

MARVIPOL[®]
development



TRIO PARK

INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA LOKALU

Spis treści

1. Informacje o inwestycji	6
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	18
Parapety	20
4. Instalacje w lokalu	21
System Apartme	21
Instalacja elektryczna	23
Instalacja teletechniczna	24
Instalacja domofonowa	24
Lokatorskie czujki dymu	27
Instalacje sanitarne	29
Instalacja zimnej i ciepłej wody oraz kanalizacji sanitarnej	29
Instalacja klimatyzacji	32
Wentylacja bytowa	33
Wentylacja okapowa	35
Instalacja grzewcza	37
5. Użytkowanie części wspólnych	38
Kontrola Dostępu i System Master Key	38
Balkony i ogródki	39
Windy	40
Garaż	41
Boksy i komórki lokatorskie	41
Plac zabaw	42
Tereny zewnętrzne – chodniki, zieleń, plac rekreacyjny	42
Ładowarka dla samochodów elektrycznych	43
Czujnik jakości powietrza	43
6. Bezpieczeństwo	44
Bezpieczeństwo pożarowe	44
Instalacja Systemu Sygnalizacji Pożaru (SSP)	44
7. Rękojmia - odpowiedzialność za wady/zgodność z Umową	45
8. Zgłaszanie wad	46
9. Załączniki	47

MARVIPOL[®]
development



Wizualizacja pogładowa



Szanowni Państwo,

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

- Tomasz Augustyniak - Inspektor ogólnobudowlany
- Paweł Wiśniewski - Inspektor ds. sanitarnych
- Bartosz Makowski - 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.

Robert Cembrzyński
Project Manager inwestycji Trio Park

MARVIPOL[®]
development


TRIO
P A R K

1 | Informacje o inwestycji

Trio Park to kompleks mieszkaniowy usytuowany w dzielnicy Klecina przy ulicy Dożynkowej 14 A-B oraz 16 A-F. Cała inwestycja obejmuje 176 lokali mieszkalnych w 3 budynkach liczących po 4 kondygnacje nadziemne.

Zarówno pod budynkami 14 A-B jak i 16 A-F znajdują się jednopiętrowe garaże podziemne: odpowiednio na 54 i 154 miejsca postojowe. Oprócz tego na kondygnacji -1 w garażu pod budynkiem 16 A-F zlokalizowano 29 boksów rowerowych oraz 2 komórki lokatorskie. Te ostatnie znajdują się również w częściach nadziemnych budynków: po 6 w budynkach 14A i 14 B, 4 w 16C oraz 7 w 16E.

Specjalnie dla mieszkańców inwestycji przygotowaliśmy wiele udogodnień. Na terenie osiedla zastosowano rozwiązania sprzyjające aktywnemu wypoczynkowi. Zaplanowano bogate zagospodarowanie w zakresie zieleni wraz z terenem rekreacyjnym z ławkami i pergolą.

Dodatkowo od strony patio zlokalizowano rowerownię oraz paczkomat Pakomatic i dwustanowiskową stację ładowania samochodów elektrycznych. Budynek wykorzystuje technologię Smart, tj. Smart Home (System zarządzania mieszkaniem Appartme) oraz Smart Building (Czujnik jakości powietrza). Na dachach budynków 14 A-B i 16A-D wykonano instalację fotowoltaiczną.

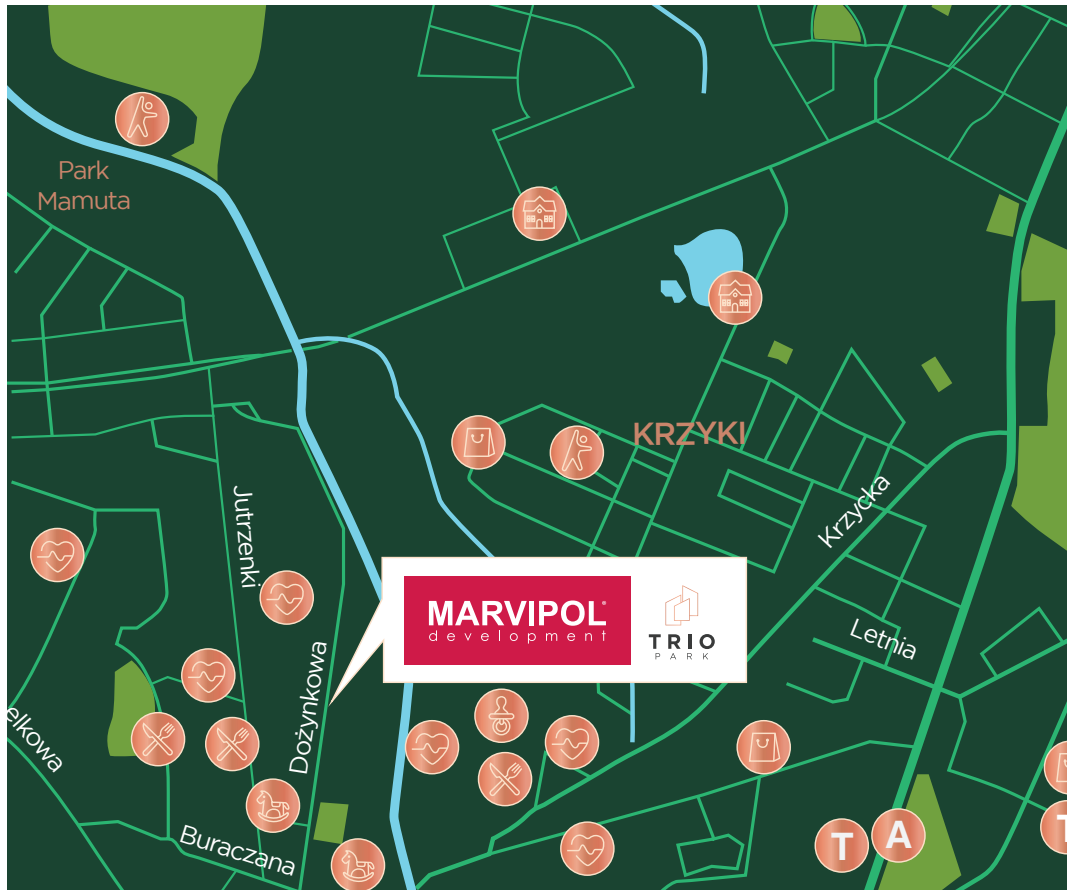




Lokalizacja inwestycji

Osiedle Trio Park oferuje bogatą infrastrukturę i rozwiniętą komunikację miejską. Jest położone przy ul. Dożynkowej 14 A-B i 16A-F, w kameralnej części Kleciny. Zapewnia doskonałe połączenie z resztą miasta. W pobliżu znajduje się trasa A8, przystanki autobusowe, a przy ul. Wałbrzyskiej położona jest pętla tramwajowa „Klecina”.

Mieszkańcy w bliskim otoczeniu inwestycji znajdą liczne sklepy, restauracje, kawiarnie, szkoły, przedszkola oraz centrum handlowe Aleja Bielany. Pobliskie parki, rozległe tereny rekreacyjne oraz liczne trasy rowerowe zapewniają wiele możliwości spędzania czasu wolnego.



INFRASTRUKTURA



Żłobki



Przedszkola



Szkoły



Rekreacja



Opieka medyczna



Restauracje i kawiarnie



Sklepy i galerie handlowe

KOMUNIKACJA



PRZYSTANEK AUTOBUSOWY - KLECINA, KOŚCIELNA, WAŁBRZYSKA, LINIE: 107, 133, 247, 319, 607, 933, D



PRZYSTANEK TRAMWAJOWY - KLECINY, LINIE: 7, 17

Ubezpieczenia

Każdy właściciel, w momencie przejęcia lokalu powinien go ubezpieczyć we własnym zakresie. Polisa powinna obejmować swoim zakresem meble, sprzęt i inne elementy wyposażenia mieszkania, a także indywidualnego pomieszczenia na rowery i miejsca parkingowe.

MARVIPOL
development

TRIO
P A R K

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 zdemontować wszelkie zabezpieczenia.

Prosimy o zabezpieczenie:

- drzwi wejściowych i portali drzwiowych 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);
- 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

- zabrania się wylewania do kanalizacji sanitarnej resztek farb, fug, gładzi gipsowych, klejów oraz innych resztek materiałów budowlanych. Wylewanie resztek substancji innych niż ścieki bytowe do kanalizacji sanitarnej zagraża środowisku naturalnemu, a dodatkowo stanowi zagrożenie zatkania przepływu rury oraz grozi trwałą niedrożnością rur kanalizacji sanitarnej. Kosztem udrożnienia i naprawy instalacji zostanie obciążony Właściciel (Użytkownik) lokalu.
- **resztki materiałów budowlanych należy wyrzucać do kontenera na odpady budowlane zlokalizowanego na terenie inwestycji na czas prowadzenia prac wykończeniowych.**

- 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 gruntującym. 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 jest oddylatowana od ściany za pomocą materiału elastycznego, pianki polietylenowej. Materiał można dociąć dopiero po położeniu gotowych warstw wykończeniowych i nie należy jej docinać przed. Właściciel lokalu powinien również przenieść dylatację posadzkową na warstwy wykończeniowe posadzki wykonanej przez siebie.
- 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.

Zabrania się wprowadzania jakichkolwiek większych zmian w lokalu (np. wyburzanie, przenoszenie ścian, przenoszenie instalacji (w tym grzejników), montaż dodatkowych instalacji, rozkuwanie i bruzdowanie ścian) pod rygorem utraty gwarancji / rękojmi na cały zakres prac związany z wprowadzoną zmianą. Ze względu na konieczność utrzymania spójności wizualnej elewacji zabrania się montażu rolet zewnętrznych, markiz, żaluzji antywłamaniowych, daszków, obudowy balkonu lub tarasu, a także montażu innych elementów zewnętrznych.



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

- montaż jednostki klimatyzacyjnej w lokalu;
- zmiana lokalizacji zaworów czerpalnych do podlewania tarasu lub ogródka;
- 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 krutek wentylacyjnych i klap zwrotnych 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 Appartme.



Jakich zmian **NIE MOŻNA** wprowadzać?

Wykonanie poniższych prac wiąże się z utratą rękopisów, 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 lub posadzkę powoduje osłabienie konstrukcji i utratę parametrów akustycznych budynku, a w niektórych przypadkach również innych właściwości, np. odporności ogniowej).
- 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 kratki wentylacyjnych, montaż mechanicznych wentylatorów itp. jest równoznaczna z zaburzeniem pracy wentylacji w całym pionie co wiąże się z utratą gwarancji.
- ingerencja w nawiewniki okienne i ściennie – nie wolno ich demontować lub 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 stolarce 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 i wykopów w sposób mechaniczny lub ręczny, sadzenia roślinności na tarasach i w ogródkach zlokalizowanych na płycie garażowej oraz opaskach żwirowych ogródków (może to spowodować uszkodzenie hydroizolacji stropodachu nad garażem podziemnym);
- 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;
- 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 kratki wentylacyjnych wyciągowych;
- montaż wentylatorów wyciągowych w miejscu kratki 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 balustradach nie można również montować żadnych elementów obciążających);
- w ścianach działowych i obudowach szachtów wykonanych z bloczków typ Multigips zakazuje się wykonywania otworów poprzez wiercenie udarowe (ryzyko uszkodzenia konstrukcji ściany).



3 | Jak użytkować i konserwować poszczególne elementy w lokalu



12

Vademecum użytkownika lokalu mieszkalnego na osiedlu Trio Park

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

Ściany, stropy i posadzki

Informacje:

- budynek ma konstrukcję żelbetową, uzupełnioną elementami murowanymi. Ściany murowane są wykonane z bloczków silikatowych oraz gipsowych Orth MultiGips.
- ściany zewnętrzne mają grubość 24 cm. Od zewnątrz budynek jest ocieplony warstwą styropianu lub wełny i pokryty tynkiem silikonowym,
- ściany międzylokalowe mają grubość 18 cm, wykonane z bloczka silikatowego,
- ściany korytarzowe mają grubość 18 cm, wykonane z bloczka silikatowego,
- ściany działowe są wykonane z płyt gipsowych MultiGips i mają grubość 8 cm i 10 cm,

MARVIPOL[®]
development


TRIO
P A R K

- ściany szachtów wykonane z płyt gipsowych MultiGips mają grubość 8 cm,
- ściany murowane i żelbetowe oraz sufity w lokalach mieszkalnych tynkowane na gładko, przy czym w pomieszczeniach mokrych tj. łazienkach, WC wyłącznie sufity tynkowane na gładko, ściany tynkowane lub nietynkowane ściany z bloczków multigips.
- 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 w budynkach grubości 20 cm,
- warstwy posadzki: na płycie żelbetowej znajduje się styropian, w którym biegną przewody centralnego ogrzewania, wody oraz instalacja elektryczna i 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 właściciel lokalu 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 posadowione 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. Skrzydło od wewnątrz jest w kolorze białym FSB, od zewnątrz kolor Jasny Wenge FEJ. Dodatkowo zawierają takie elementy jak:

- wizjer panoramiczny,
- zamek główny z gałką zamykającą od wewnątrz,
- drzwi posiadają klasę bezpieczeństwa RC2. Są wykonane z blachy stalowej ocynkowanej wypełnionej wełną mineralną i obłożone obustronnie panelem MDF.

Wymiana kluczy budowlanych na docelowe:

Drzwi w standardzie Trio Park, GERDA wyposaża we wkładkę „samokodującą” – w tym wypadku właściciel lokalu otrzymuje klucze docelowe od dewelopera w momencie odbioru mieszkania. Klucze docelowe wraz z kartą kodową znajdującą się w nieprzezroczystym woreczku foliowym. Zgrzewy opakowania są jednocześnie plombą bezpieczeństwa. Wymiany klucza właściciel lokalu dokonuje samodzielnie poprzez wykonanie pełnego obrotu kluczem docelowym z obu stron wkładki. Jest to proces nieodwracalny i można wykonać go tylko raz. Klucze docelowe nie powinny znajdować się w lokalu. Przekodowanie na klucze docelowe nie powinno nastąpić później niż 90 dni od momentu przekazania. W przypadku użytkowania kluczy roboczych dorobionych w nieautoryzowanym serwisie, może dojść do samoczynnego przekodowania wkładki.

Właściciel lokalu otrzymuje 5 kluczy docelowych.

Uwaga!

Tylko opakowania nieuszkodzone, bez śladów otwarcia dają gwarancję bezpieczeństwa kluczy.

Użytkowanie i konserwacja:

- Zabrania się zamykania drzwi (domykania drzwi do ościeżnicy), przy wysuniętych ryglach zamka ponieważ może to spowodować uszkodzenie systemu ryglowania i zamka.
- Zabrania się pod groźbą utraty gwarancji smarowania zamka, a w szczególności wstrzykiwania substancji oleistych do otworu wkładek bębnekowych – może to spowodować problemy z otwarciem/zamknięciem zamka.
- Wkładkę zamka konserwować najlepiej preparatem GERDA 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, w pozostałych przypadkach dwa razy do roku.
- 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 do reklamacji.
- Pokrycia ozdobne drzwi i portali (folia dekoracyjna, okleina drewniana itp.) należy pielęgnować dostępnymi preparatami przeznaczonymi do tych celów. Nie stosować preparatów chemicznych o agresywnym działaniu, na bazie rozpuszczalników oraz proszków. Nie używać szczotek o twardym włosiu.
- Różnice w kolorze forniru, rysunki słoje drewna oraz nierówności struktury powierzchni są charakterystyczne dla okładzin wykonanych z naturalnych materiałów drewnianych oraz drewnopochodnych, podkreślając niepowtarzalność i indywidualność wyrobu i tym samym nie podlegają reklamacji. Dopuszczalne są zmiany odcienia kolorystycznego i połysku panelu ozdobnego w trakcie użytkowania.
- 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 znajduje się na stronie internetowej GERDA.
- Montaż zamków dodatkowych odbywa się tylko i wyłącznie przez firmę GERDA lub autoryzowanych Partnerów (lista na stronie internetowej) jeśli właściciel lokalu zamontuje zamek we własnym zakresie może utracić gwarancję na drzwi.

Kontakt dla Właściciela lokalu 884-208-208 daniel.lechowski@gerda.pl lub rezerwowo serwis@gerda.pl

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.

Szczegółowe informacje o czynnościach do wykonania przez Użytkownika w Instrukcji użytkownika GERDA, dołączonej do niniejszego dokumentu.

Okna i drzwi balkonowe

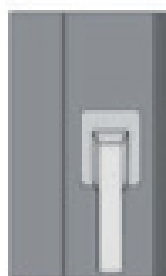
Informacje:

W Państwa lokalu zamontowano potrójnie szklone okna firmy BUDVAR Centrum Sp. z o.o. W każdym lokalu znajduje się minimum jedno okno rozwierno - uchylne, co ułatwia wietrzenie.

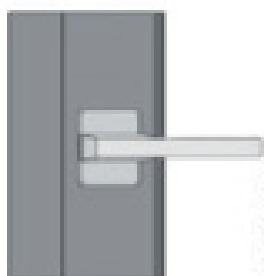
Okna i drzwi balkonowe z PVC wyposażone są w wysokiej klasy okucia typu obwodniowego. Okucia te charakteryzują się łatwością i komfortem obsługi, niezawodnością funkcjonowania i odpornością na zużycie.

Mechanizm okucia uruchamiany jest poprzez manewrowanie klamką, a skrzydło ryglowane jest w kilku punktach jednocześnie. Punkty ryglowania skrzydła rozmieszczone są na jego obwodzie. Aby zapewnić odpowiedni komfort użytkowania w okresie letnim (ograniczać niekorzystne oddziaływanie energii słonecznej, gdy jest jej nadmiar) należy stosować różnego rodzaju osłony przeciwsłoneczne m.in.: zasłony, refleksy, żaluzje opuszczane lub podnoszone, stosowane od wewnątrz; - dostawa i montaż jest po stronie właściciela lokalu.

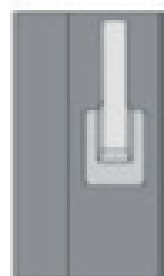
Użytkowanie:



1.
Pozycja
„dół”
zamknięte.



2.
Pozycja
90°
otwarte.



3.
Pozycja
„góra”
uchylone.

- 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.

W położeniu otwartym okna i drzwi balkonowe spełniają jedynie funkcję osłaniającą, nie zachowując parametrów termoisolacyjności, 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 stawania na parapetach podokiennych.

Konserwacja:

Warunkiem sprawności i prawidłowości działania mechanizmu okucia okiennego jest przestrzeganie wytycznych dotyczących ich montażu i regulacji oraz czyszczenia i konserwacji, w tym smarowanie/oliwienie okuć.

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


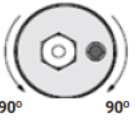
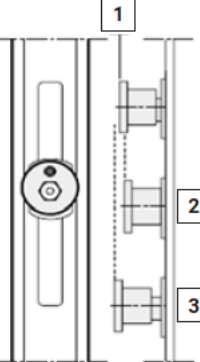
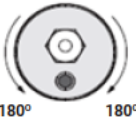
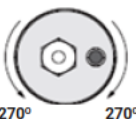
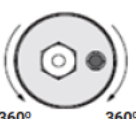
Po upływie 12, a przed upływem 14 miesięcy od daty odbioru lokalu, a następnie po upływie każdego kolejnych 12 miesięcy i przed upływem 14 miesięcy od tej daty, stolarkę należy poddać **okresowemu przeglądowi i konserwacji wykonywanej na żądanie i koszt użytkownika przez serwis producenta lub autoryzowanego przedstawiciela**. Za dochowanie powyższych terminów odpowiedzialny jest Właściciel lokalu.

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

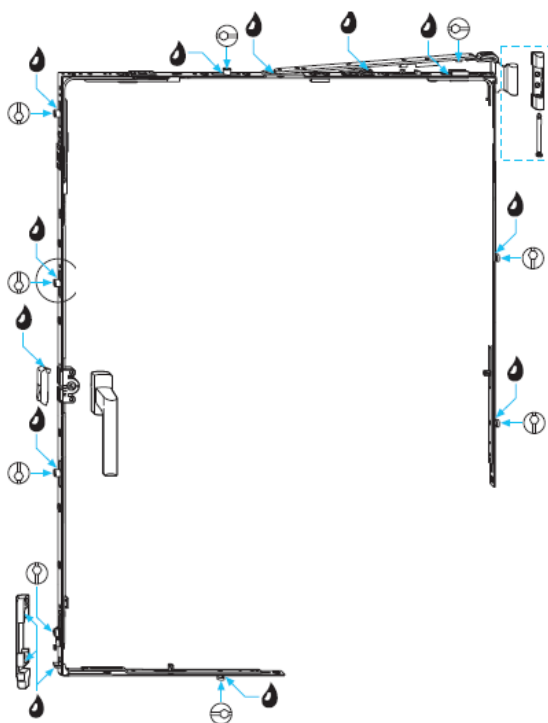
Regulację okien należy powierzyć fachowcowi, ponieważ błędna lub niewłaściwa regulacja okuć może doprowadzić do nieprawidłowości w ich funkcjonowaniu. Konserwacja polega na okresowym przeglądzie elementów okucia i doraźnym nasmarowaniu (raz do roku) części ruchomych okucia. Elementy okucia, zwłaszcza 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.

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

Poniżej przedstawiamy sposób wykonania regulacji sezonowej okien w okuciu obwiedniowym firmy Roto NX:

ROLKA V	KIERUNEK REGULACJI	REGULACJA SIŁY DOCISKU	REGULACJA W PIONIE	WIDOK Z BOKU
			+1,5 mm +0,8 mm	
		± 0,8 mm	± 0,125 mm	
			± 0,25 mm	
		± 0,8 mm	± 0,375 mm	
			± 0,5 mm	

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 właściciela lokalu).

Czyszczenie:

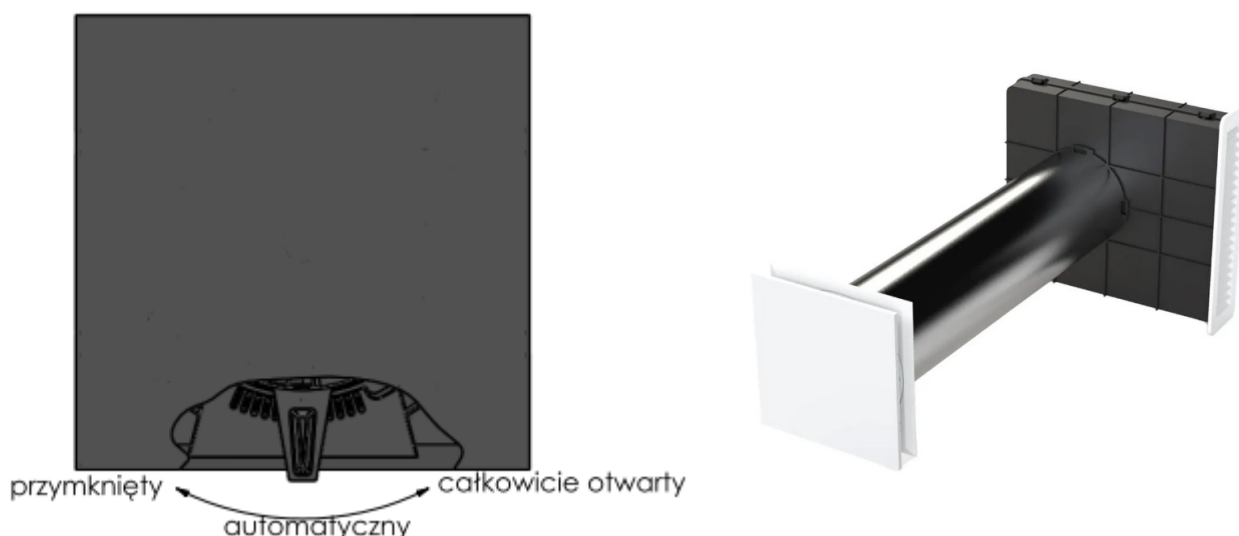
Ponieważ profile okienne i drzwiowe mają gładką powierzchnię, są łatwe w czyszczeniu i pielęgnacji, najlepiej do czyszczenia używać lekkiego roztworu środka myjącego na bazie mydła. Przy jego pomocy można szybko usunąć zanieczyszczenia spowodowane przez kurz i deszcz. W wypadku silniejszych zabrudzeń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

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

Nawiewniki

Informacje:

- Ze względu na szczelność okien i system wentylacji mechanicznej w każdym lokalu zamontowaliśmy nawiewniki okienne i ścienne, które umożliwiają dostęp świeżego powietrza niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania osób przebywających w mieszkaniu. Zabrania się ich zaklejania lub trwałego zasłaniania.
- 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 ścienne** zapewniają dopływ odpowiedniej ilości świeżego powietrza do pomieszczeń mieszkania (zlokalizowane w salonie, salonie z aneksem kuchennym i pokojach) - nawiewniki te są osadzone w ścianach zewnętrznych przy ościeżach okiennych. Nawiewniki posiadają możliwość regulacji ilości przepuszczanego powietrza.
- Przymknięcie nawiewników ściennych odbywa się poprzez przesunięcie dźwigni znajdującej się w dolnej części nawiewnika w lewą stronę, a całkowite otwarcie poprzez przesunięcie dźwigni w prawą stronę.

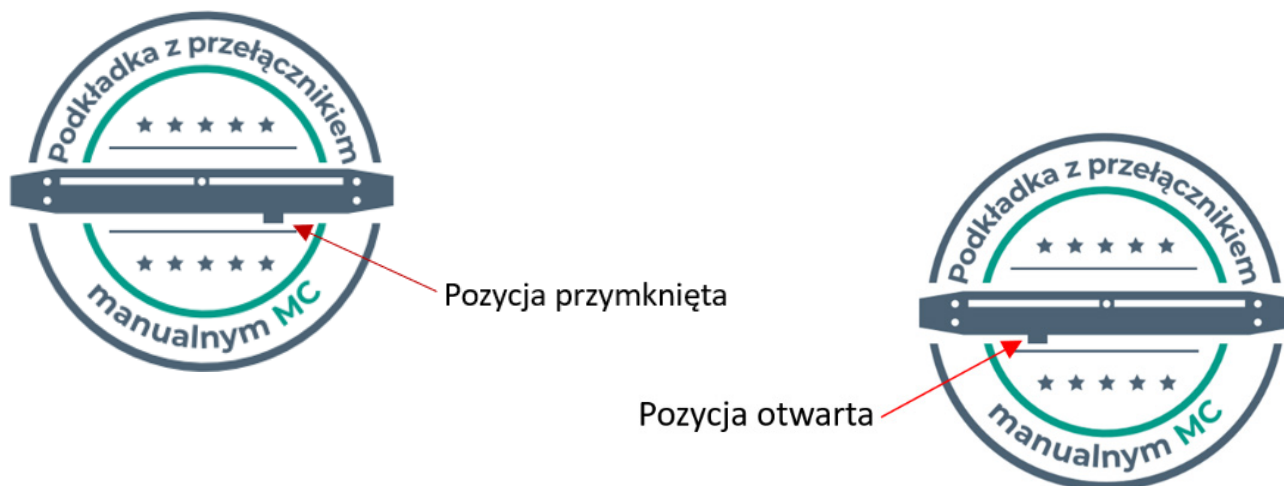


- Zwraca się uwagę na fakt, że nie istnieje możliwość całkowitego zamknięcia nawiewnika, gdyż zabraniają tego aktualne przepisy, a jedynie ograniczenie jego wydajności. Zgodnie z normą PN-83/B-03430/Az3 luty 2000 strumień objętości powietrza przepływającego przez nawiewnik, którego element dławiący znajduje się w pozycji maksymalnego zamknięcia, powinien zawierać się w granicach od 20 % do 30 % strumienia przy jego całkowitym otwarciu.
- Nawiewniki okienne zapewniają dopływ odpowiedniej ilości świeżego powietrza do pomieszczeń mieszkania (zlokalizowane w salonie, salonie z aneksem kuchennym i pokojach) – nawiewniki te są osadzone w ramach i skrzydłach okiennych w ich górnej części.



- Nawiewniki posiadają możliwość regulacji ilości przepuszczanego powietrza.
- Przymknięcie nawiewników ściennych odbywa się poprzez przesunięcie dźwigni znajdującej się w dolnej części nawiewnika w prawą stronę, a całkowite otwarcie poprzez przesunięcie dźwigni w lewą stronę.

Poniżej przedstawiono pozycję zamkniętą nawiewnika.



Nie ma możliwość całkowitego zamknięcia nawiewnika, gdyż zabraniają tego aktualne przepisy, a jedynie ograniczenie jego wydajności. Zgodnie z normą PN-83/B-03430/Az3 luty 2000 strumień objętości powietrza przepływającego przez nawiewnik, którego element dławiący znajduje się w pozycji maksymalnego zamknięcia, powinien zawierać się w granicach od 20 % do 30 % strumienia przy jego całkowitym otwarciu.

- **Kratki wywiewne** stałociśnieniowe Brookvent Alize Auto WM (zamontowane w łazience, WC, garderobie, kuchni i aneksie kuchennym), są początkiem zbiorczej instalacji wywiewnej. Są to kratki samoregulujące przepływ powietrza w pionie.

Konserwacja:

- Elementy te należy okresowo czyścić z powstających zabrudzeń eksploatacyjnych, które są normalnym zjawiskiem pracującego systemu wentylacyjnego. Nie wykonywanie powyższego zalecenia może przyczynić się do ograniczenia strumienia powietrza wentylacyjnego lub niepoprawnej pracy mechanizmu regulującego strumień powietrza wentylacyjnego. Zaleca się czyszczenie na sucho lub z wykorzystaniem wody bez środków myjących. **Dokładny sposób czyszczenia został opisany w punkcie „wentylacja bytowa”.**

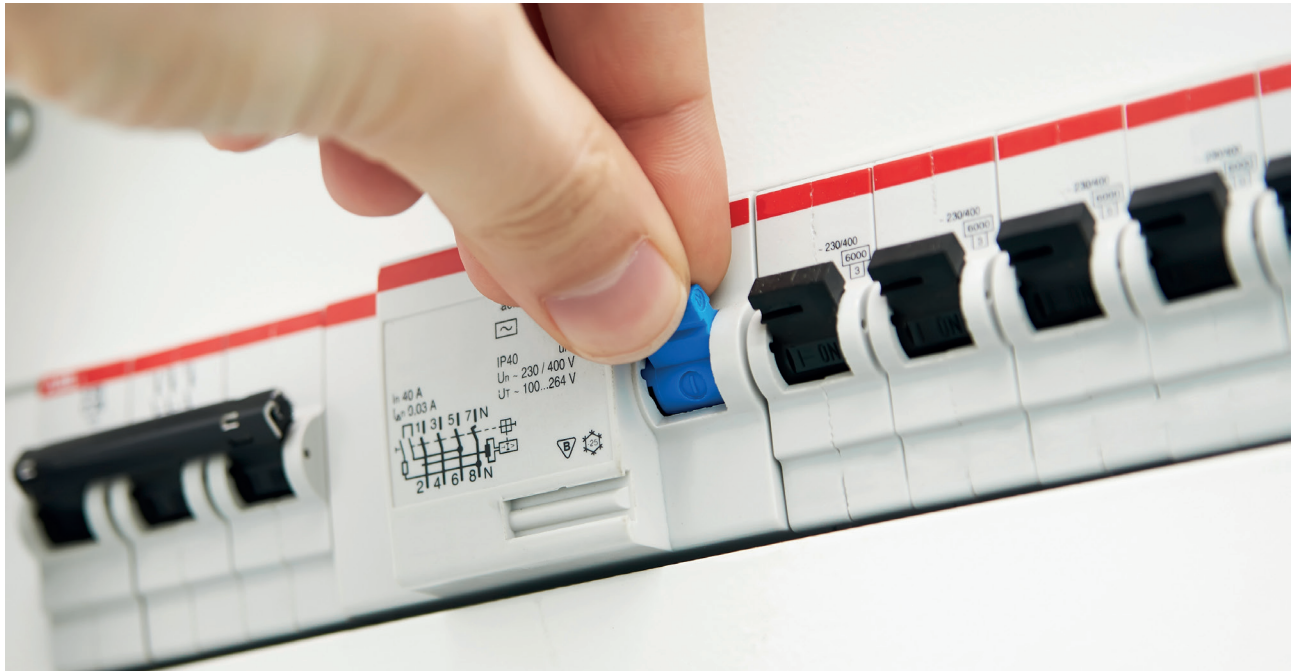
Parapety zewnętrzne

Informacje:

W nowopowstałych budynkach osiedla „Trio Park” zostały zamontowane dwa typy parapetów, granitowe i z blachy powlekanej.

- Do czyszczenia parapetów z blachy polecamy delikatnie zwilżoną szmatkę. Nie należy stosować ostrych czyścików czy gąbek, aby nie uszkodzić powierzchni. Nie należy stosować również ostrych narzędzi do usuwania zabrudzeń – może to doprowadzić do powstania rys.
- W przypadku parapetów granitowych polecamy również czyszczenie wilgotną szmatką – delikatne mycie, nie szorowanie. Przy silniejszych zabrudzeniach przydatny będzie specjalny płyn dedykowany do mycia parapetów z granitu.
- W obu przypadkach zabrania się stawania bądź chodzenia po parapetach, a w przypadku blachy niedopuszczalne jest również ich punktowe obciążanie – cięższe elementy dekoracyjne okien.

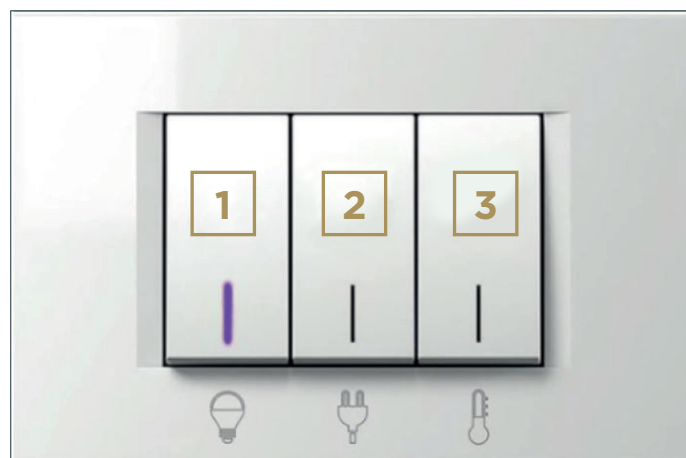
4 | Instalacje w lokalu



System Appartme

Przycisk Appartme

- W Państwa mieszkaniu, przy drzwiach wejściowych, zainstalowany został przycisk trzyklawiszowy typu monostabilnego, potocznie zwany „dzwonkowym”. Przycisk wraz z ramką jest w kolorze białym, został oznaczony trzema symbolami graficznymi, kolejno od lewej: żarówka, wtyczka oraz termometr. Przycisk jest osadzony w dedykowanej dla niego puszcze podtynkowej. Przycisk jest przewodowo połączony z Tablicą mieszkaniową za pomocą dwóch przewodów UTP potocznie zwanym „skrętka”.



Przycisk 1 - Oświetlenie:

- zaświecona dioda na przycisku oznacza, że na obwód oświetlenia sufitowego podawane jest zasilanie, w rezultacie możliwym jest załączenie indywidualnych punktów oświetleniowych z wykorzystaniem tradycyjnych włączników ściennych,
- wygaszona dioda na przycisku oznacza, że na obwód oświetlenia sufitowego nie jest podawane zasilanie, w rezultacie załączenie indywidualnych punktów oświetleniowych z wykorzystaniem tradycyjnych włączników ściennych nie da efektu w postaci strumienia światła.

Przycisk 2 - Gniazda elektryczne:

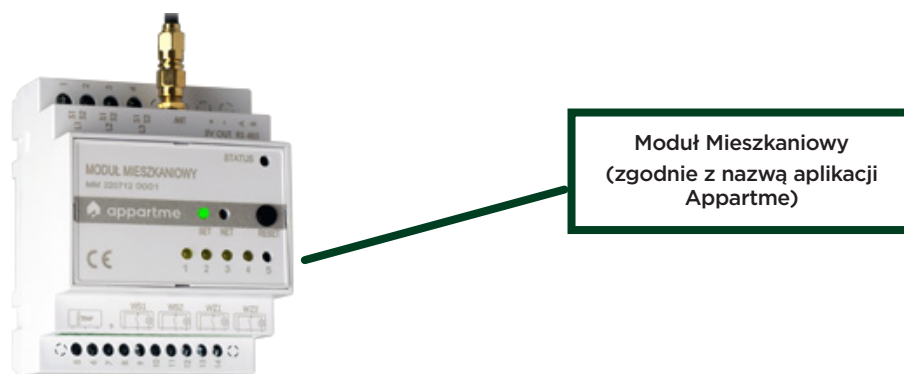
- zaświecona dioda na przycisku oznacza, że na obwód gniazd podawane jest zasilanie, w rezultacie urządzenia podłączone do gniazd są zasilane energią elektryczną,
- wygaszona dioda na przycisku oznacza, że na obwód gniazd nie jest podawane zasilanie, w rezultacie urządzenia podłączone do gniazd nie są zasilane energią elektryczną,
- obwody wyłączone z systemu Appartme to: lodówka, gniazdo RTV w salonie i skrzynka IT oraz gniazda pod zmywarkę i pralkę. Te obwody niezależnie od systemu Appartme będą pod napięciem.

Przycisk 3 - Ogrzewanie:

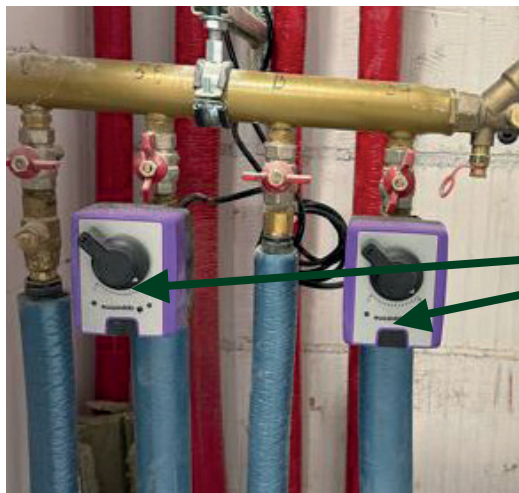
- zaświecona dioda na przycisku oznacza, że ogrzewanie pracuje w trybie komfort. System dąży do osiągnięcia w mieszkaniu temperatury przypisanej do trybu komfort (domyślnie podwyższonej do 21st C) - temperatura jest zależna od nastaw na głowicach termostatycznych. Aby zmienić nastawę dla tej temperatury niezbędne jest zalogowanie się do aplikacji Appartme dostępnej za darmo w App Store oraz Google Play. Więcej na ten temat znajdą Państwo w instrukcji aplikacji mobilnej,
- wygaszona dioda na przycisku oznacza, że ogrzewanie pracuje w trybie eko. System dąży do osiągnięcia w mieszkaniu temperatury przypisanej do trybu eko (domyślnie obniżonej). Temperatura minimalna, która powinna być utrzymywana w mieszkaniu to 16st C. Aby zmienić nastawę dla tej temperatury niezbędne jest zalogowanie się do aplikacji Appartme dostępnej za darmo w App Store oraz Google Play. Więcej na ten temat znajdą Państwo w instrukcji aplikacji mobilnej.

Aplikacja mobilna

- Aby móc sterować urządzeniami z poziomu telefonu komórkowego należy pobrać aplikację Appartme dostępną za darmo w sklepach App Store oraz Google Play. Proces pobrania i pierwszej instalacji aplikacji Appartme jest szczegółowo przedstawiony w załączonej Instrukcji Appartme do niniejszego dokumentu. Aplikacja została tak zaprojektowana aby umożliwić Państwu samodzielne połączenie z urządzeniami już zamontowanymi w Państwa mieszkaniu. Proszę ich szukać w Tablicy Mieszkaniowej. Są one odpowiednio oznaczone na zdjęciu poniżej. Proces parowania (łączenia się aplikacji z urządzeniami Appartme) został szczegółowo opisany w załączonej Instrukcji Appartme do niniejszej instrukcji.



Moduły elektryczne sterujące oświetleniem i wybranymi gniazdami elektrycznymi, znajdujące się w Tablicy Mieszkaniowej nad drzwiami wejściowymi.



Zawór oznaczony strzałką na rysunku, jest zaworem regulacyjnym wyposażonym w siłownik.

Elektrozawory sterujące ogrzewaniem, znajdujące się w szachcie na korytarzu budynku.

Więcej informacji znajduje się w instrukcji systemu Apartme dołączonej do niniejszego dokumentu.

Instalacja elektryczna

Informacje:

- Osprzęt elektryczny w Państwa lokalu to włączniki i gniazda firmy OSPEL SZAFIR.
- 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 włączników. 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 przebicia 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.
- 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 urządzenia.
- 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 prysznica 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. 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 pokoi – 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 dekoderm, 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).
- Zabrania się dokonywania zmian w podłączeniu, lokalizacji gniazd RTV i IT w mieszkaniach pod rygorem utraty gwarancji.

24

Vademecum użytkownika lokalu mieszkalnego na osiedlu Trio Park

Instalacja domofonowa

INSTALACJA W LOKALU

- Na osiedlu Trio Park zamontowany jest system domofonowy, a w mieszkaniach zamontowane są aparaty głośno mówiące TK-8. System jest przystosowany do zamiany unifonu na wideodomofon. Zakup urządzenia i jego wymianę należy zlecić producentowi systemu firmie WEKTA.
- Na czas zasiedlania został wprowadzony kod budowlany 0 KLUCZ 1519. Kod ten jest taki sam dla całej inwestycji.

DZWONIENIE 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.
- Na czas zasiedlania 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



TK 8

Przyciski dotykowe od góry

1. Funkcja SOS (nieaktywne)
2. Sygnalizacja połączenia
3. Sygnalizacja połączenia
4. Połączenie do portierni (nieaktywne)
5. Menu regulacji głośności dzwonka, głośnika
6. Otwieranie drzwi
7. Podgląd wideo (tylko dla ZK-1)
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 dźwiękowymi kończy rozmowę (połączenie).
- UWAGA! Drzwi wejściowe do budynku można otworzyć z mieszkania tylko po wywołaniu lokalu z kasy, w trakcie rozmowy.
- System automatycznie otworzy te drzwi, z których nastąpiło wywołanie lokalu.

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.
- Właściciel lokalu może bez utraty gwarancji;
 - Zdemontować zamontowany aparat TK8 na czas remontu, wystarczy przesunąć do góry oraz odpiąć wtyczkę. Montaż w odwrotnej kolejności.
 - Wymienić aparat domofonowy na wideo aparat. W tym celu zamówić aparat wideo ZK1 w WEKTA Smart Innovation koordynacja@wekta.com.pl, telefon 22 863 89 56
 - Montaż aparatu wideo polega na wpięciu wtyczki w gniazdo oraz obsadzeniu na wieszaku.

UWAGA - W czasie remontu należy uważać, aby wieszak był powieszony na gładkiej ścianie.



Lokatorskie czujki dymu

Informacje

- Czujnik dymu Ei650 zlokalizowany jest przy wyjściu w każdym lokalu mieszkalnym.
- Czujki dymu umieszczone w każdym lokalu nie są wpięte do systemu SSP (System Sygnalizacji Pożaru).

1 Przycisk testowy/ wyłącznik

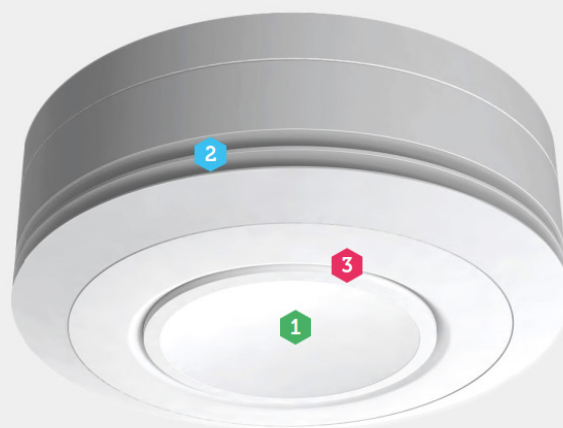
- okrągły przycisk **na spodniej stronie** czujnika dymu;
- do ręcznego sprawdzania czujnika dymu;
- ciche dostrajanie w przypadku fałszywego alarmu: patrz punkt 5 „Wyłączanie urządzenia”.

2 Boczne szczeliny wejściowe dla dymu,

- przez które przedostaje się powietrze z otoczenia do komory dymowej
- nie mogą być zakurzone, brudne itd.;
- w żadnym wypadku nie mogą być zaklejone, zakryte lub pomalowane farbą.

3 LED

- **czerwony**: dioda LED miga, gdy urządzenie znajduje się w stanie alarmu i gdy czujnik dymu wysyła błędny komunikat (pusta bateria, błąd w komorze dymowej).



Model czujnika dymu: Ei 650

FUNKCJE CZUJNIKA DYMU

Do obowiązków mieszkańców należy sprawdzenie gotowości czujnika dymu do pracy. Prosimy w regularnych odstępach czasu, co najmniej raz w roku, testować i czyścić urządzenia. W tym celu konieczna jest znajomość funkcji, jakie spełnia czujnik dymu.

1. Normalna praca

- W normalnym trybie pracy czujnika dymu nie występują żadne widoczne ani słyszalne sygnały, które mogłyby wzbudzać niepokój.

2. Stan alarmu

- W chwili gdy czujnik zidentyfikuje dym, zaczyna emitować sygnał dźwiękowy. Czerwona dioda LED miga szybko i sygnał alarmu osiąga głośność 85 dB (w odległości 3 m).

3. Automatyczny autotest

- Urządzenie przeprowadza w regularnych odstępach czasu autotesty, które są dla Państwa niezauważalne.

4. Okres żywotności urządzenia

- Czujnik dymu wyposażony jest we wbudowaną na stałe baterię litową 3 V o okresie żywotności 10 lat i 6 miesięcy.

5. Wyłączanie urządzenia

- W przypadku prowadzenia w mieszkaniu prac wykończeniowych oraz remontu, w wyniku których powstaje duża ilość zapylenia należy wyłączyć i zabezpieczyć czujnik dymu, aby zapobiec uszkodzeniu.

- **UWAGA!** Wyłączenie urządzenia jest możliwe jedynie w przypadku włączenia się alarmu (wykrycia dymu).
- W celu przerwania (fałszywego) alarmu (czerwona dioda LED szybko miga i słyszalny jest głośny alarm) należy nacisnąć przycisk testowy / wyłącznik. Dioda LED miga jeden raz co osiem sekund, sygnalizując, że urządzenie jest dezaktywowane (wyciszone) na około dziesięć minut. W tym czasie czujnik nie może aktywować alarmu. Po upływie tego czasu urządzenie samoistnie powraca do normalnego trybu pracy.

6. Komunikat o błędzie w przypadku wyczerpania się baterii

- Jeżeli z częstotliwością 30 sekund rozlega się pisk i z taką samą częstotliwością miga czerwona dioda LED, oznacza to, że bateria litowa jest prawie zużyta i że czujnik dymu musi zostać wymieniony. Aby wyłączyć powstający przy tym dźwięk, należy nacisnąć przycisk wyłącznika. W ten sposób pisk zostanie wyłączony na 12 godzin. Zawsze w takich przypadkach należy skontaktować się z serwisem Gewobag.

7. Komunikat o błędzie w przypadku zabrudzenia komory dymowej

- Jeżeli czujnik dymu na przemian w równych odstępach piszczy 2 razy co 30 sekund i w takich samych odstępach czasu 2 razy zapala się czerwona dioda LED, oznacza to, że komora dymowa jest zanieczyszczona i że czujnik dymu musi zostać sprawdzony i wyczyszczony. Jeżeli komunikat o błędzie nie znika, czujnik dymu musi zostać wymieniony.

8. Fałszywy alarm w pomieszczeniu kuchni

- Kuchnie nie są objęte obowiązkiem wyposażenia w czujniki dymu. Jednak czujniki muszą być montowane w pomieszczeniach mieszkalnych. W kuchniach otwartych może się zdarzyć, że np. para wodna lub opary kuchenne przedostaną się do pomieszczenia mieszkalnego i wywołają fałszywy alarm.

9. Zakończenie fałszywego alarmu

- Czasami czujniki dymu mogą wywołać fałszywy alarm, np. spowodowany kurzem, insektami lub oparami pochodzącymi z kuchni. Czerwona dioda LED w takim przypadku miga szybko i sygnał alarmu osiąga głośność 85 dB (w odległości 3 m). Jeżeli jesteście Państwo absolutnie pewni, że nie chodzi o ognisko pożaru w mieszkaniu, należy postępować w następujący sposób:

- Wyłączyć urządzenie zgodnie z opisem w punkcie 5 – „Wyłączanie urządzenia”.
- Sprawdzić możliwe zabrudzenia spowodowane przez pajęczyny lub kurz. W razie potrzeby wyczyścić czujnik.
- Poszukać ewentualnego źródła pary wodnej, oparów kuchennych itd., które mogą pochodzić z kuchni lub łazienki. Fałszywy alarm mogą wywołać także farby lub inne opary.

W przypadku częstego występowania niepożądanych alarmów czujnik dymu musi być prawdopodobnie wypozycjonowany na nowo – w odpowiedniej odległości od źródła wywołującego błąd. Należy skontaktować się z Firmą Gewobag.

10. Awaria urządzenia

- W przypadku stwierdzenia awarii (miga czerwona dioda LED) lub wyczerpania się baterii należy niezwłocznie skontaktować się z Centrum serwisowym firmy Gewobag. Urządzenie zostanie tam sprawdzone.

ROCZNE SPRAWDZANIE URZĄDZEŃ

Prosimy w regularnych odstępach czasu, co najmniej raz w roku, testować i czyścić urządzenia. Należy się zawsze upewnić, że w promieniu 50 cm wokół czujnika nie znajdują się żadne przedmioty, które mogłyby utrudnić wejście dymu, a także, że na funkcję komunikatu nie ma wpływu ciąg powietrza pochodzący z wentylatora lub urządzeń klimatyzacyjnych.

1. Sprawdzać, czy urządzenie nie jest zakurzone lub zabrudzone.

- Czujniki dymu są wrażliwe na kurz i insekty. Oba te czynniki mogą wywołać fałszywy alarm. Aby zapewnić długi okres użytkowania czujnika, należy utrzymywać go w czystości i zadbać, by nie gromadził się w nim kurz. Wszystkie znajdujące się w pobliżu czujnika insekty lub pajęczyny należy niezwłocznie usunąć.
- Nie wolno zaklejać, zakrywać lub malować farbą czujnika dymu.

2. Należy regularnie czyścić czujnik dymu.

- W celu usunięcia kurzu i pajęczyn, używać miękkiej szczotki lub końcówki ze szczotką od odkurzacza. Obudowę czujnika czyścić wilgotnym ręcznikiem, a następnie dokładnie wysuszyć.
- Nawet w przypadku regularnego czyszczenia urządzenia w jego komorze dymowej mogą gromadzić się zabrudzenia, które mogą wywołać fałszywy alarm. W takiej sytuacji czujnik dymu musi zostać sprawdzony lub wymieniony przez wyspecjalizowaną firmę. Niezwłocznie należy skontaktować się z serwisem Gewobag. Urządzenie zostanie tam sprawdzone.

3. Dźwięk sygnału należy testować co roku.

- Należy przytrzymać przycisk testujący przez dłuższą chwilę, aż zostanie wyemitowany dźwięk alarmu i zapali się czerwona, migająca dioda LED. W celu ochrony słuchu głośność sygnału alarmowego narasta powoli.
- Następnie puścić przycisk. Czujnik powinien zamilknąć zaraz po puszczeniu przycisku.
- Powtórzyć powyższe działania w przypadku wszystkich innych czujników w mieszkaniu.
- Podczas przytrzymywania przycisku testującego efekt zadymienia jest symulowany. Testowanie czujnika z użyciem prawdziwego dymu jest niedopuszczalne, ponieważ wyniki mogą być błędne.
- **OSTRZEŻENIE:** Nigdy nie należy sprawdzać funkcjonowania czujnika przy użyciu otwartego ognia. Czujnik mógłby w takim przypadku zaciągnąć ogień, co może skutkować zniszczeniem elementów wyposażenia.

4. Konserwację przeprowadzać przez wyspecjalizowaną firmę

- Jeżeli nie możecie Państwo osobiście zadbać o zapewnienie konserwacji urządzeń, zapraszamy do kontaktu z firmą Gewobag. Z przyjemnością polecimy Państwu firmę, która zajmie się przeprowadzeniem prac konserwacyjnych. Powstałe przy tym koszty należy uregulować we własnym zakresie.
- W przypadku zatrudnienia wyspecjalizowanej firmy test funkcyjny musi być przeprowadzany zgodnie z DIN 14676, co najmniej 1 raz w roku +/- trzy miesiące.

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 doprowadzona w miejscach projektowanych przyborów sanitarnych. Podejście do WC zostały wykonane poza obrys szachtu i zakończone korkiem.
- Rury instalacji ciepłej i zimnej wody są wykonane z rur UPONOR S-PRESS w systemie zaciskowym.
- Instalacja kanalizacji sanitarnej wykonana jest z rur Magnaplast PCV KG typu zewnętrznego - poziomy w garażu, natomiast piony oraz rozprowadzenia w mieszkaniach wykonano z rur Magnaplast HTplus typu wewnętrznego. Instalacja za pomocą wyjść kanalizacji w garażu odprowadzana jest na zewnątrz budynku.

- 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. Odcięcie zimnej i ciepłej wody użytkowej – można wykonać poprzez zakręcenie zaworów kulowych znajdujących się na klatkach schodowych.
- Podejścia do przyborów wodnych są prowadzone po wierzchu ściany. W obrębie rurociągów nie należy wykonywać żadnych wierceń. Z uwagi na rozprowadzenie instalacji w podłodze nie wolno naruszać struktury wylewki, należy przez to rozumieć także zakaz wiercenia czy naruszania progów wejściowych i wewnętrznych.
- 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 czerpalne antyzamrożeniowe **SHELL POLAR II**. Zawory odcinające, wodomierze oraz zawory zwrotne zamontowano w miejscu przewidywanej lokalizacji szafki zlewozmywakowej. **Obowiązkiem właściciela lokalu jest postępowanie zgodnie z wytycznymi karty technicznej urządzenia.** Zaleca się spuszczenie wody z odcinka instalacji do podlewania ogródka, pomiędzy zaworem odcinającym w kuchni (aneksie kuchennym) a zaworem antyzamrożeniowym na elewacji budynku – co roku w okresie przed zimą.



- Przegląd eksploatacyjny zaworów kulowych:
 - Zawór kulowy jest prostym, ale skutecznym urządzeniem służącym do regulacji przepływu płynów. Działanie zaworu kulowego polega na obracaniu kulistą kulką wewnątrz korpusu zaworu. **W otwartym położeniu kula zaworu jest obrócona o 90 stopni, umożliwiając swobodny przepływ płynu przez otwór w kuli.** Płyn przepływa bez przeszkód przez zawór, a kula znajduje się wzdłuż osi przepływu. **Obrót kuli o kolejne 90 stopni powoduje zamknięcie zaworu.** W zamkniętym położeniu otwór w kuli jest prostopadły do osi przepływu, blokując przepływ płynu. To położenie zapewnia całkowite zamknięcie zaworu i zatrzymanie przepływu. Przez obracanie kuli w położeniu pomiędzy całkowicie otwartym a całkowicie zamkniętym, można regulować przepływ płynu. Im większy obrót kuli, tym większy przepływ płynu, a im mniejszy obrót, tym mniejszy przepływ.
 - **Zaleca się aby raz na 6 miesięcy przeprowadzać testy działania zaworu kulowego, aby sprawdzić, czy otwiera się i zamyka płynnie oraz czy nie występują wycieki.** Można to zrobić, obracając zawór w pełnym zakresie i obserwując jego działanie. Jeśli zauważalne są jakiegokolwiek problemy, takie jak trudności w otwieraniu/zamykaniu lub wycieki, należy podjąć odpowiednie działania naprawcze. Testu powinna dokonać osoba posiadająca odpowiednie kwalifikacje branżowe. Z testu powinien zostać sporządzony protokół przeglądu eksploatacyjnego. Brak wykonywania okresowych przeglądów może skutkować zjawiskiem „zastania/zapieczenia” zaworu co będzie prowadzić do wadliwego działania urządzenia i całej instalacji (a zaistniała wada będzie wyłączona z odpowiedzialności gwarancyjnej).

- Do odpływów kanalizacyjnych nie należy wyrzucać/wylewać:
- odpadów stałych, które mogą powodować zmniejszenie przepustowości przewodów kanalizacyjnych, a w szczególności żwiru, piasku, popiołu, szkła, wycieczek, 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;
 - innych substancji, które wskutek swojego składu chemicznego lub temperatury mogłyby uszkodzić przyłącza i urządzenia kanalizacyjne, powodować zagrożenie pożarowe lub wybuchowe, oddziaływać szkodliwie na bezpieczeństwo i zdrowie osób obsługujących lub powodować zagrożenie środowiska naturalnego lub zagrażać technologicznemu procesowi oczyszczania ścieków.

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 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

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. Do obowiązków właściciela lokalu należy także **sprawdzenie rezerwy zasilania energetycznego** przeznaczonego dla danego budynku.
- 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 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. Jednostki zewnętrzne przewidziane do montażu powinny spełniać aktualne normy dotyczące hałasu.**

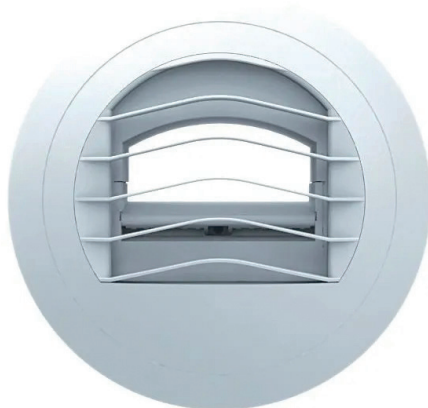
Jednostkę klimatyzacji można montować wyłącznie na balkonach lub w ogródkach lokatorskich z zachowaniem następujących warunków:

- 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 Auto WM 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.
- Wybrane lokale mieszkalne mają dodatkowe nawiewniki ściennie Aquwall Press znajdujące się obok okna, zakończone czepnią glistową w zewnętrznej szpalecie okna.



- 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 zastonięte, 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 Zarządcy, który sprawdzi, czy taka ingerencja nie wpłynie negatywnie na działanie wentylacji w całym pionie.

- Prawidłowe działanie wentylacji polega na uzyskaniu równowagi pomiędzy ilością powietrza napływającego i usuwanego. Zwraca się uwagę, że nie przestrzeganie w/w zaleceń, może spowodować nieprawidłowe działanie wentylacji i tym samym wywołać poważne skutki w postaci zawilgocenia ścian oraz pojawienia się pleśni oraz rosenia szyb. W takim przypadku nie będzie to wynikiem wady czy usterki budowlanej. Dodatkowo zabrania się zdejmowania oraz zmieniania na inne kratki wentylacyjnych. Ingerencje takie wpłyną będą na parametry akustyczne instalacji i wydajność całego systemu. Mieszkania podłączone są do wspólnych pionów instalacyjnych, przez co ingerencja w system wentylacyjny w zakresie jednego mieszkania ma istotny wpływ na pracę wentylacji w pozostałych mieszkaniach w tym samym pionie wentylacyjnym.



W przypadku tworzenia się efektu podciśnienia w lokalu należy otworzyć całkowicie nawiewniki ściennie i okienne lub otworzyć okno.

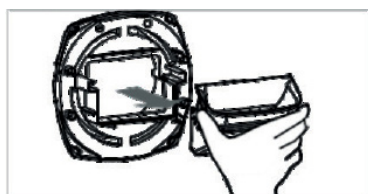
- W trakcie prowadzenia prac remontowych / wykończeniowych generujących pył mogący przedostawać się do systemu wentylacyjnego. W związku z powyższym zaleca się, tylko na czas trwania prac pyłących, zasłonięcie kratki wywiewnych, tak aby generowany pył nie dostawał się do systemu wentylacyjnego, gdyż może on przyczynić się do skrócenia okresu bezawaryjnej pracy wentylatorów dachowych. W takim przypadku zaleca się wentylowanie mieszkania poprzez przewietrzanie.
- 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 odgrudzone drzwiami od reszty lokalu i nie mają okna z nawiewnikiem, należy zamontować drzwi z podcięciem lub otworami umożliwiającymi dopływ powietrza (minimalna powierzchnia 0,022 m² - należy w tym zakresie przestrzegać obowiązujących przepisów techniczno - budowlanych).
- Nie należy montować wentylatorów wspomagających, w szczególności zasilanych elektrycznie, na kanałach wentylacyjnych, na których są zamontowane kratki Alize Auto WM 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 Auto nie należy czyścić w zmywarce do naczyń.

Wentylacja okapowa

Informacje:

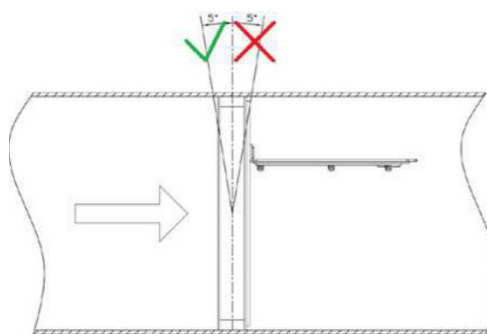
- W kuchni oprócz wentylacji bytowej znajduje się także pion do podłączenia okapu kuchennego. Jest to jeden przewód dla całego pionu.
- Wyjście w lokalu jest zakończone klapą zwrotną magnetyczną Harmann Frogg 125. Nie wolno demontować klapy zwrotnej, gdyż zapobiega ona przedostawaniu się zapachów (np. 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.



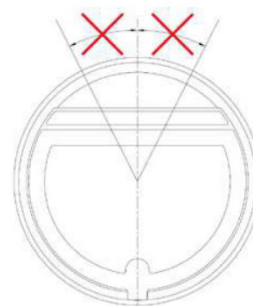
Klapa zwrotna Harmann Frogg 125

- Klapa ta powinna otwierać się w kierunku szachtu i zamykać w kierunku mieszkania opadając pod wpływem grawitacji. Za prawidłowe domknięcie klapy odpowiada magnes umieszczony w klapie zwrotnej.
- 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 Ø 125), nie likwidując przy tym klapy zwrotnej.
- Kupując okap kuchenny, należy zwrócić uwagę, czy jest on zaopatrzony w wentylator o wydajności nie większej niż 250 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 rozszczelnieniu okna.
- Montaż okapu kuchennego z pominięciem **klapy zwrotnej** będzie skutkował nawiewaniem powietrza z lokali sąsiednich, przyłączonych do tego samego pionu wentylacji, przyczyniając się do problemów takich jak uciążliwość zapachowa pochodzących z sąsiednich lokali.
- **Klapy zwrotne wymagają okresowego czyszczenia z zabrudzeń eksploatacyjnych w celu utrzymania poprawności jej działania. Z tego względu oraz w razie konieczności oceny stanu technicznego klapy zwrotnej niezmiernie istotne jest zapewnienie do niej prostego dostępu serwisowego umożliwiającego jej wyczyszczenie, sprawdzenie lub wymianę.**

Prawidłową pozycję montażu kłapy zwrotnej przedstawiono poniżej:

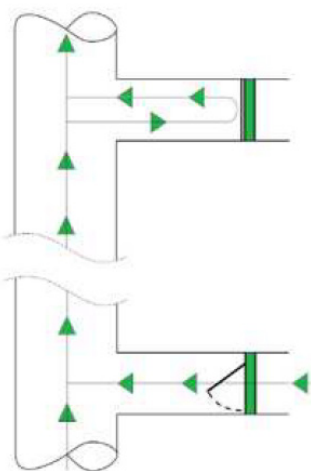


Sposób montażu w kanale wentylacyjnym

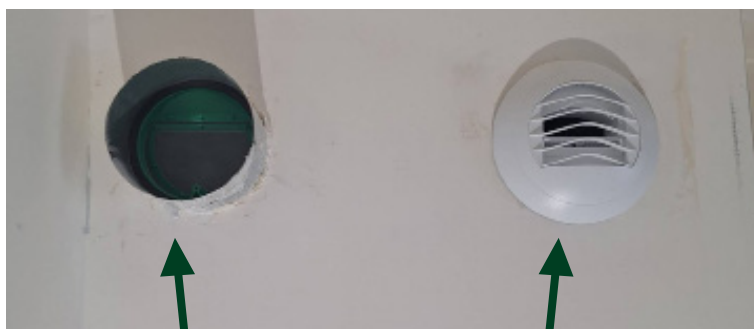


Pozycja montażu kłapy

Schemat działania



Prawidłowy montaż w instalacji



Podjęście okapowe wyposażone w klapę zwrotną Harmann Frogg 125. Miejsce przyłączenia okapu kuchennego.

Kratka wentylacyjna Alize Auto WM usuwająca zużyte powietrze z mieszkania.



Czerpnia szpaletowa (glifowa) nawiewnika ściennego.

Nawiewnik ścienny Aquwall Press doprowadzający świeże powietrze do mieszkania.



Instalacja grzewcza

Informacje:

- Instalacja centralnego ogrzewania w lokalach została wykonana z rur UPONOR S-PRESS w systemie zaciskowym i poprowadzona w posadzce w warstwie styropianu pod szlichtą cementową. Piony w szachtach na klatkach schodowych oraz poziome odcinki w garażu zostały wykonane z rur Kan-Therm Steel ze stali węglowej.
- W pokojach zamontowaliśmy grzejniki stalowe płytowe firmy PURMO, a w łazienkach grzejniki drabinkowe firmy InvestProjekt. Przy każdym grzejniku znajduje się głowica termostatyczna Schlosser.
- 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 umożliwia 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 niezastanianie, 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 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 odpowietrzane.

5 | Użytkowanie części wspólnych



38

Kontrola Dostępu i System Master Key

- Dostęp do osiedla jest ograniczony w postaci Kontroli Dostępu. Właściciel lokalu otrzymuje wraz z kluczami kod dostępu, 1 pilot obsługujący bramę garażową (jeśli zakupił miejsce postojowe w garażu), dwa breloki zbliżeniowe.
- Na terenach zewnętrznych osiedla oraz wiatrołapów budynków zamontowany jest całodobowy monitoring.
- Dostęp do miejsc garażowych odbywa się przez rampę zjazdową. Właściciele lokalu osiedla mają również dostęp do 7 miejsc naziemnych, do których dostęp prowadzi przez szlaban od strony ul. Dożynkowej.
- Każda klatka posiada zbiorczą skrzynkę na listy. Każdy właściciel lokalu posiada przypisaną skrzynkę, do której uzyskuje komplet 2 kluczyków.
- Obiekt wyposażono w system Master Key. To idealne rozwiązanie dla budynków wielorodzinnych, szkół, hoteli, biur, sklepów, magazynów czy zakładów produkcyjnych. System ten umożliwia właścicielowi budynku otwarcie wszystkich pomieszczeń za pomocą jednego klucza. Pozostali użytkownicy obiektu mogą otrzymać klucz dzięki któremu będą mieli dostęp jedynie do niezbędnych dla nich pomieszczeń.
- W ramach systemu Master Key użytkownik otrzymuje dwa klucze, z których każdy umożliwia dostęp do drzwi wejściowych do klatki, w której dany Właściciel lokalu mieszka oraz do drzwi wejściowych do śmietnika i rowerowni.



Balkony i ogródki

Użytkowanie:

- Płyty balkonowe zostały wykończone w standardzie betonu architektonicznego i nie posiadają dodatkowych okładzin. Ich odwodnienie jest realizowane dzięki wyprofilowaniu płaszczyzny płyt ze spadkiem na zewnątrz budynku.
- Niektóre balkony posiadają boczne przegrody o konstrukcji ocynkowanej za profili zamkniętych, malowanej proszkowo na kolor RAL 7016, z wypełnieniem szkłem mlecznym nieprzeziernym – szkło klejone 44.1 VSG bezpieczne.
- Na uszczelnieniach połączeń płyt balkonowych mogą pojawić się nasiona roślin naniesione przez wiatr. Wszelkie rośliny, mech, kurz, pył należy systematycznie usuwać, gdyż mogą spowodować rozwój niepożądanego roślności i utrudniać odpływ wody.
- Nie wolno umieszczać ciężkich przedmiotów na płytach balkonowych. Nie należy wiercić w płytach balkonowych, bo powoduje to naruszenie struktury betonu wodoszczelnego. Do utrzymania w czystości należy stosować ogólnie dostępne środki do pielęgnacji powierzchni betonowych. Nie należy stosować środków zawierających chlorki, siarczany i inne substancje wykazujące działanie korozyjne względem betonu i stali zbrojeniowej. Stosowanie dodatkowych powłok wykończeniowych nakładanych bezpośrednio na powierzchnię prefabrykatu (w tym farb, środków hydrofobizujących itp.) należy każdorazowo uzgodnić z zarządcą budynku, a w trakcie ich stosowania rygorystycznie przestrzegać instrukcji stosowania producenta. Efekt końcowy po wykonaniu przez lokatora dodatkowych powłok wykończeniowych pozostaje w jego wyłącznej odpowiedzialności. Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w konstrukcję płyty balkonowej, jej mocowanie oraz obróbki. Ścieranie powierzchni oraz zmiana zabarwienia powierzchni betonu wraz z upływem czasu jest zjawiskiem naturalnym.
- Zabronione jest wszelkie podnoszenie poziomu balkonu/tarasu.
- Ze względów bezpieczeństwa dzieci powinny przebywać na balkonach/tarasach pod opieką osób dorosłych.
- Regularnie należy usuwać śnieg z płyt balkonowych 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 znajduje się z ziemia urodzajna, na której właściciel lokalu może np. zasiać trawę bądź położyć bruk. Po stronie właściciela lokalu jest zapewnienie odpowiednich warunków i pielęgnacji np. dla trawy:
 - wykonywanie dosiewek w razie potrzeby,
 - przegrabianie trawnika, wykonywanie wertykulacji i aeracji, koszenie,
 - w ciągu całego sezonu wegetacyjnego należy pielenie chwastów od maja do września.
- Nie dopuszcza się ustawiania w ogródkach przedmiotów o znacznym ciężarze. Nie dopuszcza się kopania, wbijania szpadli, sadzenia własnych roślin w warstwach zielonych tarasów, z uwagi na ryzyko uszkodzenia izolacji. Zabrania się montażu pergoli, trejaży, elementów ochron przeciwwiatrowej, krat na pnącza bezpośrednio na powierzchni tarasu.
- Właściciele (Użytkownicy) lokali, do których przylegają ogródki, w których zlokalizowane są urządzenia ogólnobudynkowe tj. np. wpusty kanalizacji odwodnienia stropu, zobowiązani są umożliwić dostęp do nich Administracji w celu serwisu lub usunięcia awarii.
- W ogródkach przygotowaliśmy podłączenia wodne, które umożliwiają podlewanie zieleni. **Przed wystąpieniem mrozów należy zakręcić dopływ wody do ogródka i spuścić resztki wody.** Pozwoli to zapobiec ewentualnemu zamrożeniu wody w instalacji.

Balustrady zewnętrzne balkonowe

Konstrukcja ocynkowana z profili zamkniętych, malowana proszkowo na kolor RAL 7016:

- słupki profili RP 50x40x3
- tralki wypełniające RP 40x10x1,5
- pochwyty RP 50x20x2
- rygle dolne RP 40x20x2
- mocowanie do policzka balkonowego za pomocą kotew chemicznych.

- Zabronione jest mocowanie czegokolwiek do balustrad oraz przegród balkonowych, np. hamaki, osłony, odciążki, żagle przeciwsłoneczne, anteny i maszty, itp.

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.
- 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.



Zabrania się jakichkolwiek ingerencji mechanicznych w powierzchnie balkonów i tarasów.



Zabrania się ingerowania w warstwy izolacji balkonów, tarasów, loggii i ogródków posadowionych na płycie stropowej garażu.



Windy

Informacje:

Na obiekcie zamontowano dźwigi osobowe firmy KONE MS300-DX-1. Drzwi KES202 dwupanelowe, otwierane automatycznie teleskopowo., wykonane są ze stali nierdzewnej szczotkowanej (Asturias Satin F).

- 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. Wjazd 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. W przypadku wykrycia przez czujki CO przekroczenia określonego poziomu spalin załączają się wentylatory strumieniowe i wyciągowe w garażu oraz wyświetlane są komunikaty o konieczności opuszczenia garażu ze względu na nadmiar spalin. Należy wówczas udać się do najbliższego wyjścia z hali garażowej do czasu ustania komunikatu.
- Niedozwolone jest samodzielne zabudowywanie miejsc postojowych, wykonywanie na ich miejscu nowych boksów/schowków garażowych oraz ustawiania szaf garażowych.
- Zabrania się podwieszania i podczepiania elementów obcych do instalacji wewnątrz garażu oraz do elementów konstrukcyjnych garażu tj ściany, słupy, podciągi.



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.

41

Wademeccum użytkownika lokalu mieszkalnego na osiedlu Trio Park

Boksy i komórki lokatorskie

Informacje:

- Komórki lokatorskie zlokalizowane są na kondygnacjach mieszkalnych w klatce 16C, 16E oraz 14A i 14B w formie pomieszczeń zabudowanych, a boksy lokatorskie znajdują na hali garażowej bud. 16A-F.
- Boksy lokatorskie Janus&Janus obudowane zostały ściankami lamelowymi. Należy przechowywać w nich rzeczy w sposób pozwalający na przepływ powietrza pomiędzy lamelami. Zabronione jest przechowywanie elementów powyżej pionowych lameli. Ścianek boksów nie można niczym osłaniać – uniemożliwia to prawidłową wentylację hali garażowej. Ścianki boksów nie mogą być obciążane dodatkowymi elementami.
- W każdej komórce lokatorskiej i boksie lokatorskim zostało zamontowane oświetlenie.
- Zakazane jest przechowywanie przez Właściciela w komórkach i boksach 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 oraz materiałów nieodpornych na działanie wilgoci.

- Część komórek lokatorskich i boksów/schowków ma wewnątrz zainstalowane urządzenia/instalacje 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.



Plac zabaw

Informacje:

- Seria ROBINIA to urządzenia na place zabaw wykonane z naturalnego surowca – drewna Robinii akacyjowej, najtrwalszego drewna występującego w Europie. Drewno charakteryzuje się naturalną, jasną kolorystyką, odznacza się wysoką odpornością na warunki atmosferyczne, może być kotwione bezpośrednio w gruncie. Robinia – grochodrzew akacyjny to najtrwalsze drewno w Europie. Jest ono odporne na niszczące działanie czynników zewnętrznych. Wyróżnia się wyjątkową twardością, odpornością na wilgotność czy też kontakt z glebą, dlatego jest idealnym surowcem chętnie wykorzystywanym do produkcji drewnianych urządzeń na place zabaw.
- W celu zapewnienia bezpieczeństwa, urządzenie należy regularnie kontrolować, zwracając szczególną uwagę na konieczność kontroli/konserwacji w przypadku intensywnego użytkowania urządzenia. Informacje dotyczące kontroli i konserwacji zgodne z normą EN 1176 - urządzeń zabawowych.

Zaleca się następujące częstotliwości i rodzaj kontroli:

- Rutynowa kontrola (zalecana codziennie) zadaniem jest wychwycenie oczywistych usterek, aktów wandalizmu. Zwrócić należy uwagę na obszar wokół urządzeń czy nie znajdują się na nim niebezpieczne przedmioty (np. szkło, butelki, puszki itp.). Należy sprawdzić, czy śruby i nakrętki są mocno dokręcone, czy nie brakuje żadnych elementów. Ponadto należy zadbać o stan nawierzchni amortyzującej.
- W przypadku stwierdzenia aktu wandalizmu, uszkodzenia mechanicznego lub jakichkolwiek innych okoliczności stwarzających zagrożenie, którego nie da się w oczywisty sposób zniwelować, należy urządzenie wyłączyć z użytku i skontaktować się z Zarządcą.
- Wszystkie urządzenia placu zabaw należy użytkować zgodnie z przeznaczeniem.
- Dzieci powinny przebywać na placu zabaw pod opieką osób dorosłych.

42

Vademecum użytkownika lokalu mieszkalnego na osiedlu Trio Park



Tereny zewnętrzne – chodniki, zieleń, plac rekreacyjny

Informacje:

- Na terenie obiektu wyznaczono ciągi piesze o nawierzchni z kostki betonowej, umożliwiające dostęp do każdego istotnego punktu na mapie osiedla.
- Nie należy poruszać się poza wyznaczonymi ciągami pieszymi, w szczególności zabrania się chodzenia po skarpach (może to spowodować zniszczenie ich umocnienia) oraz terenach zielonych (może to się przyczynić do zniszczenia roślin i trawników).
- Na terenie placu rekreacyjnego oraz w obrębie placu zabaw zamontowano betonowe donice oraz ławki z profili aluminiowych z okleiną drewnopodobną. Elementy te należy użytkować zgodnie z przeznaczeniem.
- Zabrania się nadmiernego obciążania ławek, chodzenia i skakania po siedziskach, wchodzenia na oparcia ławek lub wchodzenia na dach pergoli po jej elementach konstrukcyjnych.
- Lamelki aluminiowe zamontowane poniżej pierwszego rzędu są elementami ozdobnymi i nie stanowią podparcia dla nóg, rąk czy innych ciężkich rzeczy.
- Zabrania się mocowania na elementach ławek i pergoli jakichkolwiek elementów obciążających, nawet tymczasowo. Może to spowodować uszkodzenie profili aluminiowych.



Ładowarka dla samochodów elektrycznych

Informacje:

- Na terenie obiektu zainstalowano dwustanowiskową ładowarkę dla samochodów elektrycznych Autel MaxiCharger AC Wallbox. Przynależą do niej dwa wyznaczone miejsca parkingowe przy budynku rowerowni, oznaczone kolorem zielonym i znakiem EV.
- Niedozwolone jest uruchamianie urządzenia niesprawnego, uszkodzonego, wadliwego lub ze śladami przetarć na przewodach zasilających i kablach EV.
- Zabronione jest ingerowanie w jakikolwiek element instalacji i samej ładowarki.
- Zabrania się umieszczania w gnieździe ładowarki obiektów do tego nieprzeznaczonych oraz stosowania przedłużaczy.

Skrócona instrukcja korzystania z ładowarki:

- Wsunąć wtyk ładowania do portu ładowania w EV oraz do gniazda ładowarki.
- W celu rozpoczęcia ładowania wybrać jedną z 4 opcji:
 - Zbliżyć kartę RFID do czytnika RFID.
 - Kliknąć Start na ekranie ładowania lub w aplikacji Autel Charge. Następnie podążać za instrukcjami na ekranie.
 - Jeśli wcześniej skonfigurowano ustawienia ładowania w aplikacji Autel Charge, ładowanie rozpocznie się i zakończy automatycznie.
 - Jeśli w stacji ładowania działalność prowadzi Dostawca Usług Ładowania, należy stosować się do instrukcji tegoż Dostawcy.
 - W celu zakończenia ładowania należy kliknąć Stop na ekranie ładowania lub w aplikacji Autel Charge, a następnie wyciągnąć wtyk ładowania z portu ładowania w EV oraz z gniazda ładowarki.



Czujnik jakości powietrza

Informacje:

- Na terenie obiektu zainstalowano czujnik jakości powietrza SmogTok. W celu skonfigurowania połączenia z aplikacją umożliwiającą odczyt danych z czujnika należy skontaktować się z Administracją osiedla. Niedozwolone jest uruchamianie urządzenia niesprawnego, uszkodzonego, wadliwego lub ze śladami przetarć na przewodach zasilających i kablach EV.

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.



Instalacja Systemu Sygnalizacji Pożaru (SSP)

Informacje:

44

- Instalację SSP wykonano w garażu pod budynkami 16A-F.
- Instalacja oparta jest o następujące elementy:
 - czujniki dymu, temperatury – wykrywają zagrożenie i przekazują tę informację do centrali,
 - sygnalizatory – alarmują o zdarzeniu,
 - ręczne ostrzegacze pożarowe (ROP) – pozwalają na ręczne włączenie SSP po zauważeniu pożaru; znajdują się przy wejściu do każdej klatki schodowej w poziomie garażu.
- Centrala posiada wyświetlacz zlokalizowany w na parterze budynku, który pozwala na jej obsługę przez personel.



W przypadku zaistnienia pożaru w poziomie garażu należy się ewakuować drogami ewakuacyjnymi przez klatkę schodową na zewnątrz budynku oraz powiadomić odpowiednie służby m.in. Państwową Straż Pożarną, Zarządcę Budyńku, itd.

7 | Rękojmia - odpowiedzialność za wady/zgodność z Umową

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:

- › mieszkaniowe tablice elektryczne (tablice rozdzielcze);
- › nawiewniki ścienne;
- › głowice termostatyczne;
- › liczniki ciepła;
- › liczniki wodomierzowe,
- › tablice teletechniczne;
- › osprzęt elektryczny i teletechniczny, tj. gniazda i łączniki;
- › kratki wentylacyjne;
- › odbiornik domofonowy.

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/niezdgodności z umową zostaną usunięte w rozsądnym czasie, bez nadmiernych niedogodności dla Właściciela;
- Termin usuwania zasadnych wad/niezdgodności 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/niezdgodności 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 Wrocław Dożynkowa sp. z o. o.
ul. Prosta 32, 00 - 838 Warszawa
Tel. 22 536 50 00
Mail: gwarancje@marvipol.pl

9 | Załączniki

1. Instrukcja GERDA: drzwi wejściowe
2. Instrukcja BUDVAR: okna i drzwi balkonowe oraz rolety zewnętrzne
3. Instrukcja WEKTA: kontrola dostępu (domofon, bramy garażowe)
4. Instrukcja KOPRA: klucz Master Key do klatek schodowych
5. Instrukcja AGV: wentylacja
6. Instrukcja AS Wierzbicki: instalacje wod-kan i c.o.
7. Instrukcja ELSPID: instalacje elektryczne i teletechniczne
8. Instrukcja JANUS: komórki lokatorskie
9. Instrukcja AppartMe: system Smart Home

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.**