



- ◆ **Regulamin porządku domowego**
- ◆ **Instrukcja użytkowania lokalu mieszkalnego**





DOM
E Ł C K I

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

w budynku położonym w Ełku
przy ul. Św. Maksymiliana Marii Kolbe 1A

I. Postanowienia ogólne

1. Uprawnionymi użytkownikami są właściciele lokali oraz osoby przez nich upoważnione do stałego zamieszkiwania, przebywania w lokalu, użytkowania lub korzystania z lokalu na warunkach określonych w umowach pomiędzy właścicielem lokalu i osobą upoważnioną.

2. Przestrzeganie niniejszego Regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich uprawnionych użytkowników.

3. Właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowanie Uprawnionych użytkowników i gości przybywających do jego lokalu. Właściciel ponosi również odpowiedzialność, w tym materialną, za przestrzeganie przez te osoby niniejszego Regulaminu.

4. Właściciele, którzy udostępniają swoje lokale, zobowiązani są do przekazywania zasad korzystania z nieruchomości ujętych w niniejszym Regulaminie, osobom przez nich upoważnionych do stałego zamieszkiwania, przebywania w lokalu, użytkowania lub korzystania na warunkach określonych w umowach pomiędzy właścicielem lokalu i osobą upoważnioną.

5. Uprawnieni użytkownicy lokali zobowiązani są zapewnić przestrzeganie niniejszego Regulaminu przez personel, pracowników, klientów, dostawców oraz inne osoby korzystające lub świadczące usługi na rzecz Uprawnionych użytkowników.

6. Właściciel lokalu zobowiązany jest powiadomić administratora o zmianie własności lokalu, a także o osobach, które upoważnił do korzystania z niego.

II. Obowiązki uprawnionych użytkowników

1. Uprawnieni użytkownicy są zobowiązani dbać o całą nieruchomość i jej otoczenie, chronić ją przed

dewastacją oraz troszczyć się o należyte zabezpieczenie budynków.

2. Uprawnieni użytkownicy zobowiązani są zgłaszać wszelkie braki lub uszkodzenia części wspólnych nieruchomości lub urządzeń nie służących do ich wyłącznego korzystania, administratorowi.

3. W przypadku jakichkolwiek nagłych wypadków, należy zawiadomić niezwłocznie odpowiednie służby (straż pożarna, policja, pogotowie itp.). W związku z wystąpieniem jakichkolwiek awarii lub innych zdarzeń, należy zgłosić je niezwłocznie pracownikowi administracji.

4. Uprawniony użytkownik obowiązany jest zezwolić na wstęp do lokalu bądź pomieszczenie przynależnego służbom technicznym wraz z pracownikiem administratora ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji lub usunięcia awarii.

5. Uprawniony użytkownik zobowiązany jest do naprawienia na własny koszt i własnym staraniem wszelkich szkód powstałych na terenie nieruchomości z jego winy lub z winy osób, za które ponosi odpowiedzialność.

6. Uprawniony użytkownik zobowiązany jest do utrzymywania zajmowanego lokalu oraz innych powierzchni przez siebie użytkowanych (w tym balkonów) w należyłym stanie technicznymi sanitarnym.

7. O przypadkach naruszenia prawa, a także niniejszego Regulaminu na terenie nieruchomości Uprawnieni użytkownicy powinni niezwłocznie powiadamiać odpowiednie służby.

III. Przepisy porządkowe

1. Wszyscy mieszkańcy oprócz dbałości o posesję, zobowiązani są do wzajemnej pomocy i niezakłócania spokoju innych mieszkańców.

2. Cisza nocna obowiązuje w godzinach **od 22⁰⁰ do 6⁰⁰**. W tych godzinach nie należy używać urządzeń mogących zakłócać ciszę i spokój użytkownikom innych lokali, słuchać głośnej muzyki lub w inny sposób powodować zakłócanie spokoju i ciszy.

3. Nie wolno zastawiać nieruchomości wspólnej żadnymi przedmiotami. Pozostawione przedmioty mogą być usunięte na koszt ich właściciela. Powyższy zapis nie dotyczy pasa terenu będącego w wyłącznym korzystaniu przez właścicieli lokali użytkowych.

4. Zabrania się picia alkoholu i palenia papierosów w pomieszczeniach wspólnych budynku; klatkach schodowych, halach garażowych piwnicach i korytarzach.

5. W pomieszczeniach gospodarczych, korytarzach, przejściach w piwnicy nie wolno przechowywać motorowerów, motocykli, zbędnych mebli oraz materiałów łatwo palnych, cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz butli z gazem.

6. Obsługą instalacji i urządzeń wspólnych w nieruchomości wspólnej zajmują się wyłącznie uprawnione podmioty oraz konserwatorzy, pod nadzorem przedstawiciela administracji. Wchodzenie osób nieuprawnionych do pomieszczeń z instalacjami wspólnymi, samowolne włączanie i wyłączanie instalacji, jej naprawianie – chyba, że zachowanie rzeczy wymaga bezzwłocznego działania – posiadanie, dorabianie kluczy do pomieszczeń z ww. instalacjami jest zabronione.

7. Bez zgody Zarządu Wspólnoty zabrania się montażu na elewacjach, dachach budynków i na balkonach jakichkolwiek urządzeń lub elementów nieujętych w projekcie budynków (w tym anten i klimatyzatorów) na balkonach.

8. Balkony powinny być utrzymane w czystości, a skrzynki na kwiaty powinny być dobrze umocowane w sposób gwarantujący

bezpieczeństwo. Zabudowa balkonów wyłącznie za zgodą Zarządu Wspólnoty.

9. Zabrania się grillowania na balkonach i tarasach.

10. Zabrania się karmienia ptaków w częściach wspólnych nieruchomości, na parapetach okien i balkonach.

11. Zabrania się trzepania dywanów, ubrań itp. z okien i balkonów oraz na częściach wspólnych nieruchomości, a także wyrzucania jakichkolwiek przedmiotów z okien i balkonów.

12. Wywieszanie wszelkich reklam i ogłoszeń przez Uprawnionych użytkowników jest dozwolone wyłącznie na tablicy ogłoszeń.

13. Trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia ani zdrowia ludzi. Ich właściciele zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno – epidemiologicznych, między innymi do niezwłocznego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta na terenie nieruchomości oraz do wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcu. Zabrania się do nadmiernej hodowli zwierząt w lokalach.

14. Parkowanie pojazdów jest dozwolone wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych i oznakowanych.

15. Zabrania się trwałego parkowania na terenie nieruchomości samochodów ciężarowych lub pojazdów specjalnych.

IV. Prowadzenie prac wykończeniowych, remonty lokali, przeprowadzki

1. Właściciel lokalu, w którym wykonane są roboty wykończeniowe lub dokonywana jest przeprowadzka winien:

- dopilnować właściwego zabezpieczenia nieruchomości, a w szczególności ciągów komunikacyjnych, wind, drzwi i podłóg na czas transportu materiałów i wyposażenia, a także bezzwłocznego uprzątnięcia powstałych zabrudzeń,
- zabezpieczyć własnym staraniem i na własny koszt pojemnik na gruz i odpady budowlane. Jego lokalizację należy ustalić z administratorem oraz wywieźć w ciągu 24 godzin od zapełnienia,

- wykonywać wszelkie prace w lokalu i w obiekcie w sposób nie zagrażający mieniu i zdrowiu osób przebywających w obiekcie, zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami.

2. Zabrania się:

- wykorzystywania chodników, ciągów pieszych i jezdnych, korytarzy, hal garażowych i innych pomieszczeń wspólnych do składowania materiałów i odpadów,

- prowadzenia jakichkolwiek robót wykończeniowych (montażu wyposażenia lokali, docinania elementów wyposażenia, itp.) przy otwartych drzwiach wejściowych do lokalu oraz poza nim, w tym również na balkonach,

- blokowania w jakikolwiek sposób wejść do wind i drzwi na przejściach komunikacyjnych.

3. Wszelkie głośnie prace mogące zakłócić spokój Uprawnionym użytkownikom mogą być wykonywane wyłącznie od poniedziałku do soboty w godz. 7.00 – 19.00.

4. W niedzielę i dni świąteczne obowiązuje całkowity zakaz prowadzenia jakichkolwiek głośnych prac.

5. Właściciel lokalu jest odpowiedzialny za wszelkie szkody poczynione przez dostawców oraz ekipy prowadzące roboty budowlane w jego lokalu.

V. Korzystanie z hal garażowych i zewnętrznych miejsc parkingowych.

1. Hale garażowe są przeznaczone do parkowania samochodów osobowych, innych pojazdów mechanicznych o gabarytach nie większych niż samochód osobowy, naczep, o ile mieszczą się w granicach garażu/miejsca postojowego, a także jednośladów na wyznaczonych miejscach postojowych przez właścicieli lokali, którym przyznano wyłączone prawo do korzystania lub przez osoby upoważnione przez właściciela do korzystania z takiego miejsca postojowego oraz przechowywania rzeczy w pomieszczeniach do tego przeznaczonych.

2. Zewnętrzne miejsca parkingowe znajdujące się na terenie nieruchomości wspólnej są przeznaczone do parkowania samochodów osobowych, a także jednośladów na:

- wyznaczonych numerowanych miejscach parkingowych przez właścicieli lokali, którym przyznano wyłączone prawo do korzystania lub przez osoby upoważnione przez właściciela do korzystania z takiego miejsca parkingowego,

- pozostałych wyznaczonych miejscach parkingowych przez uprawnionych użytkowników lub gości.

3. W halach garażowych mogą parkować pojazdy napędzane benzyną, olejem napędowym, instalacją gazową oraz z napędem elektrycznym.

4. Hale garażowe wraz ze zjazdem oraz drogą wewnętrzną na terenie nieruchomości wspólnej stanowią strefę ruchu; każdego użytkownika obowiązują zasady ruchu drogowego, w szczególności:

- zaleca się szczególną ostrożność przy wjeździe i wyjeździe: z hali garażowej, na zjazd do hal garażowych,

- wszelkie uszkodzenia spowodowane użytkowaniem pojazdów na terenie nieruchomości wspólnej obciążają właściciela pojazdu,

- wyjazd z hali garażowej, a także z drogi wewnętrznej stanowi włączenie się do ruchu,

- zabroniony jest postój pojazdu na terenie nieruchomości wspólnej w innym miejscu, aniżeli wyznaczone w tym celu miejsca postojowe z zastrzeżeniem, pkt. 5 niniejszego rozdziału.

5. Uprawnione do postoju w hali garażowej są również samochody służb serwisowych, w tym instalacji, które mogą znajdować się w niektórych pomieszczeniach przynależnych, z zastrzeżeniem, że mogą one korzystać z hali na czas minimalny i niezbędny, w taki sposób aby nie umożliwić korzystania z hali przez innych użytkowników.

6. Parkowanie poza miejscami w tym celu wyznaczonymi, parkowanie na wyznaczonych miejscach postojowych zastrzeżonych do wyłącznego korzystania przez inne uprawnione osoby, a także parkowanie na wyznaczonych miejscach postojowych w sposób utrudniający korzystanie przez pozostałych użytkowników z sąsiednich miejsc postojowych lub drogi wewnętrznej, stanowi naruszenie regulaminu, z zastrzeżeniem pkt. 5 niniejszego rozdziału.

7. W przypadku parkowania pojazdów z naruszeniem Regulaminu, na wniosek Uprawnionego użytkownika, nieruchomości, członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej lub administratora nieruchomości, nieprawidłowo zaparkowany pojazd może zostać usunięty z hali garażowej lub zewnętrznych miejsc parkingowych będących w wyłącznym korzystaniu, na koszt właściciela tego pojazdu, przez odpowiednie służby (policja, straż miejska itp.).
8. Miejsca postojowe oraz drogi komunikacyjne powinny być utrzymywane w należyтым porządku i czystości.
9. Zabronione jest przechowywanie na terenie hal garażowych oraz zewnętrznych miejscach parkingowych wszelkiego rodzaju przedmiotów i substancji mogących powodować zagrożenie dla życia, zdrowia, mienia lub możliwość powstania zanieczyszczeń.
10. Użytkownicy hal garażowych i zewnętrznych miejsc parkingowych są zobowiązani do naprawienia wszelkich szkód powstałych i ich winy.
11. Wspólnota mieszkaniowa i administrator nieruchomości nie ponoszą odpowiedzialności za szkody powstałe w pojazdach samochodowych lub w innym mieniu pozostawionym na terenie hal garażowych oraz zewnętrznych miejscach parkingowych na terenie nieruchomości wspólnej.
12. Wjazd pojazdem na teren nieruchomości oznacza zapoznanie się z niniejszym Regulaminem i akceptację jego zapisów.



INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA LOKALU MIESZKALNEGO

w budynku położonym w Ełku
przy ul. Św. Maksymiliana Marii Kolbe 1A

Szanowni Państwo,

Po odbiorze lokalu i w trakcie jego dalszego użytkowania pojawiają się pytania lub wątpliwości dotyczące sposobu funkcjonowania urządzeń działania instalacji lub konserwacji wyposażenia. W niniejszej instrukcji znajdziecie Państwo odpowiedzi na większość z nich. Serdecznie zachęcamy do zapoznania się z instrukcją i prosimy o przestrzeganie zawartych w niej zaleceń.

Mamy nadzieję, iż poznanie sposobu działania zastosowanych w Państwa budynku szeregu rozwiązań technicznych umożliwi Państwu podniesienie komfortu korzystania z nieruchomości.

Instrukcję prosimy przekazać nowemu właścicielowi w przypadku odsprzedaży lokalu i każdorazowemu uprawnionemu użytkownikowi lokali.

Życzymy bezawaryjnej eksploatacji

„Dom Elcki” Spółka z o.o.

Spis treści

1. Wpływ technologii wykonania na warunki użytkowania lokalu

- 1.1 Opis technologii wykonania budynku
- 1.2 Ściany zewnętrzne i wewnętrzne
- 1.3 Stropy
- 1.4 Posadzki
- 1.5 Instalacja teletechniczna

2. Materiały wykończeniowe użyte w standardowym wyposażeniu lokalu i budynku

- 2.1 Granit i płytki ceramiczne
- 2.2 Drzwi wejściowe do mieszkań
- 2.3 Stolarka okienna
- 2.4 Okładziny ścienne klatek schodowych
- 2.5 Posadzka balkonu
- 2.6 Tarasy zlokalizowane na parterze
- 2.7 Balustrady na balkonie

3. Instalacje wewnętrzne w mieszkaniach

- 3.1 Instalacja wody zimnej i ciepłej
- 3.2 Instalacja centralnego ogrzewania
- 3.3 Instalacja elektryczna
- 3.4 Instalacja teletechniczna
- 3.5 Instalacja wideodomofonowa
- 3.6 Wentylacja

4. Pomieszczenia i instalacje części wspólne

- 4.1 Bramy garażowe
- 4.2 Wentylacja mechaniczna hal garażowych
- 4.3 Windy
- 4.4 Kanalizacja deszczowa i sanitarna

5. Oświetlenie pomieszczeń wspólnych

- 5.1 Klatki schodowe
- 5.2 Oświetlenie wejść do budynku
- 5.3 Hale garażowe

6. Uwagi

1. Wpływ technologii wykonania na warunki użytkowania lokalu

1.1 Opis technologii wykonania budynku

Budynek posadowiono bezpośrednio na podłożu gruntowym przy zastosowaniu jako fundamentów ław i stóp żelbetowych. Ściany piwnic wykonane jako żelbetowe monolityczne wylewane w szalunku na budowie. Stan surowy budynku wykonano w technologii konstrukcji żelbetowo-murowanej. Ściany zewnętrzne nadziemne o funkcji konstrukcyjnej murowane z pustaków silikatowych N24 kl.20 i kl.15. Budynek posiada izolację termiczną ścian zewnętrznych wykonanej w technologii ETICS (External Thermal Insulation Composite System) z wyprawami silikonowymi przy zastosowaniu styropianu o wsp. 0,033 (grafit) gr. 16cm. Jako okładziny elewacyjne na klatkach schodowych wykorzystano płyty granitowe mocowane w technologii klejenia przy użyciu wysoko elastycznego kleju. Izolacja termiczna w poziomie dachu nad ostatnimi kondygnacjami została wykonana z płyt styropianowych zabezpieczonej warstwą szlichty betonowej oraz zgrzewanej membrany PVC.

„Mokra” technologia wykonania tynków wewnętrznych i wylewek, szczelna stolarka oraz dobra izolacja przegród ściennych powoduje konieczność odprowadzenia nadmiaru wilgoci technologicznej oraz użytkowej instalacją wentylacji grawitacyjnej i hybrydowej.

W związku z powyższym konieczne jest zapewnienie ciągłej wentylacji lokalu poprzez rozszczelnienie okien oraz częste przewietrzanie wszystkich jego pomieszczeń.

Brak poprawnej wentylacji w nowo budowanych i remontowanych obiektach często prowadzi do dyskomfortu cieplnego tzn odczucia niższej temperatury niż jest w rzeczywistości (ze względu na podwyższoną wilgotność), a w skrajnych sytuacjach może doprowadzić do pojawienia się pleśni na ścianach lub elementach wyposażenia mieszkań. Również ustawienie mebli bezpośrednio przy ścianach zewnętrznych może spowodować niedogrzenie i słabszą wentylację tych przegród, co w połączeniu z brakiem przewietrzenia, będzie stwarzało tam optymalne warunki do powstawania grzybów i pleśni. Sytuacje opisane powyżej najczęściej mogą mieć miejsce w pierwszych dwóch latach użytkowania mieszkania,

do momentu znacznego zredukowania wilgoci technologicznej.

W związku z projektowanym osiadaniem fundamentów oraz współpracą z innymi elementami konstrukcyjnymi i wypełniającymi w pierwszych latach użytkowania budynku mogą powstawać zarysowania na ścianach i sufitach (swoim rozmiarem i miejscem występowania zgodnym z zapisami norm).

1.2 Ściany wewnętrzne i zewnętrzne

a) Ściany zewnętrzne: W czasie eksploatacji budynku należy przestrzegać następujących warunków:

- ✓ użytkować pomieszczenia budynku zgodnie z przeznaczeniem, z zachowaniem prawidłowych warunków eksploatacji i konserwacji mieszkań (wentylacja, temperatura 18-22°C, wilgotność względna w pomieszczeniach 45-55%);
- ✓ zabrania się wykonywania otworów drzwiowych i okiennych w ścianach zewnętrznych;
- ✓ niedopuszczalne jest wykonywanie przebić elementów ścian zewnętrznych oraz bruzd pionowych i poziomych dla ukrycia przewodów instalacyjnych;
- ✓ zabrania się mocowania różnych elementów zewnętrznych np. uchwytów, haków na ścianach zewnętrznych uszkadzających faktury zewnętrzne;

b) Ściany wewnętrzne: W czasie eksploatacji należy zwrócić uwagę na zachowanie właściwych warunków użytkowania pomieszczeń budynku, a zwłaszcza:

- ✓ użytkować pomieszczenia budynku zgodnie z przeznaczeniem, z zachowaniem prawidłowych warunków eksploatacji i konserwacji mieszkań (wentylacja, temperatura 18-22°C, wilgotność względna w pomieszczeniach 45-55%), nie jest wskazane pranie i suszenie bez właściwego wietrzenia pomieszczeń mieszkalnych;
- ✓ należy chronić ściany przed zawilgoceniem, szczególnie w pomieszczeniach sanitarnych oraz w miejscach przebiegu instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz kanalizacji deszczowej; UWAGA! W związku, z tym, że budynki

oddawane są w standardzie deweloperskim informujemy, że w pomieszczeniu mokrym jakim jest łazienka przed położeniem płytek należy wykonać izolację przeciwwodną i przeciwwilgociową posadzek oraz ścian w obszarze wanny lub prysznicza.

- ✓ niedopuszczalne jest wykonywanie przebić elementów ścian, ich podcinanie (np. bruzdami) dla ukrycia przewodów instalacyjnych;
- ✓ zabrania się wykonywania nowych otworów drzwiowych i okiennych w ścianach nośnych i samonośnych oraz usuwania fragmentów tych ścian;
- ✓ elementy wyposażenia mieszkań można mocować na ścianach konstrukcyjnych za pomocą haków lub wkrętów z kołkami osadzonych w wywierconych w ścianie otworach. Pojawiające się w czasie eksploatacji drobne rysy na ścianach wynikają ze skurczu materiału, z którego wykonano ściany (beton, cegła, pustak) oraz ze zmiany wilgotności w pomieszczeniach, a także z powodu osiadania całego budynku. Rysy te nie mają wpływu na bezpieczeństwo konstrukcji.

1.3. Stropy

Podstawowym warunkiem eksploatacji stropów jest niedopuszczanie do ich przeciążenia. W czasie eksploatacji budynku należy przestrzegać następujących warunków:

- ✓ niedopuszczalne jest przeciążanie stropu ponad obciążenie użytkowe 150 kg/m² ;
- ✓ niedopuszczalne jest wykonywanie dodatkowych otworów i przebić przez stropy i podcinanie konstrukcji;
- ✓ należy chronić stropy przed zawilgoceniem, szczególnie w pomieszczeniach sanitarnych, jak łazienka, kuchnia, wc.

UWAGA! Na stykach płyt stropowych mogą wystąpić drobne włoskowate zarysowania, które są normalnym zjawiskiem przy eksploatacji stropu i nie mają wpływu na bezpieczeństwo konstrukcji. Pojawianie się zarysowań nie jest oznaką wad konstrukcyjnych, lecz jedynie efektem pracy budynku, jego elementów konstrukcyjnych oraz osiadania fundamentów w gruncie. Pojawiające się rysy można wypełnić masą akrylową i przemaalować.

UWAGA! Wszystkie, użyte do wykonania budynku, materiały budowlane i wykończeniowe posiadają odpowiednie świadectwa dopuszczenia do użytkowania.

1.4. Posadzki

W stanie deweloperskim posadzki w obiekcie wykonano jako jastrych cementowy wykonany na warstwie izolacji termicznej. Wykończenie posadzek poprzez zastosowanie okładzin w postaci płytek ceramicznych, paneli czy parkietów leży po stronie właściciela lokalu. Przed wykonaniem wykończenia z elementów trwale łączonych z podłożem należy sprawdzić liniowość i poziom wykonanych posadzek oraz ich wilgotność względną, która nie powinna przekraczać 9%. Na części posadzek może występować podwyższona temperatura powierzchni w obszarach przebiegu rur instalacji centralnego ogrzewania jak również w obszarach ogrzewania podłogowego. Ogrzewanie podłogowe występuje we wszystkich łazienkach i w niektórych mieszkaniach wzdłuż wyjść na balkon lub taras. W tych obszarach zakazuje się montażu podłóg nie przystosowanych na ogrzewania podłogowe (takich jak: jednowarstwowych parkietów wykonanych litego drewna).

Bardzo ważnej informacji dotyczące posadzeki balkonów - szczegółowy opis patrz pkt. 2.5.

1.5. Instalacja teletechniczna

W budynku zastosowano instalację teletechniczną zgodną z Rozporządzeniem Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej Dziennik Ustaw z dnia 22.11.2012, poz. 1289.

W związku z tym zabronione jest instalowanie indywidualnych, dodatkowych anten satelitarnych na elewacji/balkonie – szczegóły patrz pkt. 3.4

2. Materiały wykończeniowe użyte w standardowym wyposażeniu lokalu i budynku

2.1 Granit i płytki ceramiczne

Płyty granitowe stosowane są na zewnętrznych murkach balkonów i tarasów. Płytki ceramiczne stosowane są na wykończenia podłóg i ścian. Do pielęgnacji granitu i płytek ceramicznych oraz fug

należy stosować przeznaczonego do tego celu środki czyszczące.

Konserwację posadzek i okładzin ceramicznych na korytarzach klatek schodowych należy przeprowadzać co najmniej raz w roku. Czynność tę należy powierzyć wyspecjalizowanej firmie. Utrzymanie posadzek w czystości chroni przed zarysowaniami powodowanymi przez piasek pozostawiony na ich powierzchni.

2.2 Drzwi wejściowe do mieszkań

Producentem drzwi wejściowych do mieszkań jest firma Wikęd. Model drzwi Premium wzór 26D kolor biały (drzwi) i antracyt (ościeżnica) to wysokiej klasy drzwi wewnętrzne wejściowe. Ich konstrukcja została oparta na ramiaku z wyselekcjonowanego drewna sosnowego klejonego warstwowo.

Wnętrze skrzydła stanowi płyta dźwiękochłonna o podwyższonej izolacyjności akustycznej. Rama wraz z wypełnieniem obłożona jest powlekaną blachą w okleinie CPL. Okleina CPL charakteryzuje się zwiększoną odpornością na uszkodzenia mechaniczne. Zastosowany system uszczelek w skrzydle sprawia, że dzięki nim kurz, zapachy i hałasy nie przenikają do wnętrza mieszkania.

Wyposażenie standardowe

- Zamek trzpieniowy górny
- Zamek centralny
- Bolce antywyważeniowe
- Zawias regulowany w 3 płaszczyznach
- Próg aluminiowy z wkładką
- Wizjer szerokokątny
- Nasadki na zawiasy

Utrzymywanie w mieszkaniu wysokiej wilgotności powietrza, wynikającej z braku wietrzenia lub z przedsięwziętych prac wykończeniowych, może doprowadzić do uszkodzeń okleiny lub wypaczenia drzwi. Klasyfikacja drzwi do mieszkań RC2 wg PN-EN 1627:2012 odporności antywłamaniowej oraz wkładek - klasa C, 3 klasa odporności wytrzymałościowej wg PN-EN 1192:2001 (klamki bezklasowe).

2.3 Stolarka okienna

OKNO PLASTIMET CLICK-ON MD MODUŁ USZCZELNIENIA ŚRODKOWEGO składający się z uchwytu w profilu ramy ze specjalnie wyprofilowanymi zaczepami przystosowanymi do

wkliknięcia profilu klipsa dociskowego. Profil klipsa dociskowego o symetrycznej budowie zapobiegającej omyłkowemu montażowi niewłaściwą stroną. trzy punktowe mocowanie w uchwycie daje stabilność oraz pewność pozycjonowania. Uszczelka środkowa mocowana ukośnie w profilu skrzydła dla zwiększenia powierzchni jej styku z profilem klipsa dociskowego. wyposażona w elastyczną pletwę skierowaną ku górze, gdzie podczas działania siły wiatru na skrzydło, odegnie się ona w kierunku profilu klipsa, doszczelniając tym samym całe złożenie łącznika kąтового do połączeń profilu klipsa dociskowego w narożach okien dla ich maksymalnej szczelności.

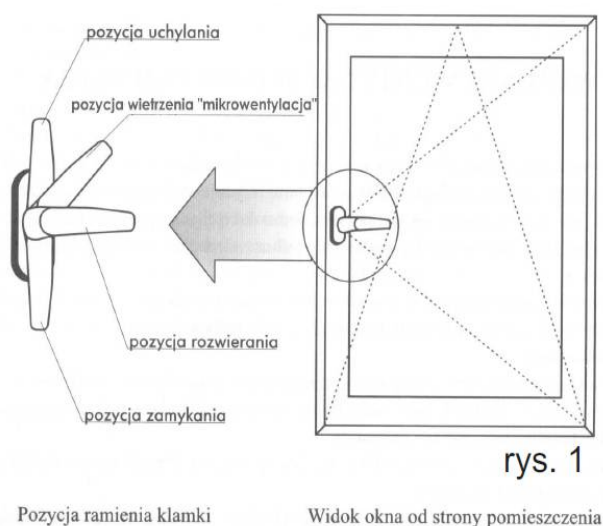
PRZENIKALNOŚĆ CIEPLNA $U_w = 0,73$ $W/(m^2K)$ **dla okna o wym. ref. 1230 x 1480 mm, przy $U_g=0,5$ $W/(m^2K)$, ramka Chromatech Ultra



Obsługa i użytkowania okna

Okno jest domknięte, gdy klamka znajduje się w pozycji pionowej, a gryf klamki skierowany jest do dołu. Rozwarcie okna następuje poprzez przekręcenie klamki o 90 stopni do pozycji poziomej, gdzie gryf skierowany jest w kierunku zawiasów. Możliwe jest uchylenie okna poprzez przekręcenie klamki o 180 stopni (gryf skierowany

do góry) w stosunku do pozycji "zamknięte" (dotyczy min. 1 skrzydła w pomieszczeniu). Zastosowane okucia umożliwiają również rozszczelnienie okna (poprzez zwolnienie docisku uszczelek), powodując powolne wentylowanie pomieszczenia. Rozszczelnienie następuje poprzez przekręcenie klamki o 135 stopni do pozycji, gdzie gryf skierowany jest skośnie w górę, w kierunku zawiasów (dotyczy skrzydeł uchylno - rozwieranych). Zastosowane okucia posiadają możliwość regulacji docisku uszczelki, tak aby można było regulować funkcję rozszczelnienia zależności od pory roku. Dla prawidłowego działania wentylacji należy poprzez okna zapewnić należyty dopływ świeżego powietrza np. poprzez uchylenie chociażby jednego okna albo rozszczelnienie okien w mieszkaniu (zamknięcie okna przy pozostawieniu klamki w pozycji ukośnej w górę).



W przypadku drzwi balkonowych przesuwanych, skrzydło drzwiowe jest gdy klamka znajduje się w pozycji pionowej, a gryf klamki skierowany jest do dołu. Rozszczelnienie drzwi następuje gdy gryf klamki zostanie przekręcony o 45 stopni, natomiast uchylenie uzyskuje się poprzez przekręcenie klamki o 90 stopni do pozycji poziomej. Przesunięcie skrzydła drzwiowego jest możliwe po przekręceniu klamki o 135 stopni do pozycji, gdzie gryf skierowany jest skośnie w górę, dopiero taka pozycja klamki umożliwi przesunięcie skrzydła.

W drzwiach balkonowych rozwieranych skrzydła pracują w sposób podobny jak w przypadku okien uchylno-rozwieranych. Różnica polega na tym iż, jedno ze skrzydeł drzwiowych jest jednocześnie słupkiem środkowym ramy.

Oznacza to, że otwarcie drugiego ze skrzydeł możliwe jest dopiero po rozwarciu pierwszego. Atutem takiego rozwiązania jest brak słupka środkowego po otwarciu obu skrzydeł.

Czyszczenie

Minimum dwa razy w roku (najlepiej przez okresem letnim i zimowym) powierzchnia okien powinna być gruntownie oczyszczona z kurzu, śladów po owadach i innych zanieczyszczeń, przy użyciu delikatnego detergentu i wody. Nie powinno się stosować do czyszczenia ram płynu do mycia szyb lub naczyń, gdyż niekorzystnie wpływają na powierzchnie lakierowane. Po wyczyszczeniu na ramy nakładamy emulsję pielęgnacyjną.

Zabrudzenia szyb od deszczu, kurzu itp. można usuwać miękką ścierką lub szczotką i gumową ściągaczką z zastosowaniem łagodnych środków myjących do szyb. Niedopuszczalne jest stosowanie do usuwania zabrudzeń z szyb środków szorujących i rozpuszczalników (alkohole, aceton, rozpuszczalniki celulozowe itp.), które mogą spowodować zmatowienie powierzchni szkła. Stolarkę należy chronić przed kontaktem z gorącymi przedmiotami oraz bezwzględnie unikać silnych zabrudzeń. Należy pamiętać, że szczególnie wrażliwymi elementami stolarki jest okucie, które należy chronić przed zabrudzeniami materiałami ziarnistymi lub powodującymi korozję elementów metalowych.

UWAGA: Większość produktów do czyszczenia szyb zawiera salmiak. Pozostałości salmiaku po czyszczeniu okien czy szyb w drzwiach muszą zostać usunięte, najlepiej przy pomocy czystej wody. Elementy należy wytrzeć do sucha miękką szmatką.

Konserwacja okien

Zaleca się, co najmniej raz do roku:

- Sprawdzić stan techniczny zewnętrznych otworów drenowych w dolnej części ramy okiennej; usunąć wszelkie zanieczyszczenia utrudniające ruch wody,
- Sprawdzić, czy zawiasy są prawidłowo i mocno osadzone (przykręcone) oraz przesmarować (olejem maszynowym lub wazeliną techniczną) wszystkie ruchome elementy okuć (zawiasy, żłobki od zaczepy),
- Skontrolować stan uszczelek. Uszczelki w dobrym stanie technicznym przetrzeć

ściereczką nasączoną gliceryną.
Uszkodzone uszczelki należy wymienić.

Konserwacja parapetów wewnętrznych i zewnętrznych.

Parapety wewnętrzne wykonane są z granitu, a zewnętrzne z blachy powlekanej. Drobne zabrudzenia należy usuwać miękką ściereczką z zastosowaniem łagodnych środków myjących. Niedopuszczalne jest stosowanie do usuwania zabrudzeń środków szorujących, substancji stężonych (kwasy, zasady) czy rozpuszczalników (alkohole, aceton itp.).

2.4 Okładziny ścienne klatek schodowych

Klatki schodowe zostały wykończone tynkiem mozaikowym w obszarze spoczników piętrowych oraz tynkiem mineralnym w obszarze klatki technicznej. W obszarze klatki technicznej ściany dodatkowo zostały zabezpieczone środkiem hydrofobowym dla zmniejszenia chłonności podłoża, co powoduje mniejsze przywieranie brudu i kurzu i ułatwia czyszczenie ścian.

Na wypadek konieczności wykonania napraw ewentualnych uszkodzeń mechanicznych odpowiednia ilość struktury została przekazana administratorowi nieruchomości.

2.5 Posadzka balkonu

Posadzka balkonowa została zabezpieczona powłoką hydrofobową w celu zmniejszenia chłonności posadzki. Dla poprawnego zabezpieczenia posadzki balkonu oraz dodatkowego zabezpieczenia przed szkodliwym wpływem promieniowania UV i czynnikami atmosferycznymi powierzchnia balkonu wymaga wykończenia w postaci okładzin przepuszczalnych tworzyw PVC lub bezpośrednio klejonych płytek ceramicznych w okresie do 6m-cy od oddania budynku do użytku i po spełnieniu określonych wymagań, tj.:

- ✓ przed ułożeniem płytek na balkonach, należy powierzchnię balkonu sprawdzić pod kątem przyczepności do podłoża betonowego,
- ✓ w przypadku dłuższego okresu od odbioru mieszkania należy oczyścić i odtłuścić powierzchnię balkonu zgodnie z wytycznymi danego producenta,
- ✓ wysokość pomiędzy okładziną, a górą częścią balustrady nie była niższa niż 110cm,

- ✓ należy szczególną uwagę zwrócić na poprawność wykonania spoin pomiędzy płytkami tak by nie było możliwości wypłukiwania związków chemicznych z klejów mocujących płytki, które mogą pozostawić trwałe ślady na szkłe balustrady balkonowej balkonów znajdujących się poniżej, dlatego zaleca się cykliczne przeglądy okładziny oraz wypełnienia spoin (minimum dwa w roku)*

Zastosowane powłoki hydrofobowe powodują zmniejszoną przyczepność do podłoża stosowanych klejów (obowiązek stosowania klejów wysoko elastycznych) do płytek ceramicznych.

Firma Dom Elcki Morusiewicz Sp. J. jako generalny wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za okładziny wykonane po odbiorze mieszkania przez klienta.

2.6 Tarasy zlokalizowane na parterze

Tarasy wykonano w systemie dachów odwróconych z wykończeniem powierzchni użytkowej płytami betonowymi oraz grysem kamiennym / lub trawą. Okresowo należy zmywać powierzchnię przy użyciu bieżącej wody lub dedykowanych do betonów środków czyszczących oraz usuwać zabrudzenia zanim zdążą wnikać w strukturę materiału (zwłaszcza liście i inne substancje organiczne, które ulegając rozkładowi mogą zbrudzić w sposób trwały powierzchnie płytek). Utrzymanie trawników w obrysie tarasów należy do właściciela mieszkania tj. podlewanie, koszenie trawy oraz utrzymanie porządku.

Zabrania się:

- ✓ jakiegokolwiek ingerencji lub mocowania do podłoża tarasu ze względu na zastosowane izolacje pod warstwą wykończeniową (użytkową) w postaci membran PVC gr. 1,5mm,
- ✓ montażu zadaszeń lub konstrukcji ażurowych na wykonanych ramach żelbetowych przed ówczesnym uzyskaniem zgody wykonawcy budynku, w której to zostaną podane warunki wykonania zadaszenia.

2.7 Balustrady balkonowe

Balustrady balkonowe o konstrukcji aluminiowej z wypełnieniem hartowanym szkłem bezpiecznym produkcji firmy AluFusion z siedzibą w Olecku.

Podstawowe zasady konserwacji

Wszystkie elementy balustrad wykonane z metali odpornych na korozję w zasadzie utrzymywane są w czystości poprzez naturalne opady deszczu, jednakże w celu utrzymania ich atrakcyjnego wyglądu zaleca się ich regularne mycie. Do tego celu najlepiej używać ciepłej wody z mydłem lub innym delikatnym detergentem. Po umyciu należy wszystkie wyczyszczone elementy wypłukać czystą wodą i wytrzeć do sucha. Regularne konserwowanie wyrobu powoduje usuwanie z niego wszelkich zanieczyszczeń, które pozostawione zbyt długo mogą spowodować powstanie ognisk korozji lub odbarwienia

Przykładowe sposoby usuwania najczęstszych zabrudzeń i odbarwień

1. Odciski palców - należy myć płynem na bazie spirytusu. Po umyciu wypłukać zimną wodą i wytrzeć do sucha.
2. Oleje, tłuszcze, smary - należy myć rozpuszczalnikami organicznymi, a następnie ciepłą wodą z dodatkiem mydła lub delikatnego detergentu. Płukać czystą wodą i wytrzeć do sucha.
3. Plamy bardziej odporne i naloty temperaturowe - należy myć delikatnym detergentem szorującym, trzeć w kierunku struktury powierzchni. Płukać czystą zimną wodą i wytrzeć do sucha.
4. Silne przebarwienia - czyścić lekko szorstkim zmywakiem w kierunku widocznej struktury powierzchni. Płukać czystą, zimną wodą po czym wytrzeć do sucha.
5. Farby - zabrudzoną powierzchnię zmyć rozpuszczalnikiem do farb, po czym wypłukać czystą wodą i wytrzeć do sucha.
6. Szkło - czyścić płynem do mycia szyb z dodatkiem amoniaku lub alkoholu.

UWAGA! Do czyszczenia wyrobów z aluminium nie można używać środków, które w swoim składzie zawierają takie składniki jak: chlor, sól, kwasy oraz wybielacze (odkamieniacze w płynie, itd.). Nawet niewielka zawartość chloru w środkach używanych do czyszczenia może spowodować trwałe uszkodzenie powłoki tlenków aluminium odpowiedzialnych za właściwości odporności na korozję i w efekcie prowadzi do powstania korozji. Nie należy używać proszków lub innych środków o właściwościach trących, np. AJAX, CIF itp., środków do czyszczenia srebra, druciaków i ostrych czyścików.

Gwarancja

Firma ALUFUSION Krystian Bodanko udziela 60 miesięcznej gwarancji na wykonane przez siebie balustrady pod warunkiem przestrzegania przez klienta podanych warunków konserwacji wyrobu oraz przestrzegania zaleceń eksploatacyjnych. Gwarancją nie są objęte uszkodzenia mechaniczne, naturalne zużycie, przebarwienia spowodowane osadem wapiennym, żrącą chemią budowlaną wypłukiwaną z płyt balkonowych oraz niezgodne z przeznaczeniem użytkowanie wyrobu.

W przypadku położenia na balkonie okładzin z płytek mocowanych przy pomocy zapraw klejowych/montażowych należy zwrócić szczególną uwagę na jakość i prawidłowość wykonania spoin. W przypadku nieprawidłowego ich wykonania może dojść do wypłukiwania związków chemicznych z zapraw mocujących płytki, które mogą pozostawić trwałe ślady na szkle balustrady balkonowej balkonów znajdujących się poniżej.

3. Instalacje wewnętrzne w mieszkaniach

3.1 Instalacja wody zimnej i ciepłej

Poziome przewody instalacji wody zimnej w halach garażowych oraz pionowe przewody przebiegające w szachtach instalacyjnych w korytarzach wykonane są z rur stalowych.

Poziome przewody instalacji wody ciepłej i cyrkulacji w halach garażowych oraz pionowe przewody w szachtach instalacyjnych wykonane są z rur stalowych.

Rozprowadzenia wody zimnej i ciepłej w mieszkaniach wykonano rurami z tworzyś sztucznych (polietylenowych) ułożonymi pod wylewką betonową.

Indywidualne rozliczenie kosztów zużycia wody

Zużycie wody jest indywidualnie opomiarowane wodomierzem wody zimnej i wodomierzem wody ciepłej. Wodomierze umieszczone są w szafce w szafce instalacyjnej zlokalizowanej na zewnątrz mieszkania, w korytarzu klatki schodowej, za zamkniętymi drewnianymi drzwiczkami. Oznaczenia wodomierzy przyporządkowane do konkretnego lokalu zaznaczono przy pomocy zawieszki znajdującej się przy wodomierzu.

Eksploatacja

W szafkach instalacyjnych na korytarzach budynku, dla każdego z mieszkań, znajdują się po dwa zawory mieszkaniowej instalacji wodociągowej – jeden na przewodzie wody zimnej, a drugi na przewodzie wody ciepłej (oznaczenia zaworów znajdują się na schemacie wewnątrz szafki).

W przypadku awarii/remontu (np. przeciek wody w lokalu) lub dłuższej nieobecności w mieszkaniu należy zamknąć zawór motylkowy znajdujący się przed wodomierzem (za pomocą przekładni – „motylka”) – spowoduje to odcięcie dopływu wody do wszystkich punktów czerpalnych w lokalu.

W wypadku awarii instalacji wodociągowej istnieje możliwość zamknięcia doprowadzenia wody do całego pionu wodociągowego można dokonać przez zamknięcie zaworu kulowego zamontowanego na przewodzie wodociągowym poziomym pod stropem hali garażowej (w pobliżu wejścia do klatek schodowych).

UWAGA! Główny zawór odcinający wodę i główny wodomierz dla całego budynku znajdują się w pomieszczeniu węzła c.o. na poziomie hal garażowych oznaczonym jako „węzeł c.o.”.

3.2 Instalacja centralnego ogrzewania

Poziome przewody instalacji centralnego ogrzewania w halach garażowych oraz pionowe przewody w budynku wykonane są z rur stalowych. Rozprowadzenie instalacji w mieszkaniach wykonane są z rur z tworzyw sztucznych (alupex), ułożonych pod wylewką betonową podłóg. Grzejniki wyposażone są we wbudowane zawory regulacyjne, głowice termostatyczne i ręczne zawory odpowietrzające. Zawór odpowietrzający zlokalizowany jest w górnej części grzejnika, po przeciwnej stronie głowicy.

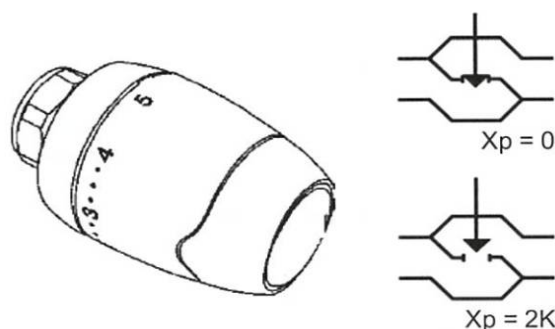
Zastosowane układy ogrzewania

W obiekcie, głównym systemem grzewczym jest układ grzejnikowy uzupełniony o ogrzewanie podłogowe z pionami zlokalizowanymi w szachcie na klatce budynku. Ogrzewanie podłogowe występuje we wszystkich łazienkach i w niektórych mieszkaniach wzdłuż wyjść na balkon lub taras. W obszarach ogrzewania podłogowego zakazuje się montażu podłóg nie przystosowanych na ogrzewania podłogowe (takich jak: drewno lite). W związku z przebiegiem rur instalacji centralnego

ogrzewania w posadzkach (miejscowo podwyższonej temperatury posadzki), zakazuje się stosowania parkietów litych (jednowarstwowych).

Regulacja temperatury w pomieszczeniu

Głowice umożliwiają regulację temperatury w poszczególnych pomieszczeniach i dostosowanie jej do indywidualnych potrzeb. Na pokrętle głowicy (zgodnie z rysunkiem poniżej) znajduje się skala cyfrowa przyporządkowana odpowiednim zakresom temperatur.



symbol	2	3	4	5
temp. [°C]	16	18	20	23,5

Pożądaną temperaturę pomieszczenia otrzymuje się ustawiając pokrętko regulacyjne. Skalę temperatur ilustrują zależności pomiędzy wartościami na skali, a temperaturą w pomieszczeniu. Podane wartości temperatury mają wyłącznie charakter orientacyjny, gdyż na uzyskaną temperaturę pomieszczenia wpływają warunki w jakich zainstalowano zawór i parametry węzła CO w budynku. Teoretycznie najbardziej optymalną temperaturę uzyskuje się przy nastawieniu pomiędzy cyfrą 4 i 5. Zainstalowane głowice na grzejnikach panelowych umożliwiają użytkownikom uzyskanie w pomieszczeniach temperatury nie niższej niż 16 stopni C (zgodnie z obowiązującymi przepisami głowice posiadają ograniczenie progu temperatury najniższej- cyfra 2 na pokrętle). W przypadku grzejnika suszarkowego znajdującego się w łazience zastosowano głowice umożliwiające całkowite zamknięcie przepływu, ułatwiające demontaż, np. w czasie układanie płytek w łazience. Całkowite zamknięcie głowicy w łazienkowej spowoduje wyłączenie ogrzewania podłogowego w obszarze łazienki.

Instalacje grzewcza została zaprojektowana i wykonana tak, aby zapewnić osiągnięcie temperatury obliczeniowej w pomieszczeniu 20 stopni C (posiada jednakże pewne rezerwy mocy

grzejników na uzyskanie temperatury nieco wyższej). Gdy temperatura w pomieszczeniu osiągnie poziom odpowiedni do ustawienia głowicy powoduje, że grzejnik przy tym samym ustawieniu może być raz gorący, a raz tylko letni. Taki objaw nie oznacza złej pracy grzejników, a jedynie sygnalizuje osiągnięcie w pomieszczeniu poziomu temperatury zadanej na głowicy. Należy przy tym zwrócić uwagę, że głowica termostatyczna, reagując na temperaturę pomieszczenia, uwzględni przy tym również zyski ciepła pochodzące z innych źródeł np. z nasłonecznienia, oświetlenia lub gotowania.

W celu optymalizacji kosztów ogrzewania zleca się utrzymywanie stałej temperatury i ewentualnie nieco jej obniżenie w nocy lub podczas nieobecności mieszkańców. Doprowadzenie do znacznego wychłodzenia mieszkania, a potem w krótkim czasie intensywnego jego nagrzewania zwiększa koszty ogrzewania. Wskazane jest, by czas ewentualnego intensywnego wietrzenia mieszkania poprzez otwarcie okien nie trwał dłużej niż kilka minut, wówczas ciepło zgromadzone w ścianach i meblach ułatwi ogrzanie świeżego powietrza, które napłynęło podczas wietrzenia. Ciągła wentylacja mieszkania zapewniona jest przez zamontowane w oknach nawiewniki.

UWAGA! Dopuszczenie do spadku temperatury powietrza wewnątrz lokalu poniżej 16 stopni C zwalnia inwestora ze zobowiązań gwarancyjnych i rękojmi.

Rozliczanie kosztów ogrzewania

Rozliczanie zużycia ciepła pobranego do ogrzania mieszkania zostaną uregulowane wewnętrznym regulaminem Wspólnoty Mieszkaniowej

Eksploatacja

W szafce instalacyjnej na korytarzu budynku, dla każdego z mieszkań, znajdują się po dwa zwory mieszkaniowej instalacji c.o. – jeden na przewodzie zasilającym (czerwona izolacja), a drugi (niebieska izolacja) na przewodzie powrotnym (oznaczenia zaworów przynależnych do mieszkania znajdują się na schematach wewnątrz szafek).

W przypadku awarii instalacji w mieszkaniu (np. przeciek wody grzewczej) należy zamknąć oba zawory kulowe (za pomocą przekładni – „motyłka”). Zamknięcie zaworów spowoduje

odcięcie obiegu wody grzewczej w instalacji wewnętrznej mieszkania. Instalacja pozostanie jednak wypełniona wodą znajdującą się w stanie spoczynku.

W wypadku awarii w pionach centralnego ogrzewania istnieje możliwość zamknięcie doprowadzenia wody do całego pionu. Odcięcie doprowadzenia wody grzewczej do danego pionu można dokonać poprzez zamknięcie zaworów regulacyjnych zmontowanych na przewodzie poziomym pod stropem hal garażowych. Wszystkie instalacje zostały opisane oraz oznaczono na nich kierunki przepływu danego medium.

UWAGA! Główny zawór odcinający wodę grzewczą i dla całego budynku znajduje się w pomieszczeniu technicznym na poziomie hal garażowych oznaczonym jako pomieszczenie Węzła CO.

3.3 Instalacja elektryczna

Rozprowadzanie instalacji elektrycznej (przewody trój-, cztero- i pięciodrutowe) wykonano metodą podtynkową.

Opomiarowanie części wspólnych

Pobór energii elektrycznej opomiarowany jest – oddzielnie dla klatki 1 i 2 jednotaryfowym, trójfazowym licznikiem energii elektrycznej zlokalizowanymi w szafie zewnętrznej obok złącza kablowego przy 1 i 2 klatce. Licznik zabezpieczony jest opłombowanym przez PGE Dystrybucja Oddział Białystok Rejon Energetyczny Suwałki ogranicznikiem mocy. Licznik stanowi własność firmy PGE Dystrybucja S. A. Wszelkie ich uszkodzenia a zwłaszcza zerwani plomb przy liczniku, należy niezwłocznie zgłosić do PGE Dystrybucja S. A.

Opomiarowanie lokali indywidualnych

Indywidualny licznik energii elektrycznej lokalu mieszkalnego został zlokalizowany w metalowej szafie elektrycznej klatki schodowej, na tym samym piętrze, co lokal.

Indywidualny licznik energii elektrycznej garaży poziomu -1 został zlokalizowany w metalowej szafie elektrycznej usytuowanej na komunikacji.

W celu założenia indywidualnego licznika energii elektrycznej lokalu, należy samodzielnie zgłosić się do dystrybutora sieci elektrycznej celem podpisania

umowy o świadczenie dostaw usług elektrycznych PGE Dystrybucja Oddział Białystok Rejon Energetyczny Suwałki przy ul. Piaskowa 1. Do wniosku o zalicznikowanie lokalu należy dołączyć dokument uprawniający do zajmowania lokalu oraz protokół potwierdzający gotowość do świadczenia usługi dystrybucji i określenia parametrów technicznych dostaw.

W mieszkaniu znajdują się następujące, wydzielone obwody elektryczne:

- ✓ Kuchni elektrycznej – 400 V, obwód zakończony puszką.
- ✓ Gniazd kuchni – 230V
- ✓ Gniazd łazienki – 230V
- ✓ Gniazd 230V pozostałych pomieszczeń
- ✓ Oświetlenia pomieszczeń

W niektórych mieszkaniach liczba obwodów mogła zostać zwiększona.

Zabezpieczenia wszystkich obwodów znajdują się w tablicy mieszkaniowej zlokalizowanej wewnątrz mieszkania. Każdy obwód można wyłączyć za pomocą wyłącznika instalacyjnego niezależnie od prac pozostałych. Obwody: gniazd wtyczkowych, wypusty kuchni elektrycznej oraz oświetlenia w łazience, zabezpieczone są wyłącznikami różnicowoprądowymi, których sprawność działania należy sprawdzać raz w miesiącu przyciskiem TEST znajdującym się na wyłączniku.

Instalowany przez Państwa sprzęt musi spełniać wymagania ww. zabezpieczeń. W przypadku zainstalowania sprzętu uszkodzonego, zawilgoconego lub o złym stanie izolacji będzie występować samoczynne włączanie zabezpieczenia, które powodować będzie wyłącznie napięcia w obwodzie.

W łazienkach należy zainstalować oprawy o II klasie ochronności izolacji (oprawa powinna być oznaczona symbolem „podwójnego kwadratu”) oraz zapewniające odpowiednią ochronę IP 44.

3.4 Instalacja teletechniczna

Rozprowadzenie wewnętrznej instalacji teletechnicznej (dwa przewody typu skrętka UTP kat. 5 i 6) zostało wykonane pod posadzką i sprowadzone do skrzynki teletechnicznej TSM, która znajduje się w mieszkaniu. Telekomunikacyjną skrzynkę podłączeniowo-rozdzielczą zainstalowano w miejscu projektowanej szafy, bądź w korytarzu. Do skrzynki

teletechnicznej TSM doprowadzono również z rozdzielnic zbiorczej dwa włókna światłowodowe jednomodowe.

Przewody instalacji RTV zostały ułożone w ścianach i pod posadzką w mieszkaniu i sprowadzone do skrzynki teletechnicznej TSM, która znajduje się w mieszkaniu. Z rozdzielni TSM przewody prowadzone są w szachtach na klatce schodowej do rozdzielnic zbiorczej, miejsca podłączenia sygnału telewizji kablowej i satelitarnej oraz naziemnej telewizji cyfrowej (DVB-T) – szafy teletechnicznej.

Rozdzielnic zbiorcze dla operatorów, które połączone są ze skrzynkami telekomunikacyjnymi w lokalach mieszkalnych znajdują się w 1 klatce schodowej na poziomie hali garażowej 01 budynku oznaczonej jako szafa teletechniczna.

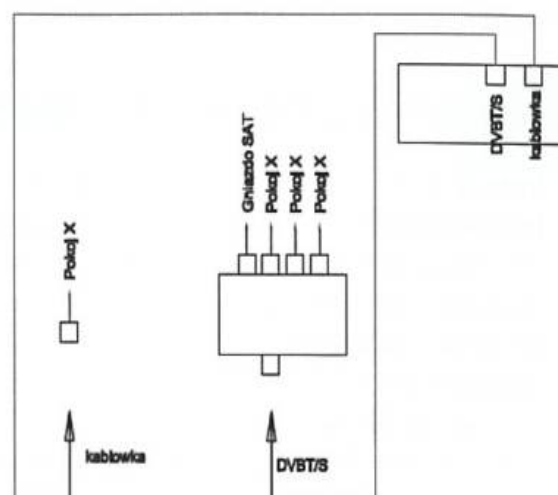
Umowy z operatorami Klienci muszą zwierać samodzielnie.

Dodatkowo w mieszkaniu, w salonie i jednym z pokoi znajduje się gniazdo RTV- SAT umożliwiające odbiór telewizji satelitarnej i naziemnej telewizji cyfrowej.

UWAGA! Na dachu zamontowano dwie anteny dipolowe. Skierowane są one na dwie satelity: Hot Bird i Astra, z polskojęzycznymi kanałami, z których korzystają krajowi operatorzy satelitarni. W związku z tym zabronione jest instalowanie indywidualnych, dodatkowych anten satelitarnych na elewacji/balkonie.

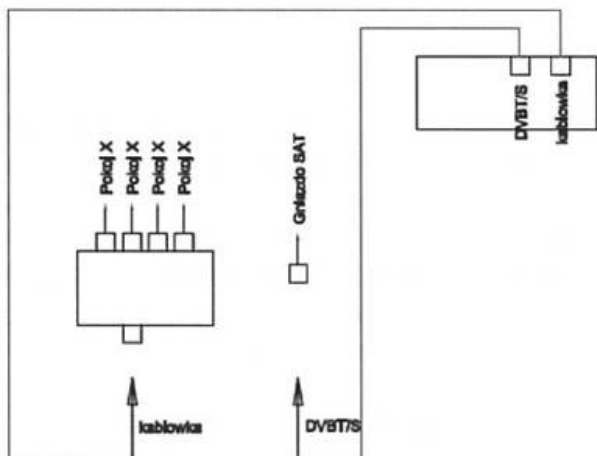
Istnieją dwie konfiguracje podłączenia w lokalu naziemnej telewizji cyfrowej oraz telewizji kablowej operatora. Poniżej zaprezentowano konfiguracje podłączenia telewizji.

Sposób podłączenia A



Przy tym sposobie podłączenia sygnał satelitarny dostępny jest jedynie na gnieździe SAT, na pozostałych gniazdach dostępna jest w tym momencie naziemna telewizja cyfrowa DVBT, oraz na wybranym gnieździe sygnał operatora telewizji kablowej (po uprzednim podpisaniu umowy z operatorem).

Sposób podłączenia B



Przy tym sposobie podłączenia sygnał satelitarny oraz cyfrowej telewizji naziemnej DVBT dostępny jest jedynie na gnieździe SAT, na pozostałych gniazdach dostępny sygnał operatora telewizji kablowej (po uprzednim podpisaniu umowy z operatorem).

3.5 Instalacja wideodomofonowa

Wideodomofony klienci dostają w pudełku do samodzielnego montażu w przygotowanych pod to puszkach instalacyjnych znajdujących się przy drzwiach wejściowych do mieszkania.

Instalacja wideodomofonowa składa się z kasyety wywoławczej umieszczonej przed drzwiami do każdej z klatek oraz aparatów dotykowych paneli wideodomofonowych ViDiLine, umieszczonych wewnątrz każdego z lokali mieszkalnych. Na panelu kasyety domofonu przed klatką znajdują się przyciski umożliwiające wybranie numeru mieszkania w danej klatce, wyświetlacz, umieszczone pod maskownicą mikrofon i głośnik oraz kamera umożliwiająca podgląd.

Domyślne hasło do użytkowania to: 801801

Domyślny kod otwieranie/sabotażowy to: 666666

Szczegółowa, elektroniczna wersja instrukcji monitora dostępna jest pod adresem:

[http://c5.vidiline.pl/images/instrukcje/C5-IP-IS-07-W-\(1\).pdf](http://c5.vidiline.pl/images/instrukcje/C5-IP-IS-07-W-(1).pdf)

Monitor

Monitor C5-IP to połączenie prostego designu i zaawansowanej technologii. Dotykowy ekran zapewnia intuicyjną obsługę systemu. Monitor posiada funkcje alarmu, a w przypadku jego wywołania (np. zalania) informacja ta automatycznie przekazywana będzie do stacji portierskiej. Wbudowana pamięć pozwala na zapisanie do 100 zdjęć oraz informacji o zdarzeniach. Funkcja interkomu pozwala na komunikowanie się użytkowników systemu między sobą.



- Ekran dotykowy 7" z menu w języku polskim
- Indywidualne kody otwarcia
- Możliwość odbierania wiadomości
- Alarm SOS z powiadomieniem portiera
- Funkcja systemu alarmowego z 8 wejściami
- Podgląd obrazu z kamer monitoringu IP
- Regulacja głośności oraz jasności
- Interkom pomiędzy użytkownikami
- Możliwość wyboru dźwięku wywołania
- Współpraca z windami – wezwanie windy
- Historia zdarzeń
- Funkcja dzwonka do drzwi

W razie problemów związanych z działaniem urządzeń sieci wideodomofonowej prosimy kontaktować się z dostawcą urządzeń firmą Extel pod numerem tel.: **(87) 621 77 77 / 504171131**

3.6 Wentylacja

Instrukcja obsługi systemu wentylacji mechanicznej HICS zamontowanej w lokalach mieszkalnych.

1. W budynku zainstalowano instalację wentylacji hybrydowej w lokalach mieszkalnych.
2. Nie dopuszczalne jest zdejmowanie kratek wentylacyjnych wywiewnych oraz nawiewników - dopuszcza się czasowy

demontaż kratki w celu jej przeczyszczenia na czas nie dłuższy niż 10 minut.

3. Nie dopuszczalne jest zastępowanie kratki wentylacyjnych, oryginalnie zainstalowanych w mieszkaniu, dedykowanych do systemu HICS, innymi elementami wywiewnymi.
4. Nie dopuszczalne jest instalowanie wentylatorów w miejsce kratki wentylacyjnych wywiewnych
5. Należy zapewnić stały dopływ powietrza wentylacyjnego do pomieszczeń (zaklejenie stałych nawiewników jest zabronione).
6. Należy zapewnić swobodny przepływ powietrza pomiędzy poszczególnymi mieszkaniami w obrębie jednego lokalu.
7. Nawiewniki i kratki wentylacyjne należy czyścić w miarę potrzeb, przy użyciu suchej szmatki.
8. Nie wolno dopuścić do zamoczenia taśmy higroskopijnej. Spowoduje to trwałe uszkodzenie nawiewnika.
9. Nie wolno używać żadnych środków żrących, płynów do czyszczenia oraz proszków. Substancje te mogą zniszczyć obudowę oraz elementy regulujące.
10. W trakcie wykonywania prac remontowo - budowlanych należy zabezpieczyć nawiewnik oraz kratkę wywiewną folią oraz szczelnie okleić taśmą malarską przed kurzem i pyłem budowlanym oraz otworzyć/ rozszczelnić.

Okapy kuchenne

Dla potrzeb odprowadzania nadmiernej wilgoci i zapachów z pomieszczeń kuchennych budownictwie wielorodzinnym zaleca się montowanie wyciągów z nadokapów kuchennych pracujących na tzw. obiegu cyrkulacji powietrza (bez wywiewu powietrza na zewnątrz budynku), a zapewniających podczyszczanie powietrza, tzn. wytrącanie tłuszczu i wylapywanie zapachów poprzez filtry zamontowane w okapach. Ten rodzaj okapów nie pociąga za sobą zwiększonych kosztów ogrzewania z tytułu wywiewu na zewnątrz budynku dużych objętości podgrzanego powietrza oraz nie wprowadza zakłóceń w pracy systemu wentylacji w mieszkaniu. Okapy kuchenne należy podłączać do kanałów bez zakończenia w postaci kratki wyciągowej. Kanały okapowe zabezpieczone są kłapą zwrotną zapobiegającą zjawisku nawiewania „zużytego” powietrza z pionu wentylacyjnego.

4. Pomieszczenia i instalacje części wspólnej

4.1 Bramy garażowe

Oznaczenie bram wjazdowych:

- ✓ Każda brama wjazdowa znajdująca się na poziomie -1,
- ✓ Na poziomie -1 znajdują się dwie bramy garażowe oraz łączniki (przedsionki PPOŻ) służące do przemieszczania się pomiędzy halami.

Otwieranie/ zamykanie bram:

Aby otworzyć automatyczną bramę należy przycisnąć właściwy przycisk na pilocie. Przyciśnięcie przycisku na pilocie w trakcie ruchu bramy spowoduje jej zatrzymanie. Zamknięcie bramy odbywa się automatycznie po ok.1min od otwarcia.

Awaryjne otwieranie

Brama wjazdowa segmentowa wyposażona jest w system awaryjnego otwierania bramy od strony wewnętrznej. W przypadku braku prądu otwieranie bramy zależne jest od rodzaju zastosowanego napędu, w przypadku bram w Inwestycji Jeziora Towers II jest to linka rozblokowująca oraz łańcuszek umieszczony przy silniku.

Bramy indywidualne

Otwieranie zamykanie bramy

Zawsze należy zachować pod kontrolą wzrokową przestrzeń wokół bramy w momencie jej otwierania i zamykania. Zabrania się pozostawiania bramy w pozycji półotwartej; podczas manipulowania bramą należy dochować starań by otwierać bramę do poziomu całkowitego przemieszczania płata z prowadnic pionowych i zamykać bramę do poziomu całkowitego kontaktu uszczelki podłogowej z podłożem. Należy dochować starań by w obrębie działania bramy nie znajdowały się żadne obiekty i osoby! Niedopuszczalne jest podpieranie bramy innymi przedmiotami w celu zablokowania płata w pozycji otwartej. Zabrania się pozostawiania w świetle bramy osób lub mienia.

Zamykanie: trzymając bramę za uchwyt ręczny należy doprowadzić płat bramy do pozycji zamkniętej.

4.2 Wentylacja mechaniczna hal garażowych

INSTRUKCJA OBSŁUGI SYSTEMU WENTYLACJI MECHANICZNEJ ORAZ DETEKCJI TLENKU WĘGLA I LPG W GARAŻU PODZIEMNYM

1. Garaż podziemny wyposażono w instalację wentylacji mechanicznej sterowaną detektorami tlenku węgla (CO) i detektorami LPG.
2. W przypadku przekroczenia dopuszczalnego stężenia CO lub LPG w otaczającym powietrzu, włączona zostaje optyczna sygnalizacja alarmowa detektora oraz uruchomione zostają wentylatory wyciągowe zamontowane poza halą garażową.
3. Jednocześnie załączone zostają podświetlane tablice ostrzegawcze informujące o stanach alarmowych.
4. W przypadku uruchomienia sygnalizacji alarmowej należy bezwzględnie stosować się do poleceń wyświetlanych na tablicach ostrzegawczych. Tablice ostrzegawcze zlokalizowane są: przy wejściu do hal garażowych wewnątrz hali oraz przy wjeździe do garażu. Komunikaty wyświetlane to „Nadmiar spalin nie wchodzi”; „Nadmiar spalin opuść garaż”; „Nadmiar spalin nie wjeżdżać”.
5. Po wyłączeniu sygnalizacji alarmowej na detektorach CO/LPG oraz tablicach ostrzegawczych można ponownie korzystać z garażu podziemnego.
6. W przypadku wystąpienia awarii lub uwag dotyczących działania systemu należy powiadomić Administratora budynku.
7. Nie należy samodzielnie regulować lub osłaniać detektorów czy wentylatorów wyciągowych oraz nie otwierać tablic ostrzegawczych czy szaf zasilająco-sterujących.
8. Wszelkie próby ingerencji w system wentylacji będą skutkowały odebraniem gwarancji na instalację i urządzenia.

4.3 Windy

Budynek wyposażony jest w nowoczesne windy osobowe o napędzie elektrycznym - ciernym wyprodukowane przez firmę LiftProject.

Nominalny udźwig windy w budynku wynosi 1000 kg lub 13 osób, zaś prędkość jazdy 1,0 m/s.

Instrukcja obsługi:

1. W celu wezwania kabiny do właściwego przystanku należy posłużyć się przyciskiem znajdującym się w kasecie umieszczonej obok drzwi przystankowych. Przyjęcie wezwania zostaje potwierdzone podświetleniem przycisku.
2. Drzwi przystankowe i kabinowe otwierają się i zamykają samoczynnie – zabrania się ręcznego otwierania i zamykania drzwi.
3. Przed wejściem do kabiny należy sprawdzić czy kabina jest oświetlona. Korzystanie z nieoświetlonej kabiny jest zabronione.
4. W przypadkach uzasadnionych możliwe jest ponowne otwarcie zamykających się drzwi przez wykonanie jednej z następujących czynności:
 - ✓ przesłonięcie strumienia świetlnego na jakiegokolwiek wysokości drzwi,
 - ✓ przyciśnięcie przycisku „otwieranie drzwi: umieszczonego w kasecie dyspozycji w kabinie.
 - ✓ jeżeli w czasie zamykania drzwi natrafią na przeszkodę nastąpi automatycznie ich otwarcie.
5. Po wejściu do kabiny pasażerowie w dowolnej licznie powinni nacisnąć odpowiadające docelowym przystankom przyciski znajdujące się w kasecie kabinowej. Przyjęcie dyspozycji potwierdzone jest podświetleniem na przycisku.
6. W kabinie dźwigu w kasecie dyspozycyjnej zainstalowany jest wyświetlacz, który informuje o położeniu kabiny.
7. Przy jeździe w górę lub w dół kabina rozwozi pasażerów zgodnie z kierunkiem jazdy. Przy jeździe w dół lub w górę kabina zabiera pasażerów znajdujących się na przystankach na trasie jej ruchu.
8. W przypadku nadmiernego obciążenia (przeciążenia) kabiny, dźwig pozostaje unieruchomiony. Przeciążenie sygnalizuje podświetlenie się wskaźnika w kasecie dyspozycyjnej oraz sygnał dźwiękowy, a drzwi pozostają otwarte. Uruchomienie dźwigu może nastąpić po opuszczeniu kabiny pasażera, który spowodował stan przeciążenia.

9. W przypadku gdy kabina zatrzyma się między przystankami i nie daje się ponownie uruchomić należy wcisnąć przycisk sygnalizacji alarmowej – akustycznej. Przytrzymanie alarmu (znak graficzny dzwonka lub koloru żółtego) przez 10 sek. spowoduje wykonanie połączenia telefonicznego do służb pogotowia dźwigowego. Słyszalny sygnał tonowy wybierania telefonicznego jak również znak graficzny w postaci słuchawki telefonicznej na wyświetlaczu kabinowym, potwierdza prawidłowość wykonywanych czynności. Po uzyskaniu połączenia pasażerowie powinni poinformować służby o zaistniałej sytuacji oraz stosować się do wskazówek konserwatora, do czasu ich uwolnienia.
10. O zauważonych usterkach w pracy dźwigu prosimy poinformować administrację budynku, konserwatora urządzenia lub inne osoby sprawujące nadzór nad eksploatacją budynku.

4.4 Kanalizacja deszczowa i sanitarna

Kanalizacja deszczowa

Wody opadowe z budynku (zjazd do hal garażowych, dachy, teren zielony), poprzez system wewnętrznej i zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej odprowadzane są do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe z pozostałych terenów zewnętrznych spływają do sieci miejskiej poprzez wpusty uliczne.

Wody opadowe z dachu budynku są rozsączone na terenie poprzez sieć studni chłonnych.

W żadnym wypadku nie wolno dopuścić do niedrożności systemu kanalizacji deszczowej. Prawidłowa eksploatacja całego systemu kanalizacji deszczowej polega na systematycznym czyszczeniu wszystkich korytek odwodnienia liniowego, osadników w terenowych wpustach deszczowych, dachowych z osadów stałych (piach, liście drzew itp.).

UWAGA! Zakazuje się wylewania do wpustów kanalizacji deszczowej resztek po pracach remontowo-budowlanych.

Kanalizacja sanitarna

Ścieki gospodarczo – bytowe odprowadzane są grawitacyjnie do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

W celu zapewnienia bezawaryjnej pracy instalacji kanalizacji sanitarnej, należy przestrzegać zakazu wrzucania do instalacji odpadów stałych oraz wszelkich odpadów pozostałych po pracach budowlanych (resztki cementu, wapna, kleju itp.). Ww. odpady osadzają się w przewodach instalacji i są najczęstszą przyczyną zatorów kanalizacji.

W wypadku powstania zatoru w przewodzie kanalizacyjnym, należy bezzwłocznie udrożnić instalację. Przystępując do tych prac należy pamiętać o przerwie w korzystaniu zarówno z instalacji wodociągowej jak i kanalizacyjnej. Na wypadek awarii instalacji kanalizacji sanitarnej pod każdym pionem kanalizacyjnym (pod stropem hal garażowych) zamontowano rewizję tzw. czyszczak, umożliwiającą dostęp do instalacji.

Ścieki z posadzki hal garażowych i pomieszczeń technicznych, odprowadzane są poprzez korytka odwodnienia liniowego i wpusty podłogowe, do separatorów olejowych, skąd przemieszczają się do instalacji kanalizacji sanitarnej. Separatory olejowe znajdujące się hali garażowej na poziomie -01 należy okresowo czyścić i konserwować.

Prawidłowa eksploatacja instalacji polega na systematycznym czyszczeniu korytka odwodnienia liniowego wraz z koszykiem na osady, a także kontrolowania stopnia zanieczyszczenia studzienki.

UWAGA! Zakazuje się wylewania do kanalizacji sanitarnej resztek po pracach remontowo-budowlanych.

5. Oświetlenie pomieszczeń i części wspólnych

5.1 Klatki schodowe

Włączenie oświetlenia następuje automatycznie po uruchomieniu jednej z wielu czujek, które są wbudowane w oprawy oświetleniowe, znajdujących się na klatce schodowej. Oświetlenie sterowane jest wyłącznikiem zwłocznym, powodującym samoczynne wyłączenie oświetlenia (standardowo po ok. 30 sek. od momentu załączenia).

Pobór energii elektrycznej podlega opomiarowaniu licznikiem administracyjnym budynku usytuowanym przy złączu kablowym.

W przypadku braku napięcia wydzielone oprawy zasilane akumulatorami będą świecić przez okres ok. 2 godz (oświetlenie awaryjne).

5.2 Oświetlenie wejść do budynku

Oświetlenie wejść do budynku sterowane jest czujnikiem zmierzchowym, powodującym samoczynne załączanie oświetlenia o zmierzchu i wyłączanie o świcie. Pobór energii elektrycznej podlega opomiarowaniu licznikiem administracyjnym budynku.

5.3 Hala garażowa

Włączanie oświetlenia w hali garażowej następuje w wyniku działania czujek ruchu.

Oświetlenie sterowane jest wyłącznikiem zwłocznym, powodującym samoczynne wyłączenie oświetlenia po upływie ok. 1 min. od momentu włączenia.

W sytuacji braku napięcia wydzielone oprawy zasilane akumulatorami będą świecić przez okres ok. 2 godz (oświetlenie awaryjne).

Pobór energii elektrycznej oświetlenia komunikacji każdej z hal garażowych i postojowych podlega opomiarowaniu licznikiem administracyjnym znajdującym się przy złączu elektrycznym budynku.

6. Uwagi

Właściciel lub użytkownik lokalu mieszkalnego ponosi pełną odpowiedzialność za szkody i zniszczenia powstałe w częściach wspólnych budynku i terenie dookoła budynku, spowodowane przez osoby działające na jego zlecenie.

Zwracamy szczególną uwagę na ingerencję w przegrody międzylokalowe, wkuwanie elementów instalacji, zwłaszcza wod-kan, czy montaż bezpośredni armatury, może powodować obniżenie parametrów akustycznych ścian.

Ze względu na sposób wykonania instalacji wodnej, c. o., elektrycznej, wideodomofonowej i teletechnicznej oraz rodzaj wbudowanych materiałów instalacyjnych, bezwzględnie zabrania się wiercenia i kucia stropów i podłóg.

Elementy wystroju zewnętrznego budynku (m.in. kolor elewacji, balustrad) są częścią koncepcji architektonicznej budynku i jako takie poddane są ochronie osobistych praw autorskich przysługujących autorowi projektu budowlanego. Ingerencje w wygląd tych elementów wymagają uzyskania pisemnej zgody autora projektu.