

MARVIPOL[®]
development



IN PLACE

ETAP II

INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA LOKALU USŁUGOWEGO

Spis treści

1. Informacje o inwestycji	6
Lokalizacja inwestycji	7
2. Przed rozpoczęciem prac wykończeniowych – bardzo ważne informacje, o których nie można zapomnieć	8
3. Jak użytkować i konserwować poszczególne elementy w lokalu	12
Ściany, stropy i posadzki	12
Ślusarka aluminiowa	13
Okna	15
4. Instalacje w lokalu	16
Instalacja elektryczna	16
Instalacja teletechniczna	17
Instalacja domofonowa	17
Instalacje sanitarne	19
Instalacja zimnej i ciepłej wody oraz kanalizacji sanitarnej	19
Instalacja klimatyzacji	20
Wentylacja bytowa	21
Instalacja grzewcza	22
5. Użytkowanie części wspólnych	24
Balkony, tarasy, loggie i ogródki	24
Windy	25
Garaż	26
Boksy, schowki na rowery i komórki lokatorskie	27
6. Bezpieczeństwo	28
Bezpieczeństwo pożarowe	28
Ochrona osiedla	28
7. Rękojmia - odpowiedzialność za wady/zgodność z Umową	29
8. Zgłaszanie wad	30

MARVIPOL®
development



Wizualizacja poglądowa



Szanowni Państwo,

pragnę serdecznie pogratulować odbioru lokalu usługowego w inwestycji In Place etap 2. Jednocześnie dziękuję za zaufanie, którym obdarzyli Państwo Marvipol Development S.A.

Wspólnie z zespołem:

- Anna Figura – Inspektor ogólnobudowlany
- Paweł Jakubczyk – Inspektor ds. sanitarnych
- Marek Podgórski – Inspektor ds. elektrycznych

stworzyliśmy niniejszy dokument, by ułatwić Państwu jego użytkowanie. Zachęcam do zapoznania się z informacjami i wskazówkami, które pomogą zaplanować prace wykończeniowe, a także prawidłowo użytkować i konserwować poszczególne elementy w lokalu i części wspólnej budynku.

Życzę samych pięknych chwil spędzonych w Państwa nowym lokalu.

Krzysztof Pruszyński

Project Manager inwestycji In Place.

1 | Informacje o inwestycji

In Place etap 2 to dwa budynki mieszkalne wielorodzinne zlokalizowane w części dzielnicy Włochy. Budynek B z adresem Instalatorów 9 obejmuje 108 lokali mieszkalnych oraz 6 lokali usługowych.

Kondygnacje -1 budynków są połączone i znajduje się tam garaż z 295 miejscami postojowymi (w tym platformy parkingowe oraz miejsca na płycie), boksy/schowki do przechowywania rowerów i komórki lokatorskie oraz pomieszczenia techniczne do obsługi budynku.

Na patio znajduje się plac zabaw. Mieszkańcy mogą również korzystać z 3 wózkowni/rowerowni zlokalizowanych na parterach (klatki 2, 4, 5). Całe osiedle jest monitorowane i nadzorowane przez pracowników ochrony. Ochrona/portiernia znajduje się w budynku B (klatka 1). Skrzynki na listy dla lokali usługowych znajdują się na klatce 2.



Wizualizacja poglądowa



Lokalizacja inwestycji

In Place oferuje doskonałe skomunikowanie z resztą miasta. Osiedle znajduje się w bliskiej odległości od przystanku tramwajowego oraz stacji PKP Warszawa Rakowiec. Pokonanie takich odległości to zaledwie 5 minut spaceru. W promieniu 100 m od inwestycji znajduje się również przystanek autobusowy. Lokalizację wyróżnia także rozwinięta infrastruktura, bliskość zielonych parków oraz licznych centrów handlowych i kompleksów biurowych.



2 | Przed rozpoczęciem prac wykończeniowych - bardzo ważne informacje, o których nie można zapomnieć

Poniższe wskazówki ułatwią Państwu prawidłowe przeprowadzenie prac wykończeniowych w lokalu i zabezpieczenie jego elementów przed uszkodzeniami mechanicznymi.



Jak nie uszkodzić elementów lokalu podczas prac wykończeniowych

Aby uniknąć porysowania, obtłuczenia lub zniszczenia elementów zamontowanych w lokalu, bardzo prosimy o ich zabezpieczenie przed rozpoczęciem prac wykończeniowych. Po zakończeniu robót należy niezwłocznie zdemonstować wszelkie zabezpieczenia.

Prosimy o zabezpieczenie:

- szyb i ram okiennych oraz fasad aluminiowych poprzez oklejenie folią;
- zamka w drzwiach (wkładki) poprzez zaklejenie taśmą malarską na czas prac pyłących;
- grzejników, termostatów poprzez oklejenie tekturą falistą i folią, zaklejenie głowic do regulacji temperatury taśmą malarską;
- króćca wentylacyjnego w łazience poprzez oklejenie grubą gazą lub włókniną, aby umożliwić przepływ powietrza, ale nie dopuścić do uszkodzenia lub zatarcia urządzeń wspomagających wymianę powietrza zlokalizowanych na dachu (gazę lub włókninę trzeba wymieniać w tym czasie na nową przynajmniej raz na dobę);



Uszkodzenia mechaniczne ww. elementów nie podlegają naprawom w ramach rękojmi.

- rekomendujemy używanie taśmy malarskiej wysokiej jakości, żeby zabezpieczenie było trwałe i funkcjonalne przez cały okres prac wykończeniowych.
- Prosimy o uczulenie ekipy wykończeniowej, aby nie wylewała do odpływów kanalizacyjnych resztek farb, gipsu, klejów ani innych materiałów lub substancji niestanowiących ścieków sanitarnych. Może to grozić zatkanie przepływu i trwałą niedrożnością kanalizacji, sieci kanalizacyjnej lub przyłącza, a także zalaniem sąsiadów. Kosztem udrożnienia i naprawy instalacji zostanie obciążony Właściciel (Użytkownik) lokalu.
- W lokalu wykonany jest podkład cementowy o wytrzymałości C20., który nie może pełnić funkcji samodzielnej posadzki. Z uwagi na swoją ścieralność powinien zostać uzupełniony o np. gres lub parkiet. Grubość materiału do wykończenia (płytki i klej, panele, deski) nie może przekroczyć 2 cm. Przy stosowaniu kleju pod parkiet, inne podłogi drewniane lub mozaikę należy wzmocnić podłożem odpowiednim preparatem. Brak wzmocnienia może spowodować oderwanie się warstwy podłoża wraz z klejem wskutek występujących naprężeń. W przypadku układania specjalnych okładzin (np. z drewna egzotycznego lub z klepki o długości powyżej 50 cm) należy wykonać tzw. podkład pośredni. Jego zadaniem jest dostosowanie podkładu cementowego do wymagań wynikających ze specyfikacji

producentów okładzin. Przed położeniem jakiegokolwiek warstwy wykończeniowej posadzki należy dokonać pomiaru wilgotności oraz wytrzymałości szlichty. Wyniki muszą być zgodne ze specyfikacją techniczną producentów danych materiałów.

- Zachęcamy do zanotowania sobie nazw i kolorów farb, które zostaną użyte do malowania ścian, a także producentów oraz kolekcji i kolorów płytek, tapet, fug, materiałów podłogowych i innych elementów wykończeniowych – dzięki temu łatwiej będzie je odtworzyć w razie potrzeby uzupełnienia czy poprawy wykończenia lokalu.
- Wszelkie materiały i meble powinny być zamawiane na podstawie obmiaru rzeczywistego lokalu (nie na podstawie projektu lokalu).
- Drzwi do pomieszczeń z wentylacją (łazienka, WC) muszą być wyposażone w wycięcia lub podcięcie umożliwiające swobodny przepływ powietrza, które jest niezbędne do sprawnego działania wentylacji – minimalna powierzchnia otworu musi wynosić netto 0,022 m².



Wprowadzanie jakichkolwiek większych zmian w lokalu (np. wyburzanie, przenoszenie ścian, przenoszenie instalacji, montaż dodatkowych instalacji, rozkuwanie i bruzdowanie ścian) **może się odbywać tylko pod nadzorem osób z odpowiednimi uprawnieniami wymaganymi prawem budowlanym. W niektórych przypadkach opisanych w tym prawie należy także zgłosić do odpowiednich organów sam zamiar przeprowadzenia takich prac i uzyskać zgodę.**

Wymienione poniżej prace powodują utratę rękojmi bądź na przerobiony fragment, bądź na całą instalację (jeśli ingerencja była znaczna – decyzja zależy od indywidualnych przypadków) oraz odbywają się na koszt i odpowiedzialność Właściciela. Przypominamy, by wymagali Państwo pisemnej gwarancji od wykonawcy robót (przeróbek) – w razie konieczności będzie to podstawa do żądania naprawy. Jeśli planują Państwo prace wykończeniowe ingerujące w stan zastany, prosimy wcześniej zapoznać się z dokumentacją powykonawczą, aby uniknąć ewentualnych uszkodzeń oraz prowadzić prace w sposób nie kolidujący z rozwiązaniami projektowymi i technologią wykonanych już robót w lokalu przez Dewelopera. Dokumentacja powykonawcza i szczegółowe instrukcje wszelkich urządzeń znajdują się u Zarządcy nieruchomości lub Administratora budynku.

Właściciel lokalu, z chwilą jego odbioru, przejmuje na siebie prawa i obowiązki przynależne „inwestorowi”, w rozumieniu uregulowań Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. 1994, Nr 89, poz. 414, z późniejszymi zmianami) oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, w odniesieniu do robót budowlanych, które zamierza wykonywać w lokalu po dniu jego odbioru.



Jakie zmiany w lokalu można wykonać pod nadzorem osób uprawnionych (a jeśli jest to wymagane prawem, także po dokonaniu zgłoszeń do właściwych organów), jednak skutkują one utratą rękojmi.

Opisane poniżej prace można wykonywać w budynkach wielorodzinnych, jednak realizacja we własnym zakresie wiąże się **z utratą rękojmi na dany fragment lub element i zakres robót:**

- przeniesienie skrzynki elektrycznej lub teletechnicznej;
- rozprowadzenie kanałów nawiewnych i wyciągowych w obrębie lokali usługowych wraz z centralami/wentylatorami wg. indywidualnej aranżacji dostosowanej do funkcji lokalu;
- przeniesienie instalacji sanitarnej (w stosunku do obecnego rozprowadzenia) – instalacja musi być prowadzona zewnątrz (po ścianie lub na posadzce) z zachowaniem wymaganych spadków i szczelnych połączeń;

- wkuwanie instalacji sanitarnych w ściany działowe – powoduje to zmniejszenie parametrów akustycznych;
- wyburzenie, przeniesienie lub częściowe wyburzenie ścian działowych – w miejscu wyburzonych ścian należy uzupełnić warstwę izolacyjną posadzki;
- przeniesienie wewnętrznych otworów drzwiowych (należy pamiętać o wbudowaniu nadproża w nowym miejscu);



Po wykonaniu ww. prac należy opisać zakres wprowadzonych zmian, zaznaczyć je na rzucie lokalu i przekazać jako dokumentację powykonawczą do Administracji Osiedla. Właściciel traci rękojmię na przerobiony fragment w lokalu. W przypadku wadliwego działania instalacji po przeróbkach prosimy o zgłaszanie konieczności naprawy do wykonawcy tych prac.



Jakie prace i ingerencje wymagają zgody Administracji/ Zarządcy Nieruchomości oraz spełnienia wymagań Projektanta lub uzyskania jego zgody?

- demontaż i zmiana lokalizacji, typu lub wielkości grzejników;
- zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń;
- zmiana lokalizacji zaworów czerpalnych do podlewania tarasu lub ogródka;
- montaż rolet zewnętrznych, markiz, żaluzji antywłamaniowych, daszków, obudowy tarasu, a także montaż innych elementów zewnętrznych;
- wykonanie zabudowy króćca wentylacyjnego – jest ono możliwe pod warunkiem pozostawienia ażurowej przestrzeni, która zapewni swobodny przepływ powietrza. Można także rozważyć przedłużenie kanału wentylacyjnego za pomocą rury spiro i zamontowanie kratki na froncie szafki. Jeśli chcą Państwo zastosować takie rozwiązanie, należy wystąpić o zgodę do Projektanta, który sprawdzi, czy taka ingerencja nie wpłynie negatywnie na działanie wentylacji w całym pionie.



Jakich zmian **NIE MOŻNA** wprowadzać?

Wykonanie poniższych prac wiąże się z utratą rękojmi, możliwością obciążenia Właściciela lokalu kosztami naprawy ewentualnych szkód i koniecznością doprowadzenia danego elementu do stanu pierwotnego:

- wkuwanie rur w ściany i posadzki (instalacja powinna być prowadzona zewnętrznie – wkucie jej w ścianę powoduje osłabienie konstrukcji i utratę parametrów akustycznych budynku);
- bruzdowanie w ścianach międzylokalowych – powoduje to osłabienie ściany i zmniejszenie parametrów akustycznych;
- wyburzanie ścian nośnych i słupów konstrukcyjnych, skuwanie posadzki lub częściowa ingerencja w te elementy;
- ingerencja w szachty instalacyjne wewnątrzlokalowe obudowujące piony instalacyjne;
- ingerencja w instalację wentylacji, przenoszenie otworów wentylacyjnych w inne miejsce na ścianie szachtu instalacyjnego lub wykonywanie rozprowadzeń instalacji wentylacji wewnątrz lokalu;
- ingerencja w elewację (nie wolno wiercić, rozkuwać ścian zewnętrznych czy wieszać czegokolwiek ani na elewacji, ani na balustradzie balkonowej – stanowi to zaburzenie spójności wizualnej osiedla, a ingerencja w ściany może dodatkowo spowodować utratę parametrów cieplnych, ponieważ budynek jest ocieplony z zewnątrz);
- przenoszenie tablicy mieszkaniowej zawierającej bezpieczniki elektryczne;
- wiercenie w posadzce (ryzyko uszkodzenia biegnących w niej instalacji sanitarnych)

- zmiana koloru elewacji, balustrad, przegród szklanych, okładzin elewacyjnych, parapetów zewnętrznych, obróbek blacharskich;
- montaż jednostki klimatyzacyjnej bez uzyskania wcześniejszej zgody Administracji/Zarządcy nieruchomości i spełnienia wymagań Projektanta – w garażu znajduje się miejsce przeznaczone na klimatyzatory lokali usługowych;
- montaż rolet zewnętrznych, żaluzji antywłamaniowych, daszków, obudowy tarasu bez uzyskania zgody Administracji/Zarządcy nieruchomości i spełnienia wymagań Projektanta;
- malowanie okien/fasad z zewnątrz oraz ogrodzenia na kolor inny niż oryginalny (należy zachować spójność wizualną budynku);
- przenoszenie lub zaślepianie okien;
- montaż anten na elewacji (nie ma takiej potrzeby – anteny zamontowano na dachu, a w całym budynku jest rozprowadzona instalacja teletechniczna);
- montaż fotowoltaiki na ogródkach jest zakazany.
- wiercenie i bezpośredni montaż elementów w stolarni okiennej i drzwiowej;
- montaż kotew umywalki do ścianek szachtów instalacyjnych;
- zdejmowanie plomb, demontaż i montaż ciepłomierzy lub wodomierzy znajdujących się w lokalu lub w szachtach zlokalizowanych w częściach wspólnych;
- wykonywanie otworów, kopania szpadlem, sadzenia roślinności na tarasach i w ogródkach zlokalizowanych na płycie garażowej oraz opaskach żwirowych ogródków.
- montaż elementów (np. reklam, szyldów, anten satelitarnych, oświetlenia, itp.) oraz urządzeń (np. kamery) na elewacji, balustradach, przegrodach bez uzgodnienia z Administracją i Generalnym Wykonawcą/ Projektantem Budynku.
- ingerencja w zamontowane urządzenia ppoż.,
- wykonywanie jakiegokolwiek zabudowy grzejników;
- zamykanie zaworów odcinających (zasilanie i powrót) na rurociągach centralnego ogrzewania przy ciepłomierzach znajdujących się w szachtach instalacyjnych (zakaz dotyczy normalnego użytkowania lokalu – zamykanie zaworów jest dozwolone jedynie w trakcie prac aranżacyjnych oraz w wypadku awarii);
- montaż wentylatorów wyciągowych w łazience – wentylatory wyciągowe znajdują się na dachu;
- montaż na instalacji c.o. dodatkowej armatury odcinającej, regulacyjnej lub termostatycznej;
- ingerencja mechaniczna (np. wiercenie) w balustradę (takie działanie prowadzi do powstawania ognisk korozji);
- zaślepianie lub demontaż wpustów tarasowych, ogrodowych.



3 | Jak użytkować i konserwować poszczególne elementy w lokalu



12



Ściany, stropy i posadzki

Informacje:

- Budynek ma żelbetową konstrukcję.
- Zewnętrzne ściany murowane wykonane są z bloczków silikatowych grubości 18 cm. Od zewnątrz budynek jest ocieplony warstwą styropianu lub wełny i pokryty tynkiem silikonowym.
- Ściany między lokalami usługowymi mają grubość 18 cm.
- Ściany murowane oddzielające lokale od części wspólnych oraz lokali mieszkalnych wykonane są z pustaków ceramicznych o grubości 25cm
- Ściany działowe są wykonane z bloczków gipsowych i mają grubość 10 cm.
- Obudowy szachtów instalacyjnych w lokalu są wykonane z bloczków silikatowych i mają grubość 8 cm.
- Ściany (zewnętrzne i działowe) oraz sufity pozostają bez wykończenia z wyjątkami: część ścian w lokalu U3 otynkowana jest tynkiem termoizolacyjnym PERLICOVER PT 500, część ścian w lokalu U3 jest pokryta wełną i tynkiem cienkowarstwowym.
- W łazienkach przed rozpoczęciem prac wykończeniowych – tj. położeniem płytek czy malowaniem – należy przygotować powierzchnię ścian odpowiednio do planowanych okładzin. Bez względu na rodzaj wykończenia należy zabezpieczyć powierzchnię ścian w strefach mokrych izolacją przeciwwodną, tzw. folią w płynie.

- Wzajemne połączenie płaszczyzn docelowych okładzin ściennych i podłogowych (ściana/ściana, ściana/podłoga, ściana/sufit) wykonywanych przez Nabywcę lokalu należy „zdylatować” na całej ich głębokości oraz w razie konieczności wypełnić powierzchniowo materiałem elastycznym (np. silikon sanitarny)
- Warstwy posadzki: na płycie żelbetowej znajduje się styropian, w którym biegną przewody centralnego ogrzewania, wody oraz instalacja teletechniczna. Kolejne warstwy to folia budowlana i szlichta cementowa o grubości ok. 5 cm.
- Na wykończenie podłogi docelowymi materiałami Projektant założył maksymalnie 2 cm wysokości (na taką wysokość są także przygotowane drzwi wejściowe).
- Przed położeniem docelowego wykończenia posadzka i część ścian w łazience i toalecie oraz innych pomieszczeniach mokrych (np. pralni) wymagają zabezpieczenia przeciwwodnego w postaci szczelnej izolacji powłokowej, np. systemu folia w płynie. Należy zabezpieczyć całą podłogę wraz ze ścianami dookoła (do wysokości minimum 15 cm), całą strefę kabiny prysznicowej oraz strefę powyżej i wokół wanny i umywalki (minimum 50 cm do góry i na boki). W przypadku warstw wykończeniowych posadzek w postaci gresów, parkietów lub innych elementów przyklejonych do powierzchni szlichty należy dostosować przebieg fug lub dylatacji warstw wykończeniowych do przebiegu dylatacji na szlichtzie celem uniknięcia późniejszych spękań i klawiszowania posadzki.
- Ewentualne dodatkowe ściany działowe murowane należy posadowić bezpośrednio na stropie. Lekkie ścianki w technologii GK mogą być posadowione na docelowej szlichtzie. Przypominamy, że w szlichtach są prowadzone instalacje. Ewentualne pęknięcia na ścianach są naturalną konsekwencją pracy budynku. Jeżeli się pojawiają, prosimy o zgłoszenie do Działu Gwarancji. Spękania będą usuwane w ramach rękojmi, a ściana zostanie pomalowana na biało. Jeśli przed naprawą ściana miała inny kolor i chcieliby Państwo, aby wykonawca pomalował ją na ten sam kolor, to prosimy o zakup farby we własnym zakresie.
- Pod stropami lokali usługowych prowadzone są instalacje służące do obsługi innych części budynków – właściciel (użytkownik) zobowiązany jest do zapewnienia rewizji oraz umożliwienia dostępu Administracji w celu serwisu lub usunięcia awarii.

Więcej informacji na temat użytkowania i konserwacji elementów budynku zamieszczono w Instrukcji użytkowania obiektu dostępnej u Administratora.



Ślusarka aluminiowa

Informacje:

- Fasady aluminiowe oraz wyjścia do ogródków zostały wykonane przez firmę FIN-PRO. z profili aluminiowych w systemie Aluprof MB-SR50N HI+, bez odporności ogniowej) lakierowane proszkowo na kolor RAL7021MAT.
- W fasadach znajdują się kraty wentylacyjne z żaluzjami. W chwili przekazania lokalu za żaluzjami znajduje się ciepły panel w kolorze ślusarki.
- Drzwi posiadają samozamykacze.



Kontakt z producentem telefonicznie pod numerem +48 17 227 01 35,
mailowo na adres e-mail: biuro@finpro.com.pl
listownie na adres FIN-PRO Sp. z o.o. ul. Jana Wiktora 7, 36-100 Kolbuszowa

Użytkowanie i konserwacja:

- Do codziennego czyszczenia szyb i ram należy używać miękkiej szmatki lub szczotek z naturalnego włosia i wody z łagodnym detergentem. Nie należy czyścić, gdy jest wystawione na działanie pełnego słońca. Należy również unikać czyszczenia szkła i ram, gdy temperatura jest bardzo niska lub bardzo wysoka. Częstotliwość mycia 1 raz na pół roku lub częściej według potrzeby.
- Uszczelkę drzwiową należy przecierać wodą z detergentem.
- Wkładki zamkowe nie wymagają działań konserwacyjnych w trakcie normalnego użytkowania.
- Nie należy stosować materiałów ściernych ani rozpuszczalników zawierających ketony, estry lub alkohole.
- Dopuszczalne jest stosowanie słabego kwasu (np. octowego) lub rozpuszczalnika (np. denaturat) do usuwania silnych zabrudzeń z szyb, należy jednak zwrócić uwagę, by te środki nie miały kontaktu z innymi elementami. Kwas fluorowodorowy lub pochodne fluoru mogą uszkodzić powłokę i powierzchnię szkła.
- Nie należy przyklejać do fasad taśmy samoprzylepnej ani innych materiałów klejących.
- Wszelkie zmiany w stolارce można wprowadzać tylko za zgodą i w porozumieniu z producentem. Zmian powinien dokonywać serwis producenta. Ingerencja w konstrukcję powoduje utratę gwarancji. Dotyczy to montażu dodatkowych akcesoriów (np. rolet materiałowych, żaluzji, kaset reklamowych) wymiany okuć, oklejania szyb lub profili, malowania konstrukcji.
- Potrzebę regulacji należy zgłaszać do przedstawiciela producenta (usługa odpłatna). Nie należy regulować drzwi we własnym zakresie, aby nie stracić rękojmi.
- Aby zachować gwarancję należy raz do roku wykonać płatny okresowy przegląd gwarancyjny, który wykonuje producent na pisemne wezwanie.
- Przegląd musi być odnotowany w karcie gwarancyjnej.
- nie wolno blokować drzwi żadnymi przedmiotami (np. kliny, itp.),
- nie wolno wkładać żadnych elementów pomiędzy skrzydło drzwi a ramę – może spowodować to wyrwanie zawiasów drzwiowych,
- aby zamknąć drzwi na klucz należy mocno docisnąć skrzydło do ramy i przekręcić klucz w zamku,
- nie wolno zamykać drzwi z przełożoną przez nie przeszkodą, np. kablem elektrycznym lub węzłem ogrodniczym,
- należy pilnować aby zawiasy drzwiowe wyposażone były zawsze w kapsle kontruujące – przy ich braku drzwi mogą się same rozregulowywać – brak kapsla zawiasu nie będzie uznawany jako naprawa gwarancyjna.
- Projektant dopuszcza montaż reklam w lokalizacjach wskazanych poniżej. Sposób montażu należy ustalić z Administracją oraz, poza reklamą nad drzwiami do lokalu U3, z producentem FIN PRO.



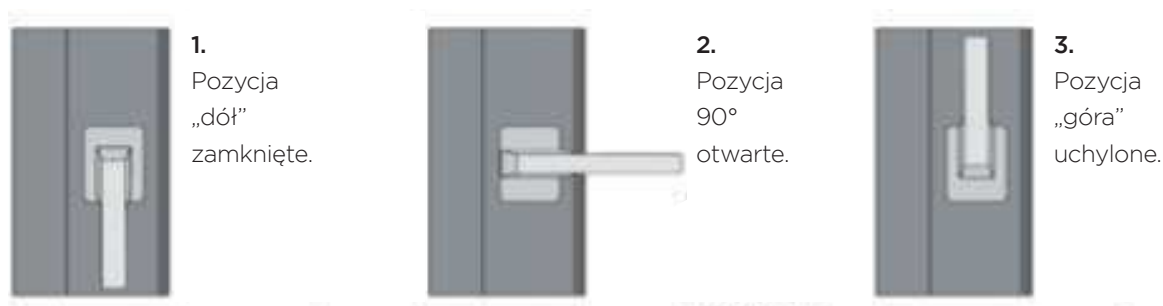
ELEWACJA WSCHODNIA - LOKALE USŁUGOWE U3-U6



ELEWACJA PÓŁNOCNA - LOKALE USŁUGOWE U1-U2

Informacje:

- Oprócz ślusarki aluminiowej w Państwa lokalu zamontowano dwuszybowe okna PVC firmy DOMEL (nie dotyczy to lokalu U002).
- W każdym pomieszczeniu znajduje się minimum jedno okno rozwierno-uchylne, co ułatwia wentylację.
- Aby otworzyć okno, należy przekręcić klamkę o 90°, do pozycji poziomej. Jeśli okno jest zamknięte na klucz (w klamce) należy najpierw upewnić się, że zamek jest otwarty.
- Aby zamknąć okno, należy docisnąć ramę okienną i przekręcić klamkę do dołu, do pozycji pionowej.
- Aby je uchylić, należy przy zamkniętym oknie przekręcić klamkę do góry o 180°, a następnie pociągnąć okno do siebie.

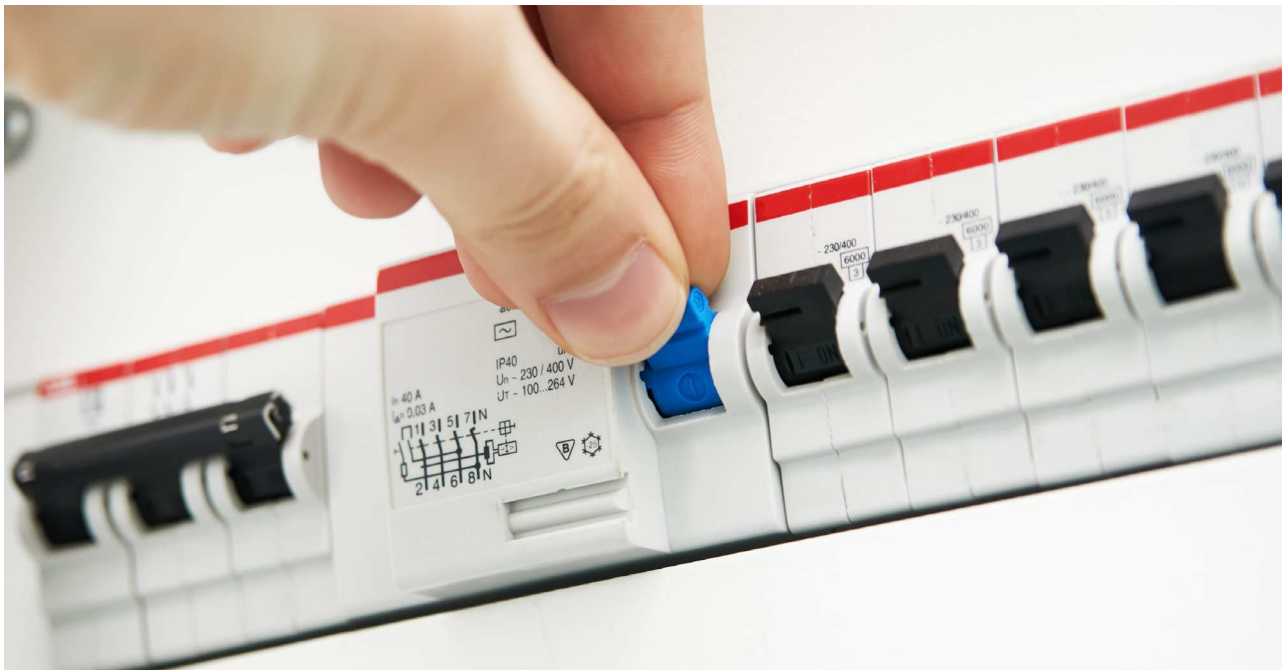


- Nie należy niczego wieszać na otwartych skrzydłach okiennych ani w żaden inny sposób ich obciążać.
- W razie silnego wiatru lub przeciągu należy zabezpieczyć skrzydła okienne przed trzaskaniem.
- Przed przekręceniem klamki prosimy dokładnie docisnąć skrzydło okna. Niestaranne zamykanie lub np. pozostawienie przewodu pod skrzydłem może spowodować jego trwałe zwichrowanie.

Konserwacja:

- Prosimy myć okna wodą z dodatkiem łagodnego detergentu, używając miękkiej szmatki. Nie należy stosować rozpuszczalników, proszków ani przyrządów, które mogą porysować szyby lub ramy okienne.
- Dwa razy do roku prosimy przesmarować powierzchnię uszczelki wazeliną techniczną.
- Jeżeli uszczelka wysunie się ze szczeliny mocującej, można ją z powrotem wcisnąć kciukiem, zaczynając od miejsca, w którym jest jeszcze zamocowana.
- Państwa okna zostały wyposażone w wysokiej jakości okucia obwiedniowe, które mają zapewnić prawidłowe funkcjonowanie okien przez długi czas. W związku z tym nie należy zapominać o regularnych (przeprowadzanych raz w roku) zabiegach konserwacyjnych. Należą do nich:
 - usuwanie zabrudzeń i smarowanie ruchomych elementów okuć (można stosować wazelinę techniczną, smar lub olej maszynowy bez zawartości żywicy i kwasów);
 - sprawdzenie śrub mocujących klamkę (w razie potrzeby ich dokręcenie);
 - ewentualna regulacja położenia skrzydeł (zarówno na konstrukcję budynku, jak i na okna nieustannie działają siły fizyczne, dlatego niezbędne są korekty położenia skrzydeł w stosunku do ościeżnicy – zapewni to ich sprawne funkcjonowanie).
- Warunkiem utrzymania gwarancji na okna, jest przestrzeganie zapisów Karty Gwarancyjnej producenta przekazanej podczas odbioru lokalu. Kontakt w sprawie przeglądów rocznych – serwis@domel.pl tel. +48 692 488 53.
- Konserwacja i regulacja okien leżą po stronie Właściciela.

4 | Instalacje w lokalu



Instalacja elektryczna

Informacje:

- Aparatura zabezpieczeniowa w rozdzielni usługowej to SIMENS seria SENTRON.
- Instalacja elektryczna w lokalach usługowych pozostaje do zaaranżowania przez właściciela wg własnej aranżacji pomieszczenia. Projekt musi być wykonany przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami do projektowania instalacji elektrycznych, a po wykonaniu instalacji należy wykonać pomiary instalacji elektrycznej.
- W tablicy elektrycznej usługowej przewidziano zabezpieczenia do poszczególnych obwodów (ich opis jest w tablicy) znajdują się także wyłączniki różnicowo-prądowe. Nad takim bezpiecznikiem znajdują Państwo przycisk z napisem „TEST”. Prosimy raz w miesiącu go wcisnąć i sprawdzić działanie bezpiecznika. Prawidłowo działający bezpiecznik powinien opaść (następnie należy go podnieść). Testy należy wykonywać dla własnego bezpieczeństwa – gdyby doszło do zwarcia w instalacji lub uszkodzenia któregoś ze sprzętów, sprawne zabezpieczenia odetną prąd w danym obwodzie i nie dopuszczą do porażenia prądem.
- W każdym obwodzie znajduje się także zabezpieczenie nadmiarowo-prądowe zabezpieczające instalację przed uszkodzeniem wywołanym prądem o zbyt dużym natężeniu.
- Jeśli będzie konieczna rozbudowa rozdzielni elektrycznej o dodatkowe obwody, należy wykonać projekt rozbudowy przez osobę z odpowiednimi uprawnieniami. Aby utrzymać gwarancję na rozdzielnię elektryczną rozbudowa musi być wykonana przez firmę UNOCOM Sp. z o.o. sp. k.
- Jeśli planują Państwo zabudowę meblową w miejscu tablicy usługowej, prosimy o wycięcie otworu w ścianie mebla i zamontowanie ruchomej półki na poziomie skrzynki, aby zapewnić do niej dostęp.
- Prosimy pamiętać, aby w pomieszczeniach mokrych typu zapewnić odstępy zgodnie ze strefami mokrymi.
- Liczniki energii elektrycznej i zabezpieczenia przedlicznikowe znajdują się w zamkniętych rozdzielniach w pomieszczeniach elektrycznych w garażu podziemnym. Klucz do szaf ma Administracja/Zarządca Nieruchomości/Ochrona. W przypadku braku prądu w lokalu (jeśli wszystkie bezpieczniki w mieszkaniu są podniesione) prosimy o skontaktowanie się z Administracją/Zarządcą Nieruchomości/Ochroną. Jej pracownik otworzy szafę, co pozwoli sprawdzić pozycję bezpiecznika przedlicznikowego opisanego numerem lokalu (znajduje się w okolicy licznika energii

elektrycznej). Jeśli pomimo podniesienia wszystkich bezpieczników nadal nie ma prądu, prosimy zadzwonić do konserwatora instalacji elektrycznych budynku, a w ostateczności do pogotowia energetycznego (interwencja jest płatna).



Instalacja teletechniczna

Informacje

- Anteny do odbioru sygnału telewizji naziemnej i satelitarnej zostały zamontowane na dachu, a okablowanie jest rozprowadzone w całym budynku.
- Skrzynka teletechniczna została wyposażona w gniazdo do routera, dwa włókna światłowodowe, kabel (skrętkę) internetowy i kabel koncentryczny do wykorzystania przez operatora telekomunikacyjnego, a także kabel koncentryczny telewizji zbiorczej z możliwością odbioru sygnału telewizji naziemnej, satelitarnej oraz sygnału radiowego. Przewód internetowy UTP cat.5e zakończony jest obustronnie gniazdem RJ45. Przewód koncentryczny sygnału telewizji naziemnej i satelitarnej RG 6 zakończony jest obustronnie gniazdami typu F.
- Jeśli planują Państwo zabudowę meblową w miejscu skrzynki teletechnicznej, prosimy o wycięcie otworu w ścianie mebla i zamontowanie ruchomej półki na poziomie skrzynki, tak aby zapewnić dostęp do urządzenia.



Instalacja domofonowa

Instrukcja obsługi systemu domofonowego

- W budynku zamontowano system domofonowy firmy WEKTA. W lokalach usługowych nie ma domofonów.
- Każdy z użytkowników otrzymuje konkretne uprawnienia, które zezwalają na wejście do wybranych stref. W przypadku braku uprawnień chipa lub karty dualnej, po przyłożeniu go do czytnika zostanie wygenerowany komunikat „Kod nieprawidłowy” a drzwi/bramka pozostaną zamknięte.
- Standardowe uprawnienia użytkownika lokalu usługowego to:
 - wejście do klatki 2 w budynku B, gdzie znajdują się skrzynki na listy
 - wejście na patio (furtka)
 - wejście do śmietnika usług (przy rampiejazdowej do garażu)
- Wyjścia ewakuacyjne na poziomie garażu i parteru w przypadku zagrożenia pożarowego zostaną automatycznie otwarte.

Otwieranie drzwi/bramek za pomocą "Chipa" (identyfikator osobisty)



Każdy użytkownik otrzymuje 2 chipy w formie breloka. Każdy chip posiada unikalny kod zapisany w swojej pamięci. Zagubienie chipu należy zgłosić do Administracji obiektu. Koszt nowego nośnika pokrywa lokator. Chipy otwierają tylko drzwi kondygnacji i miejsc do których użytkownik może mieć dostęp. Wejście do innych drzwi może odbywać się tylko w taki sposób jak dla gości.

- Aby otworzyć drzwi chipem (brelokiem), należy:
 - Przybliżyć chip do czytnika umieszczonego w kasie domofonu,
 - Przytrzymać chip w odległości max 3 cm. od czytnika, cofnięciu go do usłyszenia potwierdzenia dźwiękowego.
 - Po przyłożeniu chipa, do przypisanego użytkownikowi wejścia drzwi / bramki, zamek zostaje zwolniony i system wyda komunikat głosowy „Drzwi otwarte proszę wejść”.

Instrukcja korzystania z breloka (TAGA) WEBLU

- Aktywacja breloka:
 - Na czas transportu i magazynowania, bateria w breloku jest odseparowana od styków zasilania, specjalną plastikową przekładką. W celu aktywacji należy tę przekładkę wyjąć.
 - W celu sprawdzenia czy brelok ma zasilanie naciskamy przycisk.
 - Po naciśnięciu przycisku, powinna zapalić się na chwilę dioda.
- Korzystanie z breloka WEBLU
 - Brelok WEBLU jest praktycznie bezobsługowym elementem autoryzacji dostępu do klatek schodowych, furtek, śmietników w których zamontowany jest czytnik WEBLU. Wbudowany do środka breloka czujnik ruchu, automatycznie aktywuje cyfrową komunikację Brelok - Czytnik w czasie podchodzenia do drzwi klatki, czy śmietnika.



UWAGA - brelok powinien być „widziany” przez czytnik. Oznacza to, że powinien znajdować się z przodu osoby idącej. Czy to w kieszeni, czy w torbie - ważne i konieczne jest aby brelok był z przodu. Umieszczenie breloka w kieszeni z tyłu, plecaka czy torbie na plecach - powoduje zmniejszenie zasięgu komunikacji. Wystarczy lekki obrót ciała aby brelok był widziany przez czytnik i komunikacja będzie poprawna.

- Brelok posiada również wbudowany przycisk - aktywujący funkcję pilota do bramy, o ile czytnik WEBLU został przy bramie garażowej zamontowany.
- Brelok WEBLU jest Tagiem aktywnym co oznacza, że ma wbudowaną baterię. System oszczędzania baterii wydłuża konieczność jej wymiany nawet do dwóch lat. W przypadku stwierdzenia braku reakcji czytnika na zbliżający się brelok, pierwszą czynnością jaką należy wykonać to - przycisnąć przycisk w celu sprawdzenia czy brelok ma zasilanie. Powinna mocno świecić dioda.
- Jeżeli nie świeci lub świeci słabo należy wymienić baterię. (Bateria nie jest objęta gwarancją)
- ID breloka WEBLU musi być zaprogramowane do kontrolera obsługującego czytnik, w celu weryfikacji czy brelok jest prawidłowo „dodany” do kontrolera - należy kontaktować się z administratorem obiektu.

Wymiana baterii jest nieskomplikowana i polega na odkręceniu pokrywy baterii, jej wyjęciu oraz włożeniu nowej. Po wymianie należy, przekręcić pokrywę baterii aby zabezpieczyć przed jej przypadkowym wypadnięciem. Konieczność wymiany baterii nie podlega gwarancji.





Instalacje sanitarne

Informacje:

Wszystkie instalacje sanitarne zostały wykonane zgodnie z dokumentacją powykonawczą dostępną u Administratora/Zarządcy nieruchomości. Przed przystąpieniem do prac wykończeniowych prosimy o zapoznanie się z dokumentacją. Pozwoli to zapobiec uszkodzeniom instalacji sanitarnych.

Instalacja zimnej i ciepłej wody oraz kanalizacji sanitarnej:

- Instalacje wodno-kanalizacyjne zostały poprowadzone w posadzce w warstwie styropianu pod szlichtą cementową. Instalacja wody zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz kanalizacji sanitarnej zostały wyprowadzone z warstw wykończeniowych na ścianę w miejscu projektowanego przyboru sanitarnego.
 - Rury instalacji wody zimnej i ciepłej wody użytkowej wykonane są z polietylenu usieciowanego PERTAL produkcji firmy KAN-therm (system KAN-therm ultraPRESS PERTAL) natomiast użyte kształtki to złączki PPSU oraz mosiężne systemu KAN-therm ultraPRESS.
 - Rury i kształtki instalacji kanalizacji sanitarnej wykonane są w systemie niskosumowej kanalizacji PP HTplus firmy Magnaplast.
 - Liczniki wody zimnej i ciepłej wody użytkowej znajdują się w szachtach instalacyjnych na korytarzach. Ich odczyt jest podstawą do naliczania opłat za zużycie wyżej wymienionych mediów. Liczniki są trwale zaplombowane. Aby poznać zużycie wody, należy odczytać wartość widoczną na wodomierzach (podana jest w m³).
 - Zawory odcinające znajdują się przed i za licznikiem – prosimy uczulić ekipę wykończeniową, aby zakreśliła dopływ wody do lokalu przed rozpoczęciem prac związanych z daną instalacją.
 - Jeśli planują Państwo montaż baterii z mieszaczem, prosimy o zamontowanie zaworów zwrotnych za licznikami zimnej i ciepłej wody, aby nie dopuścić do wychładzania wody w całym pionie. Brak zaworów może powodować błędne wskazania licznika i zwiększenie opłat eksploatacyjnych.
 - Podejścia do przyborów wodnych prowadzone są po wierzchu ściany. W obrębie rurociągów nie należy wykonywać żadnych wierceń.
 - Lokalowa instalacja wodociągowa jest nawodniona. Zasilenie instalacji wody zimnej i ciepłej wody użytkowej w mieszkaniu będzie możliwe po prawidłowej instalacji zaworów czerpialnych i prawidłowym wykonaniu odpływów kanalizacyjnych od podłączonych urządzeń (zlewozmywaków, zmywarek, umywalek, pralek, misek ustępowych, wanien, brodzików itp.). Podejścia instalacji wody są zakończone korkami. Nie wolno pozostawiać bez nadzoru instalacji wodnej pod ciśnieniem w lokalu, jeśli na podejściach do przyborów są zamontowane fabryczne korki do prób.
 - Lokale z ogródkami zostały wyposażone w instalację do podlewania zieleni. W ścianie zewnętrznej umieszczono zawory mrozoodporne Schell Polar II Set. Zawór odcinający zamontowano w miejscu przewidywanej lokalizacji szafki zlewozmywakowej. Za zaworem odcinającym przewidziano miejsce na zainstalowanie wodomierza – montaż wodomierza po stronie nabywcy lokalu. Tuż za miejscem na wodomierz zainstalowany został zawór antyskażeniowy typu EA. Przed okresem przymrozków należy:
 - zamknąć zawór odcinający pod szafką zlewozmywakową
 - wszystkie węże i inne ewentualne przyłącza należy odłączyć od zaworu mrozoodpornego - w przypadku podłączonego węża znajdującego się pod ciśnieniem następuje redukcja nadciśnienia w wężu poprzez otwór napowietrzający armatury. Uwaga: armatura i wąż nie opróżniają się całkowicie.
 - zamknąć zawór mrozoodporny Schell Polar II Set - armaturę zawsze dokręcać do oporu (woda musi wypływać). Armatura opróżnia się automatycznie poprzez napowietrzenie po zamknięciu.
- Zastosowany zawór mrozoodporny nie wymaga serwisowania
- Do odpływów kanalizacyjnych nie należy wyrzucać/wylewać:
 - żadnych przedmiotów ani substancji, które grożą zatkaniami lub uszkodzeniem instalacji – są to np. ręczniki papierowe, kurz z odkurzacza, resztki budowlane, resztki pokarmów, środki opatrunkowe i higieniczne, chemia;
 - odpadów stałych, które mogą powodować zmniejszenie przepustowości przewodów kanalizacyjnych, a w szczególności żwiru, piasku, popiołu, szkła, wycieczyn, drożdży, szczeciny, ścinków skór, tekstyliów, włókien, nawet jeżeli są one w stanie rozdrobnionym;
 - odpadów płynnych niemieszących się z wodą, a w szczególności sztucznych żywic, lakierów, mas bitumicznych, smoł i ich emulsji, mieszanin cementowych;
 - substancji palnych i wybuchowych, których punkt zapłonu jest niższy niż 85°C, a w szczególności benzyn,

nafty, oleju opałowego, karbidu, trójnitoluenu;

- substancji żrących i toksycznych, a w szczególności mocnych kwasów i zasad, formaliny, siarczków, cyjanków oraz roztworów amoniaku, siarkowodoru i cyjanowodoru.



Zatkanie odpływów kanalizacyjnych grozi zalaniem lokalu.

Jak wykonać rozprowdzenie kanalizacyjne w lokalu:

- **Rozprowdzenie do przyboru sanitarnego należy wykonać naściennie lub nadposadzkowo**, bez ingerencji w wykonaną wylewkę. Miejsce wyjścia kanalizacji poza szacht należy przed rozpoczęciem prac wykończeniowych uzupełnić styropianem w zakresie grubości 5-6 cm i betonem klasy C16/20.



UWAGA: W przypadku awarii lub w celu odcięcia zimnej lub ciepłej wody należy posłużyć się zaworami znajdującymi się w szachcie w lokalu albo na klatce schodowej. Aby zamknąć zawór, należy przekręcić rączkę do oporu zgodnie z ruchem wskazówek zegara. Prosimy zwrócić uwagę, czy zawór jest opisany numerem Państwa mieszkania.



Instalacja klimatyzacji

20

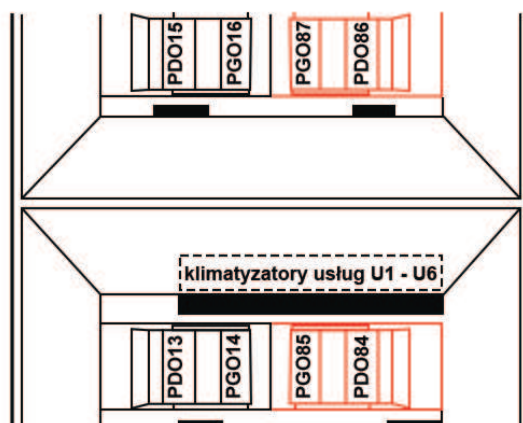
Informacje:

- W lokalach nie przygotowano instalacji do podłączenia urządzeń klimatyzacyjnych.
- Montaż klimatyzatora wymaga za każdym razem zgody Administracji. Udzielenie zgody na montaż klimatyzatora jest uzależnione od spełnienia przez właściciela lokalu warunków technicznych montażu i użytkowania klimatyzatora, o których poniżej oraz złożenia oświadczenia o przyjęciu odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenia części wspólnych budynku dokonane w związku z montażem i użytkowaniem klimatyzatora.
- W celu uzyskania zgody właściciel przedstawia Administracji wniosek wraz z kopią Dokumentacji Techniczno – Ruchowej urządzenia oraz uproszony projekt montażu obrazujący miejsce montażu klimatyzatora oraz sposób mocowania.
- W przypadku, gdy w trakcie eksploatacji klimatyzatora, z jakichkolwiek powodów dojdzie do naruszenia Warunków Administracja wezwie właściciela lokalu do montażu/użytkowania klimatyzatora zgodnie z Warunkami, zaś w przypadku bezskutecznego upływu terminu określonego w wezwaniu, do usunięcia klimatyzatora i dokonania napraw części wspólnych budynku, pod rygorem wykonania zastępczego.
- Projektant dopuszcza montaż klimatyzatorów pod warunkiem, że jednostka zewnętrzna charakteryzuje się parametrem akustycznym Lw w porze dziennej nie więcej niż 60 dB, a w porze nocnej 50 dB (do datkowo max. zabezpieczenia klasy B16A i łączna moc urządzeń 6 kW mocy grzewczej urządzenia). Klimatyzatory nie mogą generować hałasu większego niż dopuszczają to normy akustyczne.



Projektant dopuszcza instalowanie zewnętrznych jednostek klimatyzacji we własnym zakresie i na koszt Właściciela zgodnie z poniższymi zasadami. Wcześniej należy uzyskać zgodę na montaż - chęć zainstalowania takiej jednostki należy zgłosić do Administracji z uproszczonym projektem montażu.

Na klimatyzatory lokali usługowych przygotowane jest miejsce w garażu (ściana od strony przejazdu przy platformach 013/014/084/085) i z zachowaniem następujących warunków:



- Montaż klimatyzatora musi zostać wykonany zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, w tym Dokumentacją Techniczno-Ruchową danego urządzenia, odpowiednimi atestami, profesjonalnie przez specjalistyczną firmę.
- W przypadku, gdy montaż klimatyzatora wymaga uzyskania zgód na podstawie Prawa budowlanego, obowiązek ten obciąża właściciela lokalu.
- Wszelkiego rodzaju szkody wynikłe z montażu klimatyzatora oraz awarii i pracy klimatyzatora obciążają właściciela lokalu, dla którego zamontowany jest klimatyzator.
- Montaż przewodów i urządzeń klimatyzacji winien być wykonany jako rozwiązanie docelowe (nie dopuszcza się stosowania rozwiązań prowizorycznych, tymczasowych).
- Jednostka powinna być powieszona równolegle do ściany, powyżej 2m od posadzki garażu - nie może zmniejszać światła przejazdu.
- Urządzenie będzie zamontowane na specjalnych podporach przenoszących obciążenie użytkowe oraz tłumiących drgania.
- Zasilanie elektryczne będzie podłączone do instalacji wewnętrznej lokalu, któremu ma służyć klimatyzator. Przewody należy prowadzić w istniejących trasach kablowych lub w rurkach - konieczne jest oznaczenie przewodów. Należy wykonać zabezpieczenie pożarowe przejścia instalacji przez strop.
- Zabrania się podłączania zasilania elektrycznego klimatyzatora do istniejących gniazd w garażu.
- Zabrania się chowania przewodów w warstwie ocieplenia stropu garażu.
- Odprowadzenie wody - skropliny z jednostki wewnętrznej należy odprowadzić do kanalizacji w lokalu, na skropliny z jednostki zewnętrznej przewidziane są trójniki w instalacji kanalizacji przy miejscu montażu w garażu.

21

Vademecum użytkownika lokalu usługowego w inwestycji In Place etap II



Wentylacja bytowa

Informacje:

- System wentylacji mechanicznej do łazienki lokalu działa samoistnie przez całą dobę i nie można go wyłączyć.
- Pion wentylacyjny do łazienki jest wyposażony w zlokalizowane na dachu urządzenie mechaniczne wspomagające wyciąganie powietrza. Dzięki temu wentylacja działa poprawnie przez cały czas.
- W pomieszczeniach, w których znajdują się kanały wentylacyjne, a które będą odgródzone drzwiami od reszty lokalu i nie mają okna z nawiewnikiem, należy zamontować drzwi z podcięciem lub otworami umożliwiającymi dopływ powietrza.
- Warunkiem utrzymania gwarancji na instalację wentylacji, jest dokonywanie okresowych przeglądów kominiarskich.

- Pomieszczenia usługowe (U1,U2,U3,U4,U5,U6) nie są przeznaczone dla usług gastronomicznych, medycznych oraz zawierających zanieczyszczenia szkodliwe dla zdrowia lub uciążliwe zapachy.
- Piony wywiewne poprowadzone są w szachtach i wyprowadzone na dach. Każdy lokal posiada niezależny układ wyciągowy z wyrzutniami umieszczonymi na dachu budynku. Powietrze świeże do lokalu dostarczane będzie z indywidualnych czerpni ściennych zlokalizowanych nad drzwiami wejściowymi do usługi. W chwili przekazania lokalu za żaluzjami znajduje się ciepły panel w kolorze ślusarki, który należy zdemonstrować przy podłączaniu kanału.
- Rozprowadzenie kanałów nawiewnych i wyciągowych w obrębie lokali usługowych wraz z centralami/wentylatorami pozostają do wykonania przez Właściciela wg indywidualnej aranżacji.
- Lokalizacja klimatyzatorów w garażu, w miejscu wyznaczonym przez projektanta.
- Nad wejściem do lokalu usługowego należy zamontować kurtynę powietrza elektryczną.



Instalacja grzewcza

Informacje:

- Instalacja centralnego ogrzewania została wykonana z rur polietylenu usieciowanego PERTAL produkcji firmy KAN-therm (system KAN-therm ultraPRESS PERTAL) natomiast użyte kształtki to złączki PPSU oraz mosiężne systemu KAN-therm ultraPRESS.
- Instalacja poprowadzona jest w posadzce w warstwie styropianu pod szlichtą cementową, natomiast podejścia pod grzejniki zlokalizowano w bruzdach w ścianie lub bezpośrednio z posadzki.
- W lokalach usługowych zamontowano grzejniki zaworowe COSMO. Obciążanie grzejnika w jakikolwiek sposób może skutkować uszkodzeniem grzejnika lub połączeń i powoduje utratę gwarancji.
- Przy każdym grzejniku znajduje się głowica termostatyczna prod. HERZ typ Project.
- Głowica termostatyczna pozwala na regulację temperatur w zakresie 16–28°C, ponieważ minimalna temperatura w lokalu powinna wynosić 16°C – pozwala to uniknąć poważnego wyziębienia lokalu (§ 134 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Dlatego głowica termostatyczna nie umożliwia całkowitego zamknięcia dopływu czynnika grzewczego do grzejnika.
- Zakres temperatur na głowicach termostatycznych:
 - Głowica termostatyczna z czujnikiem cieczowym ma zakres nastaw od 16 do 28°C. Głowica posiada automatyczne zabezpieczenie przed mrozem. Możliwe jest ograniczenie i blokada nastawy temperatur. Pokrętko jest w kolorze białym. Poprzez ustawienie znacznika nastawy na odpowiednim znaku na pokrętko mogą być osiągnięte w przybliżeniu podane poniżej temperatury. Odchylenia rzędu kilku stopni są możliwe w zależności od sposobu montażu i wykonania instalacji.

oznaczenie	min.	4	5	6
ok. °C	16	20	23,5	28



Nastawa komfortu cieplnego „4” odpowiada temperaturze ok. 20°C i zapewnia optimum komfortu cieplnego i oszczędności energii.

- Głowica termostatyczna nie wymaga konserwacji.
- Grzejniki wymagają okresowego odpowietrzania, w szczególności po rozpoczęciu sezonu grzewczego. Aby odpowietrzyć grzejnik, należy śrubokrętem lub specjalnym kluczykiem odblokować odpowietrznik ręczny i poczekać do momentu, aż zacznie wypływać z niego woda. Odpowietrzniki znajdują się na górze grzejników łazienkowych i z boku / na górze grzejników płytowych. Odpowietrzanie grzejników leży w zakresie użytkownika mieszkania, a zapowietrzenie nie jest traktowane jako usterka.

- Grzejniki nie grzeją całą powierzchnią równomiernie. Najwyższą temperaturę osiąga ich górna część, dolna natomiast zawsze jest chłodniejsza. Jeśli grzejnik jest chłodny w górnej części, to znaczy, że jest zapowietrzony i należy go odpowietrzyć.
- Prosimy o niezasłanianie, niezabudowywanie i niezastawianie grzejników, ponieważ może to wpłynąć na ich sprawność i uniemożliwić osiągnięcie wymaganej temperatury.
- Gdy ustawiona temperatura w mieszkaniu zostaje osiągnięta, głowica termostatyczna wyłącza dopływ ciepłej wody do grzejnika. Aby pomiar temperatury przez grzejnik był właściwy, głowica nie powinna być osłonięta ani zastawiona (ciężkimi zasłonami, szafą, kanapą itp.), ponieważ utrudnia to przepływ powietrza do głowicy. Prosimy pamiętać, że leżące na grzejniku rzeczy, np. suszące się ubrania, mogą zmniejszyć jego wydajność nawet o kilkadziesiąt procent.
- Zawory odcinające dopływ wody do grzejników wraz z ciepłomierzem znajdują się w szachcie instalacyjnym na klatce schodowej. Aby odciąć dopływ wody do grzejników, należy zamknąć dwa zawory – na zasilaniu i powrocie. W trakcie normalnego użytkowania lokalu nie należy zakręcać zaworów. Takie działanie jest uzasadnione tylko w przypadku awarii.
- Aby poznać wartość energii cieplnej zużytej w lokalu, wystarczy odczytać wartość wyświetlaną bez wciskania przycisków na ciepłomierzu usytuowanym w szafce na korytarzach (lokale U003 i U006) lub w szachcie w łazience (pozostałe lokale).
- Demontaż grzejnika powoduje utratę rękojmi na szczelność połączenia instalacji z grzejnikiem. Odpowiedzialność bierze na siebie wykonawca takiej. Ponowny montaż grzejnika/grzejników należy zgłosić do Administracji celem uzupełnienia zładu w budynkowej instalacji c.o.



Przed zgłoszeniem reklamacji dotyczącej instalacji C.O. należy sprawdzić:

1. Jaka jest temperatura w mieszkaniu (grzejniki nie muszą być ciepłe cały czas).
.....
2. Czy głowice termostatyczne zamontowane na grzejnikach są odkręcone.
.....
3. Czy zawory zasilające i powrotne instalacji C.O. w szafce z ciepłomierzem są odkręcone.
.....
4. Czy grzejniki są odpowietrzone.

5 | Użytkowanie części wspólnych



24



Balkony, tarasy, loggie i ogródki

Użytkowanie:

- Ogrodzenia wykonano ze stali ocynkowanej malowanej proszkowo.
- Należy regularnie usuwać zanieczyszczenia, które znajdują się w odpływach, rynnach, przelewach, tj. liście, gałęzie, itp.
- Niedopuszczalne jest mocowanie czegokolwiek do podłoża poprzez wiercenie lub w inny sposób mogący uszkodzić warstwy izolacyjne.
- W ogródkach usytuowanych na płycie garażowej nie można sadzić roślin, aby nie uszkodzić warstw izolacyjnych płyty garażowej, która znajduje się pod powierzchnią. Zaleca się sadzenie roślin w donicach.
- W ogródkach przygotowaliśmy podłączenia wodne, które umożliwiają podlewanie zieleni. Przed wystąpieniem mrozów prosimy o zakręcenie dopływu wody do ogródka i spuszczenie resztki wody. Pozwoli to zapobiec ewentualnemu zamarznięciu wody w instalacji.



Na balkonach i tarasach nie należy ciąć płytek ani innych materiałów, ponieważ może to doprowadzić do uszkodzenia ułożonych płytek lub zabrudzenia elewacji.

- W przypadku odprysku lakieru (uszkodzenie mechaniczne) po okresie rękojmi należy przetrzeć miejsce papierem ściernym o gramaturze minimum 180, a następnie oczyścić z pyłu i pomalować farbą do stali w wyżej wymienionym kolorze (pędzlem lub wałkiem, w zależności od wielkości uszkodzenia). Jeśli została uszkodzona warstwa ocynku pod farbą, należy po oczyszczeniu powierzchni nanieść cynk w płynie, a farbę dopiero po jego wyschnięciu.
- Prosimy o regularne czyszczenie odpływów wody znajdujących się na tarasach. Zalegające liście, kurz i inne odpadki mogą spowodować zablokowanie odpływu i utrzymywanie się wody na powierzchni tarasu lub balkonu, co w dłuższej perspektywie niekorzystnie wpływa na jej wykończenie. Zimą prosimy także regularnie usuwać zalegający śnieg.
- W momencie nienormalnych opadów śniegu, należy usunąć zalegający śnieg.
- Należy wykonywać czyszczenie okładzin elewacyjnych na całej powierzchni, od góry do dołu, ponieważ częściowe czyszczenie może spowodować różnice tonalne kolorów. Każdy używany produkt czyszczący musi być wolny od amoniaku. Środki czyszczące na bazie rozpuszczalników, takie jak aceton, benzyna lakowa itp., atakują powierzchnię farby dlatego nie są odpowiednie.



Zabrania się jakichkolwiek ingerencji mechanicznych w powierzchnie balkonów i tarasów – może to spowodować uszkodzenie warstwy hydroizolacji i jej rozszczelnienie.

Zabrania się ingerowania w warstwy izolacji balkonów, tarasów, loggi i ogródków posadowionych na płycie.



Windy

Informacje:

- W budynku zamontowano windy firmy KONE.
- Dzieci do lat 12 powinny korzystać z windy wyłącznie pod opieką dorosłych.
- W celu przywołania windy należy nacisnąć przycisk znajdujący się na piętrze.
- Po wejściu do kabiny należy nacisnąć przycisk określający wybrane piętro.
- W razie potrzeby można korzystać z przycisków otwarcia drzwi.
- W sytuacji awaryjnej (kiedy winda zatrzyma się między piętrami lub drzwi nie chcą się otworzyć) prosimy wcisnąć przycisk alarmowy i czekać na pomoc.
- Siłowe zatrzymywanie zamykających się drzwi może grozić wyłączeniem windy i interwencją serwisu.
- W przypadku przewożenia dużych ciężarów w miarę możliwości należy ustawić je tak, aby kabina była obciążona równomiernie. Przeciążenie windy będzie powodować, że winda samoczynnie się wyłączy, co spowoduje jej przestój.



W przypadku pożaru winda zjeżdża do poziomu 0 i zostaje unieruchomiona (drzwi windy otwierają się automatycznie po zatrzymaniu). Ewakuacja mieszkańców odbywa się schodami do poziomu 0, a następnie do wyjścia.

Garaż

Informacje:

- Wjazd do garażu podziemnego chroniony jest bramą Hörmann SPU F42
- **Brama jest przystosowana do ruchu samochodów o wysokości nie większej niż 2 m (wysokość powinna być liczona łącznie z bagażnikiem czy anteną).**
- Posadzka w garażu jest wykończona żywicą. Wykonano w niej spadki w kierunku odpływów wody.
- Prosimy o parkowanie wyłącznie w obrębie swojego miejsca garażowego.
- W miejscu garażowym nie należy przechowywać opon, ustawiać pówek ani innych sprzętów.
- Garaż został wyposażony w instalację detekcji CO i LPG.
- Niedozwolone jest samodzielne zabudowywanie miejsc postojowych, wykonywania na ich miejscu nowych boksów/schowków garażowych oraz ustawiania szaf garażowych, bez uzgodnienia z Projektantem Budynku i Rzeczoznawcą ds. ppoż.
- Miejsca parkingowe znajdują się na platformach parkingowych.
- Na platformę należy wjeżdżać tylko przodem, od strony drogi dojazdowej i z minimalną prędkością.
- Nie należy udostępniać klucza do platform osobom nieuprawnionym.
- **Zakazane jest używanie platform jako windy osobowej.**
- Osoby nieuprawnione, bagaże oraz zwierzęta powinny znajdować się poza obszarem pracy platformy parkingowej.
- Nie należy ładować lub rozładowywać pojazdu na platformie.
- Zakazane jest naprawianie pojazdu na platformie.
- Niedozwolone jest przeprowadzanie nieautoryzowanych napraw platform parkingowych.
- W przypadku awarii lub zakłóceń pracy platformy należy niezwłocznie powiadomić administrację budynku.
- Każdy użytkownik platformy powinien sprawdzić przed pierwszym parkowaniem czy jego pojazd odpowiada gabarytami i masą wymogom określonym w specyfikacji konkretnej platformy parkingowej.
- Na platformach należy poruszać się ostrożnie i bezpiecznie.



W razie pożaru ewakuacja odbywa się poprzez klatkę schodową - należy udać się do wyjścia z budynku na poziomie 0. Zabrania się ewakuacji samochodami w czasie pożaru.

Pojazdy z instalacją LPG mają zakaz wjazdu do garażu podziemnego.



Boksy, schowki na rowery i komórki lokatorskie

Informacje:

- Boksy i schowki na rowery obudowane zostały ściankami ażurowymi, mogą jedynie służyć przechowywaniu rowerów lub innych jednośladów (z wyłączeniem jednośladów elektrycznych tj. rowery elektryczne, hulajnogi elektryczne i spalinowych tj. motorower).
- Ażurowych ścianek boksów nie można niczym osłaniać – uniemożliwia to prawidłową wentylację hali garażowej.
- Ażurowe ścianki boksów nie mogą być obciążane dodatkowymi elementami.
- Komórki lokatorskie zlokalizowane w zespole komórek lokatorskich w hali garażowej budynku A na poziomie -1 wykonane są w systemie ścian działowych Janus KFL typ S. Komórki na parterze i piętrach mają ściany murowane, przy czym część ścian na wysokości powyżej nadproża jest ażurowa.
- Komórki są wentylowane. Zakazana jest zmiana ustawień przepustnic na instalacji wentylacji.
- W każdej komórce lokatorskiej zostało zamontowane oświetlenie.
- Zakazane jest przechowywanie przez Właściciela boks/schowku na rowery oraz komórek lokatorskich, materiałów niebezpiecznych – łatwopalnych, wybuchowych, toksycznych, gazów łatwopalnych, produktów łatwopalnych, łatwopalnych cieczy, różnego rodzaju łatwopalnych opakowań, opon, fotelików samochodowych, olejów, smarów, paliwa, bagażników dachowych, kartonów, mebli, tkanin, urządzeń elektrycznych.
- Część komórek lokatorskich i boksów/schowków ma w sobie zainstalowane urządzenia ogólnobudynkowe – właściciel (użytkownik) zobowiązany jest do umożliwienia dostępu Administracji w celu serwisu lub usunięcia awarii.
- Zabronione jest wiercenie, wykonywanie otworów we wszelkich ścianach żelbetowych.

6 | Bezpieczeństwo



Bezpieczeństwo pożarowe



Droga ewakuacyjna prowadzi wyłącznie schodami. W czasie pożaru nie wolno korzystać z wind. Budynek można opuścić poprzez główne wyjście na parterze. Ewakuacja z garażu także następuje schodami do wyjścia na parterze. Drogi ewakuacji są oznaczone podświetlanymi znakami ewakuacji.



Ochrona osiedla

Osiedle jest strzeżone i monitorowane. W budynku B przy ul. Instalatorów znajduje się pomieszczenie ochrony, w którym całodobowo przebywa jej pracownik. Pracownicy cyklicznie dokonują obchodów osiedla.

7 | Rękojmia - odpowiedzialność za wady/zgodność z Umową

- Okres rękojmi- odpowiedzialność Dewelopera za wady/ zgodność z Umową Deweloperską liczona jest zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
- Dewelopera nie obciążają nieprawidłowości będące w szczególności następstwem:
 - działania i/lub zaniechania Właściciela, a także osób trzecich w tym jego Wykonawców/Podwykonawców;
 - naturalnego zużycia;
 - nieprawidłowej eksploatacji, braku konserwacji czy pielęgnacji.

Okres rękojmi:

5 lat lokal (nieruchomość):

- elementy budowlane oraz instalacje:
- ściany wraz tynkami;
- stropy wraz z tynkami;
- posadzki betonowe;
- okna wraz z nawiewnikami;
- instalacja elektryczna (bez osprzętu);
- instalacje sanitarne;
- grzejniki;
- instalacja teletechniczna;
- instalacja centralnego ogrzewania;
- wentylacja;
- wykończenie tarasu, balustrady, ogrodzenie.

2 lata: wyposażenie techniczne:

- lokalowe tablice elektryczne (tablice rozdzielcze);
- tablice teletechniczne;

2 lata: dostarczane w ramach dodatkowych usług elementy wykończenia lokali, w tym:

- okładziny podłogowe z cokołami;
- okładziny ścienne;
- drzwi wewnętrzne;
- powłoki malarskie;
- armatura i przybory sanitarne.

8 | Zgłaszanie wad

Wszelkie usterki prosimy zgłaszać wypełniając formularz na stronie gwarancje.marvipol.pl

- Po weryfikacji zgłoszenia skontaktuje się z Państwem przedstawiciel Działu Gwarancji Dewelopera lub bezpośrednio przedstawiciel Generalnego Wykonawcy, celem ustalenia dalszych kroków postępowania.
- Informacja o braku zasadności zgłoszenia (wraz z uzasadnieniem) zostanie skierowana do Właściciela w terminie 14 dni od otrzymania zgłoszenia;
- Zasadne wady/niezgodności z umową zostaną usunięte w rozsądnym czasie, bez nadmiernych niedogodności dla Właściciela;
- Termin usuwania zasadnych wad/niezgodności z umową zostanie uzgodniony przez Właściciela/Dewelopera lub Generalnego Wykonawcę, przy uwzględnieniu m.in. uwarunkowań technologicznych, technicznych, warunków atmosferycznych, a także możliwości Właściciela;
- Każdorazowo usunięcie zasadnych wad/niezgodności z umową powinno być potwierdzone protokołem.



Godziny pracy Działu Gwarancji: poniedziałek – piątek (z wyjątkiem dni urzędowo wolnych od pracy) 8.00–16.00

Dane kontaktowe:

Marvipol Development S.A.
ul. Prosta 32, 00 - 838 Warszawa
Tel. 22 536 50 12
Mail: gwarancje@marvipol.pl

MARVIPOL[®]
development



Wizualizacje mają jedynie charakter poglądowy. Docelowy kształt budynków oraz zagospodarowanie terenu mogą w trakcie realizacji nieznacznie ulec zmianie.

Wszelkie prawa zastrzeżone
Marvipol Development S.A.