiającemu, Zarządcy, Użytkownikowi, pracownikom obsługi i innym osobom korzystającym z obiektu oraz określenie procedury zgłaszania reklamacji i procedur serwisowych.

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

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

26.3 ZASADY OGÓLNE UŻYTKOWANIA INSTALACJI OBIEKTU

Wszelkie urządzenia należy użytkować zgodnie z dokumentacjami techniczno – ruchowymi lub instrukcjami obsługi producentów oraz stosować się do wymogów producentów zawartych w kartach gwarancyjnych. Powyższe ma szczególne znaczenie w przypadku przyszłych roszczeń gwarancyjnych do Wykonawcy.

W odniesieniu do urządzeń wymagających okresowego autoryzowanego przeglądu na użytkownika obiektu ciąży spełnienie wymogów producentów urządzeń (DTR, instrukcje obsługi, karty gwarancyjne), niezbędnych do zachowania pełnego czasookresu gwarancji. Wiązać się to może

z koniecznością odpłatnych przeglądów autoryzowanych serwisów, prowadzenia dokumentacji eksploatacji urządzeń lub zapewnienia zapasu części zamiennych.

Niezwłocznie po przekazaniu obiektu, Inwestor/Użytkownik powinien podpisać stosowne umowy serwisowe (na przeglądy techniczne i czynności konserwacyjne) z autoryzowanym serwisem producenta, chyba że umowa stanowi inaczej. Podpisanie niniejszej umowy jest niezbędne w celu zachowania udzielonej gwarancji. Konserwację w okresie użytkowania należy wykonywać zgodnie z Dokumentacją Techniczno-Ruchową lub Instrukcją Użytkowania zawartą w dokumentacji powykonawczej.

Wynik kontroli/działań serwisowych/przeglądów okresowych należy udokumentować i przechowywać w dokumentacji technicznej danego urządzenia.

Konserwacja i przegląd powinny być zapisane na wywieszce (naklejce), która nie może zakrywać żadnych oznaczeń producenta. Na wywieszce (naklejce) należy umieścić:

- słowo "SPRAWDZONE"
- nazwę i adres dostawcy urządzenia
- jednoznaczna identyfikacja osoby kompetentnej (konserwatora)
- datę (miesiąc i rok) ważności przeglądu.

Nieprzestrzeżenie przez użytkownika zaleceń i wskazówek zawartych w niniejszej instrukcji (oraz poszczególnych instrukcji urządzeń/ elementów wbudowanych na obiekcie, a dołączonych do dokumentacji powykonawczej) zwalnia producenta od wszelkich zobowiązań i gwarancji.

26.4 ZASADY OGÓLNE BEZPIECZNEJ EKSPLOATACJI INSTALACJI SANITARNYCH

Warunkiem bezpiecznej pracy instalacji sanitarnych jest szczegółowe zapoznanie się z niniejszą instrukcją i podstawowymi zasadami BHP oraz przestrzeżenie ich w czasie pracy.

Pracownicy zatrudnieni przy eksploatacji instalacji sanitarnych powinni posiadać odpowiednie kwalifikacje zawodowe i określone warunki zdrowia oraz być przeszkoleni na zajmowanych stanowiskach.

W okresie eksploatacji instalacji sanitarnych przestrzegać należy następujących zasad ogólnych:

1. Każde urządzenie techniczne, które jest zamontowane musi posiadać:

- certyfikat na znak bezpieczeństwa i powinno zostać oznaczone tym znakiem albo
- deklarację zgodności z normami wprowadzonymi do obowiązkowego stosowania oraz wymaganiami określonymi właściwymi przepisami

Eksploatację urządzeń, które nie posiadają certyfikatu bezpieczeństwa lub deklaracji zgodności może świadczyć o tym, że urządzenia nie spełnia norm bezpieczeństwa, a jego eksploatacja może spowodować awarię, wypadek lub chorobę zawodową.

1. Przyjęcie do eksploatacji instalacji sanitarnych wymaga prowadzenia:
 - wymaganej przepisami Prawa Budowlanego książki obiektu budowlanego
 - prowadzenia dokumentacji eksploatacyjnej obejmującej:
 - dokumenty przyjęcia urządzeń do eksploatacji, w tym protokoły przeprowadzonych prób oraz protokoły rozruchu i ruchu próbnego urządzeń
 - instrukcję eksploatacji i dokumentacje ruchowe dostarczone przez producentów poszczególnych urządzeń
 - dokumenty dotyczące oględzin, przeglądów, konserwacji i napraw urządzeń
 - wykazy niezbędnych części zamiennych
2. Urządzenia i instalacje powinny być eksploatowane tylko przez upoważnionych pracowników z zachowaniem postanowień określonych w instrukcji eksploatacji
3. W każdym miejscu pracy, w którym wykonuje pracę zespół pracowników, powinien być wyznaczony kierujący tym zespołem.
4. Prace rozruchowe, próby techniczne urządzeń i instalacji powinny być prowadzone zgodnie z wymaganiami Polskich Norm, odrębnych przepisów, instrukcji eksploatacji oraz być uzgodnione z ich użytkownikiem.
5. Urządzenia i instalacje lub ich części, przy których będą prowadzone prace konserwacyjne, remontowe lub modernizacyjne, powinny być wyłączone z ruchu, pozbawione czynników stwarzających zagrożenia i skutecznie zabezpieczone przed ich przypadkowym uruchomieniem i skutecznie zabezpieczone przed ich przypadkowym uruchomieniem oraz oznaczone.
6. Jeżeli ruch urządzeń znajdujących się w pobliżu miejsca wykonywania powyższych prac lub z pobliżu miejsca instalowania urządzeń i instalacji zagraża bezpieczeństwu pracowników, to urządzenia te powinny być na czas wykonywania tych prac wyłączone z ruchu.
7. W uzasadnionych przypadkach wykonywanie prac konserwacyjnych i remontowych lub przy instalowaniu urządzeń i instalacji może być zabezpieczone w inny sposób niż określony powyżej, przy zachowaniu trybu postępowania przewidzianego dla prac wykonywanych w warunkach szczególnego zagrożenia dla zdrowia i życia ludzkiego.
8. Wszystkie odcięcia źródeł energii (elektrycznej, cieplnej i pozostałych) od miejsc wykonywania pracy podczas napraw, przeglądów i konserwacji urządzeń energetycznych oraz maszyn i sprzętu muszą być oznakowane tablicami z napisami ostrzegawczymi np. „Nie otwierać” lub innymi, których treść będzie stanowiła jednoznaczne ostrzeżenie przed zmianą położenia urządzenia odcinającego.
9. Prace remontowe należy wykonywać po:
 - odłączeniu odcinków remontowanych poprzez zamknięcie armatury odcinającej; gdy zachodzi potrzeba zamknięcia należy dokonać z obydwu stron oraz od strony odgałęzień
 - założeniu odpowiedniej zaślepki lub wymontowaniu części rurociągu, jeżeli niewystarczającym zabezpieczeniem jest zamknięcie armatury odcinającej z powodu nieszczelności

- zabezpieczeniu armatury odcinającej przed nieprzewidzianą zmianą położenia
- wygradzeniu i oznakowaniu miejsc niebezpiecznych
- otwarciu armatury spustowej

10. Pracownik ma prawo przerwać pracę, zawiadamiając o tym niezwłocznie przełożonego, jeżeli warunki jej wykonywania nie odpowiadają przepisom BHP lub p.poż. i stwarzają bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia lub życia pracownika albo gdy wykonywana przez niego praca grozi takim niebezpieczeństwem innym osobom. Jeżeli powstrzymanie się od wykonywania pracy nie usuwa zagrożenia, pracownik ma prawo oddalić się z miejsca zagrożenia, zawiadamiając o tym niezwłocznie przełożonego

11. Sprzęt ochronny:

- narzędzia i sprzęt ochronny należy przechowywać w miejscach wyznaczonych, w warunkach zapewniających utrzymanie ich w pełnej sprawności
- sprzęt ochronny powinien być ewidencjonowany i okresowo kontrolowany
- stan techniczny narzędzi pracy i sprzętu ochronnego należy sprawdzać bezpośrednio przed jego użyciem
- narzędzia pracy i sprzęt ochronny, niesprawne lub które utraciły ważność próby okresowej, powinny być niezwłocznie wycofane z użycia
- zabrania się używania uszkodzonych lub niesprawnych narzędzi pracy i sprzętu ochronnego.

26.5 INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA INSTALACJI WODOCIĄGOWEJ

26.5.1 Ogólne wytyczne

Odpowiednie służby techniczne powinny raz na rok przeprowadzić kontrolę instalacji wodociągowej, w ramach której należy:

- sprawdzić, czy ciśnienie wody w instalacji jest właściwe;
- sprawdzić, czy instalacja jest należycie odpowietrzona;
- sprawdzić, czy instalacja jest szczelna;
- sprawdzić prawidłowość działania zaworów, baterii i pozostałej armatury
- oczyścić filtry i osadniki;
- sprawdzić stan izolacji cieplnych;

Niezależnie od powyższych zaleceń należy przeprowadzać przeglądy okresowe urządzeń, dla zachowania udzielonej na nie gwarancji, zgodnie ze wskazaniami/zaleceniami producentów urządzeń, zawartymi w DTR.

26.5.2 Opomiarowanie

Instalacja wodna została wyposażona w wodomierze mieszkaniowe (zamontowane w logotermach).

Wodomierze nie wymagają konserwacji i serwisu.. W razie błędów lub braku odczytów należy zgłosić problem do Generalnego Wykonawcy.

26.6 INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA INSTALACJI GRZEWczej I CIEPŁA TECHNOLOGICZNEGO

26.6.1 Ogólne wytyczne

W ramach okresowych czynności serwisowych odpowiednie służby techniczne powinny na początku sezonu ogrzewczego wykonać następujące czynności:

- sprawdzić, czy zład jest należycie odpowietrzony;
- sprawdzić, czy ciśnienie i poziom w instalacji jest właściwy;
- sprawdzić, czy instalacja jest szczelna;
- oczyścić filtry i osadniki;
- dokonać rozruchu instalacji;
- sprawdzić, czy nie występują w obiekcie strefy niedogrzenia i w razie potrzeby dokonać regulacji przepływów w instalacji;
- sprawdzić stan izolacji cieplnych;
- zgodnie ze wskazaniami/zaleceniami DTR producentów urządzeń przeprowadzać przeglądy okresowe tych urządzeń, dla zachowania udzielonej na nie gwarancji;
- sprawdzić otwieranie się i zamykanie wszystkich zaworów.

W trakcie sezonu grzewczego może zachodzić wielokrotnie potrzeba:

- uzupełnienia instalacji wodą ;
- odpowietrzenia instalacji;
- oczyszczenia filtrów i osadników.

Po sezonie ogrzewczym należy oczyścić filtry i osadniki a instalację pozostawić napelnioną wodą lub glikolem.

26.6.2 Wytyczne dotyczące instalacji i wyposażenia instalacji centralnego ogrzewania grzejnikowego

Czynnikiem grzewczym jest woda.

Bieżąca konserwacja instalacji ogrzewania polega na sprawdzaniu prawidłowej pracy układu i likwidowaniu na bieżąco usterek w postaci np. nieszczelności na połączeniach z armaturą, zapowietrzenia grzejników czy wymianie uszkodzonych elementów wyposażenia: głowic termostatycznych, zaworów grzejnikowych lub regulacyjnych.

26.6.3 Grzejniki

Celem uzyskania efektywnej pracy grzejników, niezbędne jest ich oczyszczenie z kurzu, przeprowadzanie np. raz w miesiącu. Czyszczenie powinno obejmować płyty, konwektory i rurki wewnątrz grzejnika.

Grzejniki w wykonaniu zwykłym (bez dodatkowej powłoki ocynkowanej ogniowo lub galwanicznie) nie mogą być zabudowane w pomieszczeniach zawilgoconych, z występującymi w powietrzu substancjami agresywnymi, mogącymi powodować korozję, pod groźbą utraty gwarancji.

Na grzejnikach nie można wieszać mokrych szmat, ręczników oraz innych rzeczy mogących spowodować korozję powłoki grzejników.

Producent nie ponosi odpowiedzialności za zniekształcenia i uszkodzenia grzejników spowodowane podczas transportu, przeładunku i magazynowania. Gwarancja ta nie ma zastosowania do uszkodzeń mechanicznych lub innych spowodowanych przez niewykwalifikowany montaż grzejników lub do szkód poniesionych przez niewłaściwą instalację elektryczną lub ciepło-techniczną.

26.6.4 POMPY

Zasady bezpieczeństwa. Przy obsłudze pomp należy przestrzegać zasad bezpieczeństwa zamieszczonych w Instrukcji montażu i obsługi urządzenia, dostarczonej przez Wykonawcę .

Monter i personel użytkownika odpowiedzialny za nadzór i konserwację urządzenia mają obowiązek przeczytania instrukcji obsługi pompy przed przystąpieniem do jej instalacji, uruchamiania lub naprawy. Nieprzestrzeganie zaleceń w niej zawartych może doprowadzić do zagrożenia bezpieczeństwa tych osób. Gorące lub zimne komponenty produktu są potencjalnym źródłem zagrożenia i należy je zabezpieczyć w miejscu użytkowania przed dotknięciem. Nie należy demontować w produkcie zabezpieczeń przed ruchomymi komponentami. Ze względu na wytwarzane przez urządzenie pole elektromagnetyczne podczas jego pracy przebywanie w pobliżu osób np. z rozrusznikiem serca jest zabronione. Możliwa jest również utrata danych z magnetycznych lub elektronicznych nośników danych.

Nieautoryzowana modyfikacja i stosowanie niewłaściwych części zamiennych zagraża bezpieczeństwu użytkownika i powoduje utratę gwarancji producenta.

Instalację należy napętnić i odpowietrzyć w prawidłowy sposób. Pompa powinna być zamontowana i uruchomiona zgodnie z dostarczoną instrukcją montażu i obsługi.

Konserwacja. Podczas eksploatacji pomp nie jest wymagana żadna szczególna konserwacja. Należy utrzymywać pompy w czystości.. Łożysko, sprzęgła i łożo silnika każdej pompy są nasmarowane na cały okres jej żywotności i nie wymagają dodatkowego smarowania. Uszczelnienie mechaniczne nie wymaga żadnej konserwacji. Nie wolno dopuszczać do suchobiegu pomp. Usuwanie usterek należy zlecać wyłącznie wykwalifikowanemu personelowi specjalistycznemu.

26.6.5 Opomiarowanie

Instalacja centralnego ogrzewania została wyposażona w liczniki ciepła (zamontowane w logotermach).

Liczniki ciepła nie wymagają konserwacji i serwisu.. W razie błędów lub braku odczytów należy zgłosić problem do Generalnego Wykonawcy.

26.6.6 Regulacja

Instalacja została wyregulowana i przygotowana do użytkowania. Zabrania się bez zgody Wykonawcy ingerencji w nastawy wszystkich zaworów równoważących i regulacyjnych. W przypadku zmiany nastawy istnieje ryzyko konieczności ponownego odpłatnego wyregulowania instalacji.

26.7 INSTRUKACJA UŻYTKOWANIA INSTALACJI KANALIZACJI SANITARNEJ

Rurociągi kanalizacji sanitarnej nie posiadają specjalnych wymagań eksploatacyjnych. Ich użytkowanie ogranicza się właściwie do okresowego przepłukania dużą ilością wody pod ciśnieniem. Aby instalacja kanalizacji pozostała drożna, nie dopuszcza się spuszczenia w przyborach sanitarnych elementów stałych, kleistych, większych niż przekrój rurociągów, trudno rozpuszczalnych lub materiałów budowlanych.

- **ARMATURA: KURKI KULOWE, ZAWORY REGULACYJNE, ROZDZIELACZE, ZAWORY TERMOSTATYCZNE I GŁOWICE, BATERIE**

Kurki kulowe oraz rozdzielacze nie wymagają obsługi konserwacyjnej w całym okresie eksploatacji. Raz na kwartał należy wykonać cykl „otwarcie-zamknięcie” kurka celem uniknięcia zapiecenia się, kuli.

Zawory regulacyjno-pomiarowe , umożliwiające hydrauliczne wyregulowanie instalacji, a także zawory termostatyczne przy grzejnikach, powinny zostać zamontowane przez wykwalifikowanego instalatora, który ustawi żadaną wielkość nastawy wstępnej na zaworach zgodnie z projektem.

Pozostałą armaturę należy okresowo sprawdzać w zakresie możliwych przecieków, korozji i prawidłowości działania. W razie potrzeby wymieniać na nową tego samego producenta lub równoważną.

- **BATERIE UMYWALKOWE**

Konserwacja baterii polega na okresowym czyszczeniu powierzchni chromowanych za pomocą wody i mydła. Zabronione jest stosowanie środków zawierających środki żrące, proszek ścierny, kwasy lub zasady a także stosowanie środków smarujących do elementów wewnętrznych armatury. Urządzenie może być stosowane wyłącznie w pomieszczeniach z temperaturą dodatnią.

Minimum co 6 miesięcy należy dokonać przeglądu okresowego, w trakcie którego konieczne jest oczyszczenie z osadów głowicy zaworu pod bieżącą wodą. Powyższe czynności należy wykonywać zgodnie z dokumentacją przekazaną przez Wykonawcę oraz wytycznymi producenta.

Zabronione jest dokonywanie jakichkolwiek przeróbek i wymiany we własnym zakresie części na nieoryginalne pod groźbą utraty gwarancji.

- **BATERIE, PRZYCISKI I AKCESORIA ŁAZIENKOWE**

Konserwacja baterii, przycisków oraz uchwytów dla niepełnosprawnych polega na przetarciu raz dziennie wilgotną ściereczką nasączoną łagodnymi środkami do mycia (mydło, płyn do naczyń itp.) i wytarciu do sucha. Nie należy używać środków agresywnych i ściernych. Niedopuszczalne jest stosowanie płynów zawierających chlor oraz rozpuszczalniki nitro. Minimum co 6 miesięcy należy dokonać przeglądu okresowego kątowych umywalkowych i zlewozmywakowych zaworów

przyłączeniowych, w trakcie którego konieczne jest oczyszczenie wkładów filtracyjnych (uszczelk z sitkami) z osadów i nalotów.

26.8 INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA WENTYLACJI HYBRYDOWEJ

W celu zapewnienia bezawaryjnej pracy i dla własnego bezpieczeństwa należy podane poniżej zalecenia dokładnie przeczytać i się do nich zastosować!

26.8.1 Opis działania instalacji wentylacji mechanicznej w mieszkaniach

Zgodnie z Projektem Wykonawczym Wentylacji Mechanicznej, instalacja wentylacji mechanicznej w mieszkaniach ma pracować w sposób ciągły. Instalacja wentylacji mechanicznej wywiewnej w mieszkaniach usuwa powietrze z pomieszczeń kuchni, łazienek i WC. Każde pomieszczenie jest wyposażone w oddzielny pion wentylacji przeznaczony dla danego typu pomieszczenia i niedopuszczalne jest podłączanie do danego typu pionu instalacji wentylacji z innego pomieszczenia. (np. do pionu wentylacyjnego do łazienek nie można podłączać przewodów wentylacyjnych kuchni, itd.). Mieszkania zostały wyposażone w odrębne piony wentylacyjne przystosowane tylko do podłączeń okapów kuchennych. Generalnie w przypadku konieczności modyfikacji instalacji wentylacji z uwagi np. na zmiany aranżacji mieszkania Klient zobowiązany jest do uzyskania zatwierdzenia projektu zmian pod rygorem utraty rąkojmi. Powietrze świeże napływa do mieszkań przez nawiewniki umieszczone w stolارce okiennej pod wpływem podciśnienia wytworzonego przez wentylatory wywiewne, a następnie przepływa do pomieszczeń, w których zainstalowane są kratki wentylacyjne wywiewne (łazienki, WC, kuchnie). Dzięki temu uniemożliwiony jest przepływ powietrza z pomieszczeń mniej zanieczyszczonych do bardziej zanieczyszczonych. Kratki wentylacyjne wyposażone są w czujnik – taśmę poliamidową, która pod wpływem zmian zawartości pary wodnej w powietrzu zmienia swą długość, co powoduje większe lub mniejsze otwarcie przepustnicy w kratce, a tym samym umożliwienie usunięcia większego bądź mniejszego strumienia powietrza z pomieszczenia kanałami wentylacyjnymi.

26.8.2 Kratki wentylacyjne - konserwacja

- a) Kratki wentylacyjne najlepiej czyścić suchą szmatką bez dodatków środków czyszczących zgodnie z instrukcją producenta
- b) . Możliwe jest zdjęcie osłony oraz przepustnicy kratki w celu umycia. Nie wolno dopuścić do zamoczenia czujnika, ponieważ spowoduje to trwałe uszkodzenie kratki.
- c) Nie wolno używać żadnych środków żrących oraz proszków, gdyż mogą one zniszczyć plastikową obudowę oraz czujnik.
- d) Demontaż lub wymiana kratki na inną oraz ograniczanie przepływu powietrza kratek i nawiewników poprzez zapychanie lub zaklejanie powoduje niewłaściwe działanie instalacji wentylacji w mieszkaniu oraz w mieszkaniu sąsiadów podłączonych do tego samego pionu wentylacyjnego!

26.8.3 Instalacja okapowa

- a) Dla każdego mieszkania zostało przewidziane jedno podłączenie do zbiorczej instalacji okapowej.
- b) Średnica rury okapowej wynosi 125 mm (mufa).

- c) Na przyłączeniu do okapu została zamontowana gumowa klapka zwrotna, która zapobiega przenoszeniu zapachów z innych mieszkań podłączonych do danego pionu okapowego.
- d) Klapka zwrotna powinna być ustawiona tak, aby powietrze mogło przepływać z okapu do pionu okapowego. Klapka powinna być ustawiona pod lekkim skosem w rurze okapowej, tak domykała się w sposób grawitacyjny.
- e) Zabrania się przenoszenia klapki zwrotnej w inne miejsce instalacji okapowej. Kłapa musi być zamontowana w miejscu wejścia przyłącza okapowego do mieszkania.
- f) Zabudowując meble kuchenne należy przewidzieć dostęp do rury okapowej, a w szczególności do klapki zwrotnej, aby umożliwić jej okresową kontrolę i czyszczenie.
- g) Klapkę zwrotną należy czyścić ciepłą wodą bez detergentów, aby oczyścić ją z nalotów tłuszczowych powstałych podczas gotowania.
- h) Najemca mieszkania aby móc korzystać z pionu okapowego powinien wyposażyć się w okap kuchenny z wbudowanym wentylatorem
- i) Okap kuchenny nie może być wyposażony w silnik o zbyt dużej mocy. Dopuszczalne jest stosowanie okapów o wydajności do 200m³ /h. W innym przypadku instalacja nie będzie pracować prawidłowo i może doprowadzić do przenoszenia zapachów do innych mieszkań.
- j) W przypadku uruchomienia wentylatora okapowego na maksymalny wydatek należy uchylić okno w celu zapewnienia wystarczającej ilości powietrza kompensacyjnego dopływającego do mieszkania.

26.8.4 Nawiewniki okienne

- a) Nawiewnik okienne dostarczają powietrze kompensacyjny potrzebne do prawidłowego działania wentylacji mechanicznej w mieszkaniu. b) Nawiewnik okienne ściśle współpracują z kratkami wentylacyjnymi wywiewnymi i zabrania się ich całkowitego zaklejania lub przysłaniania. c) Brak cyrkulacji powietrza w mieszkaniu może spowodować nadmierne nagromadzenie wilgoci w pomieszczeniach, czego następstwem może być zawilgocenie ścian i powstawanie zagrzybień. UWAGA: Nie można ingerować w nawiewniki okienne pod rygorem utraty rękojmi.

26.8.5 Uwagi ogólne

- a) Zaleca się aby w czasie zintensyfikowanych prac budowlanych w lokalach mieszkalnych, wykonywać przegląd wentylatorów co 3 miesiące licząc od daty ich uruchomienia !!!
- b) We wszystkich lokalach mieszkalnych w których wprowadzane były jakiegokolwiek modyfikacje instalacji wentylacyjnych, należy powtórnie przeprowadzić pomiary wydajności instalacji wentylacyjnych, które bezwzględnie muszą być odnotowane w protokole podpisanym przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w branży sanitarnej. Do protokołu należy dołączyć aktualne świadectwo kalibracji przyrządu pomiarowego, a w protokole zawrzeć jego dokładny typ i numer seryjny. Skan protokołu należy bezzwłocznie przesłać do firmy House-Tech. Koszty wykonania powyższych prac pokrywa właściciel mieszkania
- c) Przed rozpoczęciem planowanych prac budowlanych w mieszkaniu, właściciel mieszkania zobowiązany jest poinformować o tym fakcie zarządcę budynku i uzyskać od Niego pisemną zgodę na zaślepienie otworów wentylacyjnych na czas prowadzenia prac budowlanych. Związane jest to z tym,

że zaślepienie otworów wentylacyjnych wpłynie na prace systemu wentylacyjnego w całym pionie (systemie wentylacyjnym) o czym zarządca budynku musi poinformować pozostałych najemców mieszkań aby nie zgłaszali usterek spowodowanych takim działaniem wentylacji.

d) Na czas trwania prac pyłących w mieszkaniu należy zdemontować kratkę ze ściany, a otwór wentylacyjny zaślepić w sposób trwały, zaślepką nypłową blaszaną o średnicy 125 mm, aby nie spowodować przedostawania się pyłu budowlanego do pionu wentylacyjnego, a co za tym idzie do wentylatora umieszczonego na dachu budynku (dotyczy to również instalacji okapowej). Brak wykonania tychże czynności wiąże się z całkowitą utratą rękojmi na zainstalowany system wentylacji.

e) Drzwi wewnętrzne w mieszkaniu powinny być wyposażone w podcięcia w dolnej części skrzydła, aby umożliwić swobodny przepływ powietrza z pomieszczenia wyposażonego w nawiewniki okienne do pomieszczeń wyposażonych w kratki wyciągowe

f) Zabrania się przysłaniania kratki wentylacyjnych oraz nawiewników okiennych, ich demontażu lub wymiany na inny model.

g) Zabrania się podłączania do przewodu okapowego kratki przeznaczonych do wentylacji bytowej mieszkania.

h) Zabrania się podłączenia okapu kuchennego do innego pionu wentylacyjnego nieprzeznaczonego do tego celu.

i) Zabrania się podłączania indywidualnych wentylatorów do pionów wentylacji bytowej w mieszkaniu. j) Najczęstszą przyczyną przedostawania się nieprzyjemnych zapachów do mieszkania jest złe zamontowanie klapki zwrotnej w przewodzie okapowym lub jej zdemontowanie podczas wykańczania mieszkania. Wszystkie mieszkania zostały wyposażone w klapki zwrotne do okapów. Zgłoszenie ich braku będzie respektowane tylko podczas odbioru mieszkania przez lokatora (wpis do protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego). Po tym czasie wszelkie zgłoszenia nie będą rozpatrywane. Powyższe dotyczy również kratki wentylacyjnych.

k) W przypadku kiedy zachodzi podejrzenie, że wentylacja działa w sposób nieprawidłowy należy jeszcze raz zapoznać się z niniejszą instrukcją, wykluczyć możliwe usterki w niej opisane spowodowane ingerencją użytkownika, a następnie za pośrednictwem zarządcy budynku skontaktować się z autoryzowanym serwisem producenta urządzeń do wiadomości firmy House-Tech po rygorem utraty rękojmi.

l) Uprawnienia z tytułu rękojmi wygasają na skutek uszkodzeń mechanicznych urządzeń, lub samowolnych przeróbek. Użytkownik zobowiązany jest do przeprowadzenia przeglądów okresowych urządzeń, sterownia i instalacji zgodnie z informacjami zawartymi w instrukcjach obsługi i DTR oraz obowiązującymi przepisami –minimum 2 przeglądy w ciągu roku w porze wiosennej i jesiennej, a w czasie zintensyfikowanych prac budowlanych w lokalach mieszkalnych, wykonywać przegląd wentylatorów co 3 miesiące licząc od daty ich uruchomienia. Przeglądy realizowane są odpłatnie na podstawie umowy zawartej z Autoryzowanym Serwisem Producenta z kopią do wiadomości firmy House-tech pod rygorem utraty rękojmi. Nie stosowanie się do powyższych zaleceń będzie powodować utratę rękojmi, naliczanie opłat za nieuzasadnione wezwania serwisów oraz ewentualne konsekwencje odszkodowawcze w przypadku usterek wymagających naprawy powstałych w następstwie nieprzestrzegania powyższej instrukcji które zdejmuje z Wykonawcy odpowiedzialność za ewentualne konsekwencje nieprawidłowej pracy i/lub awarii

26.9 Procedura rozsządzania kwestii spornych

W przypadku rozbieżności w ocenach, co do kwalifikacji wady w postępowaniu decydować będzie ocena powołanego przez Strony rzeczoznawcy. Kosztami powołania rzeczoznawcy zostanie obarczona Strona, która nienależycie zakwalifikowała wadę.

Wszelkie spory, których Strony nie rozstrzygną w drodze wzajemnych negocjacji, podlegają rozpatrzeniu przez Sąd Powszechny.

27 INSTALACJE SANITARNE ZEWNĘTRZNE

27.1 Wytyczne dotyczące eksploatacji i użytkowania zamontowanych urządzeń i instalacji

Zasady ogólne bezpiecznej eksploatacji doziemnych instalacji sanitarnych:

Warunkiem bezpiecznej pracy doziemnych instalacji sanitarnych jest szczegółowe zapoznanie się z niniejszą instrukcją i podstawowymi zasadami BHP oraz przestrzeganie ich w czasie pracy.

Pracownicy zatrudnieni przy eksploatacji doziemnych instalacji sanitarnych powinni posiadać odpowiednie kwalifikacje zawodowe i określone warunki zdrowia oraz być przeszkoleni na zajmowanych stanowiskach.

W okresie eksploatacji doziemnych instalacji sanitarnych przestrzegać należy następujących zasad ogólnych:

1. Każde urządzenie techniczne, które jest zamontowane musi posiadać:

- certyfikat na znak bezpieczeństwa i powinno zostać oznaczone tym znakiem albo
- deklarację zgodności z normami wprowadzonymi do obowiązkowego stosowania oraz wymaganiami określonymi właściwymi przepisami

Eksploatację urządzeń, które nie posiadają certyfikatu bezpieczeństwa lub deklaracji zgodności może świadczyć o tym, że urządzenia nie spełniają norm bezpieczeństwa, a jego eksploatacja może spowodować awarię, wypadek lub chorobę zawodową.

1. Przyjęcie do eksploatacji doziemnych instalacji sanitarnych wymaga prowadzenia:

- wymaganej przepisami Prawa Budowlanego książki obiektu budowlanego
- prowadzenia dokumentacji eksploatacyjnej obejmującej:
 - dokumenty przyjęcia urządzeń do eksploatacji, w tym protokoły przeprowadzonych prób oraz protokoły rozruchu i ruchu próbnego urządzeń
 - instrukcję eksploatacji i dokumentację ruchową dostarczone przez producentów poszczególnych urządzeń
 - dokumenty dotyczące oględzin, przeglądów, konserwacji i napraw urządzeń

- wykazy niezbędnych części zamiennych
- 2. Urządzenia i instalacje powinny być eksploatowane tylko przez upoważnionych pracowników z zachowaniem postanowień określonych w instrukcji eksploatacji
- 3. W każdym miejscu pracy, w którym wykonuje pracę zespół pracowników, powinien być wyznaczony kierujący tym zespołem.
- 4. Prace rozruchowe, próby techniczne urządzeń i instalacji powinny być prowadzone zgodnie z wymaganiami Polskich Norm, odrębnych przepisów, instrukcji eksploatacji oraz być uzgodnione z ich użytkownikiem.
- 5. Urządzenia i instalacje lub ich części, przy których będą prowadzone prace konserwacyjne, remontowe lub modernizacyjne, powinny być wyłączone z ruchu, pozbawione czynników stwarzających zagrożenia i skutecznie zabezpieczone przed ich przypadkowym uruchomieniem i skutecznie zabezpieczone przed ich przypadkowym uruchomieniem oraz oznaczone.
- 6. Jeżeli ruch urządzeń znajdujących się w pobliżu miejsca wykonywania powyższych prac lub z pobliżu miejsca instalowania urządzeń i instalacji zagraża bezpieczeństwu pracowników, to urządzenia te powinny być na czas wykonywania tych prac wyłączone z ruchu.
- 7. W uzasadnionych przypadkach wykonywanie prac konserwacyjnych i remontowych lub przy instalowaniu urządzeń i instalacji może być zabezpieczone w inny sposób niż określony powyżej, przy zachowaniu trybu postępowania przewidzianego dla prac wykonywanych w warunkach szczególnego zagrożenia dla zdrowia i życia ludzkiego.
- 8. Wszystkie odcięcia źródeł energii (elektrycznej, cieplnej i pozostałych) od miejsc wykonywania pracy podczas napraw, przeglądów i konserwacji urządzeń energetycznych oraz maszyn i sprzętu muszą być oznakowane tablicami z napisami ostrzegawczymi np. „Nie otwierać” lub innymi, których treść będzie stanowiła jednoznaczne ostrzeżenie przed zmianą położenia urządzenia odcinającego.
- 9. Prace remontowe należy wykonywać po:
 - odłączeniu odcinków remontowanych poprzez zamknięcie armatury odcinającej; gdy zachodzi potrzeba zamknięcia należy dokonać z obydwu stron oraz od strony odgałęzień
 - założeniu odpowiedniej zaślepki lub wymontowaniu części rurociągu, jeżeli niewystarczającym zabezpieczeniem jest zamknięcie armatury odcinającej z powodu nieuszczelności
 - zabezpieczeniu armatury odcinającej przed nieprzewidzianą zmianą położenia
 - wygrodzeniu i oznakowaniu miejsc niebezpiecznych
 - otwarciu armatury spustowej

10. Pracownik ma prawo przerwać pracę, zawiadamiając o tym niezwłocznie przełożonego, jeżeli warunki jej wykonywania nie odpowiadają przepisom BHP lub p.poż. i stwarzają bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia lub życia pracownika albo gdy wykonywana przez niego praca grozi takim niebezpieczeństwem innym osobom. Jeżeli powstrzymanie się od wykonywania pracy nie usuwa zagrożenia, pracownik ma prawo oddalić się z miejsca zagrożenia, zawiadamiając o tym niezwłocznie przełożonego

11. Sprzęt ochronny:

- narzędzia i sprzęt ochronny należy przechowywać w miejscach wyznaczonych, w warunkach zapewniających utrzymanie ich w pełnej sprawności

- sprzęt ochronny powinien być ewidencjonowany i okresowo kontrolowany

- stan techniczny narzędzi pracy i sprzętu ochronnego należy sprawdzać bezpośrednio przed jego użyciem

- narzędzia pracy i sprzęt ochronny, niesprawne lub które utraciły ważność próby okresowej, powinny być niezwłocznie wycofane z użycia

- zabrania się używania uszkodzonych lub niesprawnych narzędzi pracy i sprzętu ochronnego.

27.2 Ogólne warunki gwarancji i rękojmi

Niniejsza instrukcja zawiera zasady dotyczące właściwej eksploatacji obiektu oraz warunki gwarancji i rękojmi, a w tym: warunki gwarancji dla poszczególnych elementów i urządzeń (w tym karty gwarancyjne i warunki szczegółowe załączone do kart gwarancyjnych), instrukcje obsługi, wymagania dotyczące przeszkolenia personelu do obsługi urządzeń lub instalacji, wymagane okresy przeglądów i konserwacji, zasady użytkowania, zalecenia dotyczące mycia i czyszczenia poszczególnych elementów.

Z uprawnień wynikających z gwarancji i rękojmi wyłączone są wszelkie uszkodzenia, wady i usterki wynikające zarówno z aktów wandalizmu jak i spowodowanych nieumyślnie, a także z powodu działania sił wyższych (powódź, pożar, huragan itp.) oraz będące skutkiem niewłaściwej obsługi, lub obsługi i bieżącej konserwacji, przez osoby nieupoważnione. Zerwanie lub uszkodzenie plomb na urządzeniach spowoduje utratę gwarancji i rękojmi. Gwarancja i rękojmia nie będzie także skuteczna w przypadku przeróbek i zmian instalacji lub konstrukcji wykonanych po odbiorze obiektu.

W celu właściwej eksploatacji obiektu należy:

- założyć książkę przeglądów, napraw serwisowych i konserwacji – Inwestor winien w niej zapisywać zakres i daty wykonanych przeglądów
- zawrzeć umowy serwisowe ze specjalistycznymi firmami
- zapewnić obsługę i bieżącą konserwację obiektu (w tym w szczególności urządzeń i instalacji przez osoby odpowiednio przeszkolone przez Wykonawcę i specjalistyczne firmy)

27.3 Szczegółowe wytyczne dotyczące eksploatacji i użytkowania zamontowanych urządzeń i instalacji

- **RURY KANALIZACJI SANITARNEJ i DESZCZOWEJ**

Rurociągi kanalizacyjne nie posiadają specjalnych wymagań eksploatacyjnych. Ich użytkowanie ogranicza się właściwie do okresowego przepłukania dużą ilością wody pod ciśnieniem.

- **STUDNIE BETONOWE DN1000, DN1200 ORAZ PP DN425 DN600 NA KANALIZACJI SANITARNEJ, DESZCZOWEJ**

Eksploatacja studni betonowych DN1000, DN1200 oraz studni z PP DN425 DN 600 sprowadza się do okresowego przepłukania ich dużą ilością wody pod ciśnieniem. Należy również zapewnić dostęp do wjazdu kanalizacyjnego. Okresowo oczyścić wjazd z nagromadzonego piasku oraz wyrastającej wokół trawy.

- **STUDNIE BETONOWE DESZCZOWE DN500 Z OSADNIKIEM**

Eksploatacja studni deszczowych betonowych DN500 wymaga okresowego czyszczenia osadnika z nagromadzonego piasku. Należy także okresowo czyścić ruszt wpustu kanalizacyjnego aby woda deszczowa mogła bez przeszkód dostać się do studni.

- **RUROCIĄG WODOCIĄGOWY**

Rurociąg wodociągowy nie posiadają specjalnych wymagań eksploatacyjnych. Jego praca jest bezobsługowa.

- **ZESTAW WODOMIERZOWY**

WODOMIERZ

W trakcie normalnej eksploatacji wodomierza zawory przed i za wodomierzem powinny być całkowicie otwarte.

Wodomierz jest urządzeniem zamieniającym z czasem swoje własności miernicze. Przy czym pogarszanie się tych własności jest na ogół wynikiem agresywnego działania wody. Stąd każdy wodomierz należy po pewnym czasie wymontować z sieci i poddać planowemu przeglądowi lub remontowi. Po wymontowaniu wodomierza z sieci wskazane jest dla celów porównawczych uprzednie sprawdzenie dokładności jego wskazań a dopiero po tym zabiegu przystąpienie do rozmontowania i oczyszczenia. Do oczyszczenia nie należy stosować środków chemicznych działających szkodliwie na materiały, z których wykonane są poszczególne części wodomierza. Niedopuszczalne jest stosowanie do czyszczenia części wszelkiego rodzaju odczynników chemicznych powodujących korozję materiałów lub stanowiących rozpuszczalniki szczególnie dla tworzyw sztucznych, czy też powodujących przyspieszone starzenie uszczelnień.

Naprawy powinny być dokonywane w odpowiednio przygotowanych bazach napraw wodomierzy lub zakładach serwisowych.

ZAWÓR ANTYSKAŻENIOWY

Zgodnie z ustawą Prawo Budowlane oraz wytycznymi normy PN-EN 806-5:2012 zawory antyskażeniowe rodziny EA powinny być raz do roku poddawane weryfikacji poprawności działania przez osoby wykwalifikowane w tym zakresie. Do kontroli zaworów rodziny EA służy specjalne urządzenie manometryczne.

W trakcie normalnej pracy zaworu antyskażeniowego należy zapewnić odpływ wody z zaworu upustowego do kanalizacji

ZASUWY / ZAWORY

Zasuwę należy eksploatować zgodnie z wymaganiami dotyczącymi armatury odcinającej tzn. w pozycji „całkowicie otwarty” lub „całkowicie zamknięty”. Pozostawienie zasuw w pozycji niepełnego otwarcia może spowodować uszkodzenie uszczelnienia. Celem zapewnienia pełnej sprawności eksploatacyjnej, zaleca się zasuw okresowo (raz do roku) przesterować (od pełnego otwarcia do pełnego zamknięcia).

Przekroczenie granicznych parametrów pracy armatury może spowodować jej uszkodzenie, co wyklucza odpowiedzialność producenta w zakresie rękojmi.

FILTR

Filtry nie zawierają części ruchomych i nie wymagają poza kontrolą stanu zanieczyszczenia wkładu żadnych innych czynności konserwacyjnych. Wkłady filtracyjne wymagają systematycznego czyszczenia – terminy czyszczenia wkładów powinien ustalić użytkownik w zależności od stopnia zanieczyszczenia czynników roboczych. Zaleca się czyścić wkład nie rzadziej niż raz do roku.

Przed podjęciem jakichkolwiek zabiegów serwisowych należy upewnić się, czy został odcięty dopływ czynnika do rurociągu, czy ciśnienie obniżono do ciśnienia otoczenia, czy czynnik roboczy został spuszczone a instalacja ostudzona. Czyszczenie, względnie wymiana wkładu, jest możliwa po odkręceniu nakrętek śrub łączących pokrywę z kadłubem i wyjęciu wkładu filtracyjnego na zewnątrz. Zanieczyszczenia usuwać z wkładu silnym strumieniem wody bez używania metalowych narzędzi. Przed ponownym zmontowaniem osadnika należy pamiętać, aby wymienić uszczelkę pod pokrywą.

- **SEPARATOR SUBSTANCJI ROPOPOCHODNYCH**

Szczegółowe wytyczne dotyczące eksploatacji i użytkowania znajdują się w dołączonej dokumentacji techniczno-ruchowej.

27.4 Tabela przeglądów i konserwacji urządzeń i instalacji

L.p	Urządzenie/instalacja	Zakres czynności	Częstotliwość
1	Rurociąg kanalizacji sanitarnej i deszczowej	Okresowe czyszczenie za pomocą dużej ilości wody pod ciśnieniem (np. za pomocą WUKO)	Raz na rok lub częściej jeżeli nastąpi taka konieczność
2	Studnie betonowe DN1000, DN1200, oraz PP DN425 DN600 na kanalizacji sanitarnej, deszczowej	Okresowe czyszczenie za pomocą dużej ilości wody pod ciśnieniem (np. za pomocą WUKO)	Raz na rok lub częściej jeżeli nastąpi taka konieczność
3	Studnie betonowe deszczowe DN500 z osadnikiem	Okresowe czyszczenie części osadnikowej studni betonowej oraz rusztu wpustu deszczowego	Raz na rok lub częściej jeżeli nastąpi taka konieczność
4	Wodomierz	Legalizacja wodomierza	Raz na 5 lat
5	Zawór antyskażeniowy	Sprawdzenie poprawności działania	Raz na rok
6	Zasuwy / zawory	Przesterowanie zasuwy (od pełnego otwarcia do pełnego zamknięcia)	Raz na rok
7	Filtry	Czyszczenie wkładu	Częstotliwość powinien ustalić użytkownik. Zaleca się nie rzadziej niż raz na rok
11	Separator substancji ropopochodnych	Szczegółowe wytyczne dotyczące eksploatacji i użytkowania znajdują się w dołączonej dokumentacji techniczno-ruchowej	

27.5 Instrukcje postępowania w stanach awaryjnych

L.p	Urządzenie/instalacja	Objawy	Możliwa przyczyna	Sposób postępowania
1	Wodomierz	Brak wskazań liczydła	Zablokowany wirnik wskutek zabrudzenia	Zdemontować wodomierz i podjąć próbę wyczyszczenia lub przekazać do naprawy autoryzowanemu serwisowi
2	Zawór antyskażeniowy	Kratkowały zrzut wody z zaworu upustowego, po którym następuje normalna praca zaworu	Wahania ciśnienia na dopływie do zaworu	Brak (prawidłowa praca)

		Ciągły wyciek wody z zaworu upustowego podczas poboru wody w instalacji za zaworem	Zawór upustowy zabrudzony lub uszkodzony	Czyszczenie lub wymiana zaworu upustowego
		Ciągły wyciek z zaworu upustowego przy braku poboru w instalacji za zaworem	Zawór zwrotny wlotowy zanieczyszczony lub uszkodzony; Uszczelka tłoka zaworu upustowego zanieczyszczona lub uszkodzona; Zawór zwrotny wylotowy zanieczyszczony lub uszkodzony	Czyszczenie lub wymiana zaworu zwrotnego wlotowego Czyszczenie lub wymiana zaworu upustowego Czyszczenie lub wymiana zaworu zwrotnego wylotowego
3	Zasuwa / zawór	Słaby przepływ	Zasuwa nie w pełni otwarta	Otwarcie zasuwy
4	Filtr	Brak przepływu	Zaśleпки kołnierzy nie zostały usunięte	Usunąć zaślepki kołnierzy
		Słaby przepływ	Zanieczyszczony osadnik Zatkany układ rurociągu	Wyczyścić lub wymienić sito Sprawdzić rurociąg
		Pęknięcie kołnierza przyłączeniowego	Śruby mocujące dokręcone nierównomiernie	Zamontować nową armaturę
5	Studnie betonowe DN1000, DN1200, oraz PP DN425 PP600 na kanalizacji sanitarnej i deszczowej	Słaby przepływ	Zabrudzenie studni	Przepłukanie studni dużą ilością wody pod ciśnieniem (np. WUKO)
6	Studnie betonowe deszczowe DN500 z osadnikiem	Słaby przepływ	Zabrudzenie studni	Przepłukanie studni dużą ilością wody pod ciśnieniem (np. WUKO)
7	Separator substancji ropopochodnych	Szczegółowe wytyczne dotyczące eksploatacji i użytkowania znajdują się w dołączonej dokumentacji techniczno-ruchowej		



BUDVAR

okna trwalsze niż inne

INSTRUKCJA KONSERWACJI





Szanowni Państwo

Stołarka i ślusarka okienna i drzwiowa produkowana przez BUDVAR spełnia wymogi przepisów o wyrobach budowlanych.



**NORMY
EUROPEJSKIE**



KLASA S



**TITANIUM
TECHNOLOGY**



**BRAK
OŁOWIU**

Towar nie wykazuje wad (niezgodności z umową), jeżeli oględziny normalnym lub skorygowanym wzrokiem z odległości 2m, prostopadle do powierzchni, w świetle dziennym padającym pod kątem 45 stopni względem kierunku północnego lub w odpowiednim świetle sztucznym, wykazują, że:

- barwa kształtowników jest taka sama i jednolita na wszystkich powierzchniach lub częściach powierzchni, które mogą być widoczne po zamontowaniu stolarki wykonanej z kształtowników,
- powierzchnie kształtowników są gładkie, płaskie, wolne od wgłębień, zanieczyszczeń, wżerów oraz innych widocznych wad,
- linie wytłaczania, powstałe w wyniku procesu, nie są rażące wizualnie,

Przy zakupie prosimy wziąć pod uwagę, że sprzedany Państwu towar nadaje się do celu, do jakiego jest używany, a jego właściwości odpowiadają właściwościom, cechującym towar tego rodzaju także wtedy, gdy zdarzy się, że:

- wystąpi ugięcie ościeżnicy bądź skrzydła (pod warunkiem, że zamknięte skrzydło przylega równomiernie do ościeżnicy, zapewniając szczelność między tymi elementami),
- rysunek usłojenia na okleinie drewnopodobnej i elementach drewnianych okaże się mało wyrazisty,
- w szkle szyby zespolonej o powierzchni do 1 m² wystąpią 3 pęcherze zamknięte o średnicy do 2 mm, a w pasie brzeżnym do 3 mm,
- w szkle szyby zespolonej o powierzchni powyżej 1 m² wystąpią 4 pęcherze zamknięte o średnicy do 2 mm, a w pasie brzeżnym do 3 mm, nieskupione,
- na szkle szyby o powierzchni do 1 m² wystąpią rysy liniowe o łącznej długości do 60 mm i maksymalnej długości pojedynczej rysy do 15 mm, a w pasie brzeżnym pojedyncze długości do 30 mm,
- na szkle szyby o powierzchni powyżej 1 m² wystąpią rysy liniowe o łącznej długości do 70 mm i maksymalnej długości pojedynczej rysy do 15 mm, a w pasie brzeżnym do 20 mm,
- szyba o powierzchni do 1 m² wykazywać będzie przy krawędziach do 4 wyszczerbień i odprysków nieskupionych o największym wymiarze do 4 mm,
- szyba o powierzchni powyżej 1 m² wykazywać będzie przy krawędziach do 5 wyszczerbień odprysków nieskupionych o największym wymiarze do 4 mm,
- ramki dystansowe pomiędzy szymbami gięte w narożach lub cięte, łączone będą na bokach 3 miejscach,
- odstęp w miejscu łączenia ramek sięgnie 1 mm,
- na szkle szyb wystąpi zjawisko interferencji, anizotropii lub odchylenia barwy, a przy stosowaniu podwójnych szyb efekt kondensacji pary wodnej na powierzchniach zewnętrznych, zwilżalności szkła izolacyjnego wskutek wilgoci lub odchylenia barwy,
- na poziomym brzegu wkładu szybowego, w ramce dystansowej, wystąpią maksymalnie dwa zaworki gazowe,
- pakiet szyb zespolonych nie utrzyma trwałości przy różnicy temperatur pomiędzy powietrzem atmosferycznym na zewnątrz i wewnątrz pomieszczenia przekraczającej 50°C,
- wystąpi tzw. dzwonienie szprosów,

Aby zapewnić sobie pełne wykorzystanie wyprodukowanych przez nas wyrobów, powinni Państwo przy ich użytkowaniu zastosować się do kilku ważnych rad znajdujących się poniżej.

Należy zwracać uwagę na zanieczyszczenia powstałe w czasie montażu okna lub drzwi np. zabrudzenia zaprawami. Może dojść tu do powstania wżerów, których nie da się usunąć. Świeże odpryski zaprawy należy usuwać czystą wodą. Nieodpowiedni sposób usuwania stwardniałych resztek zaprawy może doprowadzić do porysowania profili. Z tego względu należy resztki te usuwać przez delikatne ostukiwanie drewnianą lub plastikową szpachelką. Pozostające w okuciach i uszczelkach resztki zaprawy powodują zakłócenie funkcjonowania wyrobu, muszą być więc stamtąd usunięte. Szczególną uwagę należy poświęcić oczyszczeniu otworów odwadniających, znajdujących się w dolnej części ramy okna oraz zabezpieczeniu elementów aluminiowych (okapników) – ponieważ po pewnym czasie usunięcie wżerów może okazać się niemożliwe.



UWAGA!

Po zamontowaniu okien lub drzwi należy pamiętać o niezwłocznym usunięciu taśmy ochronnej z kształtowników. Ponieważ profile okienne i drzwiowe mają gładką powierzchnię, są łatwe w czyszczeniu i pielęgnacji, najlepiej do czyszczenia używać lekkiego roztworu środka myjącego na bazie mydła. Przy jego pomocy można szybko usunąć zanieczyszczenia spowodowane przez kurz i deszcz. W wypadku silniejszych zabrudzeń spowodowanych pisakiem, gumą, kredką, rdzą, itp.; do czyszczenia zalecane są środki piorące lub czyszczące nierysujące powierzchni.

Nie należy stosować do czyszczenia okien gruboziarnistych środków szorujących lub zdrapujących środków pomocniczych (gąbki stalowe, czyścidla do garnków), mocno alkalicznych środków czyszczących lub kwaśnych oraz benzyn i rozpuszczalników (rozcieńczalnik nitro itp.) - miałyby one wpływ na własności powierzchni, które mogłyby ulegać porysowaniu i przebarwieniu. Stosując środki do mycia szyb na bazie amoniaku należy zwracać szczególną uwagę, aby środki te nie miały styczności z profilem okiennym i okuciami obwiedniowymi. Styczność amoniaku z profilem okiennym może spowodować przebarwienie profilu, a zetknięcie z okuciem niszczy powłokę antykorozyjną.

KONSERWACJA

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

Po upływie 12 a przed upływem 14 miesięcy od daty sprzedaży towaru, a następnie po upływie każdych kolejnych 12 miesięcy i przed upływem 14 miesięcy od tej daty, towar należy poddać okresowemu przeglądowi i konserwacji wykonywanej na żądanie i koszt użytkownika przez serwis producenta lub sprzedawcy.

UWAGA!

Jeżeli okna, drzwi balkonowe i inne zamknięcia otworów zewnętrznych o dużej szczelności uniemożliwiają infiltrację powietrza zewnętrznego w ilości niezbędnej do potrzeb wentylacyjnych, o czym może świadczyć pojawiająca się na szybach rosa, w pomieszczeniu należy przewidzieć nawiewną wentylację mechaniczną lub odpowiednie urządzenia nawiewne. Uszczelkę należy wymieniać tylko wtedy, gdy parametry wodoszczelności i przepuszczalności okien lub drzwi ulegną pogorszeniu (np. w wyniku mechanicznego uszkodzenia), lub w przypadku przedwczesnego zesterzenia się materiału, przy sprzyjających ku temu warunkach atmosferycznych.

PAKOWANIE

Okna dla danego klienta są oznakowane, mają naklejony na ramie i skrzydle numer zamówienia, którego dotyczą. Wszystkie dodatki (np. łączniki, poszerzenia, klamki, kotwy itp.) są spakowane i ofoliowane. Posiadają - tak samo jak okna - numer zamówienia i kody kreskowe służące do ich identyfikacji.

TRANSPORTOWANIE

Zaleca się do składowania i przewozu towarów używanie odpowiednich podstaw zabezpieczających przed obsunięciem oraz przewróceniem się profilu (palety, stojaki transportowe) i zabezpieczenie ich odpowiednio pasami. Okna, drzwi oraz wszelkie stojaki stacjonarne i na środkach transportu winny być wyposażone w osłony uniemożliwiające obtarcie (np. gumy, filc, gruba tektura, itp). Szczególną ostrożność należy zachować przy przemieszczaniu i transportowaniu okien okleinowanych. Okna od spodu posiadają listwy transportowe, dzięki którym w bezpieczny i łatwiejszy sposób wykonuje się załadunek, rozładunek i transportowanie okien do magazynu czy klienta finalnego.

PRZECHOWYWANIE

Okna i drzwi powinny być przechowywane i składowane w taki sposób, aby nie powodować ich uszkodzenia (odkształcenia, wyginania, wgniatania). Muszą być chronione przed zabrudzeniem. Okna od spodu wyposażone są w listwy transportowe, które należy wykorzystywać do ich przemieszczania i składowania. Podłoże powinno być utwardzone, poziome, równe. Wyroby powinny być przechowywane w jednej, lub kilku warstwach, w sposób zabezpieczający je przed uszkodzeniami przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa, w pozycji pionowej. Ewentualne nakrywanie wzgl. pakowanie elementów okiennych nie powinno wpłynąć na ich jakość (np. pakując w białą oraz w jasną folię unikamy nadmiernego przegrzania).



REGULACJA ROLEK RYGLUJĄCYCH

Rolla E

ROLKA E	KIERUNEK REGULACJI	REGULACJA SIŁY DOCISKU	WYSOKOŚĆ	WIDOK Z BOKU
		$\pm 0,8 \text{ mm}$		

Rolla P

ROLKA P	KIERUNEK REGULACJI	REGULACJA SIŁY DOCISKU	WYSOKOŚĆ	WIDOK Z BOKU
		$\pm 0,8 \text{ mm}$		

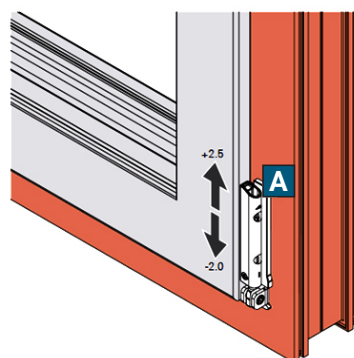
Rolla V (od 2020)

ROLKA V	KIERUNEK REGULACJI	REGULACJA SIŁY DOCISKU	REGULACJA W PIONIE	WIDOK Z BOKU
			$+1,5 \text{ mm}$ $+0,8 \text{ mm}$	
		$\pm 0,8 \text{ mm}$	$\pm 0,125 \text{ mm}$	<p>[1] 0 = pozycja podstawowa [2] -0,8 mm maks. regulacja [3] +1,5 mm maks. regulacja</p>
			$\pm 0,25 \text{ mm}$	
		$\pm 0,8 \text{ mm}$	$\pm 0,375 \text{ mm}$	
			$\pm 0,5 \text{ mm}$	

REGULACJA WSPORNIKA ZAWIASU DOLNEGO I ZAWIASU DOLNEGO

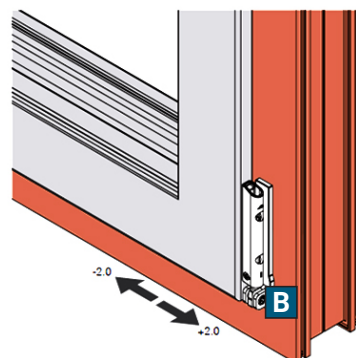
Regulacja w pionie

1. Zdjąć osłonkę. Odciążyć skrzydło.
2. Regulacja w pionie $-2,0/+2,5$ mm na śrubie zawiasu dolnego [A].
Regulacja kluczem imbusowym sześciokątnym SW4



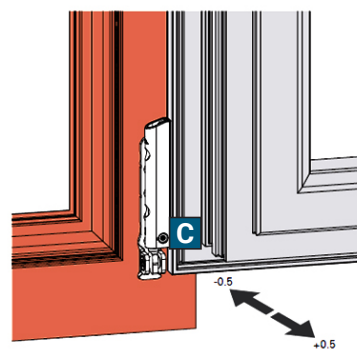
Regulacja w poziomie

1. Regulacja w poziomie $-2,0/2,0$ mm na śrubie wspornika zawiasu dolnego [B].
Regulacja kluczem imbusowym sześciokątnym SW4.
2. Nałożyć osłonkę.



Regulacja siły docisku

1. Skrzydło otworzyć do 180°
2. Regulacja w poziomie $\pm 0,5$ mm na śrubie zawiasu dolnego [C].
Regulacja kluczem imbusowym SW 2,5.

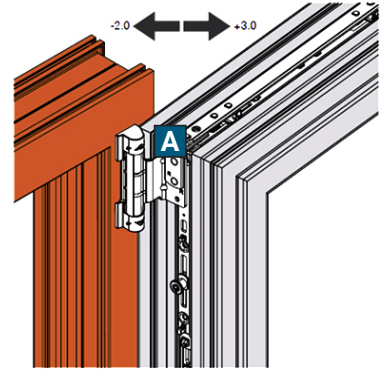




REGULACJA ROZWÓRKI

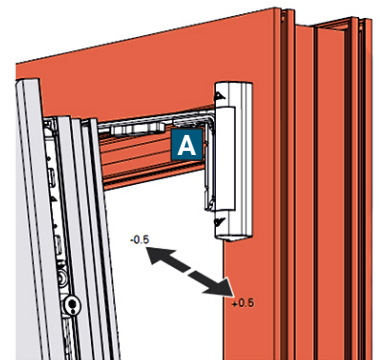
Regulacja w poziomie

1. Otworzyć skrzydło.
2. Regulacja w poziomie $-2,0/+3,0$ mm na śrubie w rozwórce [A].
3. Regulacja w poziomie kluczem imbusowym sześciokątnym SW4.



Regulacja siły docisku

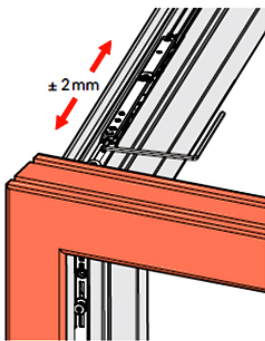
1. Ustawić skrzydło w pozycji uchylnej.
2. Regulacja siły docisku $\pm 0,5$ mm na śrubie w rozwórce [B].
3. Regulacja siły docisku kluczem imbusowym sześciokątnym SW4.



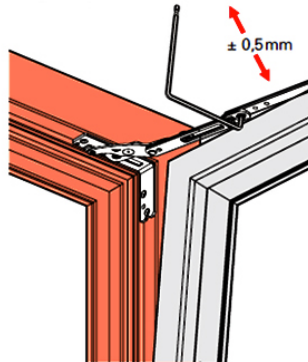
REGULACJA ZAWIASÓW KRYTYCH (DESIGNO)

Na rozwórcie

Regulacja w poziomie

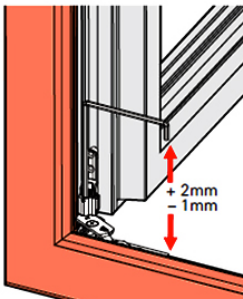


Regulacja docisku

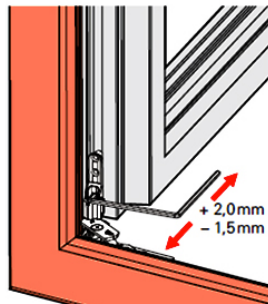


Na wsporniku zawiasu dolnego/zawiasie dolnym

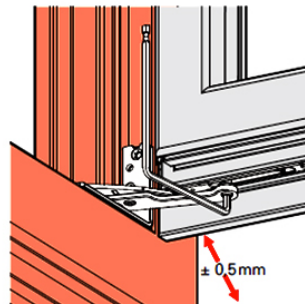
Regulacja w pionie



Regulacja w poziomie



Regulacja docisku





BUDVAR

www.budvar.pl

Odwiedź Strefę Partnera- miejsce, gdzie znajdziesz wszystkie niezbędne materiały
www.budvar.pl/zaloguj-sie-do-panelu-partnera

oraz na nasze kanały social media.



BUDVAR Centrum Sp. z o.o. | ul. Rondo ONZ 1/12, 00-124 Warszawa
adres do korespondencji: ul. Przemysłowa 36, 98-220 Zduńska Wola
tel. +48 (43) 824 31 32 | e-mail: okna@budvar.pl

BROOKVENT

INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA NAWIEWNIKA AirVent BHY 4000



• Zastosowanie

Nawiewniki automatyczne higrosterowane AirVent BHY 4000 są urządzeniami przeznaczonymi do doprowadzenia świeżego powietrza z otoczenia budynku do pomieszczeń przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi w budynkach mieszkalnych, rekreacji indywidualnej, zamieszkania zbiorowego (w tym hoteli), użyteczności publicznej (np. szkoły) oraz biurowych, a także gospodarczych.

Nawiewnik przeznaczony do montowania we wszystkich typach okien jako element nawiewu powietrza w systemach wentylacji grawitacyjnej, mechanicznej wywiewnej lub hybrydowej.

Nawiewnik działa bezobsługowo i nie wymaga zasilania.

• Budowa

Nawiewnik BHY 4000 składa się z:

- regulatora BHY 4000 montowanego po wewnętrznej stronie okna, w którym znajduje się mechanizm higrosterowania (taśma poliamidowa) oraz przepustnica i dźwignia minimalizująca przepływ powietrza,
- podkładki montażowej,
- czerpni powietrza.

• Zasada działania

Nawiewniki higrosterowane charakteryzują się automatyczną regulacją nawiewanego strumienia powietrza w zależności od poziomu wilgotności względnej w pomieszczeniu. Nawiewnik pozostaje w pozycji przymknięcia do momentu pojawienia się potrzeby zwiększonej wymiany powietrza. Przepustnica nawiewnika otwiera się w odniesieniu do wielkości stopnia zanieczyszczenia powietrza (wilgotności), tzn. im mniejsza jest wilgotność w pomieszczeniu tym bardziej przymknięta jest przepustnica, wraz ze wzrostem wilgotności powietrza nawiewnik się otwiera.

Przepustnica regulatora BHY 4000 pracuje w zakresie 30-75% wilgotności względnej.

Dźwignia znajdująca się po lewej stronie regulatora może być ustawiona w dwóch położeniach:

- dolne położenie umożliwia działanie automatyczne,
- górne położenie powoduje, iż nawiewnik jest przymknięty, działanie automatyczne zablokowane a przepływ powietrza pozostaje na minimalnym poziomie.

BROOKVENT

• Sposób montażu

Przed zamontowaniem nawiewnika należy wykonać otwory zgodnie z dokumentacją techniczną nawiewnika. Nawiewniki można montować w stolarce PVC (przyłgi okienne skrzydła i ościeżnicy), aluminiowej (bezpośrednio w profilu), drewnianej (w skrzydle, ewentualnie ościeżnicy) oraz w kasecie rolety.

Nawiewnik można zamontować w pozycji poziomej lub ukośnej – umożliwia to odpowiednie zamontowanie podkładki montażowej). Przełącznik powinien znajdować się po lewej stronie regulatora a wlot powietrza skierowany powinien być do góry.

W pierwszej kolejności należy za pomocą odpowiednich wkrętów zamocować podkładkę montażową a następnie do niej (na wcisk) nawiewnik.

• Konserwacja

Nawiewniki BHY 4000 należy regularnie czyścić za pomocą miękkiej suchej szmatki, bez użycia jakichkolwiek płynów czy też ogólnodostępnych środków czyszczących. Podczas mycia okien nawiewnik należy odpowiednio zabezpieczyć gdyż nie wolno dopuścić do zamoczenia systemu higrosterowania, składającego się z bardzo czułych na wilgotność tasiemek poliamidowych.

UWAGA: Nie należy zakrywać, zaklejać, zatykać wlotu powietrza gdyż może spowodować to niesprawne działanie wentylacji, jak i samego nawiewnika co w efekcie prowadzić może do powstawania np. grzybów, pleśni. Należy również pamiętać o tym aby nawiewnika nie był trwale ustawiony w pozycji przymkniętej.