

MARVIPOL[®]
development

CONRADA 30



CONRADA 30

INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA LOKALU USŁUGOWEGO



Szanowni Państwo,

pragnę serdecznie pogratulować odbioru lokalu usługowego w inwestycji Conrada 30. Jednocześnie dziękuję za zaufanie, którym obdarzyli Państwo Marvipol Development S.A.

Wspólnie z zespołem:

- Sławomir Józwicki – Inspektor ogólnobudowlany
- Maciej Pliński – Inspektor ds. sanitarnych
- Tomasz Łoń – Inspektor ds. elektrycznych
- Izabela Główska-Roman – Inspektor nadzoru terenów zieleni

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

Życzę samych pięknych chwil spędzonych w Państwa nowym lokalu.

Marcin Stańczyk

Project Manager Inwestycji Conrada 30.



Spis treści

1. Informacje o inwestycji	6
Lokalizacja inwestycji	7
2. Przed rozpoczęciem prac wykończeniowych – bardzo ważne informacje, o których nie można zapomnieć	8
3. Konstrukcja budynku	12
4. Ściany i sufity w lokalu usługowym	12
5. Posadzka cementowa	13
6. Stolarka zewnętrzna	15
7. Elewacje, obróbki, parapety zewnętrzne i ogródki	19
8. Instalacje sanitarne	22
Instalacje wodociągowo-kanalizacyjne	22
Instalacje centralnego ogrzewania	23
Instalacje wentylacji w usługach	25
Instalacja klimatyzacji	27
9. Instalacje elektryczne i niskoprądowe	28
10. Uwagi końcowe	30
11. Rękojmia - odpowiedzialność za wady/zgodność z Umową	31
12. Zgłaszanie wad	32
Notatki	33

1 | Informacje o inwestycji

Conrada 30 to nowoczesny projekt zlokalizowany na Bielanach, przy ulicy Josepha Conrada 30. Cała inwestycja obejmuje 85 mieszkań i 4 lokale usługowe w 1 budynku liczącym 9 kondygnacji naziemnych.

Pod budynkiem na dwóch kondygnacjach podziemnych został zaprojektowany garaż dla samochodów osobowych. W garażu znajdują się miejsca postojowe przeznaczone dla dwóch funkcji tj. mieszkaniowej oraz usługowej. Na kondygnacji podziemnej zaprojektowane zostały również schowki/boksy rowerowe, pomieszczenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania budynku (tj. pomieszczenie przyłącza wody z wodomierzem i hydrofornią, węzeł cieplny, rozdzielnie elektryczne, itp.).

Projekt inwestycji opracowało biuro GCK Architekci.

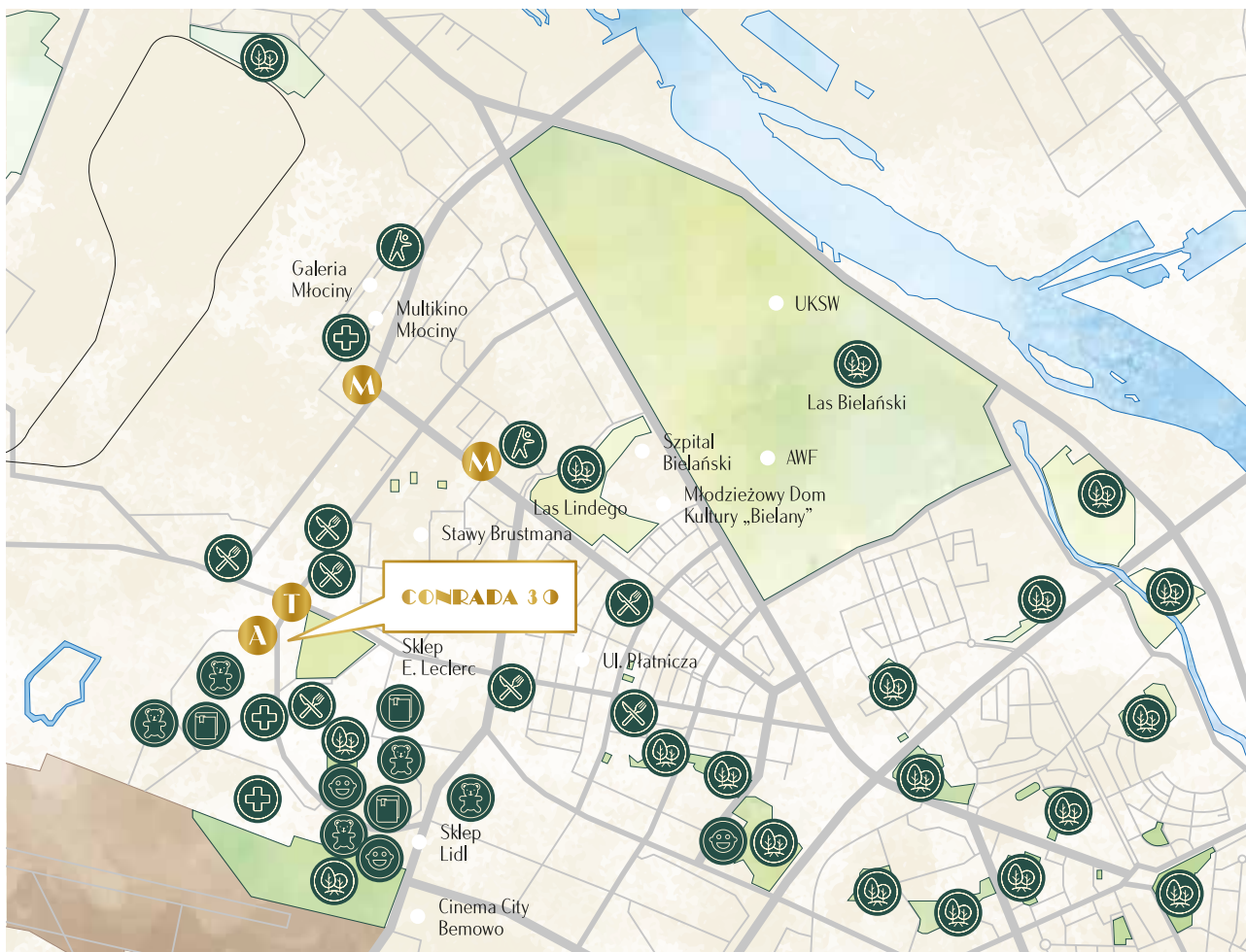


Wizualizacja pogładowa

Lokalizacja inwestycji

Zaletą lokalizacji jest bardzo dobra komunikacja z pozostałymi częściami miasta. Do centrum można wygodnie dojechać różnymi środkami transportu – autobusem, tramwajem lub metrem. Pobliskie stacje metra Młociny i Wawrzyszew znajdują się w zasięgu kilku minut jazdy rowerem, a bezpośrednie połączenie autobusowe umożliwia dojazd w niespełna 10 minut. Najbliższy przystanek autobusowy zlokalizowany jest w odległości 60 m od budynku, natomiast przystanek tramwajowy około 150 m.

Bliskość Centrum Handlowego Galeria Młociny oraz lokalnych sklepów zapewnia łatwy dostęp do codziennych usług. W odległości około 5 minut spacerem, przy ul. Conrada 15, znajduje się również niewielkie targowisko miejskie. W sąsiedztwie dostępna jest rozbudowana oferta edukacyjna, obejmująca żłobki, przedszkola i szkoły.



Komunikacja

- A** Przystanki autobusowe
Bogusławskiego
linie: 110, 111, 114, 116, 121, 203, 210, 250, 409, N01, N02, N41, N43, N58, N91.
- T** Przystanek tramwajowy
Bogusławskiego
linie: 33, 76
- M** Stacje Metra
Metro Młociny – 1,5 km
Metro Wawrzyszew – 1,6 km

Infrastruktura

- Żłobki
- Przedszkola
- Szkoły
- Parki i tereny zielone
- Rekreacja
- Opieka medyczna
- Restauracje i kawiarnie
- Sklepy i galerie handlowe

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

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



Jak nie uszkodzić elementów lokalu podczas prac wykończeniowych

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

Prosimy o zabezpieczenie:

- witryny poprzez oklejenie ich np. tekturą falistą;
- zamka w drzwiach (wkładki), poprzez zaklejenie taśmą malarską na czas prac pyłących;
- szyb i ram okiennych poprzez oklejenie folią;
- grzejników, termostatów poprzez oklejenie tekturą falistą i folią;
- parapetów wewnętrznych poprzez obłożenie tekturą i oklejenie taśmą malarską;
- odbiornika domofonu poprzez oklejenie folią i taśmą malarską;
- wypustów wentylacyjnych poprzez oklejenie grubą gazą lub włókniną, aby umożliwić przepływ powietrza, ale niedopuszczyć 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);
- rekomendujemy używanie taśmy malarskiej wysokiej jakości, żeby zabezpieczenie było trwałe i funkcjonalne przez cały okres prac wykończeniowych.



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



O czym warto pamiętać

- prosimy o uczulenie ekipy wykończeniowej, aby nie wylewała do odpływów kanalizacyjnych resztek farb, gipsu, klejów ani innych materiałów lub substancji niestanowiących ścieków sanitarnych. Może to grozić zatkanie przepływu i trwałą niedrożnością kanalizacji, sieci kanalizacyjnej lub przyłącza, a także zalaniem sąsiadów. Kosztem udrożnienia i naprawy instalacji zostanie obciążony Właściciel (Użytkownik) lokalu.
- **podkład cementowy nie może pełnić funkcji samodzielnej posadzki. Z uwagi na swoją ścieralność powinien zostać uzupełniony o np. gres lub parkiet. Grubość materiału do wykończenia (płytki i klej, panele, deski) nie może przekroczyć 2 cm. Przy stosowaniu kleju pod parkiet, inne podłogi drewniane lub mozaikę należy wzmocnić podłoże odpowiednim preparatem. Brak wzmocnienia może spowodować oderwanie się warstwy podłoża wraz z klejem wskutek występujących naprężeń. W przypadku układania specjalnych okładzin (np. z drewna egzotycznego lub z klepki o długości powyżej 50 cm) należy wykonać tzw. podkład pośredni. Jego zadaniem jest dostosowanie podkładu cementowego do wymagań wynikających ze specyfikacji producentów okładzin. Przed położeniem jakiegokolwiek warstwy wykończeniowej posadzki należy dokonać pomiaru wilgotności oraz wytrzymałości szlichty. Wyniki muszą być zgodne ze specyfikacją techniczną producentów danych materiałów. Posadzka oddylatowana jest od ścian za pomocą elastycznej pianki. Materiał ten można dociąć dopiero po wykonaniu ostatecznej warstwy wykończeniowej i nie można robić tego wcześniej. Dylatacje na podkładzie cementowym powinny być również przeniesione na warstwy wykończeniowe posadzki wykonane przez Właściciela (Użytkownika) lokalu.**
- 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 jego projektu).
- **drzwi do pomieszczeń z wentylacją (łazienka, WC) muszą być wyposażone w wycięcia lub podcięcie** umożliwiające swobodny przepływ powietrza, które jest niezbędne do sprawnego działania wentylacji – minimalna powierzchnia otworu musi wynosić netto 0,022 m².

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

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





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

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

- przeniesienie instalacji sanitarnej (w stosunku do obecnego rozprowadzenia) – instalacja musi być prowadzona zewnętrznie (po ścianie lub na posadzce) z zachowaniem wymaganych spadków i szczelnych połączeń;
- wkuwanie instalacji sanitarnych w ściany (z wyjątkiem ścian zewnętrznych i międzylokalowych – w te ściany wkuwanie jest zabronione);
- wyburzenie, przeniesienie lub częściowe wyburzenie ścian działowych;
- przeniesienie wewnętrznych otworów drzwiowych (należy pamiętać o wbudowaniu nadproża w nowym miejscu);

UWAGA: każda zmiana typu grzejników powinna być uzgodniona z projektantem i administratorem budynku. Po wykonaniu ww. prac należy opisać zakres wprowadzonych zmian, zaznaczyć je na rzucie lokalu i przekazać jako dokumentację powykonawczą do Administracji Osiedla. Właściciel traci rękojmię na przerobiony fragment w lokalu. W przypadku wadliwego działania instalacji po przeróbkach prosimy o zgłaszanie konieczności naprawy do wykonawcy tych prac.



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

- montaż jednostki klimatyzacyjnej w lokalu;
- demontaż i zmiana lokalizacji, typu lub wielkości grzejników;
- montaż rolet zewnętrznych, markiz, żaluzji antywłamaniowych, daszków, a także montaż innych elementów zewnętrznych. Montaż tych elementów możliwy jest tylko po wyrażeniu zgody przez projektanta;
- wykonanie zabudowy 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 frontie zabudowy. 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 dla okresowych przeglądów wentylacji (z możliwością łatwego demontażu zabudowy).
- przeniesienie/wymiana domofonu (samodzielna ingerencja grozi rozprogramowaniem całego systemu);
- wymiana wewnętrznego panelu drzwiowego, montaż dodatkowego zamka i innych zabezpieczeń (współpraca z autoryzowanym przedstawicielem jest niezbędna, aby zachować rękojmię producenta);
- demontaż i ponowny montaż nawiewników znajdujących się w ramie okiennej przy wymianie stolarki okiennej. Prosimy jednak pamiętać, że zabroniony jest całkowity demontaż (bez zamontowania w innym miejscu nowych nawiewników o odpowiednim przepływie).
- w przypadku wymiany nawiewników należy zamontować nowe o parametrach nie gorszych niż materiał wbudowany,
- zmiany w systemie Apartme.



Jakich zmian **NIE MOŻNA** wprowadzać?

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

- wkuwanie instalacji w ściany i posadzki (instalacja powinna być prowadzona zewnątrz – wkucie jej w ścianę powoduje osłabienie konstrukcji i utratę parametrów akustycznych budynku), w niektórych przypadkach innych parametrów ścian (odporność ogniową);
- wyburzanie ścian nośnych i słupów konstrukcyjnych, skuwanie posadzki lub częściowa ingerencja w te elementy;
- ingerencja w szachty instalacyjne wewnątrzlokalowe obudowujące piony instalacyjne;
- ingerencja w instalację wentylacji, przenoszenie otworów wentylacyjnych w inne miejsce na ścianie szachtu instalacyjnego;
- 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 zawierającej bezpieczniki elektryczne;
- wiercenie w posadzce (ryzyko uszkodzenia biegnących w niej instalacji sanitarnych i teletechnicznych);
- zmiana koloru elewacji, okładzin elewacyjnych, parapetów zewnętrznych, obróbek blacharskich;
- montaż jednostki klimatyzacyjnej bez uzyskania wcześniejszej zgody Administracji/Zarządcy nieruchomości i spełnienia wymagań Projektanta;
- montaż rolet zewnętrznych, żaluzji antywłamaniowych, daszków, bez uzyskania zgody Administracji/Zarządcy nieruchomości i spełnienia wymagań Projektanta;
- przenoszenie lub zaślepianie witryn;
- wiercenie i bezpośredni montaż w ślusarce aluminiowej;
- malowanie okien z zewnątrz oraz balustrady balkonowej na kolor inny niż oryginalny (należy zachować spójność wizualną budynku);
- ingerencja lub zmiana obróbek blacharskich;
- 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;
- montażu elementów (np. reklam, szyldów, anten satelitarnych, oświetlenia, itp.) oraz urządzeń (np. kamery) na elewacji, bez uzgodnienia z Administracją i Generalnym Wykonawcą/ Projektantem Budynku;
- montażu szaf, półek i innych ciężkich elementów na ścianach wewnętrznych;
- wykonywanie jakiegokolwiek zabudowy grzejników;
- zamykanie zaworów odcinających (zasilanie i powrót) na rurociągach centralnego ogrzewania przy ciepłomierzach znajdujących się w szachtach instalacyjnych (zakaz dotyczy normalnego użytkowania lokalu – zamykanie zaworów jest dozwolone jedynie w trakcie prac aranżacyjnych oraz w wypadku awarii);
- montaż na instalacji c.o. dodatkowej armatury odcinającej, regulacyjnej lub termostatycznej.



3 | Konstrukcja budynku

Konstrukcję budynku projektuje się jako żelbetową monolityczną, płytowo-słupową. Główne obciążenia pionowe budynku przekazywane będą przez monolityczne stropy na słupy oraz ściany, a następnie poprzez płytę fundamentową na grunt. W ustroju dodatkowo znajduje się trzon żelbetowy zapewniający odpowiednią sztywność przestrzenną konstrukcji.



Ważne:

- Nie wolno wykonywać bruzd pionowych i poziomych w żelbetowych ścianach i słupach, gdyż może to spowodować uszkodzenie prętów zbrojeniowych, utratę stateczności ściany/ słupa, tym samym może to osłabić konstrukcję budynku a w ostateczności awarię lub katastrofę budowlaną.
- Nie wolno wykonywać żadnych otworów przez stropy bez wiedzy i zgody projektanta konstrukcji, gdyż może to osłabić konstrukcję budynku, a w ostateczności awarię lub katastrofę budowlaną.

4 | Ściany i sufity w lokalach usługowych

Ściany murowane

- Ściany zewnętrzne nadziemna (ściany osłonowe) wymurowane z bloczków silikatowych, gr. 24 cm bądź gr. 18 cm, spoiwo – zaprawa murarska do cienkich spoin do silikatów, zbrojenie i kotwienie ścian. Grubość zewnętrznych ścian/słupów żelbetowych analogiczna do grubości ścian murowanych.
- Wykonując dodatkowe ściany działowe murowane, należy je posadowić bezpośrednio na stropie, natomiast lekkie ścianki w technologii GK mogą być posadowione na docelowej szlichcie. Zwracamy uwagę na to, że w szachtach są prowadzone instalacje.
- W przypadku pojawienia się pęknięć na ścianach (jest to naturalna konsekwencja pracy budynku), prosimy zgłaszać ten fakt do Działu Gwarancji. Spękania będą usuwane w ramach rękojmi.
- Nie wolno stosować elementów kotwiących dłuższych niż 8cm na ścianach stanowiących obudowy szachtów instalacyjnych z uwagi na ryzyko uszkodzenia instalacji znajdujących się w szachtach.
- Nie wolno wykonywać bruzd w ścianach murowanych, gdyż może to spowodować utratę stateczności ściany.
- Nie wolno wykonywać wnęk i bruzd w ścianach osłonowych, międzylokalowych i obudowach szachtów instalacyjnych, itp. ze względu na termiczne i akustyczne parametry wszystkich przegród zewnętrznych i wewnętrznych.
- Wkuwanie instalacji w ściany może spowodować nie dające się usunąć zjawiska przemarzania i pęknięcia ścian lub spowodować utratę stateczności ściany.

Wykończenie ścian

- W lokalach usługowych ściany wykonywane są bez tynków. Tynki bądź osłony ścian we własnym zakresie klienta.

Wykończenie sufitów

- Sufity są do wykończenia we własnym zakresie przez właścicieli lub najemców lokali.

5 | Posadzka cementowa

Podłoże składa się z następujących warstw:

- styropian akustyczny,
- styropian twardy (izolacja termiczna),
- folia PE (przekładka technologiczna),
- cementowy podkład podłogowy – zaprawa C16/20, zbrojony włóknami polipropylenowymi, dylatowany obwodowo i przeciwskurczowo. W miejscach zgrupowania instalacji podposadzkowych zastosowano dodatkowe zbrojenie w szlichcie z siatek stalowych.



Szczegóły dotyczące lokalizacji wykonanych szlicht oraz grubości poszczególnych warstw w pomieszczeniach zamieszczono w dokumentacji powykonawczej.

Przed przystąpieniem do wykonywania okładzin podłogowych w lokalach zalecane jest sprawdzenie wilgotności podłoża certyfikowanym urządzeniem pomiarowym.

Projektowana grubość okładziny podłogowej w lokalach wynosi około 2 cm.



UWAGA:

- Z uwagi na rozprowadzenie instalacji podposadzkowych (woda, centralne ogrzewanie) zabrania się wiercenia otworów w szlichcie oraz ich skuwania, gdyż może to doprowadzić do uszkodzenia wspomnianych instalacji i spowodować utratę uprawnień wynikających z rękojmi i gwarancji.
- Wszelkie elementy wykończenia posadzek np. progi, listwy należy montować używając klejów montażowych; nie należy montować ich mechanicznie na kołki, dyble, itp.
- Zastosowana ze względów technologicznych folia polietylenowa w warstwach podłoża nie jest izolacją przeciwwodną. Przed ułożeniem płytek ceramicznych w pomieszczeniach mokrych (łazienka, wc) po zaplanowaniu docelowego usytuowania przyborów i rozprowadzeniu instalacji należy wykonać hydroizolację podłoża pod płytki z tzw. „folii w płynie” w technologii wybranego producenta chemii budowlanej.
- Posadzki, podłogi z elementów drewnianych lub drewnopochodnych powinny być ułożone po osiągnięciu odpowiedniej wilgotności szlichty. Po wykonaniu prac adaptacyjnych (tzw. mokrych) należy sprawdzić wilgotność posadzki certyfikowanym urządzeniem pomiarowym.
- Stosowanie niektórych klejów do parkietów wymaga zagruntowania podłoża.
- W trakcie wykonywania robót parkieciarskich nie wolno likwidować dylatacji pomiędzy ścianą i podłogą. Wszelkie połączenia warstw podłogowych ze ścianami, okładzinami ściennymi i elementami konstrukcyjnymi należy wykonywać za pośrednictwem mas trwale elastycznych, zachowując dylatacje pomiędzy podłogami i ścianami, w celu zachowania izolacyjności akustycznej mieszkań.
- Zabrania się wykonywania dodatkowych ścian działowych murowanych posadowionych na szlichcie.
- W zależności od planowanego wykończenia posadzki (okładziny podłogowej) należy dostosować parametry techniczne jastrychu (gruntowanie, zabezpieczenie, wzmocnienie specjalistycznymi środkami chemicznymi) do wymagań oczekiwanych przez producentów podłogowych materiałów wykończeniowych (okładziny z drewna, ceramiki, kamienia, wykładzina, inne).
- Wykonawca warstw podłogowych powinien posiadać stosowną wiedzę techniczną dotyczącą technologii wykonywania poszczególnych rodzajów podłóg. Wszystkie szczeliny skurczowe oraz dylatacje należy przenieść na docelową posadzkę i wypełnić masą trwale elastyczną.
- Do klejenia wszelkich warstw podłogowych należy stosować odpowiednie kleje, które nie będą toksyczne, tzn. muszą posiadać odpowiednie certyfikaty uprawniające do stosowania ich w pomieszczeniach mieszkalnych, o właściwościach fizykochemicznych odpowiednich do danych rodzajów podłóg. Należy bezwzględnie przestrzegać wytycznych i instrukcji wydanych przez producentów wyrobów.

6 | Stolarka zewnętrzna

Na obiekcie zamontowano drzwi aluminiowe fasadowe oraz witryny na parterze budynku w systemie **Aluron** lakierowane proszkowo na kolor **RAL 7032**, szklone i wyposażone zgodnie z informacjami zawartymi w dokumentacji powykonawczej.

W celu utrzymania wysokiej jakości zamontowanych wyrobów w trakcie ich użytkowania, należy pamiętać i przestrzegać kilku podstawowych zasad związanych z eksploatacją i konserwacją ślusarki aluminiowej.

Eksploatacja:

1. Drzwi:

- Nie wolno blokować drzwi żadnymi przedmiotami (np. kliny, itp.).
- Nie wolno wkładać żadnych elementów pomiędzy skrzydło drzwi a ramę – może spowodować to wyrwanie zawiasów drzwiowych.
- Aby zamknąć drzwi („na klucz”) należy mocno docisnąć skrzydło do ramy i przekręcić klucz w zamku.
- Nie wolno zamykać drzwi z przełożoną przez nie przeszkodą, np. kablem elektrycznym lub węzłem ogrodniczym.
- Należy pilnować aby zawiasy drzwiowe wyposażone były zawsze w kapsle kontruujące – przy ich braku drzwi mogą się same rozregulowywać – brak kapsla zawiasu nie będzie uznawany jako naprawa gwarancyjna.

2. Profile aluminiowe oraz stalowe pokryte są lakierem proszkowym – przegląd powierzchni należy wykonywać przynajmniej raz w roku, natomiast przy każdorazowym stwierdzeniu uszkodzeń powierzchni lakieru należy bezzwłocznie naprawić ubytki. Naprawę należy zlecić firmie specjalistycznej lub przeszkolonej w tego typu pracach oraz odnotować w książce serwisowej obiektu lub protokołem,

3. Przed przystąpieniem do montażu np. żaluzji okiennych lub innych elementów mocowanych do profili aluminiowych - okiennych lub fasadowych - każdorazowy montaż należy uzgodnić z wykonawcą ślusarki oraz uzyskać akceptację rozwiązania przez jego przedstawiciela.

4. Drzwi aluminiowe zostały wyposażone w kontaktrony, które można podłączyć do kurtyny powietrznej nad drzwiami bądź do alarmu.



Konserwacja

Utrzymywanie elementów konstrukcji aluminiowych w czystości oraz okresowa (przynajmniej raz w roku - obowiązkowa) kontrola ich stanu technicznego zapewnia trwałość i należyte funkcjonowanie ślusarki. W przypadku napraw uszkodzonych elementów należy bezwzględnie stosować elementy systemowe.

Należy przynajmniej raz w roku przeprowadzić konserwację i regulację okuć, zawiasów i zamka drzwiowego oraz samozamykaczy. Regulacja musi być wykonywana przez Producenta lub osoby przeszkolone. Szczegółowe informacje zawarte są w warunkach gwarancji oraz instrukcjach regulacji.

Profile, szyby:

- 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. Umyte elementy należy dokładnie spłukać dużą ilością czystej wody i osuszyć przy pomocy delikatnej i dobrze wchłaniającej wodę tkaniny. Nie wolno stosować środków czyszczących o PH poniżej 5 lub powyżej 8. W celu przywrócenia połysku powierzchnie anodowane mogą być, po myciu i płukaniu, polerowane suchą, delikatną szmatką. W przypadku silnego miejscowego zabrudzenia można polerować lekko ścierną pastą polerską. Jeśli zanieczyszczenia atmosferyczne spowodowały trudno usuwalne plamy, do ich usunięcia z powierzchni lakierowanych zalecana jest benzyna ekstrakcyjna. W tym wypadku nie wolno stosować materiałów ściernych (papier ścierny, pasty polerskie) ani rozpuszczalników zawierających: ketony, estry lub alkohole.
- Nie należy myć powierzchni, zwłaszcza lakierowanych, jeśli są lub były niedawno wystawione na działanie wysokiej temperatury.
- Szkła nie należy czyścić, gdy jest wystawione na działanie pełnego słońca. Należy również unikać czyszczenia szkła, gdy temperatura jest bardzo niska lub bardzo wysoka.
- Przy okazji czyszczenia szklanych elementów warto zwrócić uwagę na stan uszczelnienia, systemu odprowadzania wody oraz ram ościeżnic.
- Ważne, by ściereczki, wycieraczki gumowe i inne przybory służące do czyszczenia powierzchni szklanych były zawsze w dobrym stanie.
- Nie należy również myć krawędzi skrzydeł otwartych okien w obszarze okuć obwiedniowych – czyszczenie tych obszarów okien opisano poniżej.
- Nie należy stosować produktów zawierających kwas fluorowodorowy lub pochodne fluoru, ponieważ mogą one uszkodzić powłokę i powierzchnię szkła.
- Nie należy stosować produktów o odczynie silnie kwaśnym lub silnie zasadowym, a także produktów ściernych.
- W przypadku użycia lub wpływu środków żrących (tj. sól drogowa, środki alkaliczne, kwasy itp.) elementy elewacji nie podlegają gwarancji.



Konserwacja

Okucia:

- Regularna kontrola, regulacja i konserwacja okuć oraz utrzymanie ich w czystości zapewnia ich trwałość i należyte funkcjonowanie (wymagana kontrola i konserwacja przynajmniej raz w roku).
- Użytkownik we własnym zakresie powinien dbać o czystość okuć obwiedniowych i obszarów przemykowych. Kurz bezwzględnie należy usuwać nasucho, najlepiej odkurzaczem, każdorazowo po stwierdzeniu jego obecności. Po odkurzeniu okuć i ościeżnicy, można je przetrzeć wilgotną, wyciśniętą z wody tkaniną. Użytkownik powinien dwa razy do roku - zalecane (np. okresy jesień-zima, wiosna-lato), sprawdzić poprawność pracy okuć i przeprowadzić ich regulację oraz konserwację. Należy przestrzegać aby wszystkie elementy mocujące były dokręcone, w wyniku poluzowania elementów mocujących okucie może ulec zniszczeniu. Szczególnie należy zwrócić uwagę na samozamykacze - aby w czasie eksploatacji były one regulowane w zależności od pory roku (samozamykacz jest urządzeniem olejowym). Poluzowane lub niekompletne elementy okuć nie podlegają gwarancji.
- Smarowanie okuć można wykonać we własnym zakresie po uprzednim ich oczyszczeniu. Należy smarować wszystkie ruchome elementy, stosując z umiarem smar lub olej (bez zawartości kwasów i żywic). Można stosować olej do maszyn precyzyjnych lub oleje w aerozolu np. WD40 lub AC-90 (nazywany płynem naprawczym). Po nasmarowaniu nadmiar oleju należy usunąć przecierając miękką tkaniną. Smarowanie okuć należy wykonać minimum raz w roku, zalecane dwa razy w roku - powinno to zostać odnotowane w książce obiektu lub na protokole z regulacji oraz konserwacji okuć.

Uszczelki:

- Uszczelki EPDM praktycznie nie ulegają starzeniu - dla zachowania ich ładnego wyglądu wystarczy przy myciu okna przetrzeć je wilgotną szmatką.

Powłoki lakiernicze:

- Powierzchnie pokryte farbami proszkowymi powinny być regularnie czyszczone, w odstępach czasu zależnych od warunków otoczenia. Nie powinny one jednak przekraczać 18 miesięcy. W klimacie morskim i środowisku przemysłowym odstępy między czyszczeniami nie powinny być dłuższe niż 3 miesiące. Czyszczenie powłoki lakierniczej za pomocą nieagresywnych detergentów np. Ajax w płynie i miękkimi materiałami (ściereczka). Zabrania się używania materiałów które mogą zniszczyć powłokę przez zarysowanie np. ostre środki chemiczne, szczotki druciane.
- Do konserwacji powłok lakierniczych zabrania się używania rozpuszczalników ropopochodnych. Środek czyszczący należy usunąć przy użyciu dużej ilości wody.



Pochwyty drzwiowe, klamki ze stali nierdzewnej:

- Do czyszczenia zabrudzeń oraz konserwacji używać środków przeznaczonych wyłącznie do stali nierdzewnej.
- Aby usunąć odciski palców oraz inne ślady z architektonicznych elementów wykończenia, skutecznym i bezpiecznym środkiem jest zazwyczaj woda mydlana lub łagodny środek detergentowy.
- Dla plam bardziej uciążliwych, skuteczne winny być łagodne domowe środki czyszczące w formie kremu. Winny one również skutecznie usuwać ślady wody oraz lekkie przebarwienia. Po oczyszczeniu należy usunąć pozostałości wodą oraz wysuszyć, dla usunięcia smug i śladów wody. Nie należy stosować do mycia stali nierdzewnej proszków do szorowania, gdyż mogą one zostawić na powierzchni zadrapania. Poważne plamy pochodzące z oleju lub smarów mogą być usuwane przy pomocy produktów opartych na alkoholu, łącznie ze spirytusem metylowym i alkoholem izopropylowym lub przy pomocy innych rozpuszczalników, takich jak aceton. Przy stosowaniu rozpuszczalników należy zachować ostrożność, aby nie rozprzestrzeniać zanieczyszczenia na powierzchniach stalowych, gdyż może ono być trudne do całkowitego usunięcia. Powierzchnie bardzo zaniedbane mogą być czyszczone środkami do polerowania metali, takimi jak środki stosowane do czyszczenia elementów chromowanych. Alternatywnie, można zastosować firmowe środki do usuwania zanieczyszczeń ze stali nierdzewnych, zawierające kwas fosforowy, wypłukać zdemineralizowaną wodą i wysuszyć. Zaleca się oczyścić w ten sposób całą powierzchnię elementu, aby uniknąć wrażenia braku jednolitości.
- Mokra tkanina lub skóra zamszowa będą zazwyczaj wystarczające do usunięcia zwykłego zabrudzenia, odcisków palców itp. Dla bardziej opornego zabrudzenia, zazwyczaj nadają się nylonowe gąbki, takie jak "Scotch Brite". Nie wolno stosować do stali nierdzewnych stalowych poduszek do szorowania, wełny czyszczącej ani szczotek drucianych. Materiały do czyszczenia stali nierdzewnych winny być raczej przeznaczone wyłącznie do tego celu.
- W zależności od stopnia zabrudzenia i powstałych osadów, zalecana jest częstotliwość czyszczenia co 6-12 miesięcy przy niewielkim zanieczyszczeniu oraz co 3-6 miesięcy, przy większym zanieczyszczeniu.



NIE UŻYWAĆ

Środków aktywnych powierzchniowo czyli środków zawierających chlorki, szczególnie tych, które zawierają kwas solny. Środki służące do bielenia podchlorynem nie powinny być stosowane do stali nierdzewnych, w wypadku ich przypadkowego zastosowania lub rozlania na powierzchni ze stali nierdzewnej, winny one być natychmiast spłukane dużą ilością świeżej wody. Nie wolno stosować do stali nierdzewnych środków stosowanych do czyszczenia srebra. Środki te mogą spowodować wystąpienie nalotów. Gwarancji nie podlegają elementy uszkodzone na skutek nieprawidłowej eksploatacji.

UWAGI:

- szyby i profile aluminiowe należy myć używając wody z dodatkiem odpowiedniego środka do mycia szyb.
- nie stosować ostrych przedmiotów do usuwania zanieczyszczeń z szyb i profili.
- w razie wiatru i przeciągu skrzydła okien i drzwi muszą być zamknięte i zablokowane. Położenie zablokowanego otwarcia skrzydeł okien i drzwi uzyskuje się wyłącznie przy użyciu blokujących okuć dodatkowych.
- należy zapoznać się ze szczegółową instrukcją i warunkami gwarancji na ślusarkę aluminiową wraz z wyposażeniem załączoną do dokumentacji powykonawczej i stosować się do zawartych w niej informacji.

7 | Elewacje, obróbki, parapety zewnętrzne i ogródki

Elewacje

- Elewację budynku wykonano w systemie ETICS (elewacja lekka mokra). Izolację termiczną stanowi styropian gr. 18 cm oraz wełna mineralna (pasy pomiędzy strefami pożarowymi szerokości 2 m, zgodnie z rysunkami Projektu Wykonawczego, zaizolowano wełną mineralną gr. 18 cm), z lokalnymi pocienieniami warstwy izolacyjnej zgodnie z Projektem Wykonawczym. Powyżej 25 m zastosowano izolację termiczną w postaci wełny mineralnej zgodnie z projektem wykonawczym. System elewacyjny oparto na produktach firmy Bolix wraz malowaniem farbą w kolorach zgodnie z dokumentacją powykonawczą. Zgodnie z dokumentacją projektową zastosowano również wstawki z płytki ozdobnej dekoracyjnej.

Zasady użytkowania elewacji wykonanych w systemie ETICS

- Bieżąca konserwacja elewacji polega głównie na dbaniu o jej czystość, unikaniu uszkodzeń mechanicznych oraz sprawnym reagowaniu na zauważone usterki celem zabezpieczenia układu izolacyjnego przed narastaniem uszkodzeń.
- Naprawy w oparciu o wyniki przeglądów okresowych należy przeprowadzać w najszybszym możliwym terminie.
- Bezspoinowe systemy ocieplania ścian zewnętrznych charakteryzują się prostymi zasadami wykonawstwa, odbioru i eksploatacji, stanowią one przedmiot „Warunków technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych. Złożone systemy ocieplania ścian zewnętrznych budynków (ETICS) z zastosowaniem styropianu lub wełny mineralnej i wypraw tynkarskich”. Ich przestrzeganie pomaga zapobiegać pojawianiu się uszkodzeń elewacji. Projektując, wykonując a także eksploatując systemy ociepleniowe należy pamiętać o poniższych zasadach.
- Właściwa eksploatacja, unikanie uderzeń i szorowania po elewacji, zarówno przez użytkowników, jak i np. drzewa i krzewy rosnące w bezpośredniej bliskości budynku, chroni ją przed zabrudzeniami, zarysowaniami i przebiciami.
- Odpowiednia dbałość o czystość ocieplonej elewacji nie pozwala na gromadzenie się na jej powierzchni zanieczyszczeń atmosferycznych oraz pochodzących z najbliższego otoczenia

budynku. Odpowiednio częste mycie elewacji wodą z ewentualnym zastosowaniem środków myjących pomaga w zachowaniu jej estetycznego, „świeżego” wyglądu.

- Niewielkie zauważalne z upływem czasu zmiany kolorystyczne elewacji wynikają z naturalnego procesu odbarwiania farb i tynków na skutek promieniowania. Niektóre pigmenty znajdujące zastosowanie w farbách elewacyjnych i tynkach cienkowarstwowych, podobnie jak w lakierach (np. samochodowych) naświetlane promieniami UV, mogą ulegać powolnemu, nieznacznemu rozkładowi chemicznemu, którego następstwem jest zmiana wybarwienia powłoki. Z reguły bardziej zauważalne są przebarwienia elewacji o intensywnym kolorze. Jest to zjawisko normalne, a zatem z biegiem czasu, w sytuacji, gdy z jakichkolwiek względów koniecznym jest ponowne przemalowanie fragmentu elewacji podstawą doboru barwy przeznaczonej do tego celu farby (tynku), winna być istniejąca tonacja kolorystyczna elewacji, a nie wzornik barw.
- Instalowanie na elewacji dodatkowych elementów wymaga zgody Projektanta obiektu. Bezpieczne i trwałe zamocowanie tych elementów wymaga ich stabilnego zakotwienia w podłożu pod systemem ociepleń. Projektant takiego zakotwienia powinien uwzględnić występujący układ obciążeń, dążąc do minimalizacji możliwych odkształceń w obszarze systemu ociepleń, biorąc jednocześnie pod uwagę wiotkość warstw powierzchniowych systemu oraz wpływ powstającego mostka cieplnego. Obciążenia pochodzące od mocowanego elementu (ciężar własny, obciążenia wiatrem, śniegiem, wynikające z oblodzenia, czy nasiąkliwości) powinny być przekazywane bezpośrednio na podłoże, a nie na system ociepleń. Układ ociepleniowy nie może podlegać również jakimkolwiek odkształceniom wynikającym z pracy mocowanego elementu, ani układu kotwiącego.
- Osobną kwestią jest zabezpieczenie odwiertów na kotwy przed wnikaniem wody pod warstwę zbrojoną. Istotnym jest zwrócenie uwagi na małą skuteczność wypełniania szczelin wokół elementów kotwiących ogólnodostępnymi kitami trwale-elastycznymi np. silikonowymi, ze względu na ich niewielką odkształcalność, skurcz na etapie utwardzania oraz uwalnianie substancji mogących doprowadzić do przebarwień powierzchni elewacji. Zalecane jest stosowanie taśm rozprężnych, ewentualnie niskomodulowych kitów poliuretanowych, charakteryzujących się zdecydowanie większą odkształcalnością.
- Niewielkie elementy wyposażenia elewacji (ozdoby, tablice informacyjne) powodujące małe obciążenia można zainstalować na elewacji korzystając z odpowiednich taśm i klejów montażowych lub łączników mechanicznych kotwionych w warstwie izolatora. Przy mocowaniu dodatkowych elementów na elewacji należy zwrócić uwagę na konieczność odpowiedniego jej zabezpieczenia przed tworzeniem się zacieków i plam. Mocowanie poszczególnych detali, każdorazowo należy rozpatrywać indywidualnie, a w wypadku wątpliwości, o sposób i pomoc w jego rozwiązaniu zwrócić się do systemodawców lub firm oferujących profesjonalne systemy i techniki zamocowań.

Pielęgnacja i konserwacja elewacji

- Przeglądy i konserwacja systemu są konieczne aby uniknąć degradacji ocieplenia oraz zachować odpowiedni wygląd i właściwości. Ważne jest aby pozbyć się zanieczyszczeń w fazie, w której ich usunięcie jest łatwe i nie wymaga większych nakładów finansowych.
- Częstotliwość przeglądów konserwacyjnych zależy także od usytuowania budynku i stopnia narażenia elewacji na uszkodzenia. Intensywnym przeglądom powinny podlegać budynki (lub ich fragmenty) znajdujące się w strefach obciążonych silnym ruchem pojazdów lub ruchem pieszym. Ta sama zasada dotyczy budynków usytuowanych w strefach o szczególnym oddziaływaniu środowiska zewnętrznego.
- Nie należy zapominać o cyklicznych renowacjach elewacji. Bez względu na zastosowaną wyprawę, chcąc zachować nienaganny wygląd budynku, raz na kilkanaście lat warto jest całą elewację pomalować. Takie „odświeżenie” fasady jest również wskazane w przypadku wykonywania drobnych prac naprawczych wynikających z kolejnych okresowych przeglądów elewacji.
- W wypadku konieczności przemalowania elewacji, zaleca się zastosowanie farby dobranej pod względem właściwości chemicznych oraz parametrów technicznych do istniejącego tynku.

Przegląd elewacji – ocena stopnia zabrudzenia elewacji i występującego porażenia mikroorganizmami

- Stopień oceny zabrudzenia elewacji powinien być określony przez odpowiedniego specjalistę; każdy przypadek powinien być potraktowany indywidualnie.
- Okresowe sprawdzanie stanu elewacji pozwala m.in. szybko reagować w momencie stwierdzenia porażenia mikrobiologicznego (algi/grzyby). Zaniechanie prac konserwacyjnych, pozostawienie zabrudzonej elewacji lub elewacji z rozwijającymi się mikroorganizmami:
 - obniża rynkową wartość obiektu (i lokali w nim się mieszczących),
 - może mieć negatywny wpływ na zdrowie mieszkańców,
 - obniża skuteczność funkcjonowania ocieplenia – z uwagi na powstające uszkodzenia zarówno powłok zewnętrznych jak i materiału termoizolacyjnego.
- W razie wystąpienia powyższych objawów zaleca się, w zależności od występowania istniejącego zanieczyszczenia/skażenia, natychmiastowe przystąpienia do prac związanych z usunięciem zanieczyszczeń z powierzchni i przywrócenie pierwotnego wyglądu elewacji.



UWAGI OGÓLNE:

- demontaż fragmentów izolacji, wypraw elewacyjnych a także montaż ciężkich elementów jest zabroniony,
- nie wolno zamurowywać istniejących lub wybijać nowych otworów okiennych,
- nie wolno myć elewacji środkami chemicznymi nie uzgodnionymi z Generalnym Wykonawcą, a w szczególności dostępnymi na rynku gotowymi preparatami (mogą zawierać niepożądane związki chemiczne natłuszczające, tworzyć związki powodujące wysolenia i odbarwienia),
- nie wolno bez zgody GW demontować fragmentów muru, otworować, montować do niej przedmiotów, itp.,
- usunięcie lub czasowy demontaż obróbek blacharskich może powodować przedostanie się wody do wnętrza ściany warstwowej i zawilgocenie muru,
- nie wolno wykonywać w izolacji otworów ze względu na zlokalizowane pod nią instalacje,
- nie należy przemalowywać balustrad balkonów i obróbek blacharskich na inny kolor,
- bez uzyskania zgody Architekta budynku nie wolno wykonywać żadnej przebudowy elewacji, dokonywać zmiany koloru elewacji, wykonywać zabudowy balkonów/loggii.

- W przestrzeni międzyglifowej przygotowano miejsce pod konstrukcje pod banery reklamowe wraz z wypustami elektrycznymi pod oświetlenie logo. Dopuszcza się montaż szyldów tylko w wyznaczonych miejscach zgodnie z wytycznymi od Architekta (załącznik Wytyczne montażu i umiejscowienia reklam w lokalach usługowych inwestycji Conrada 30 w Warszawie).
- Szyld nie może opierać się o elewację. Musi być zamontowany tak, żeby się nie „obijał” i nie „ocierał” elewacji.
- Obciążenie jednej konstrukcji wraz reklamą nie może przekraczać 30kg.

8 Instalacje sanitarne

Instalacje wodociągowo-kanalizacyjne

- Przewody wodne zasilające pomieszczenia usług prowadzone są z szachtów zlokalizowanych w obrębie każdej z usług, gdzie zamontowano opomiarowanie składające się z: zaworów odcinających, wodomierza.
- Liczniki są trwale zaplombowane. Aby poznać wartość zużycia wody ciepłej i zimnej, należy odczytać wartość widoczną na wodomierzach znajdujących się w szachtach – wartość jest podana w jednostkach m³.
- Instalacja wody została wyprowadzona w szachcie, pod strop. Podłączenie do przyborów leży po stronie najemcy/ nabywcy usług. Zamontowano wodomierze firmy ISTA typ DOMAQUA M. Wodomierze po upływie 5 lat należy legalizować lub wymienić na nowe.
- Odcięcie dopływu wody w celach konserwacyjnych lub przy wykryciu przecieku odbywa się za pomocą wyżej wskazanych zaworów znajdujących się przed wodomierzem, w szachcie instalacyjnym w obrębie każdej z usług.
- Instalacja kanalizacji zakończona została podejściami z korkiem. W przypadku miski ustępowej fi 110 bezpośrednio na szachcie. Dla zlewu i umywalki fi 50, rozprowadzenie w szachcie do miejsca wyznaczonego w projekcie wraz z zakończeniem na ścianie. Podłączenie przyborów kanalizacyjnych leży po stronie najemcy / nabywcy usług.
- Zabrania się ingerencji w szachty instalacyjne i stropy pod rygorem utraty gwarancji. Należy zapewnić dostęp do rewizji na przechodzących tranzytem przez pomieszczenia przewodach.
- Należy bezwzględnie przestrzegać przeglądów serwisowych zgodnych z wytycznymi kart materiałowych dołączonych do dokumentacji.
- Prosimy uczulić ekipę wykończeniową, aby zakręciła dopływ wody do lokalu przed rozpoczęciem prac związanych z tą instalacją.
- Jeśli planujecie Państwo montaż baterii z mieszaczem, prosimy o zamontowanie zaworów zwrotnych za licznikami ciepłej i zimnej wody, aby nie dopuścić do wychładzania wody w całym pionie. Ich brak może powodować błędne wskazania licznika i zwiększenie opłat eksploatacyjnych oraz brak uzyskania projektowanych parametrów ciepłej wody użytkowej.
- Do odpływów kanalizacyjnych nie należy wyrzucać/wylewać innych niż ścieki sanitarne substancji w szczególności takich jak:
 - żadnych przedmiotów/substancji, które grożą ich zatkanie lub uszkodzeniem, są to np. ręczniki papierowe, kurz z odkurzacza, resztki budowlane, resztki pokarmów, środki opatrunkowe i higieniczne, chemia,

- odpadów stałych, które mogą powodować zmniejszenie przepustowości przewodów kanalizacyjnych, a w szczególności żwiru, piasku, popiołu, szkła, wytłoczyn, drożdży, szczeciny, ścinków skór, tekstyliów, włókien, nawet jeżeli znajdują się 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 znajduje się w temperaturze poniżej 85°C, a w szczególności benzyn, nafty, oleju opałowego, karbidu, trójnitrotoluenu;
 - substancji żrących i toksycznych, a w szczególności mocnych kwasów i zasad, formaliny, siarczków, cyjanków oraz roztworów amoniaku, siarkowodoru i cyjanowodoru.
- Zatkanie odpływów kanalizacyjnych grozi zalaniem lokalu.

Instalacje centralnego ogrzewania

- Przewody centralnego ogrzewania doprowadzające wodę do pomieszczenia usług prowadzone są z szachtu zlokalizowanego w obrębie każdej z usług, gdzie zamontowano opomiarowanie składające się z: zaworów odcinających, ciepłomierza, filtru i zaworów regulacyjnych. **Aby odciąć dopływ wody do grzejników, należy zamknąć dwa zawory – na zasilaniu i powrocie.** W szachtach wykonano nastawy na zaworach regulacyjnych – nie należy zmieniać ich ustawień.
- Do odczytu zużycia ciepła służy ciepłomierz formy ISTA typ Sensonic 2. Zainstalowano modułu do zdalnego odczytu. Ciepłomierz po upływie 5 lat należy legalizować lub wymieniać na nowe. Niedopuszczalne jest wykonywanie jakichkolwiek innych czynności przy ciepłomierzach niż ich odczyt.
- Odciecie dopływu wody w celach konserwacyjnych lub przy wykryciu przecieku odbywa się za pomocą wyżej wskazanych zaworów znajdujących się przed ciepłomierzem w szachcie instalacyjnym w pomieszczeniu usługi.
- Aby poznać wartość energii cieplnej zużytej w lokalu, wystarczy odczytać wartość (bez wciskania przycisków) wyświetlaną na ciepłomierzu usytuowanym w szafce w lokalu usługowym. Takie działanie jest uzasadnione tylko w przypadku awarii. **UWAGA:** nie można zakręcać dopływu wody grzewczej do lokalu mieszkalnego.
- Instalacja centralnego ogrzewania została wykonana z rur systemu KAN-Therm oraz poprowadzona w posadzce w warstwie styropianu pod szlichtą cementową.
- Na podejściach instalacji grzewczej w garażu do lokali usługowych zamontowano zawór równoważący typ Hydrocontrol VTR firmy Oventrop, na powrocie regulator różnicy ciśnień Hydromat DTR z króćcem pomiarowym firmy Oventrop.
- W lokalu zamontowane zostały grzejniki stalowe płytowe firmy Vogel&Noot.
- Przy grzejnikach płytowych, zamontowano głowice termostatyczne Honeywell typ Thera-6 z ogranicznikiem temperatury 16 stopni C. Termostat pozwala na regulację temperatur w zakresie 16–28°C, ponieważ minimalna temperatura w lokalu powinna wynosić 16°C (§ 134 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), aby uniknąć poważnego wyziębienia lokalu. Dlatego głowica termostatyczna nie umożliwia całkowitego zamknięcia dopływu ciepłej wody do grzejnika.
- Grzejniki wymagają czasowego odpowietrzenia – w szczególności po rozpoczęciu sezonu grzewczego. Aby odpowietrzyć grzejnik, należy odblokować znajdujący się na nim odpowietrznik

ręczny za pomocą śrubokrętu lub specjalnego kluczyka i poczekać do momentu, aż zacznie wypływać z niego woda. Odpowietrznik znajduje się na górze grzejnika łazienkowego i z boku grzejnika płytowego.

- Odpowietrzanie grzejników leży w zakresie użytkownika mieszkania i nie jest wadą grzejnika traktowaną jako usterka.
- Prosimy o niezastanianie, niezabudowywanie i niezastawianie grzejników, ponieważ takie działanie może wpłynąć na ich sprawność i uniemożliwić osiągnięcie w pomieszczeniach wymaganej temperatury. Gdy ustawiona temperatura w mieszkaniu zostaje osiągnięta, dopływ ciepłej wody do grzejnika wyłącza głowicę termostatyczną. 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. Należy zwrócić uwagę, że leżące na grzejniku rzeczy, np. suszące się ubranie, mogą zmniejszyć wydajność grzejnika nawet o kilkadziesiąt procent. Grzejniki nie grzeją całą powierzchnią równomiernie. Najwyższą temperaturę osiąga ich górna część, dolna natomiast zawsze jest chłodniejsza. Jeśli zaś grzejnik jest chłodny w górnej części, to znaczy, że jest zapowietrzony i należy go odpowietrzyć.

Demontaż grzejnika powoduje utratę rękojmi na szczelność połączenia instalacji z grzejnikiem. Odpowiedzialność bierze na siebie wykonawca, który demontował grzejnik.



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

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

Usługi przewidziane na parterze budynku mieszkalnego zgodnie z zapisem w projekcie budowlanym przewidziano jako nieuciążliwe

Usługa U1, U2, U3, U4

- W usługach U1, U2, U3, U4 przewidziano miejsce i możliwość montażu centrali wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej z odzyskiem ciepła, z nagrzewnicą elektryczną lub wymiennikiem DX.
- Dla wszystkich usług zaprojektowano systemy wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewne z odzyskiem ciepła oparte na centralach/wentylatorach kanałowych. W ramach projektu zostały pokazane umiejscowienia czerpni i kanałów wywiewnych w głównych szachtach. Kanały wyrzutowe z usług U1, U2, U3 oraz U4 wyprowadzono na dach najwyższej kondygnacji.
- Dla usług przewidziano kanały wyciągowe obsługujące pomieszczenia socjalne oraz oddzielne kanały zapewniające obsługę pomieszczeń sanitarnych. Kanały w szachtach od poziomu parteru nad dach.
- Ostateczne rozwiązania rozdziałów powietrza dla poszczególnych usług, w tym bilans układów wentylacyjnych, prowadzenie sieci kanałów, a także dobór urządzeń i ich rozmieszczenie, zostanie wykonane przez najemcę/nabywcę (na Jego koszt) po zaprojektowaniu aranżacji wnętrza. Dotyczy to także uzgodnień z odpowiednimi służbami tj. PSP i Sanepid.
- Chłodzenie powietrza/pomieszczeń będzie mogło być realizowane przez montowane w zakresie najemców systemy VRV. Rezerwa miejsca na jednostki zewnętrzne na rampie przy wjeździe do garażu.
- Lokalizacja kanałów oraz ilość powietrza jaka jest przewidziana zgodnie z dokumentacją powykonawczą instalacji wentylacji mechanicznej.
- **Bilans powietrza:**

USŁUGA U-1

Oznaczenie na projekcie	Max. strumień powietrza (wyciąg - w; nawiew - n)
WC.U1	w - 100 m ³ /h.
SOC.U1	w - 150 m ³ /h.
W.U1	w - 420 m ³ /h.
Czerpnia ścienna (1 szt.)	n - 450 m ³ /h.

USŁUGA U-2

Oznaczenie na projekcie	Max. strumień powietrza (wyciąg - w; nawiew - n)
WC.U2	w - 100 m ³ /h.
SOC.U2	w - 150 m ³ /h.
W.U2	w - 980 m ³ /h.
Czerpnia ścienna (1 szt.)	n - 1080 m ³ /h.

USŁUGA U-3

Oznaczenie na projekcie	Max. strumień powietrza (wyciąg - w; nawiew - n)
WC.U3	w - 100 m ³ /h.
SOC.U3	w - 150 m ³ /h.
W.U3	w - 320 m ³ /h.
Czerpnia ścienna (1 szt.)	n - 420 m ³ /h.

USŁUGA U-4

Oznaczenie na projekcie	Max. strumień powietrza (wyciąg - w; nawiew - n)
WC.U4	w - 100 m ³ /h.
SOC.U4	w - 150 m ³ /h.
W.U4	w - 460 m ³ /h.
Czerpnia ścienna (1 szt.)	n - 560 m ³ /h.

W lokalach usługowych:

- Na kanałach w miejscach przejść pożarowych przez ściany i stropy zamontowano klapy przeciwpożarowe z siłownikiem. Klapy włączone do systemu SSP. Po wykonaniu przez najemcę lokalu instalacji należy zapewnić dostęp do klap. Zabrania się ściągania klap we własnym zakresie.
- Wykonanie wykonawczego projektu technicznego instalacji wentylacji mechanicznej wraz z uzgodnieniem go z odpowiednimi służbami oraz zakup i montaż urządzeń wentylacyjnych oraz rozprowadzenie w lokalach Usługowych jest do wykonania po stronie ich właścicieli najemców i nie był w zakresie prac firmy Techbau Budownictwo Sp. z o.o. **Dotyczy to także uzgodnień z odpowiednimi służbami tj. PSP i Sanepid.**
- Należy bezwzględnie przestrzegać terminów przeglądów serwisowych i zamontowanych urządzeń zgodnych z wytycznymi na kartach gwarancyjnych i dokumentacji techniczno-ruchowej zamieszczonymi w dokumentacji powykonawczej. **Zabrania wykorzystywania kanałów wentylacyjnych do innych celów niż są przeznaczone.**
- Piony wentylacyjne umożliwiają wyposażenie w urządzenie mechaniczne wspomagające wyciąganie powietrza. Po zamontowaniu urządzeń system powinien działać samoistnie i bezobsługowo 24h/dobę i nie zaleca się go wyłączać. Dzięki temu wentylacja działa poprawnie przez cały czas.
- W pomieszczeniach, w których znajduje się kanał wentylacyjny, a które są odgródzone drzwiami od reszty lokalu i nie posiadają okna z nawiewnikiem, **prosimy o zamontowanie drzwi z podcięciem** lub otworami umożliwiającymi dopływ powietrza do tego pomieszczenia.

Lokal Usługowy U1, U2, U3, U4

- W lokalach usługowych istnieje możliwość wykonania instalacji klimatyzacji (na koszt i wg. projektu najemcy lokalu). W strefie garażu na poziomie -1 przewidziano rezerwy na agregaty klimatyzacji lokali usługowych – obrazują to załącznik do niniejszego dokumentu). Należy pamiętać, aby po wykonaniu instalacji freonowej wraz z kablem sterowniczym, przejście przez ścianę zabezpieczyć odpowiednim materiałem. Przejście należy wykonać zgodnie z technologią przejść ppoż przedstawioną przez producenta zastosowanych zabezpieczeń ppoż. Rozprowadzenie w zakresie właściciela do miejsc wyznaczonych w załączniku nr 1. Nie ma możliwości montażu jednostek zewnętrznych na ścianach zewnętrznych budynku.
- Przed przystąpieniem do prac należy projekt uzgodnić z odpowiednimi służbami powiadomić Administrację o planowanym rozpoczęciu prac. Nie należy rozpoczynać prac bez powiadomienia Administracji, może to spowodować zniszczenie elewacji.
- Podkonstrukcję należy wykonać z produktów systemowych dedykowanych do jednostek wentylacyjnych.
- W przypadku usług U1, U2, U3, U4 lokalizację urządzeń przewidziano 50 cm pod stropem na ścianie przy wejściu do klatki schodowej (lokalizacja podana – załącznik nr 1). Przebicie przez strop oraz ścianę w zakresie najemcy lokalu.
- Dobór kurtyn powietrznych po stronie najemcy/nabywcy (na Jego koszt) po zaprojektowaniu aranżacji wnętrza.

9 Instalacje elektryczne i niskoprądowe



Instalacja elektryczna

- Całość instalacji elektrycznej została wykonana zgodnie z obowiązującymi normami. Rozprowadzenie instalacji na lokal pozostaje w zakresie przyszłego Właściciela. Instalację powinna wykonywać osoba mająca do tego uprawnienia oraz w zgodności z założeniami projektu. Po zakończeniu robót powinno się wykonać wszelkie wymagane prawem oraz przepisami pomiary instalacji.
- **Tablica usługowa zasilana jest kablem o przekroju 5x25mm i zabezpieczona zabezpieczeniem 63A.**
- W tablicy usługowej znajdują się:
 - Rozłącznik główny,
 - Zabezpieczenie różnicowo prądowe 2P szt. 2
 - Zabezpieczenia nadprądowe chroniące obwody kłap bytowych, wentylatorów sanitarnych
 - Zabezpieczenie nadprądowe chroniące obwody oświetleniowe
 - Ogranicznik przepięć
- Najemca jest zobligowany do comiesięcznego sprawdzenia zabezpieczeń różnicowo prądowych poprzez wciśnięcie przycisku „TEST” w przypadku, kiedy wciśnięcie przycisku nie zwolni zapadki należy zgłosić to uprawnionemu elektrykowi.
- Do lokalu przynależna jest również oprawa awaryjna znajdująca się nad wejściem do lokalu od strony zewnętrznej, która powinna pozostać zasilana z obwodu oświetleniowego, tak żeby zadziałała przy zaniku napięcia.
- Liczniki energii znajdują się w pomieszczeniu elektrycznym na poziomie -1 garażu podziemnego.
- **By uruchomić usługę należy podpisać z gestorem sieci odpowiednią umowę na dostawę.**

Teletechniczna Skrzynka Multimedialna (TSM)

- Jest to skrzynka przystosowana do multimediiów takich jak Internet i telewizja. Tablica TSM wyposażona jest również w gniazdo 230V. Kanały telewizji naziemnej są dostępne po podłączeniu odbiornika DVBT z odpowiednim dekoderym, natomiast telewizja kablowa i satelitarna oraz internet – po podpisaniu umowy z operatorem.

Reklamy

- W każdym lokalu usługowym jest wypust pod **REKLAMY** z zabezpieczeniem nadprądowym oraz zabezpieczeniem różnicowoprądowym. Kabel użyty do podłączenia reklamy posiada przekrój **5x2,5 mm** oraz zabezpieczony jest zabezpieczeniem **16A**.
- Miejsce przyłączenia znajdują się pod puszką w gładzie zewnętrznej. Po podłączeniu należy przywrócić zabezpieczenie do stanu pierwotnego w sposób estetyczny.

Kurtyna Powietrzna

- Wbudowano zabezpieczenia w tablicy usługowej oraz kabel zasilający do kurtyny powietrznej. Dostawa i podłączenie kurtyny w zakresie Nabywcy.

Pomiary

- Pomiary należy wykonywać okresowo co 5 lat, wszelkie usterki należy zgłaszać na bieżąco.

Kontrola dostępu

- Wszystkim uprawnionym mieszkańcom zostały wydane breloki **RFID UNIQUE**, tzw. „pestki” za pomocą których każdy z mieszkańców może wejść do strefy uprawnionej. Po prostu należy przyłożyć brelok UNIQUE do czytnika znajdującego się każdej kasecie domofonu. Wejście za pomocą **BRELOK UNIQUE** dotyczy wszystkich wejść.
- Na czas budowy i zasiedlania możliwa będzie autoryzacja przejścia przy użyciu kodu budowlanego.
- W tym celu należy **wybrać 0 potem KLUCZ** i dalej kod budowlany **1519**
- Ponadto wszystkim właścicielom lokali zostaną wydane indywidualne kody do autoryzacji przejścia.
- Wejście polega na wybraniu na klawiaturze kolejno:
 - Numeru lokalu*
 - następnie wciśnięcia przycisku **KLUCZ**
 - następnie 4-ro cyfrowego kodu indywidualnego.
 - *dla lokali usługowych zakodowano 101 – U1, 102 – U2, 103 – U3, 104 U4

10 | Uwagi końcowe

- W okresie trwania gwarancji nie wolno przeprowadzać żadnych prac aranżacyjnych związanych z ingerencją w posadzki, ściany i sufity poprzez ich rozkuwanie, wycinanie, wyburzanie ani też nie należy ingerować w wykończone pozostałe elementy budowlane, tj. ślusarkę aluminiową, stolarkę drewnianą, parapety, obróbki blacharskie itp. Nie wolno również przerabiać we własnym zakresie instalacji sanitarnych i elektrycznych. **Wszelkie tego typu prace powinny być wykonane przez Generalnego Wykonawcę lub przez autoryzowaną przez niego firmę pod rygorem utraty gwarancji i rękojmi na wykonane prace.**
- Wszelkie roboty aranżacyjne w usługach powinny być wykonywane ponadto zgodnie z „Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. (wraz z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”, pod nadzorem osób posiadających odpowiednie uprawnienia.
- **Podczas wykonywania prac wykończeniowych w usługach należy wietrzyć, gdyż w sprzyjających temu warunkach, tynki gipsowe zatrzymują w swojej strukturze pewno ilości wilgoci.** Wietrzenie pomieszczeń zabezpiecza przed nadmiernym zawilgoceniem tych ścian, a w krańcowych przypadkach nawet przed zagrzybieniem. Intensywne wietrzenie należy prowadzić zwłaszcza każdorazowo po wykonaniu robót „mokrych”, tj. szpachlowanie, malowanie, układanie glazury/terakoty/ kamienia, układanie podłogi drewnianej itp. oraz w początkowym okresie użytkowania.
- Lokator/właściciel wprowadzając w okresie gwarancji zmiany lokatorskie (ingerencja w przegrody poziome i pionowe, zmiany w instalacjach wewnętrznych) przyjmuje do wiadomości fakt wyłączenia tegoż lokalu spod ochrony gwarancji i rękojmi.
- Uszkodzenia powstałe wskutek niewłaściwej eksploatacji również nie podlegają gwarancji i rękojmi.

11 | Rękojmia - odpowiedzialność za wady/ zgodność z Umową

Okres rękojmi - odpowiedzialność Dewelopera za wady/ zgodność z Umową Deweloperską liczona jest zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

Dewelopera nie obciążają nieprawidłowości będące w szczególności następstwem:

- działania i/lub zaniechania Właściciela, a także osób trzecich w tym jego Wykonawców/ Podwykonawców;
- naturalnego zużycia;
- nieprawidłowej eksploatacji, braku konserwacji czy pielęgnacji.

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

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

2 lata: wyposażenie techniczne:

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

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

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

12 | Zgłaszanie wad

Wszelki usterki prosimy zgłaszać wypełniając formularz na stronie **www.gwarancje.marvipol.pl**

Po weryfikacji zgłoszenia skontaktuje się z Państwem przedstawiciel Działu Gwarancji Dewelopera lub bezpośrednio przedstawiciel Generalnego Wykonawcy, celem ustalenia dalszych kroków postępowania.

Informacja o braku zasadności zgłoszenia (wraz z uzasadnieniem) zostanie skierowana do Właściciela w terminie 14 dni od otrzymania zgłoszenia;

Zasadne wady/niezgodności z umową zostaną usunięte w rozsądnym czasie, bez nadmiernych niedogodności dla Właściciela;

Termin usuwania zasadnych wad/niezgodności z umową zostanie uzgodniony przez Właściciela/ Dewelopera lub Generalnego Wykonawcę, przy uwzględnieniu m.in. uwarunkowań technologicznych, technicznych, warunków atmosferycznych, a także możliwości Właściciela;

Każdorazowo usunięcie zasadnych wad/niezgodności z umową powinno być potwierdzone protokołem.



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

Dane kontaktowe:

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



MARVIPOL
development

CONRADA 30

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.