

INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA LOKALU MIESZKALNEGO

Niniejsza instrukcja ma na celu zapoznanie użytkownika lokalu mieszkalnego z podstawowymi zasadami użytkowania i utrzymania lokalu. Przestrzeganie wytycznych i zaleceń zawartych w Instrukcji jest warunkiem koniecznym do korzystania z uprawnień wynikających z rękojmi i gwarancji.

ROZDZIAŁ I ZASADY OGÓLNE

1. Przedmiotowy lokal mieszkalny powinien być użytkowany w sposób zapewniający:
 - a) zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
 - b) utrzymanie właściwego stanu technicznego,
 - c) utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego,
 - d) prawidłowe funkcjonowanie instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu,
 - e) właściwe ogrzewanie lokalu celem zapobieżenia jego degradacji.
2. Właściciel lokalu zobowiązany jest zgłaszać zauważone wady i usterki w formie pisemnej bezpośrednio u dewelopera.
3. Zgłoszone wady i usterki będą usuwane w terminie 30 dni od daty ich zgłoszenia, chyba że proces technologiczny i organizacyjny wymagał będzie dłuższego czasu.
4. Wbudowane materiały i urządzenia objęte są rękojmią i gwarancją udzieloną przez producenta w terminach i na zasadach przez nich określonych.
5. Rękojmi nie podlegają wady powstałe na skutek działania siły wyższej, normalnego zużycia oraz powstałe z winy użytkownika lokalu, a w szczególności nieprawidłowej konserwacji i użytkowania lokalu w sposób niezgodny z niniejszą instrukcją oraz jego przeznaczeniem.
6. Właściciel lokalu jest zobowiązany prowadzić wszelkie prace wykończeniowe lokalu w zgodności z obowiązującymi przepisami przy zachowaniu przepisów BHP, stosować materiały posiadające atesty i aprobaty techniczne oraz wykonywać je przez osoby posiadające stosowne kwalifikacje.
7. Wykonywanie jakichkolwiek przeróbek i zmian wymaga zgody dewelopera pod groźbą utraty praw wynikających z rękojmi i gwarancji.
8. Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien:
 - a) być zgodny z instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń do nich przyłączonych,
 - b) zapewniać ochronę elementów budynku i jego wyposażenia.
9. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:
 - a) zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem,
 - b) wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkowania,

- c) likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich ujawnieniu się,
- d) dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika,
- e) informować służby dewelopera o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków,
- f) informować służby techniczne dewelopera o wszelkich awariach na instalacjach w mieszkaniu mogących mieć wpływ na powstanie szkody w sąsiednich mieszkań lub budynku.

W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację. Jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska.

ROZDZIAŁ II

ŚCIANY ZEWNĘTRZNE I WEWNĘTRZNE

1. Ściany zewnętrzne – w czasie eksploatacji budynku należy przestrzegać następujących warunków:
 - a) 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%),
 - b) zabrania się wykuwania otworów drzwiowych i okiennych w ścianach zewnętrznych,
 - c) niedopuszczalne jest wykonywanie przebić, przekuć, bruzd pionowych i poziomych w ścianach zewnętrznych oraz konstrukcyjnych,
 - d) zabrania się mocowania wszelkich elementów na ścianach zewnętrznych i elewacji budynku.
2. Ściany wewnętrzne – w czasie eksploatacji należy zwrócić uwagę na zachowanie właściwych warunków użytkowania pomieszczeń budynku, a zwłaszcza:
 - a) użytkowanie pomieszczeń zgodnie z przeznaczeniem,
 - b) nie dopuszczać do nadmiernej wilgotności względnej pomieszczeń (45-55%), nie jest wskazane pranie i suszenie bez właściwego wietrzenia pomieszczeń mieszkalnych,
 - c) w okresie zimowym należy utrzymywać we wszystkich pomieszczeniach temperaturę w przedziale 18-22°C (wskazane +20°C),
 - d) należy chronić ściany przed nadmiernym zawilgoceniem, szczególnie w pomieszczeniach sanitarnych oraz w miejscach przebiegu instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz elektrycznej,
 - e) niedopuszczalne jest wykonywanie przebić elementów ścian, ich podcinanie (np. bruzdami) dla ukrycia przewodów instalacyjnych,
 - f) zabrania się wykuwania nowych otworów drzwiowych i okiennych oraz innych w ścianach konstrukcyjnych oraz usuwania fragmentów tych ścian,
 - g) elementy wyposażenia mieszkań można mocować na ścianach konstrukcyjnych i działowych za pomocą systemowych haków lub wkrętów z kołkami. W początkowym okresie eksploatacji mogą pojawiać się drobne rysy na ścianach i sufitach będące wynikiem mechaniki budowli oraz skurczu materiału, z którego wykonano budynek (beton, cegła, pustak) oraz związane ze zmianą wilgotności w pomieszczeniach. Rysy te nie mają wpływu na bezpieczeństwo konstrukcji.
3. Gwarancja nie obejmuje pęknięć pionowych i poziomych spowodowanych osiadaniem budynku w procesie jego stabilizacji na gruncie.

ROZDZIAŁ III

STROPY

1. Podstawowym warunkiem eksploatacji stropów jest niedopuszczanie do ich przeciążenia. W czasie eksploatacji budynku należy przestrzegać następujących warunków:
 - a) zabrania się wprowadzania zmian w układzie ścianek działowych oraz wykonywania podziałów pomieszczeń bez uzgodnienia z deweloperem,
 - b) niedopuszczalne jest przeciążanie stropu ponad obciążenie użytkowe 150 kg/m^2 ,
 - c) niedopuszczalne jest wykonywanie dodatkowych otworów i przebić przez stropy i podcinanie konstrukcji,
 - d) należy chronić stropy przed zawilgoceniem, szczególnie w pomieszczeniach sanitarnych, jak łazienka, kuchnia czy WC,
 - e) W początkowym okresie eksploatacji budynku, na stykach płyt stropowych mogą wystąpić drobne włoskowate zarysowania, które są normalnym zjawiskiem wynikającym z mechaniki budowli i nie mają wpływu na bezpieczeństwo konstrukcji.

ROZDZIAŁ IV

STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA

1. Stolarkę należy utrzymywać w czystości, unikać nadmiernego zawilgocenia, nie uszkadzać mechanicznie i nie obciążać nadmiernie skrzydeł.
2. W okresie rękojmi nie wolno montować do ram okiennych i drzwiowych żaluzji i rolet. Jakiegokolwiek zmiany związane ze sposobem zamykania okien oraz montaż żaluzji i rolet powodować będą utratę praw wynikającą z rękojmi.
3. Okucia stolarki okiennej wymagają cyklicznej konserwacji. Wszelkie przeróbki oraz uszkodzenia mechaniczne będą powodować utratę praw wynikających z rękojmi.
4. Należy przestrzegać ponadto instrukcji użytkownika producenta (w załączeniu) pod rygorem utraty gwarancji.

ROZDZIAŁ V

PODŁOŻA POD POSADZKI

1. Podłóża pod posadzki w budynku wykonano w postaci wylewek betonowych, pod którymi są prowadzone instalacje wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania i teletechniczne. Wykonywanie przekuć oraz wiercenie w miejscach przebiegu przedmiotowych instalacji jest zabronione.

ROZDZIAŁ VI

ŚCIANKI DZIAŁOWE

1. W budynku wykonano ścianki działowe z pustaków ceramicznych.
2. W początkowym okresie eksploatacji budynku w miejscach styku ścianek działowych ze stropem lub ścianami konstrukcyjnymi mogą wystąpić drobne rysy spowodowane mechaniką budowli oraz zmianą wilgotności i temperatury w pomieszczeniach. Rysy nie mają wpływu na bezpieczeństwo konstrukcji.
3. Mocowanie elementów na ściankach działowych może odbywać się za pomocą systemowych haków mocowanych w kołkach rozporowych. Podczas trasowania otworów do wywiercenia należy zwrócić uwagę na przebieg instalacji elektrycznej oraz pozostałych.

ROZDZIAŁ VII

TYNKI ŚCIAN I SUFITÓW

1. W budynku wykonano tynki cementowo-wapienne kategorii III.
2. W początkowym okresie eksploatacji budynku mogą występować drobne włosowate pęknięcia, które są wynikiem mechaniki budowli oraz zmianą wilgotności i temperatury w pomieszczeniach. Rysy nie stanowią zagrożenia dla konstrukcji budynku.

ROZDZIAŁ VIII

WENTYLACJA GRAWITACYJNA I PRZEWODY SPALINOWE

1. Sposób użytkowania przewodów spalinowych oraz wentylacyjnych powinien:
 - a) być zgodny z instrukcją zamieszczoną poniżej,
 - b) uniemożliwiać ograniczenie lub utratę ich drożności i szczelności,
 - c) zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu,
 - d) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali do których przylegają te przewody i kanały.
2. Użytkownik lokalu wyposażonego w przewody spalinowe oraz wentylacyjne jest zobowiązany:
 - a) do zachowania warunków dla prawidłowej cyrkulacji i wilgotności powietrza w lokalu,
 - b) zapewniać ich sprawność techniczną i użytkową,
 - c) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób ze względu na wadliwość przewodów wentylacyjny zaniechać użytkowania instalacji gazowej i podjąć stosowne działania zaradcze oraz poinformować właściwe służby lub dewelopera o wystąpieniu zagrożenia,
 - d) systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne,
 - e) użytkownik lokalu korzystający z przewodów spalinowych oraz wentylacyjnych może powierzać naprawę i konserwację tych urządzeń wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje.
3. Instalacje i urządzenia wentylacyjne powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zgodnie z warunkami założonymi poniżej.
4. W okresie użytkowania instalacji i urządzeń wentylacyjnych należy zapewniać odpowiedni poziom wilgotności względnej (do 55%) powietrza w pomieszczeniach poprzez:
 - a) utrzymanie pełnego wymaganego przekroju kratki wentylacyjnych, osiąganego poprzez cykliczne ich czyszczenie oraz nie montowanie wszelkiego rodzaju żaluzji i osłon na kratkach, umożliwiających ograniczenie wentylacji lub zamykanie otworów kratki,
 - b) zapewnienie odpowiedniego dopływu powietrza zewnętrznego poprzez okresowe wietrzenie,
 - c) w drzwiach do WC i łazienki muszą być zamontowane kratki w dolnej części drzwi, których powierzchnia, dla każdych drzwi, nie powinna wynosić mniej niż 200cm²,
 - d) intensywne wietrzenie lokalu codziennie rano w czasie około 10 - 15 minut, dodatkowo 2 - 3 razy dziennie przez uchYLENIE okien na 5 - 10 minut.

ROZDZIAŁ IX

INSTALACJA CIEPŁEJ I ZIMNEJ WODY

1. Przewody instalacji prowadzone są w posadzce, w związku z tym wkuwanie, wiercenie lub wstrzeliwanie kołków w posadzkę jest zabronione.
2. Zaleca się zamykanie zaworów odcinających podczas dłuższych okresów nieobecności w mieszkaniu.
3. Wszelkie przeróbki, przebudowy instalacji wodociągowej można wykonać jedynie za zgodą administracji budynku i dewelopera, przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.
4. Przed okresem zimowym konieczne jest spuszczenie wody i pozostawienie otwartych zaworów zewnętrznych (np. do ogródka).

ROZDZIAŁ X

INSTALACJA KANALIZACYJNA

1. Przewody instalacji są prowadzone w szachtach technologicznych i częściowo w posadzce – pomieszczenia łazienek. W związku z tym, w miejscach przejść instalacji zabrania się wiercenia, wkuwania oraz wstrzeliwania kołków.
2. Niedopuszczalne jest wrzucanie do miski ustępowej dużych i twardych odpadów – gruz, pieluszek, pampersów, tamponów itp. oraz używanie chemii gospodarczej o silnych właściwościach żrących i oleistych. Regularne czyszczenie i dezynfekcja instalacji zapobiega zapychaniu się i wydobywaniu nieprzyjemnych zapachów.
3. Wszelkie przeróbki, przebudowy instalacji kanalizacyjnej można wykonać jedynie za zgodą dewelopera, przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.

ROZDZIAŁ XI

INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA I GAZOWA

1. Instalacja jest prowadzona w posadzce w związku z tym wkuwanie, wiercenie lub wstrzeliwanie kołków jest zabronione.
2. Zaleca się, aby temperatura pomieszczenia zawierała się w przedziale 18 - 22 °C.
3. Instalacja gazowa jest prowadzona do pieca po ścianach. Zabrania się wkuwania tej instalacji w ścianę. Zabudowa instalacji gazowej jest możliwa wyłącznie pod uzyskaniem zgody dostawcy gazu. Instalacja gazowa wymaga cyklicznej kontroli na okoliczność jej szczelności.
4. Wszelkie przeróbki, przebudowy instalacji centralnego ogrzewania można wykonać jedynie za zgodą dewelopera, przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.
5. Wszelkie przeróbki, przebudowy instalacji gazowej można wykonać jedynie za zgodą dostawcy gazu, przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.

ROZDZIAŁ XII

INSTALACJA ELEKTRYCZNA, TELEWIZYJNA I ALARMOWA

1. Instalacja jest prowadzona na ścianach, sufitach oraz w posadzce. Wiercenie oraz wkuwanie wymaga wcześniejszego ustalenia przebiegu instalacji.
2. Instalacja elektryczna jest zasilana prądem o napięciu 230 V.
3. Wszelkie przeróbki, przebudowy instalacji elektrycznej, telewizyjnej i alarmowej można wykonać jedynie za zgodą dewelopera, przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.

ROZDZIAŁ XIII

BALKONY I SCHODY ZEWNĘTRZNE

1. Powierzchnie balkonów i schodów zewnętrznych wymagają konserwacji i właściwego zabezpieczenia.
2. Zaleca się wykonanie właściwych okładzin powierzchni balkonów oraz schodów zewnętrznych poprzez osoby posiadające właściwe umiejętności i doświadczenie z użyciem odpowiednich materiałów (np. gres mrozoodporny o właściwym stopniu odporności na ścieranie, elementy

antypoślizgowe itp.).

3. W okresie zimowym należy regularnie i w miarę potrzeb odśnieżać powierzchnie balkonów i schodów zewnętrznych oraz usuwać z nich lód. Nie należy używać soli do odśnieżania powierzchni balkonów i schodów zewnętrznych ze względu na możliwą korozję elementów metalowych.
4. Barierki i poręcze balkonów i schodów zewnętrznych wymagają okresowej konserwacji i zabezpieczania antykorozyjnego. Do mycia balustrad nie wolno stosować środków agresywnych np. rozpuszczalników. Elementów malowanych nie wolno czyścić mechanicznie.
5. Niedopuszczalny jest samowolny montaż jakichkolwiek urządzeń lub elementów na balustradach balkonów i schodów zewnętrznych, w szczególności na elementach malowanych i lakierowanych, a także niedopuszczalna jest ingerencja w ich budowę (np. wkrętami itp.).

ROZDZIAŁ XIV OGRÓDKI LOKATORSKIE

1. Właściciele lokali zobowiązani są do pielęgnacji zieleni w ogródkach lokatorskich.
2. Zabrania się nasadzania w ogródkach lokatorskich roślin mogących spowodować uszkodzenia drenaży warstwy izolacyjnej, zabrania się sadzenia drzew i roślin o głębokim i agresywnym systemie korzeniowym.
3. Dozwolone jest sadzenie krzewów, bylin i traw o płytkim i nieagresywnym systemie korzeniowym.
4. Zabrania się przekopywania gruntu na głębokości powyżej 15 cm w ogródkach lokatorskich.
5. W przypadku konieczności uzupełnienia ziemi w ogródku lokatorskim należy zastosować substrat intensywny do dachów zielonych.
6. Koszenie powierzchni trawiastych, powinno nastąpić gdy trawa osiągnie wysokość 8 – 10 cm, przycinając rośliny do wysokości 4 – 5 cm. Nie powinno się jednak usuwać więcej niż ½ długości blaszki liściowej przy każdorazowym koszeniu. Należy usuwać skoszoną trawę.
7. W okresie wiosennym w zależności od potrzeb należy wykonywać napowietrzenie trawników.
8. Należy dokonywać nawożenia wiosennego wpływającego na zwiększenie masy roślinności oraz nawożenia jesiennego przygotowującego rośliny do okresu spoczynku, przy czym należy dawkować nawożenie dostosowując je do zapotrzebowania roślin, zasobności gleby w składniki odżywcze, rodzaju użytego nawozu oraz zaleceń producenta. Ponadto może wystąpić konieczność dosiewania traw.
9. Należy usuwać rośliny dwuliścienne.

ROZDZIAŁ XV NAWIERZCHNIE ZEWNĘTRZNE, MIEJSCA POSTOJOWE, OGRODZENIE I BRAMA WJAZDOWA

1. Konserwacja nawierzchni na tarasach, podjazdach, miejscach parkingowych i chodnikach polega na ich regularnym zamiataniu, okresowym usuwaniu zabrudzeń. Czyścić nawierzchnię należy bezpośrednio po wystąpieniu zabrudzenia, za pomocą wody i szczotki. Poza tym nawierzchnie tego typu nie wymagają żadnych specjalnych zabiegów konserwacyjnych.

2. W okresie zimowym należy unikać usuwania śniegu lub lodu za pomocą ostrych narzędzi, mogących uszkodzić nawierzchnię. Nie należy używać soli do odśnieżania nawierzchni z uwagi na możliwe zniszczenia roślinności.
3. Brama wjazdowa uruchamiana jest za pomocą pilota. Brama została skonstruowana w taki sposób aby uniknąć niebezpieczeństwa dla użytkownika i osób znajdujących się w pobliżu. Przed i podczas uruchamiania bramy należy się upewnić, że w obszarze biegu bramy nie znajdują się osoby lub przedmioty – uwaga na dzieci!
4. Wszelkie zmiany, naprawy i regulacje bramy wjazdowej powinny być wykonywane tylko przez autoryzowany serwis.
5. Brama wjazdowa jest przystosowana do ruchu samochodów o szerokości adekwatnej do szerokości bramy.
6. Miejsca postojowe są przeznaczone do parkowania samochodów osobowych do 3,5 Tony na kołach gumowych pompowanych.
7. Maksymalna dopuszczalna prędkość przemieszczania się pojazdów po drodze wewnętrznej wynosi 10 km/h.
8. Zakaz wjazdu pojazdów niesprawnych mogących zanieczyścić drogę wewnętrzną czy miejsca postojowe poprzez wycieki paliwa, oleju i innych płynów technologicznych.
9. Ogrodzenie zewnętrzne osiedla wymaga okresowej konserwacji i napraw.

ROZDZIAŁ XVI

UWAGI KOŃCOWE

1. Szczegółowe informacje na temat rozwiązań technologicznych i materiałowych znajdują się w dokumentacji technicznej, która jest dostępna u dewelopera.
2. Elementy wystroju zewnętrznego budynku (m.in. kolor elewacji, balustrad, drzwi wejściowych) 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.
3. Instrukcja ta nie wyczerpuje w pełni tematyki związanej z prawidłową eksploatacją mieszkania. Jej celem jest zwrócenie uwagi właścicieli mieszkań na potrzebę racjonalnego użytkowania i starannej konserwacji mieszkań, a jednocześnie przekazanie podstawowych informacji w tym zakresie.