

MARVIPOL[®]
development

GARDENIA
LAGOM



GARDENIA LAGOM

INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA LOKALU

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
Drzwi wejściowe	13
Okna i drzwi balkonowe	15
Nawiewniki	17
Parapety	18
4. Instalacje w lokalu	19
Instalacja elektryczna	19
Instalacja teletechniczna	20
Instalacja domofonowa	20
Instalacje sanitarne	22
Instalacja zimnej i ciepłej wody oraz kanalizacji sanitarnej	22
Instalacja klimatyzacji	23
Wentylacja bytowa	24
Wentylacja okapowa	26
Instalacja grzewcza	26
5. Użytkowanie części wspólnych	28
Części wspólne – wejścia, informacje ogólne	28
Balkony, tarasy, loggie i ogródki	28
Dźwig dla niepełnosprawnych	30
Windy	31
Garaż	31
Boksy i komórki lokatorskie	32
6. Bezpieczeństwo	32
7. Rękojmia - odpowiedzialność za wady/zgodność z Umową	33
8. Zgłaszanie wad	34

MARVIPOL[®]
development

GARDENIA
LAGOM





Szanowni Państwo,

pragnę serdecznie pogratulować odbioru mieszkania w inwestycji Gardenia Lagom. Jednocześnie dziękuję za zaufanie, którym obdarzyli Państwo Marvipol Development S.A.

Wspólnie z zespołem:

- Bartosz Rzeczycki - Inspektor ogólnobudowlany
- Marta Krukowska - Inspektor ds. sanitarnych
- Tomasz Łoń - Inspektor ds. elektrycznych

stworzyliśmy niniejszy dokument, by ułatwić Państwu użytkowanie nowego mieszkania. 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 mieszkaniu.

Katarzyna Janas

Project Manager inwestycji Gardenia Lagom.

1 | Informacje o inwestycji

Gardenia Lagom to kompleks mieszkaniowy usytuowany w dzielnicy Białołęka przy ulicy Głębockiej 115 A, B, C. Cała inwestycja obejmuje 160 lokali mieszkalnych w budynkach liczących 4 kondygnacje.

W części podziemnej -1, znajduje się garaż w którym powstały 153 miejsca parkingowe. Na tym samym poziomie mieszczą się również boksy oraz komórki lokatorskie, które znajdziemy także na kondygnacjach nadziemnych.

Na terenie osiedla znajdują się przestronne dziedzińce pełne zróżnicowanej roślinności oraz miejsce do rekreacji. Specjalnie dla mieszkańców inwestycji przewidziano rowerowanie, stojaki na rowery oraz skrzynki Pakomatic dla kurierów.

Każde mieszkanie zostało wyposażone w standardzie w system SMART HOME, który pozwala na optymalizację i kontrolę mediów. Inwestycję wyróżnia niska zabudowa, ponadczasowe materiały, maksymalne wykorzystanie światła dziennego w mieszkaniach, dziedzińce z bujną roślinnością oraz ekologiczne i energooszczędne rozwiązania.



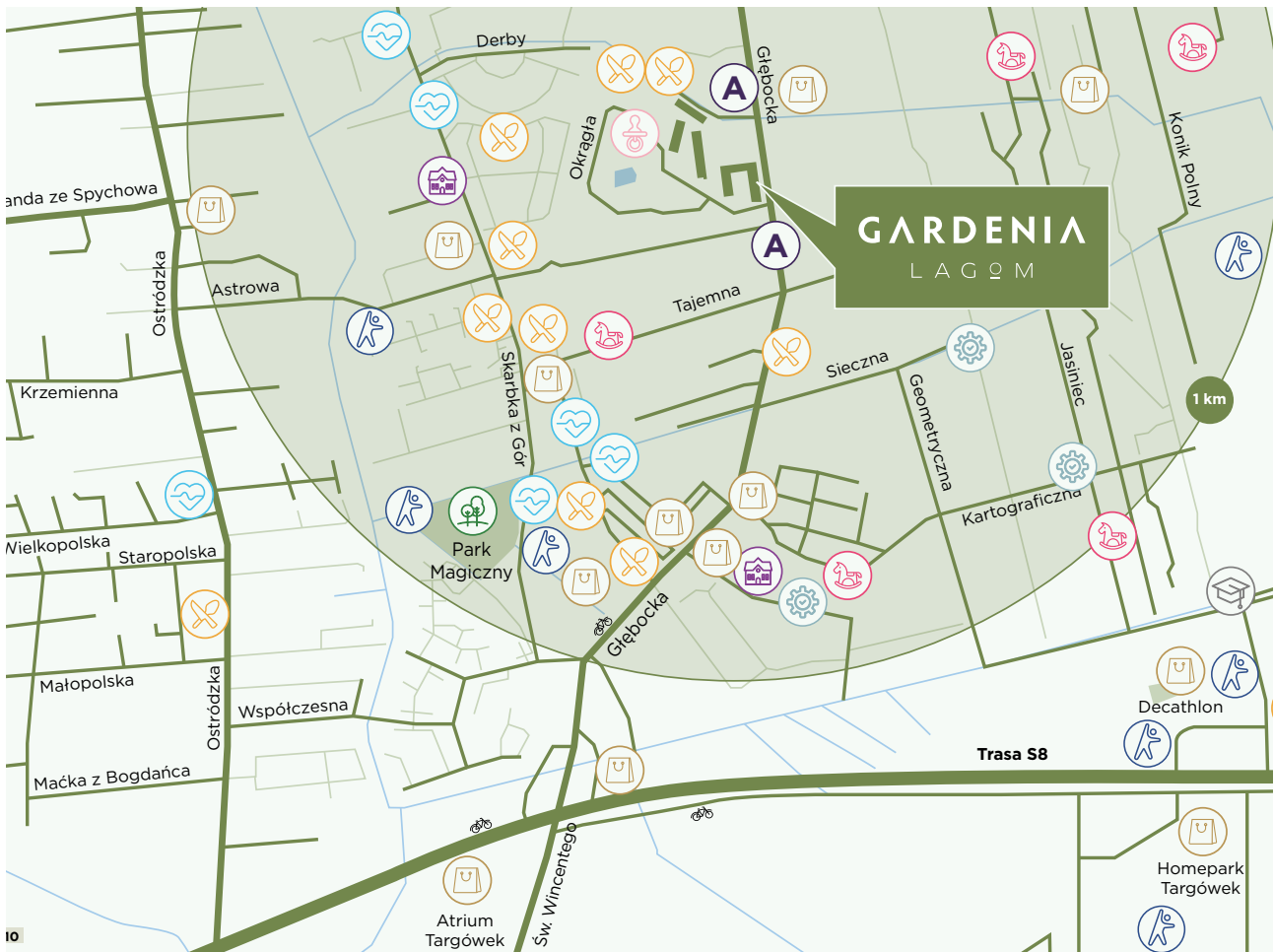
Wizualizacja poglądowa

Lokalizacja inwestycji

Osiedle Gardenia Lagom oferuje bogatą infrastrukturę i rozwiniętą komunikację miejską. Położone przy ul. Głębockiej 115 A, B, C w kameralnej części Białejki, zapewnia doskonałe połączenie z resztą miasta. W pobliżu znajduje się trasa S8, przystanki autobusowe, a przy ul. Kondratowicza na Targówku jest stacja metra.

Mieszkańcy w bliskim otoczeniu inwestycji znajdują liczne sklepy, restauracje, kawiarnie, szkoły, przedszkola oraz centra handlowe: Atrium Targówek i M1.

Pobliskie parki, rozległe tereny rekreacyjne oraz liczne trasy rowerowe zapewniają wiele możliwości spędzania czasu wolnego.



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 zdemonstrować wszelkie zabezpieczenia. Zachęcamy do ubezpieczenia mieszkania, na wypadek gdyby podczas prac wykończeniowych doszło do zalania lub innych nieszczęść nieumyślnie spowodowanych przez firmę wykończeniową.

Prosimy o zabezpieczenie:

- drzwi wejściowych poprzez oklejenie ich, np. tekturą falistą oraz ułożenie mokrej szmatki przed drzwiami, co uchroni przed przedostawaniem się pyłu remontowego na zewnątrz;
- zamków i wkładek, poprzez zaklejenie taśmą malarską na czas prac pyłących;
- szyb i ram okiennych poprzez oklejenie folią;
- nawiewników poprzez oklejenie folią i taśmą malarską (tylko na czas prac wykończeniowych – po ich zakończeniu nawiewnik nie może pozostać zaklejony);
- parapetów wewnętrznych poprzez obłożenie tekturą i oklejenie taśmą malarską;
- odbiornika domofonu poprzez oklejenie folią i taśmą malarską;
- grzejników, termostatów poprzez oklejenie tekturą falistą i folią;
- kratki wentylacyjnych 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);
- wypustów okapowych poprzez oklejenie folią i taśmą malarską;
- osprzętu elektrycznego i teletechnicznego (gniazda, włączniki) poprzez oklejenie folią i taśmą.
- rekomendujemy używanie taśmy malarskiej wysokiej jakości, żeby zabezpieczenie było trwałe i funkcjonalne przez cały okres prac wykończeniowych.



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



O czym warto pamiętać

- 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 zatknięciem przepływu i trwałą niedrożnością kanalizacji, sieci kanalizacyjnej lub przyłącza, a także zalaniem sąsiadów. Kosztem udrożnienia i naprawy instalacji zostanie obciążony Właściciel (Użytkownik) lokalu.
- podkład cementowy 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. Posadzka oddylatowana jest od ścian za pomocą elastycznej pianki. Materiał ten można dociąć dopiero po wykonaniu ostatecznej warstwy wykończeniowej i nie można robić tego wcześniej. Dylatacje na podkładzie cementowym powinny być również przeniesione na warstwy wykończeniowe posadzki wykonane przez Lokatora
- 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 mieszkania).
- drzwi do pomieszczeń z wentylacją (łazienka, WC, garderoba, kuchnia) 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, by uniknąć ewentualnych uszkodzeń. Dokumentacja i szczegółowe instrukcje wszelkich urządzeń znajdują się u Zarządcy nieruchomości lub Administratora budynku.



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 instalacji elektrycznej lub teletechnicznej (konieczne bruzdowanie tynku);
- przeniesienie instalacji sanitarnej (w stosunku do obecnego rozprowadzenia)- instalacja musi być prowadzona zewnętrznie (po ścianie lub na posadzce) z zachowaniem wymaganych spadków i szczelnych połączeń;
- wkuwanie instalacji sanitarnych w ściany;
- wyburzenie, przeniesienie lub częściowe wyburzenie ścian działowych;
- przeniesienie wewnętrznych otworów drzwiowych (należy pamiętać o wbudowaniu nadproża w nowym miejscu);
- wymiana parapetów wewnętrznych (należy uważać, by nie uszkodzić ramy okiennej).



UWAGA: każda zmiana typu grzejników powinna być uzgodniona z projektantem i administratorem budynku. 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

- montaż jednostki klimatyzacyjnej w lokalu;
- demontaż i zmiana lokalizacji, typu lub wielkości grzejników;
- zmiana lokalizacji zaworów czerpalnych do podlewania tarasu lub ogródka;
- montaż rolet zewnętrznych, markiz, żaluzji antywłamaniowych, daszków, obudowy balkonu lub tarasu, a także montaż innych elementów zewnętrznych;
- wykonanie zabudowy meblowej w miejscu kratki wentylacyjnej - jest ono możliwe pod warunkiem pozostawienia ażurowej przestrzeni, która zapewni swobodny przepływ powietrza do kratki. 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. Należy zapewnić dostęp do kratki wentylacyjnej dla okresowych przeglądów wentylacji (z możliwością łatwego demontażu zabudowy meblowej).



Jakie prace wymagają zatrudnienia autoryzowanego przedstawiciela producenta

- przeniesienie/wymiana domofonu (samodzielna ingerencja grozi rozprogramowaniem całego systemu);
- wymiana wewnętrznego panelu drzwiowego, montaż dodatkowego zamka i innych zabezpieczeń (współpraca z autoryzowanym przedstawicielem jest niezbędna, aby zachować rękojmię producenta);
- demontaż i ponowny montaż nawiewników znajdujących się w ramie okiennej przy wymianie stolarki okiennej. Prosimy jednak pamiętać, że zabroniony jest całkowity demontaż (bez zamontowania w innym miejscu nowych nawiewników o odpowiednim przepływie).
- w przypadku wymiany nawiewników należy zamontować nowe o parametrach nie gorszych niż materiał wbudowany,
- zmiany w systemie Apartme.



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 zewnątrz - wkucie jej w ścianę powoduje osłabienie konstrukcji i utratę parametrów akustycznych budynku), w niektórych przypadkach innych parametrów ścian (odporność ogniową);
- 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 instalację wentylacji tj. zmiana krętek wentylacyjnych, montaż mechanicznych wentylatorów etc jest równoznaczna z zaburzeniem pracy wentylacji w całym pionie co wiąże się z utratą gwarancji

- ingerencja w nawiewniki okienne i ściennie – nie wolno demontować lub ich zaślepić,
- 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 i teletechnicznych);
- zmiana koloru elewacji, balustrad, przegród szklanych, okładzin elewacyjnych, parapetów zewnętrznych, obróbek blacharskich;
- wymiana zewnętrznego panelu w drzwiach wejściowych (należy zachować spójność wizualną na całej klatce schodowej);
- montaż jednostki klimatyzacyjnej bez uzyskania wcześniejszej zgody Administracji/Zarządcy nieruchomości i spełnienia wymagań Projektanta;
- montaż rolet zewnętrznych, żaluzji antywłamaniowych, daszków, obudowy balkonu lub tarasu bez uzyskania zgody Administracji/Zarządcy nieruchomości i spełnienia wymagań Projektanta;
- rozłączenie, przeniesienie lub wymiana domofonu – taką usługę może wykonać jedynie autoryzowany przedstawiciel producenta (samodzielna ingerencja grozi rozprogramowaniem całego systemu);
- przeniesienie lub wymiana gniazd IT i RTV – taką usługę może wykonać jedynie autoryzowany przedstawiciel producenta lub dostawcy usług w uzgodnieniu z Administracją; nie należy ingerować w skrzynkę instalacji teletechnicznej;
- malowanie okien z zewnątrz oraz balustrady balkonowej na kolor inny niż oryginalny (należy zachować spójność wizualną budynku);
- ingerencja lub zmiana obróbek blacharskich
- przenoszenie lub zaślepienie okien;
- montaż anten na balustradach i elewacji (nie ma takiej potrzeby – anteny zamontowano na dachu, a w całym budynku jest rozprowadzona instalacja teletechniczna);
- wiercenie i bezpośredni montaż elementów w stolarnie okiennej i drzwiowej;
- montaż kotew umywalki do ścianek szachtów instalacyjnych;
- zdejmowanie plomb, demontaż i montaż ciepłomierzy lub wodomierzy znajdujących się w lokalu oraz w szachtach zlokalizowanych w częściach wspólnych;
- wykonywania otworów, kopania szpadlem, sadzenia roślinności na tarasach i w ogródkach zlokalizowanych na płycie garażowej oraz opaskach żwirowych ogródków.
- montażu 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 osłonę akustyczną niedozwolony jest demontaż osłony. Ingerencji w szafy gospodarcze.
- wykonywanie jakiegokolwiek zabudowy grzejników;
- zamykanie zaworów odcinających (zasilanie i powrót) na rurociągach centralnego ogrzewania przy ciepłomierzach znajdujących się w szachtach instalacyjnych (zakaz dotyczy normalnego użytkownika lokalu – zamykanie zaworów jest dozwolone jedynie w trakcie prac aranżacyjnych oraz w wypadku awarii);
- demontaż lub zamiana krętek wentylacyjnych wyciągowych;
- montaż wentylatorów wyciągowych w miejscu krętek wyciągowych;
- montaż na instalacji c.o. dodatkowej armatury odcinającej, regulacyjnej lub termostatycznej;
- ingerencja mechaniczna (np. wiercenie, odkręcanie śrub) w balustradę (takie działanie prowadzi do powstawania ognisk korozji). Bezwzględny zakaz szarpania, siadania, stawania, chodzenia po balustradach. Na balustrady nie można również montować, żadnych elementów obciążających.

3 | Jak użytkować i konserwować poszczególne elementy w lokalu



12

Vademecum użytkownika lokalu mieszkalnego na osiedlu Gardenia Lagom

W instrukcji, którą macie Państwo przed sobą zawarliśmy najważniejsze informacje dotyczące użytkowania i konserwacji elementów lokalu. Szczegółowe wytyczne dotyczące poszczególnych elementów są zawarte w instrukcjach producentów, stanowiących załączniki do niniejszej instrukcji.

Ściany, stropy i posadzki

Informacje:

- ▶ budynek ma żelbetową konstrukcję. Ściany murowane są wykonane z bloczków silikatowych, betonowych oraz z pustaków ceramicznych.
- ▶ ściany zewnętrzne mają grubość 18 cm. Od zewnątrz budynek jest ocieplony warstwą styropianu lub wełny i pokryty tynkiem silikatowo-silikonowym
- ▶ ściany międzylokalowe mają grubość 24 cm, wykonane z bloczka silikatowego,
- ▶ ściany korytarzowe mają grubość 25cm, wykonane z akustycznego pustaka ceramicznego,
- ▶ ściany działowe są wykonane z bloczków silikatowych i mają grubość 8 cm,

- ściany szachtów wykonane z bloczków silikatowych mają grubość 12 cm,
- ściany murowane i żelbetowe sufity w lokalach mieszkalnych są tynkowane na gładko, a w pomieszczeniach mokrych tj. łazienkach, WC zatarte na ostro na pełną wysokość – sufity tynkowane na gładko,
- 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.
- stropy pod patio mają grubość 30cm, stropy pod budynkami mają grubość 25cm, a stropy między kondygnacyjne mają grubość 22cm
- 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 ułożeniem warstw podłogowych Lokator musi odpowiednio przygotować podłoże.
- 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 posadzić bezpośrednio na stropie. Lekkie ścianki w technologii GK mogą być posadzone na docelowej szlichtzie. Przypominamy, że w szlichtach są prowadzone instalacje.

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

Drzwi wejściowe

Informacje:

W Państwa lokalu zamontowaliśmy drzwi wejściowe firmy Gerda Sp. z o. o., bez odporności ogniowej lub z odpornością ogniową klasy EI30 dla lokali o wejściu bezpośrednio z klatki schodowej. Skrzydło od wewnątrz jest w kolorze białym, od zewnątrz kolor Lampre R9SME (bordowy), ościeżnica oraz ramka na skrzydle. Dodatkowo zawierają takie elementy jak:

- wizjer panoramiczny,
- zamek główny,
- drugi zamek z gałką zamykającą.
- drzwi posiadają klasę bezpieczeństwa RC3. Są wykonane z blachy stalowej ocynkowanej wypełnionej wełną mineralną i obłożone obustronnie panelem MDF

W dniu odbioru lokalu otrzymują Państwo klucze budowlane i docelowe. Klucze budowlane warto przekazać wykonawcom prac wykończeniowych. Po ich zakończeniu należy we własnym zakresie przełamać zapadki w zamku za pomocą klucza docelowego. Aby to zrobić, wystarczy włożyć do zamka taki klucz i przekręcić go o jeden pełny obrót, a następnie wrócić do pozycji wyjściowej. To samo należy powtórzyć z drugiej strony drzwi. Czynności te powinno się wykonywać przy otwartych drzwiach. Od tego momentu klucze budowlane nie będą już otwierały zamka.

Użytkowanie i konserwacja:

- Zabrania się zamykania drzwi (domykanie drzwi do ościeżnicy), przy wysuniętych ryglach zamka ponieważ może to spowodować uszkodzenie systemu ryglowania i zamka,
- Wkładkę zamka konserwować najlepiej preparatem GERDA (lub wskazanym przez Producenta) do konserwacji wkładek dostępnym w powszechnej sieci sprzedaży lub innymi przeznaczonymi do tego celu. Przy intensywnej eksploatacji lub bezpośrednim oddziaływaniu atmosferycznym konserwować raz na kwartał, a w pozostałych przypadkach dwa razy do roku,
- Drzwi przeciwpożarowe (zgodnie z obowiązującymi przepisami) muszą mieć zamontowany samozamykacz i uszczelkę pęczniącą. Zabrania się demontażu wymienionego wyposażenia!
- Pomieszczenia, w których zamontowano drzwi, podczas całego okresu eksploatacji, powinny mieć skutecznie działającą wentylację i być ogrzewane w okresie zimy. W przypadku zamontowania drzwi w pomieszczeniu słabo ogrzewanym, o dużej wilgotności i słabej wentylacji, może wystąpić rośnienie powierzchni metalowych, które nie stanowi podstawy reklamacji.
- Pokrycia ozdobne drzwi należy pielęgnować dostępnymi preparatami przeznaczonymi do tych celów. Nie stosować preparatów chemicznych o agresywnym działaniu, na bazie rozpuszczalników i proszków. Nie używać szczotek o twardym włosiu.
- Przy energicznym zamykaniu i otwieraniu drzwi może wystąpić słyszalny metaliczny dźwięk rygli, wynikający z zastosowania niezbędnych luzów potrzebnych do niezawodnej pracy zamków.
- Dorobienie kluczy należy wykonywać w punktach posiadających autoryzację GERDA lub poprzez partnerów handlowych po okazaniu karty kodowo-gwarancyjnej (lub kodowej) oraz fabrycznie numerowanego klucza. Wykaz autoryzowanych partnerów i punktów dorabiania kluczy znajdują się na stronie internetowej GERDA.
- Z uwagi na zastosowanie samozamykaczy w drzwiach ppoż domykają się same nie należy wkładać ręki, ani wprowadzać żadnych innych przedmiotów pomiędzy skrzydło a ościeżnicę (niebezpieczeństwo zranienia!).

Warunki gwarancji:

Gwarancją nie są objęte:

- Uszkodzenia powstałe na skutek samowolnych przeróbek lub zmian konstrukcyjnych, użytkownika drzwi niezgodnego z instrukcją lub zwyczajowo przyjętymi normami,
- Wady wynikłe po sprzedaży, na skutek zdarzeń losowych i innych okoliczności, za które nie odpowiada producent,
- Czynności przewidziane w uwagach eksploatacyjnych do wykonania których zobowiązany jest użytkownik we własnym zakresie i na własny koszt
- w celu utrzymania gwarancji Lokator powinien przeprowadzać przegląd drzwi u autoryzowanego serwisu producenta a fakt ten powinien zostać opisany w karcie gwarancyjnej produktu,

Gdyby zaobserwowali Państwo trudności w przekręcaniu klucza w zamku (np. zwiększony opór) lub stwierdzili inne nieprawidłowości w funkcjonowaniu drzwi, prosimy o zgłoszenie tego faktu firmie Gerda – telefonicznie pod numerem (+48 22) 329 10 30, przez formularz kontaktowy lub adres e-mail umieszczony na stronie internetowej www.gerda.pl.

Okna i drzwi balkonowe

Informacje:

w Państwa lokalu zamontowano dwuszybowe okna firmy P.P.-H.U. „Mariola” Sp z o.o., w każdym pomieszczeniu znajduje się minimum jedno okno rozwierno-uchylne, co ułatwia wietrzenie.

Okna i drzwi balkonowe z PVC wyposażone są w wysokiej klasy okucia typu obwiedniowego. Okucia te charakteryzują się łatwością i komfortem obsługi, niezawodnością funkcjonowania i odpornością na zużycie. Wszystkie lokale, poza lokalami zlokalizowanymi na parterze, posiadają ogranicznik otwarcia.

Mechanizm okucia uruchamiany jest poprzez manewrowanie klamką, a skrzydło ryglowane jest w kilku punktach jednocześnie. Punkty ryglowania skrzydła rozmieszczone są na jego obwodzie. Szyby okien od strony południowej, wschodniej oraz zachodniej mają osiągnięty współczynnik całkowitego promieniowania słonecznego na poziomie $g \leq 0,35$, w celu osiągnięcia jak największego komfortu użytkownika bez konieczności ich zasłaniania. Okna w lokalach zlokalizowanych na parterze posiadają szklenie bezpieczne P2A oraz klamkę zamykaną na klucz.

Użytkowanie:

- ▶ aby otworzyć okno, należy przekręcić klamkę o 90°, do pozycji poziomej.
- ▶ 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.



1.
Pozycja
„dół”
zamknięte.



2.
Pozycja
90°
otwarte.



3.
Pozycja
„góra”
uchylone.

W położeniu otwartym okna i drzwi balkonowe spełniają jedynie funkcję osłaniającą, nie zachowując parametrów termoizolacyjności, dźwiękoszczelności, a także nie gwarantując szczelności na wodę opadową i wilgoć.

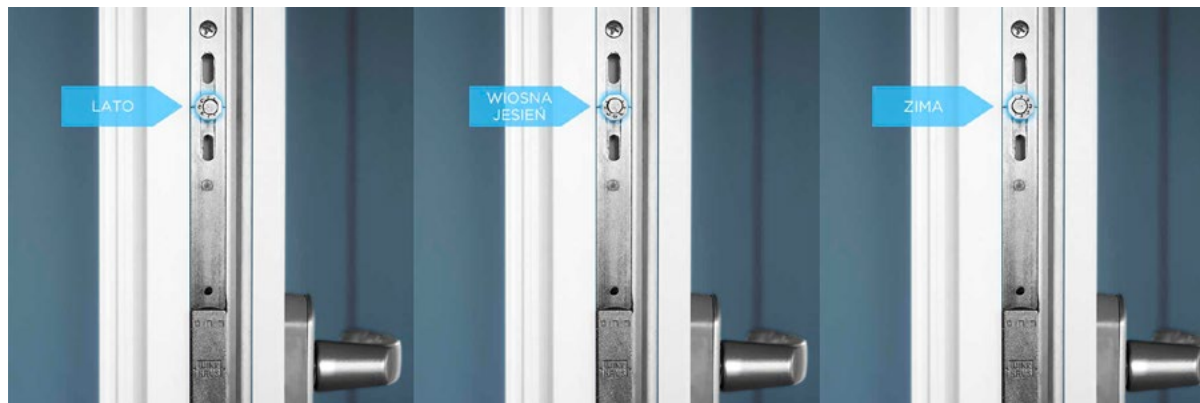
W trosce o zachowanie pełnego bezpieczeństwa użytkowania oraz sprawności i niezawodności wyrobów w czasie ich eksploatacji, niezbędne jest przestrzeganie kilku zasad:

- ▶ Nie wolno wprowadzać pomiędzy ościeżnicę a skrzydło okna żadnych przedmiotów, które uniemożliwiają prawidłowe użytkowanie okuć i mogą spowodować uszkodzenie wyrobu.
- ▶ Nie wolno powodować silnych uderzeń skrzydła o ościeżnicę lub krawędź wnęki okuć (np. w wyniku działania wiatru lub niewłaściwej eksploatacji wyrobu) - mogą one uszkodzić, bądź spowodować zmiany w funkcjonowaniu okuć lub innych elementów skrzydła jak również tworzywa ościeżnicy.
- ▶ Nie należy obciążać dodatkowo skrzydeł okien (nie dotyczy rolet i żaluzji).
- ▶ Nie przekręcać klamki przy otwartym oknie.
- ▶ Podczas domykania okna (drzwi balkonowych) nie należy wkładać ręki, ani wprowadzać żadnych innych przedmiotów pomiędzy skrzydło a ościeżnicę (niebezpieczeństwo zranienia!).
- ▶ Podczas silnego wiatru, powodującego przeciągi, okna i drzwi balkonowe powinny być zamknięte i zaryglowane (niebezpieczeństwo zranienia przez przytrzaśnięcie!).
- ▶ W przypadku dostępu do okna dzieci lub osób z zaburzeniami umysłowymi, okna należy wyposażyć w dodatkowy element blokujący niepożądane otwarcie, np. blokadę rozwarcia lub klamkę zamykaną na klucz.
- ▶ bezwzględny zakaz wchodzenia i stawiania na parapetach podokiennych

Regulacja docisku „lato/zima” lub zima/lato:

Poniżej przedstawiamy sposób wykonania regulacji okien na zimę, wiosna/jesień i lato w okuciu obwiedniowym firmy WinkHaus:

Rys. 3. Regulacja sezonowa



Jak widać na przedstawionych zdjęciach (rys.3) regulacja okuć wydaje się nazbyt skomplikowana i można ją z powodzeniem wykonać we własnym zakresie. Warto przy tym pamiętać, że na każdym ze skrzydeł może być umieszczonych wiele rolek ryglujących, aby uzyskać pożądany efekt zwiększenia docisku skrzydła do ramy ościeżnicy każdą z nich trzeba ustawić w tej samej pozycji względem współpracującego z nią zaczepu.

Konserwacja:

Warunkiem sprawności i prawidłowości działania mechanizmu okucia okiennego jest przestrzeganie wytycznych dotyczących ich montażu i regulacji oraz czyszczenia i konserwacji.

Konserwacja i regulacja okien leżą po stronie Właściciela, pod rygorem utracenia gwarancji

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.

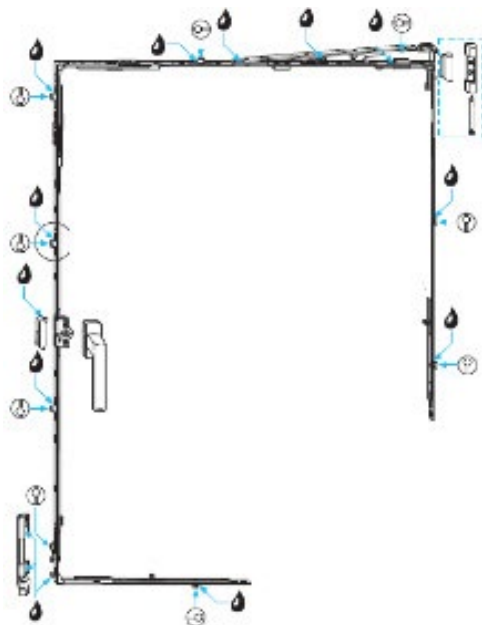
Jeżeli uszczelka wysunie się ze szczeliny mocującej, można ją z powrotem wcisnąć kciukiem, zaczynając od miejsca, w którym jest jeszcze zamocowana.

Regulację okien lepiej powierzyć fachowcowi, ponieważ błędna lub niewłaściwa regulacja okuć może doprowadzić do nieprawidłowości w ich funkcjonowaniu. Konserwacja polega na okresowym przeglądzie elementów okucia i doraźnym nasmarowaniu (raz do roku) części ruchomych okucia. Elementy okucia, zwłaszcza te odpowiadające za bezpieczeństwo, należy regularnie kontrolować pod względem pewności zamocowania i stopnia zużycia, w razie potrzeby dokręcić wkręty mocujące, a w przypadku uszkodzenia okucia - wymienić niesprawny element.

Coroczne smarowanie zasadniczych elementów okucia na skrzydle i ościeżnicy (w szczególności elementów ruchomych i miejsc współpracy elementów) zapewni lekkość działania okucia i zapobiegnie przedwczesnemu zużyciu. Stosowane środki konserwujące - czyszczące nie mogą naruszyć powłoki antykorozyjnej okuć. Prace konserwacyjno-naprawcze, tj. wymianę zużytych lub uszkodzonych elementów okuć oraz regulację okuć zalecamy powierzyć fachowcowi, ponieważ błędna lub niewłaściwa regulacja okuć może doprowadzić do nieprawidłowości w ich funkcjonowaniu.

Wszystkie elementy okucia należy chronić przed zanieczyszczeniem oraz zamalowaniem podczas wykonywania prac remontowych i wykończeniowych. Zalecamy regularne sprawdzanie powierzchni zewnętrznej okna oraz oszklenia i usuwanie na bieżąco wszelkich szkód.

Uszczelka nie może być malowana ani lakierowana. Poniżej zdjęcie miejsc wymagających konserwacji okien:

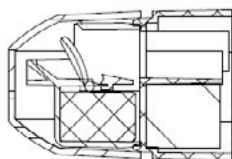


UWAGA: Warunkiem utrzymania gwarancji na stolarkę okienną jest przegląd autoryzowanego serwisu stolarki okiennej i wpisanie go w kartę gwarancyjną (koszt po stronie Lokatora).

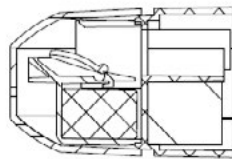
Wentylacja Nawiewniki

Informacje:

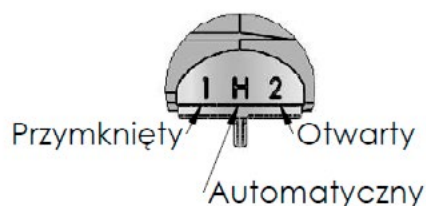
- ▶ Ze względu na szczelność okien i system wentylacji mechanicznej w każdym lokalu zamontowaliśmy nawiewniki okienne i ściennie, które umożliwiają dostęp świeżego powietrza niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania osób przebywających w mieszkaniu.
- ▶ W lokalach, w których nie ma dostępu świeżego powietrza (np. w wyniku zaklejenia nawiewników) może nastąpić podciśnienie. Wiąże się to ze stałym działaniem wentylacji, która poprzez kratkę wentylacyjną odbiera zużyte powietrze z lokalu. Może także dojść do zawilgocenia i trwałego pogorszenia mikroklimatu mieszkania. Dlatego nie należy w żaden sposób zasłaniać ani zaklejać nawiewników. Ich zaślepienie może spowodować nieprawidłowe funkcjonowanie wentylacji w całym pionie lokali mieszkalnych.
- ▶ Nawiewniki okienne są nawiewnikami firmy Brookvent Aquavent HY D db-R, są urządzeniami przeznaczonymi do doprowadzenia powietrza z otoczenia budynku do pomieszczeń z wentylacją naturalną lub mechaniczną wywiewną. Sterowanie nawiewnikiem odbywa się zgodnie z przedstawionym schematem:



Nawiewnik przymknięty



Nawiewnik otwarty



- Nawiewniki ściennie są nawiewnikami ciśnieniowymi firmy Brookvent AquaWall SI HY PAP. Wielkość przepływu powietrza przez nawiewnik zależy od różnicy ciśnienia na zewnątrz i wewnątrz pomieszczenia. Wraz ze wzrostem tej różnicy zwiększa się napływ powietrza i aktywne wentylowanie lokalu. Każdy nawiewnik ma automatyczną blokadę, która przy określonej wydajności maksymalnej nie pozwoli na zwiększenie przepływu, np. w przypadku silnego podmuchu wiatru. Nawiewnik powinien być stale ustawiony w pozycji otwartej – blokada w pozycji „H”. W razie potrzeby można na krótko przymknąć nawiewnik – pozycja „C”. Z tej opcji należy jednak korzystać tylko przy niesprzyjających warunkach pogodowych.



Producent dopuszcza montaż nawiewników ściennych zarówno w pionie jak i poziomie.

Konserwacja:

- Nawiewniki należy czyścić w miarę potrzeb. Czynność tę należy wykonywać przy użyciu suchej szmatki.

18



Parapety

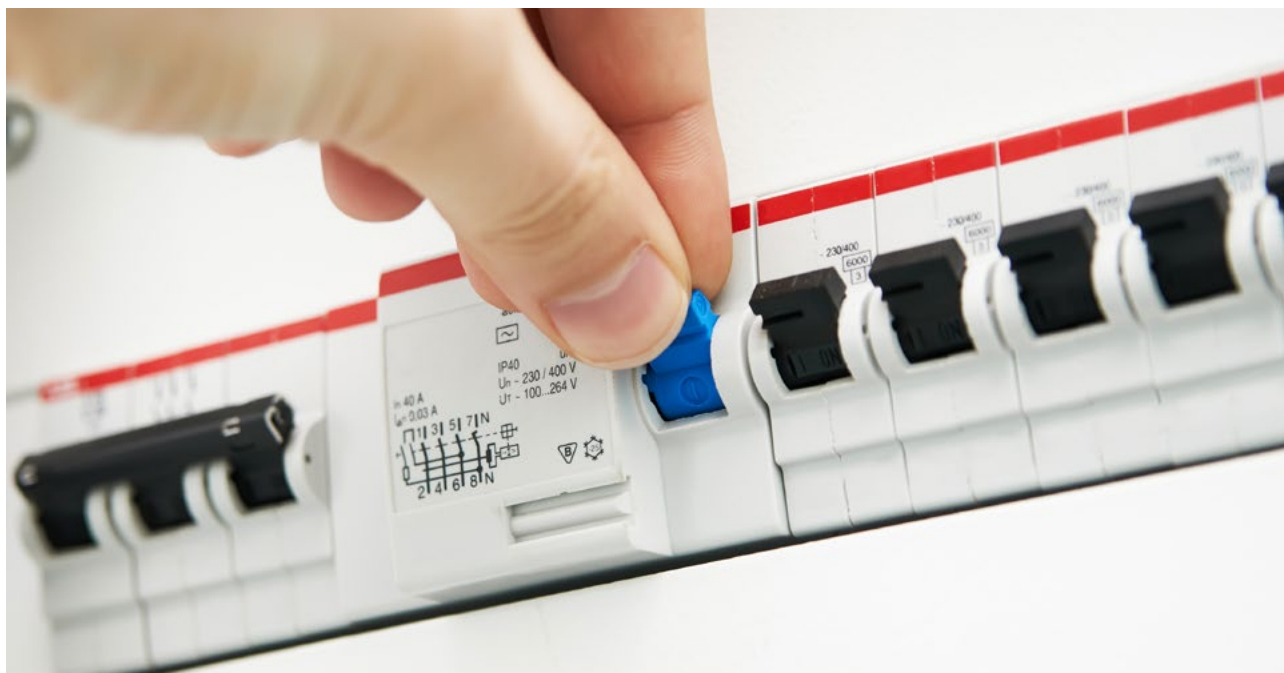
Informacje:

Parapety które zostały zamontowane w państwa mieszkaniach to CERRARA MICRO wykonane są z konglomeratu.

Parapety wewnętrzne:

- Długość parapetu powinna być równa szerokości otworu okiennego powiększonego o długość końców obsadzonych w murze (3 do 5 cm). Szerokość parapetu powinna być tak dobrana, by część parapetu wystająca poza mur do środka pomieszczenia (nie więcej niż 10 cm) nie zakłócała cyrkulacji powietrza.
- Parapet wewnętrzny powinien mieć możliwość termicznych przemieszczeń, dlatego przy końcach parapetu należy zostawić po około 5 mm luzu przerwy dylatacyjnej. Parapet powinien być wsunięty pod ościeżnicę okna i ściśle do niej przylegać. Osadzany jest poziomo (ewentualnie z niewielkim spadkiem ok.1% w kierunku wnętrza pomieszczenia) na pasie podokiennym (murze) od wewnętrznej strony okna. Powierzchnia muru powinna być równa, gładka i sucha. Zalecane jest usztywnienie parapetu w żądanym położeniu przez zaklinowanie i podparcie, tak aby nie odkształcił się i nie zmienił położenia w trakcie mocowania. Parapet wewnętrzny przyklejamy na całej powierzchni muru najlepiej za pomocą piany montażowej niskoprężnej. Styk parapetu i ościeżnicy uszczelniamy masą uszczelniającą. Po zamontowaniu parapetu i wykonaniu mokrych robót budowlanych niezwłocznie usuwamy z niego folię zabezpieczającą.
- KONSERWACJA Parapety wymagają konserwacji, środkami do kamieni. Podczas czyszczenia używać suchej lub lekko zwilżonej szmatki. Przy większych zabrudzeniach stosować delikatne detergenty. W razie wątpliwości skontaktować się z producentem.
- Bezwzględny zakaz stawiania na parapetach oraz rysowania parapetów ostrymi przedmiotami.
- Bezwzględny zakaz używania kwasowej lub żrącej chemii z uwagi na możliwość odbarwienia parapetów.

4 | Instalacje w lokalu



Instalacja elektryczna

Informacje:

- Osprzęt elektryczny w Państwa lokalu to wyłączniki i gniazda firmy PANASONIC KARRE.
- Instalacja elektryczna została poprowadzona w tynku od tablicy mieszkaniowej, w której znajdują się wszystkie bezpieczniki, następnie poziomo w pasie ok. 30-45 cm od sufitu i pionowo do gniazd oraz wyłączników. Przewody mogą się znajdować także w pasie ok. 30-45 cm od podłogi, a w kuchni dodatkowo na wysokości 120 cm – poprowadzone do gniazd roboczych nad blatem. Przewody są zawsze prowadzone pod kątem prostym. Przed nawierceniem ściany należy sprawdzić przebieg instalacji za pomocą detektora.
- W każdej tablicy mieszkaniowej poza bezpiecznikami 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 przebiccia w instalacji lub uszkodzenia któregoś ze sprzętów, sprawny bezpiecznik odetnie prąd w danym obwodzie i nie dopuści do porażenia prądem.
- W każdym obwodzie znajduje się także zabezpieczenie nadmiarowo-prądowe zabezpieczające przewody przed uszkodzeniem wywołanym prądem o zbyt dużym natężeniu.
- Jeśli planują Państwo zabudowę meblową w miejscu tablicy mieszkaniowej, prosimy o wycięcie otworu w ścianie mebla i zamontowanie ruchomej półki na poziomie skrzynki, aby zapewnić do niej dostęp.
- W kuchni znajduje się zasilanie trójfazowe do podłączenia kuchenki elektrycznej. Przypominamy, że podłączenie może wykonać jedynie elektryk z odpowiednimi uprawnieniami – prosimy dopilnować, by dokonał wpisu w karcie gwarancyjnej urzędnika.
- Do łazienek doprowadzono przewody uziemień wyrównawczych (oznaczone kolorem żółto-zielonym) służące do podłączenia ewentualnych metalowych elementów – wanny, brodzika, baterii wannowej, umywalkowej czy prysznicowej. Podłączenia przewodów ochronnych należy wykonać na etapie wykańczania pomieszczeń.

- Prosimy pamiętać, aby w łazience nie umieszczać:
 - kinkietów bezpośrednio nad wanną czy prysznicem, w odległości poziomej 60 cm od krawędzi wanny lub prysznicza i do wysokości 2,25 m od dna wanny lub brodzika;
 - żadnych urządzeń elektrycznych w strefie 60 cm od źródła wody. Można tam instalować tylko urządzenia, których producent w załączonej instrukcji jednoznacznie informuje, że zostały wyprodukowane z przeznaczeniem do stosowania w opisanej strefie.
- Liczniki energii elektrycznej i zabezpieczenia przedlicznikowe znajdują się w z tablicach licznikowych, które umiejscowione są w zamkniętych pomieszczeniach technicznych na poziomie garażu bądź parteru. Klucz do pomieszczeń oraz tablic licznikowych ma Administracja/Zarządca Nieruchomości/. W przypadku braku prądu w lokalu (jeśli wszystkie bezpieczniki w mieszkaniu są podniesione) prosimy o skontaktowanie się z Administracją/Zarządcą Nieruchomości/. Jej pracownik otworzy pomieszczenie, co pozwoli sprawdzić w tablicy 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).
- Dla bezpieczeństwa przed przystąpieniem do montażu np. obrazów czy półek wiszących prosimy upewnić się, czy kable elektryczne nie przebiegają w linii montażu. W tym celu należy użyć lokalizatora przewodów, który jest dostępny w każdym sklepie budowlanym.

Instalacja teletechniczna

Informacje

- Anteny do odbioru mediów zostały zamontowane na dachu, a okablowanie jest rozprowadzone w całym budynku.
- Instalacja teletechniczna została rozprowadzona w peszlach w posadzce od skrzynki znajdującej się w przedpokoju do pokoiów – zgodnie z projektem.
- 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.
- W lokalu znajdują się gniazda do podłączenia internetu, radia oraz telewizji. Kanały telewizji naziemnej są dostępne po podłączeniu odbiornika DVBT z odpowiednim dekoderem, natomiast telewizja kablowa i satelitarna oraz internet – po podpisaniu umowy z operatorem. Niezbędnych podłączeń dokonuje dostawca mediów w skrzynce teletechnicznej w Państwa lokalu.
- 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.
- W lokalach został zamontowany system Appartme, czyli hybrydowy system automatyki mieszkaniowej, który pozwala sterować analogowo oraz mobilnie trzema głównymi obszarami mieszkania: oświetleniem, gniazdami elektrycznymi, ogrzewaniem (szczegółowa instrukcja obsługi w załączeniu).

Instalacja domofonowa

INSTALACJA W LOKALU

- Na obiekcie Głębocka zamontowany jest system domofonowy, a w mieszkaniach zamontowane są aparaty głośno mówiące TK-8. System jest przystosowany do zamiany unifonu na videodomofon. Zakup urządzenia i jego wymianę należy zlecić producentowi systemu firmie WEKTA

Z FURTEK

- Wybrać prefiks odpowiadający numerowi bloku (zgodnie z tabliczką przy kasecie furtkowej). Następnie przycisk KLUCZ i wybrać numer lokalu mieszkalnego. Po upływie około 5 sekund od wprowadzenia ostatniej cyfry, domofon sam zadzwoni do lokalu

Z KLATKI SCHODOWEJ

- W przypadku dzwonienia sprzed klatki schodowej, nie ma potrzeby wybierania prefiksu. Po prostu wybieramy numer lokalu mieszkalnego w danej klatce, a domofon po 5 sekundach sam zadzwoni do lokalu

WEJŚCIE KODEM LOKATORSKIM Z FURTEK

- Na czas zasiedlana został wprowadzony kod budowlany 0 KLUCZ 1519. Kod ten jest taki sam dla całej inwestycji.

WEJŚCIE KODEM LOKATORSKIM Z KLATEK SCHODOWYCH

- Wejście kodem na parterze lub garażu w przestrzeń klatki schodowej nie wymaga wprowadzania PREFIKS-u
- Wystarczy wybrać 0 potem KLUCZ i dalej kod budowlany 1519 KOD budowlany zostanie zmieniony po okresie zasiedlania budynków i na wniosek Administracji. Ponadto wszystkim uprawnionym mieszkańcom zostały wydane breloki UNIQE ,tzw. pestki za pomocą których każdy z mieszkańców może wejść do strefy uprawnionej. Po prostu należy przyłożyć brelok UNIQE

Korzystanie z domofonu



ZK 1



TK 8

Przyciski dotykowe od góry

1. Funkcja SOS
2. Sygnalizacja połączenia
3. Sygnalizacja połączenia
4. Otworzenie szlabanu (bez rozmowy)
5. Menu regulacji głośności dzwonka, głośnika
6. Otwieranie drzwi (lub szlabanu w trakcie rozmowy)
7. Podgląd wideo (w TK 8 nie obsługiwane)
8. Odbieranie rozmowy

ABY ODEBRAĆ POŁĄCZENIE AUDIO NALEŻY:

- Po usłyszeniu sygnału wywołania nacisnąć krótko przycisk 8 (Odbieranie rozmowy)
- Dłuższe przytrzymanie przycisku 8 kończy rozmowę bez otwarcia drzwi.
- Można prowadzić rozmowę w trybie głośnomówiącym. Tylko w trakcie rozmowy można regulować głośność rozmowy (+ przycisk 4) i (- przycisk 8)
- W celu otwarcia drzwi należy wcisnąć przycisk 6 (Otwieranie drzwi) , otwarcie potwierdzone jest sygnałem dźwiękowym i kończy rozmowę (połączenie)



UWAGA! Drzwi wejściowe do budynku można otworzyć z mieszkania tylko po wywołaniu lokalu z kasy w trakcie rozmowy..

REGULACJA GŁOŚNOŚCI AKUSTYKI APARATU:

- Przez cały czas rozmowy (i tylko wtedy) dostępna jest regulacja głośności akustyki przycisk 4 - plus i przycisk 8 - minus (krótkie kliknięcia !)
- Koniec zakresu regulacji jest sygnalizowany dźwiękiem.

REGULACJA TONU I GŁOŚNOŚCI DZWONKA SPRZED DRZWI:

- Krótkie kliknięcie przycisku 5 (MENU) powoduje przełączenie aparatu w tryb ustawień dzwonka, co powoduje, że przyciski 4 i 8 regulują głośność dzwonienia, a przycisk 6 przełącza rodzaje melodyjek. Krótkie kliknięcie przycisku 5 wyłącza tryb ustawień. Podczas regulacji głośności dzwonka jest odgrywany aktualnie ustawiony czy „proponowany” ton dzwonka, a osiągnięcie końca zakresu regulacji głośności maksymalnej lub minimalnej jest sygnalizowane pojedynczymi dźwiękami.

SILENT – wyciszenie wywołania

- W stanie spoczynku aparatu, możemy wyciszyć wszystkie sygnały dzwonienia. Dłuższe przytrzymanie przycisku 6 (KLUCZ)
- wycisza sygnał dzwonienia (domofonu i dzwonka). Jest to sygnalizowane przez cały czas miganiem podświetlenia przycisku 6.
- Wyciszenie polega na tym, że odgrywany jest jeden cykl wybranego dzwonka z minimalną głośnością, a potem dzwonienie jest sygnalizowane tylko miganiem kontrolki. Krótkie naciśnięcie przycisku 6 wyłącza wyciszenie dzwonienia. Uruchomienie trybu SILENT jest zmanifestowane krótkim pojedynczym dźwiękiem, a wyłączenie podwójnym dźwiękiem



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:

- Instalacja wodna została poprowadzona w posadzce w warstwie styropianu pod szlichtą cementową. Instalacja zimnej, ciepłej wody została wyprowadzona z warstw wykończeniowych na ścianę w miejscu projektowanego przyboru sanitarnego. Instalacja kanalizacji została wyprowadzona poza obrys szachtu instalacyjnego zakończona kolaniem z korkiem ponad szlichtę. Podejście do WC zostały wykonane poza obrys szachtu zakończone korkiem.
- Rury instalacji ciepłej i zimnej wody są wykonane z polietylenu usieciowanego PE-RT w systemie PUSH produkcji firmy Kantherm oraz kształtek systemu Kantherm.
- Rury i kształtki w instalacji kanalizacji sanitarnej są wykonane z polipropylenu HT+ i pvc firmy Magnaplast.
- Liczniki ciepłej i zimnej wody znajdują się w szafach na korytarzach. Ich odczyt jest podstawą do naliczania opłat za zużycie tych mediów. Liczniki są trwale zaplombowane. Aby poznać zużycie wody, należy odczytać wartość widoczną na wodomierzach (jest podana w m3).

- Zawory odcinające znajdują się przy licznikach – prosimy uczulić ekipę wykończeniową, aby zakreśliła dopływ wody do lokalu przed rozpoczęciem prac związanych z tą instalacją.
- Podejścia do przyborów wodnych są prowadzone po wierzchu ściany. W obrębie rurociągów nie należy wykonywać żadnych wierceń.
- Lokalowa instalacja wodociągowa jest nawodniona. Zasilenie instalacji w mieszkaniu będzie możliwe po prawidłowej instalacji zaworów czerpalnych i prawidłowym wykonaniu odpływów kanalizacyjnych od podłączonych urządzeń (zlewozmywaków, zmywarek, umywalk, pralek, misek ustępowych, wanien, brodzików itp.). Podejścia instalacji wody są zakończone korkami. Nie wolno pozostawiać bez nadzoru instalacji wodnej w lokalu, jeśli na podejściach do przyborów są zamontowane korki do prób.
- Lokale z ogródkami zostały wyposażone w instalację do podlewania zieleni. W ścianie zewnętrznej umieszczono zawory polewaczkowe antyzamrożeniowe. Zawory odcinające, wodomierze oraz zawory zwrotne zamontowano w miejscu przewidywanej lokalizacji szafki zlewozmywakowej.
- Do odpływów kanalizacyjnych nie należy wyrzucać/wylewać:
 - odpadów stałych, które mogą powodować zmniejszenie przepustowości przewodów kanalizacyjnych, a w szczególności żwiru, piasku, popiołu, szkła, wyłoczyn, drożdży, szczeciny, ścinków skór, tekstyliów, włókien, nawet jeżeli są one w stanie rozdrobnionym;
 - odpadów płynnych niemieszających się z wodą, a w szczególności sztucznych żywic, lakierów, mas bitumicznych, smół 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, trójnitrotoluenu;
 - 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 rozprowadzenie kanalizacyjne w lokalu

- Rozprowadzenie do przyboru sanitarnego należy wykonać naściennie lub nadposadzkowo, bez ingerencji w wykonaną wylewkę. Ingerencja w warstwy posadzkowe (np. montaż odpływów liniowych) powoduje utratę gwarancji.



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.

23

Aby zamknąć zawór, należy przekreślić rączkę do oporu zgodnie z ruchem wskazówek zegara. Prosimy zwrócić uwagę, czy zawór jest opisany numerem Państwa mieszkania.



Instalacja klimatyzacji

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 uproszczony 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 wykonawstwa zastępczego na koszt i ryzyko Właściciela lokalu.

- Projektant dopuszcza montaż klimatyzatorów na balkonach, loggiach, tarasach i ogródkach lokatorskich pod warunkiem, że jednostka zewnętrzna charakteryzuje się parametrem akustycznym $L_{Amax,1m} \geq 50dB$ (dodatkowo max. zabezpieczenia 16A i łączna moc urządzeń 2-4 kW)
- 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 wraz uproszczonym projektem montażu

Jednostkę klimatyzacji można montować wyłącznie na balkonach, loggiach, tarasach lub w ogródkach lokatorskich z zachowaniem następujących warunków:

- Jednostka powinna stać równolegle do ściany elewacji, przylegając do niej, a nie do balustrady.
- Montaż klimatyzatora musi zostać wykonany zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, w tym Dokumentacją Techniczno-Ruchową danego urządzenia, odpowiednimi atestami, profesjonalnie przez specjalistyczną firmę.
- Jednostka zewnętrzna klimatyzatora może być zamontowana tylko i wyłącznie w taki sposób, aby nie uszkodziła elewacji budynku, sugerowane na płytkach balonu, tarasu, loggii, ogródka. Z uwagi na możliwość uszkodzenia izolacji przeciwwodnej płyt nie dopuszcza się zamocowania mechanicznego (za pomocą kołków rozporowych itp.) jednostki do posadzki balkonu, tarasu lub loggii.
- Przejścia przez ściany będą wykonane w sposób nie naruszający elementów konstrukcyjnych budynku oraz posiadać izolację przeciwwilgociową i termiczną.
- Urządzenie będzie zamontowane na specjalnych podporach przenoszących obciążenie użytkowe oraz tłumiących drgania.
- Jeżeli powierzchnia ściany w obrębie balkonu, loggii, tarasu lub ogródka lokatorskiego jest zbyt mała, aby klimatyzator przylegał dłuższym bokiem do elewacji, dopuszcza się ustawienie jednostki wzdłuż krótszego boku balustrady.
- Jednostki zlokalizowane nad lub pod już zamontowanymi urządzeniami (na kolejnych kondygnacjach) powinny mieć takie same gabaryty.
- Zasilanie elektryczne będzie podłączone do instalacji wewnętrznej lokalu, któremu ma służyć klimatyzator.
- Montaż przewodów i urządzeń klimatyzacji winien być wykonany jako rozwiązanie docelowe (nie dopuszcza się stosowania rozwiązań prowizorycznych, tymczasowych).
- Zabrania się chowania przewodów w ściany zewnętrznej lub warstwie ocieplenia budynku.
- 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, w którym zamontowany jest klimatyzator.
- Jednostki zewnętrzne powinny być białe.
- Odprowadzenie wody - skroplin - musi być wykonane w obrębie lokalu, nie dopuszcza się odprowadzania skroplin na zewnątrz budynku.
- Klimatyzatory nie mogą generować hałasu większego niż dopuszczają to normy akustyczne.



Wentylacja bytowa

Informacje:

- Tak jak informowaliśmy w części dotyczącej nawiewników, powietrze jest stale dostarczane do lokalu poprzez system nawiewników. Zużyte powietrze zaś jest odprowadzane za pomocą kratki wyciągowych z samoczynną regulacją przepływu Alize Hygro firmy Brookvent.
- Taki rodzaj kratki wentylacyjnej zapobiega nadmiernemu poborowi powietrza z lokalu (samoczynna regulacja), dlatego nie należy zamieniać kratki na inną pod rygorem utraty gwarancji
- System wentylacji mechanicznej lokalu działa samoistnie przez całą dobę i nie można go wyłączyć.
- Pion wentylacyjny jest wyposażony w zlokalizowane na dachu urządzenie mechaniczne wspomagające wyciąganie powietrza. Dzięki temu wentylacja działa poprawnie przez cały czas.

- Kratki wyciągowe nie mogą być zasłonięte, szczelnie zabudowane ani oklejone, gdyż brak wentylacji grozi zawilgoceniem lokalu oraz złym samopoczuciem przebywających w nim osób. Wykonanie zabudowy meblowej w miejscu kratki wentylacyjnej jest możliwe pod warunkiem pozostawienia ażurowej przestrzeni zapewniającej swobodny przepływ powietrza do kratki. Można także rozważyć przedłużenie kanału wentylacyjnego za pomocą rury spiro i zamontowanie kratki na froncie szafki. Trzeba jednak wystąpić o zgodę do Projektanta, który sprawdzi, czy taka ingerencja nie wpłynie negatywnie na działanie wentylacji w całym pionie.
- Kanały wentylacyjne znajdują się w kuchni/ aneksie kuchennym i łazience, a także w WC i garderobie, jeśli występują jako oddzielne pomieszczenia.
- W pomieszczeniach, w których znajdują się kanały wentylacyjne, a które są odgródzone drzwiami od reszty lokalu
- Kanały wentylacyjne znajdują się w kuchni/ aneksie kuchennym i łazience, a także w WC i garderobie, jeśli występują jako oddzielne pomieszczenia.
- W pomieszczeniach, w których znajdują się kanały wentylacyjne, a które są odgródzone drzwiami od reszty lokalu i nie mają okna z nawiewnikiem, należy zamontować drzwi z podcięciem lub otworami umożliwiającymi dopływ powietrza.
- Nie należy montować wentylatorów wspomagających, w szczególności zasilanych elektrycznie, na kanałach wentylacyjnych, na których są zamontowane kratki Alize Hygro firmy Brookvent. Zaburzyłoby to funkcjonowanie wentylacji w całym pionie, czyli również w pozostałych mieszkaniach.



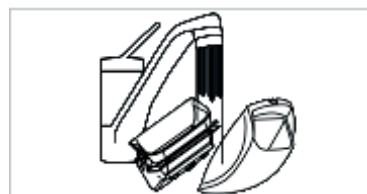
Okresowe czyszczenie kratki



1. Zdjąć kratkę zewnętrzną.



2. Wysunąć regulator przepływu.



3. Obydwa elementy umyć w wodzie z dodatkiem płynu do mycia naczyń.



4. Po wysuszeniu zamontować regulator przepływu.



5. Założyć kratkę zewnętrzną.



6. **UWAGA!** Żadnych elementów kratki Alize-Hygro nie należy czyścić w zmywarce do naczyń.

Wentylacja okapowa

Informacje:

- W kuchni oprócz wentylacji bytowej znajduje się także pion do podłączenia okapu kuchennego. Jest to jeden przewód dla całego pionu.
- Wyjście w lokalu jest zakończone klapą zwrotną oraz zaślepkę stalową ocynkowaną $\varnothing 125$. prosimy o niedemontowanie klapy zwrotnej, gdyż zapobiega ona przedostawaniu się zapachów (np. od sąsiadów) do Państwa lokalu. Planując zabudowę meblową w tym miejscu, trzeba pozostawić swobodny dostęp do klapy zwrotnej, gdyż jej zapadki zużywają się i co kilka lat trzeba ją wymieniać na nową.
- Podejście do okapu można przedłużyć za pomocą rury elastycznej, którą doprowadza się do miejsca docelowego okapu. Rurę tę można ukryć w zabudowie meblowej, w podwieszanym suficie lub zabudować płytą g-k.
- Jeśli zamiast okapu zdecydują się Państwo na pochłaniacz (urządzenie pochłaniające zapachy, niepochłaniające wilgoci, jak to jest w przypadku okapu), który nie wymaga podłączenia do otworu wywiewnego, otwór kominowy należy szczelnie zaślepić przy pomocy zaślepki wentylacyjnej (stalowa ocynkowana $\varnothing 125$), nie likwidując przy tym klapy zwrotnej.
- Kupując okap kuchenny, należy zwrócić uwagę, czy jest on zaopatrzony w wentylator o wydajności nie większej niż 300 m³/h i filtr pochłaniający zapachy, należy zwrócić uwagę, że okapy o większej mocy mogą zakłócić pracę wentylacji w całym pionie co może skutkować przedostawaniem się zapachów do sąsiednich lokali i utratą gwarancji.
- Używając wyciągu okapowego w kuchni należy pamiętać o roszczeniu okna.

Instalacja grzewcza

Informacje:

- Instalacja centralnego ogrzewania została wykonana z rur polietylenu usieciowanego PE-RT w systemie PUSH produkcji firmy Kantherm oraz kształtek systemu Kantherm i poprowadzona w posadzce w warstwie styropianu pod szlichtą cementową.
- W pokojach zamontowaliśmy grzejniki stalowe płytowe firmy Vogel&Noot (dawne PURMO), typ COSMO, a w łazienkach grzejniki drabinkowe firmy LUXRAD, typ SALTO I. Przy każdym grzejniku znajduje się głowica termostatyczna Honeywell Thera-6.
- Termostat pozwala na regulację temperatur w zakresie 16–28°C, ponieważ minimalna temperatura w lokalu powinna wynosić 16°C – pozwala to uniknąć poważnego wyziębienia mieszkania (§ 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 umożliwi całkowitego zamknięcia dopływu ciepłej wody do grzejnika.
- 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 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 niezastłanianie, 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.
- część liczników ciepła znajduje się w pomieszczeniach technicznych. Klucz do pomieszczeń ma Administracja/Zarządca Nieruchomości/. W przypadku awarii lub konieczności odcięcia dopływu wody do grzejników w lokalu prosimy o skontaktowanie się z Administracją/Zarządcą Nieruchomości/
- Aby poznać wartość energii cieplnej zużytej w mieszkaniu, wystarczy odczytać wartość wyświetlaną na ciepłomierzu usytuowanym w szafce na korytarzach (bez wciskania przycisków).



Demontaż grzejnika powoduje utratę rękojmi na szczelność połączenia instalacji z grzejnikiem. Odpowiedzialność bierze na siebie wykonawca takiej usługi.



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



Wizualizacja pogładowa

28

Części wspólne – wejścia, informacje ogólne

- ▶ Osiedle „Gardenia Lagom” jest ogrodzone od strony drogi dojazdowej KD-21. Osiedle nie ma wygradzeń pomiędzy osiedlami Wrzosey i Chabry. Dostęp do osiedla jest ograniczony w postaci Kontroli Dostępu. Lokator otrzymuje wraz z kluczami kod dostępu, 1 pilot obsługujący: bramę garażową (jeśli zakupił miejsce postojowe w garażu) oraz bramy wjazdowe na osiedle, dwa breloki zbliżeniowe.
- ▶ Na terenach osiedla oraz wiatrołapów budynków zamontowany jest całodobowy monitoring.
- ▶ Dostęp do miejsc garażowych odbywa się przez rampę zjazdową. Lokatorzy osiedla mają również dostęp do 7 miejsc naziemnych do których dostęp jest przez bramy wjazdowe przy osiedlu Chabry od strony ul. Głębockiej oraz KD-21.
- ▶ Lokatorzy mają do dyspozycji przechowywania rowerów w rowerowniach ulokowanych na klatkach A2, C1 oraz B1.



Balkony, tarasy, loggie i ogródki

Użytkowanie:

- ▶ Okładzinę balkonów, loggii i tarasów stanowią płytki gresowe KoraTER o wymiarach 60 x 60 x 2 cm układane na regulowanych podstawkach systemowych. Posadzki na balkonach, tarasach i loggiach zostały wykonane w technologii bez fugowej na podniesionych podstawkach. Płytki ułożone zostały bez spadków aby zapewnić Państwu komfort użytkowania. Odpływ wody odbywa się poprzez fugi oraz dalej w przestrzeni pod płytkami. Należy regularnie usuwać zanieczyszczenia, które znajdują się w odpływach, rynnach, przelewach, tj. liście, gałęzie, itp.
- ▶ Regularnie należy usuwać śnieg w sezonie zimowym. Nieusunięty śnieg może spowodować zawilgocenie i uszkodzenia tynku lub przecieki wody do mieszkań.

- Ogródki lokatorskie składają się z części wyjściowej z mieszkania, na której znajdują się płyty betonowe o wymiarach 50x50cm ułożone z fugą 2cm wypełnioną grysem oraz części z ziemią urodzajną, na której zasiano trawę.
- Po stronie Lokatora jest zapewnienie odpowiednich warunków i pielęgnacji dla trawy:
 - podlewanie oraz nawożenie
 - koszenie trawnika, przegrabianie go, wykonywanie wertykulacji i aeracji
 - w ciągu całego sezonu wegetacyjnego należy pilić chwasty od maja do września
 - wykonywanie dosiewek trawy w razie potrzeby

Nie dopuszcza się ustawiania na nich przedmiotów o znacznym ciężarze. Nie dopuszcza się kopania, wbijania szpadi, sadzenia własnych roślin w warstwach zielonych tarasów, z uwagi na ryzyko uszkodzenia izolacji. Zabrania się montażu pergoli, trejaży, elementów ochrony przeciwwiatrowej, kratki na pnącza bezpośrednio na powierzchni tarasu.

UWAGI:

- balkony, loggie i tarasy muszą być odśnieżane tak, aby nie zalegał na nich śnieg w grubych warstwach, gdyż może to spowodować zawilgocenie warstw elewacyjnych lub pomieszczeń przyległych,
 - balkony, loggie, tarasy należy utrzymywać w czystości sprząając je tak jak elementy betonowe. Do sprzątania nie należy używać agresywnych środków czyszczących. W fugach mogą pojawić się nasiona roślin nanesione przez wiatr. Wszelkie rośliny, mech, kurz, pył należy systematycznie usuwać, gdyż mogą spowodować rozwój niepożądanego rośliności i utrudniać odpływ wody,
 - zabronione jest wszelkie podnoszenie poziomu balkonu/tarasu,
 - ze względów bezpieczeństwa dzieci powinny przebywać na balkonach/tarasach pod opieką osób dorosłych.
-
- W ogródkach przygotowaliśmy podłączenia wodne, które umożliwiają podlewanie zieleni. Zawór odcinający do tej instalacji znajduje się w kuchni. Przed wystąpieniem mrozów prosimy o zakręcenie dopływu wody do ogródka i spuszczenie resztki wody. Pozwoli to zapobiec ewentualnemu zamarznięciu wody w instalacji.
 - Na podłodze balkonów, loggii i tarasów nie wolno ustawiać przedmiotów o znacznym ciężarze. Niedopuszczalne jest mocowanie czegokolwiek do podłoża poprzez wiercenie lub w inny sposób mogący uszkodzić warstwy izolacyjne.
 - Na balkonach, loggiach, tarasach oraz na murkach patio obiektu zostały zamontowane balustrady z płaskownikiem firmy STAL-TEK BOGUSŁAW SKOLIMOWSKI. Balustrady wykonane są z blachy o pochwyicie z profilu 50x20x2 oraz zostały ocynkowane ogniowo. Balustrady malowane są proszkowo na kolor RAL 7035. Balustrada wewnętrzna wykonana z profili ram 40x20x2,5mm oraz pochwytywów 40x40x3, w kolorze RAL 7033.
 - Zieleń w ogródkach (drzewa, krzewy, byliny, trawniki itp.) jest elementem zagospodarowania terenu. Zabrania się jej niszczenia, wrywania, łamania, dewastacji, przesadzania itp. Ze względu na to, że drzewa mają swój system nawadniający nie należy ich dodatkowo podlewać. Niedozwolone jest przysypywanie nasad drzew, gdyż grozi to zgniciem nasady drzew. Niedozwolone jest podnoszenie gruntu pod drzewami, gdyż grozi to uduszeniem drzew. Podczas koszenia trawnika, należy zachować szczególną ostrożność, by nie uszkodzić mechanicznie pnia w nasadzie.
 - Zabronione jest mocowanie czegokolwiek do pni drzew, np. hamaki, odciążki, żagle przeciwsłoneczne, itp.
 - Schowki w loggiach/ogródkach lokatorskich w lokalach: (A01, A13, B41, B42, B43, B52, B53, B54, B63, B64, B65, B74, B75, B76): jedno lub dwu skrzydłowe skrzydło z profilu 50x50x2 montowanego do ściany elewacji. Wyposażony w rygiel blokujący wew. skrzydło, odbojniki blokujące skrzydła oraz wypełnienie z siatki ciętociągniętej. Schowki wyposażone w zamek z kluczem i możliwością zamknięcia. Konstrukcja cynkowana ogniowo i lakierowana proszkowo na kolor RAL 7035. Niedozwolony jest montaż elementów (np. reklam, szyldów, anten satelitarnych, oświetlenia, itp.) oraz urządzeń (np. kamery) bez uzgodnienia Administracją/Zarządcą Nieruchomości.
 - Właściciele (Użytkownicy) lokali, do których przylegają ogródki, w których zlokalizowane są urządzenia ogólnobudynkowe tj. wpusty kanalizacji odwodnienia stropu, zobowiązani są umożliwić dostęp do nich Administracji w celu serwisu lub usunięcia awarii.
 - Na balkonach i tarasach nie należy ciąć płytek ani innych materiałów, ponieważ może to doprowadzić do uszkodzenia ułożonych płytek.

Konserwacja:

- ▶ Balustrady, należy czyścić wodą z łagodnym detergentem, używając do tego miękkiej szmatki, która nie porysuje powierzchni. W okresie rękojmi nie wolno samodzielnie naprawiać powłoki lakierniczej balustrad, Wszelkie uszkodzenia należy zgłaszać do działu gwarancji.
- ▶ 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.
- ▶ Płytki gresowe należy regularnie zmywać i myć środkami przeznaczonymi do ich konserwacji (produkt dostępny w marketach budowlanych).
- ▶ Prosimy o regularne czyszczenie odpływów wody znajdujących się na tarasach i balkonach. 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 opadów śniegu, należy usunąć zalegający śnieg.
- ▶ Konserwacja profili aluminiowych, paneli aluminiowych, oraz szyb ogranicza się głównie do mycia ich w regularnych odstępach czasu. Do mycia najlepiej używać wody z dodatkiem neutralnego, łagodnego środka myjącego np. do mycia naczyń (bez dodatku materiałów ściernych, silnych detergentów, kwasów i środków alkalicznych), ogólnodostępne płyny do mycia szyb. Gąbka do zmywania nie powinna być twarda i szorstka.
- ▶ Należy wykonywać czyszczenie okładzin elewacyjnych i szaf na całej powierzchni, od góry do dołu, ponieważ częściowe czyszczenie może spowodować różnicę 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, loggii i ogródków posadowionych na płycie

30

Vademecum użytkownika lokalu mieszkalnego na osiedlu Gardenia Lagom



Dźwig dla niepełnosprawnych

Informacje:

- ▶ Od strony dojazdowej drogi KD-21 w przejściu do budynków zamontowany został podnośnik pionowy dla niepełnosprawnych JURA 14.10 firmy JURAJSKA Fabryka Wind. Podnośnik ma udźwig 385kg i jego przekroczenie spowoduje brak możliwości użytkowania. Dźwig posiada panele z przyciskami ciągłego ruchu „trzymaj i jedź”, zatem do jego obsługi wymagane jest wciśnięcie i trzymanie przycisku „w górę” lub „w dół”.
- ▶ Dźwig posiada również zatrzymanie awaryjne oraz zjazd awaryjny.



W przypadku braku napięcia lub niesprawności urządzenia dojazd osób niepełnosprawnych jest zapewniony przez chodnik uniesiony, dostępny przez furtkę umiejscowioną na drodze pożarowej.

Windy

Informacje:

Dźwigi osobowe zamontowane na obiekcie są firmy OTIS- GENESIS GG1382UE. Wykonane są z stali nierdzewnej szczotkowanej, Drzwi- PRIMA-P, otwierane automatycznie teleskopowo.

- 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, możliwe jest otwarcie wjazdu pilotem oraz poprzez przeczytanie nr rejestracyjnych pojazdów (jeśli zostały dodane uprawnienia). Uprawnienia do wjazdu do garażu dla konkretnych pojazdów może nadać lub odebrać tylko dostawca systemu firma WEKTA. Zarządca systemu powinien dostarczyć do WEKTA listę numerów rejestracyjnych pojazdów które mają prawo wjechać do garażu. Wszelkie aktualizacje listy samochodów uprawnionych również należy zlecać firmie WEKTA. Wyjazd z garażu podziemnego umożliwiają radary automatycznie otwierające bramę wyjazdową po wykryciu samochodu zbliżającego się do bramy. Przy zbliżeniu się do bramy każdy prowadzący samochód wyjeżdżający z garażu ma obowiązek stosować się do znaków poziomych pionowych i świetlnych zainstalowanych w garażu przy bramie wyjazdowej.
- 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 poliuretanową. Wykonano w niej spadki w kierunku odpływów wody.
- Czyszczeniem i konserwacją hali garażowej zajmuje się firma sprzątająca.
- Prosimy o parkowanie wyłącznie w obrębie swojego miejsca garażowego.
- W miejscu garażowym nie należy przechowywać opon, ustawiać półek 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. poż.



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.



Boksy i komórki lokatorskie

Informacje:

- Boksy lokatorskie Janus&Janus obudowane zostały ściankami lamelowymi oraz siatkami ażurowymi na wysokości powyżej 2mm. Należy przechowywać w nich rzeczy w sposób pozwalający na przepływ powietrza pomiędzy lamelami. Zabronione jest przechowywanie elementów powyżej płyt lamelowych – na poziome siatki ażurowych. Ścianek boksów nie można niczym osłaniać – uniemożliwia to prawidłową wentylację hali garażowej. Ścianki boksów nie mogą być obciążane dodatkowymi elementami.
- Komórki lokatorskie zlokalizowane są w zespole komórek lokatorskich w klatce A3 oraz C1 w formie boksów lokatorskich i pojedynczo w nadziemiu na korytarzach kl. B1 i C w formie pomieszczeń zabudowanych, a boksy lokatorskie są na hali garażowej.
- W każdej komórce lokatorskiej zostało zamontowane oświetlenie.
- Zakazane jest przechowywanie przez Właściciela, 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 umożliwić dostęp Administracji w celu serwisu lub usunięcia awarii.
- Zabronione jest wiercenie, wykonywanie otworów w ścianach hali garażowej oraz pomieszczeń w podziemiu.

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.

Szczegółowe zachowanie się podczas pożaru jest opisane w Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego.

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.

5 lat lokal (nieruchomość): elementy budowlane oraz instalacje:

- ściany wraz z tynkami;
- stropy wraz z tynkami;
- podkłady cementowe;
- okna wraz z nawiewnikami;
- drzwi wejściowe do mieszkań;
- parapety;
- instalacja elektryczna (bez osprzętu);
- instalacje sanitarne;
- grzejniki;
- instalacja teletechniczna;
- instalacja centralnego ogrzewania;
- wentylacja;
- wykończenie balkonu, tarasu, balustrady.

2 lata: wyposażenie techniczne:

- okalowe tablice elektryczne (tablice rozdzielcze);
- tablice teletechniczne;
- osprzęt elektryczny i teletechniczny tj. gniazda i łączniki;
- kratki wentylacyjne;
- odbiornik domofonowy.

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

9 | Załączniki

1. Instrukcja GERDA: drzwi wejściowe,
2. Instrukcja MARIOLA: okna i drzwi balkonowe,
3. Instrukcja STAL-TEK: balustrady i zabudowy,
4. Instrukcja WEKTA: domofon,
5. Instrukcja JANUS.

A large grid of small dots for taking notes, covering most of the page area below the header and above the footer.

A large grid of small dots for taking notes, covering most of the page area below the header and above the footer.

A large grid of small dots for taking notes, covering most of the page area below the header and above the footer.

MARVIPOL[®]
development

GARDENIA
LAGOM

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.