1.

INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA
LOKALU MIESZKALNEGO

ŚREM, os. Nad Zalewem - Makuszyńskiego 2C

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

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 administratora budynku, korzystając z odpowiedniego formularza. W przypadku, gdy zgłoszona usterka okaże się bezzasadna (do powstania usterki przyczynił się w sposób świadomy lub nieświadomy użytkownik lokalu), Inwestor zastrzega możliwość obciążenia użytkownika lokalu kosztami serwisu na zasadzie refaktury kosztów.
3. Zgłoszone wady i usterki będę 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 administracji budynku i dewelopera pod groźbą utraty praw wynikających z rękojmi.
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 administracji budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków,
   f) informować służby techniczne administracji budynku 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 ścian zewnętrznych oraz konstrukcyjnych,
   d) zabrania się mocowania różnych elementów zewnętrznych np. uchwytów, haków itp. na ścianach zewnętrznych budynku,
   e) zabrania się mocowania antywłamaniowych żaluzji oraz innych elementów na elewacji budynku bez uzyskania pisemnej zgody administracji budynku i autora projektu.
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,

1.
   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 mikropęknięcia 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. Mikropęknięcia te nie mają wpływu na bezpieczeństwo konstrukcji. Usuwanie mikropęknięć nie podlega gwarancji.

ROZDZIAŁ III
STROPY

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 administracją budynku i 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) niedopuszczalna jest ingerencja w żelbetowe podciągi, słupy oraz trzpienie występujące w budynku.
e) należy chronić stropy przed zawilgoceniem, szczególnie w pomieszczeniach sanitarnych, jak łazienka, kuchnia czy WC,
f) 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. Jakiekolwiek zmiany związane ze sposobem zamykania okien oraz montaż żaluzji i rolet powodować będą utratę praw wynikającą z rękojmi.
3. Okna wyposażone są w nawiewniki, służące do optymalnej wymiany strumienia powietrza, zapewniającego sprawne działanie wentylacji grawitacyjnej. Nawiewniki muszą być utrzymywane w pełnej sprawności, umożliwiającej ich działanie.
4. Okucia stolarki okiennej wymagają cyklicznej konserwacji. Wszelkie przeróbki oraz uszkodzenia mechaniczne będę powodować utratę praw wynikających z rękojmi. Zaleca się, co najmniej raz do roku sprawdzić, czy zawiasy są prawidłowo i mocno osadzone (przykręcone) oraz przesmarować (olejem maszynowym lub wazeliną techniczną) wszystkie ruchome elementy okuć (zawiasy, żłobki pod zaczepy), skontrolować stan uszczelek. Uszczelki w dobrym stanie technicznym przetrzeć ściereczką nasączoną

gliceryną. Uszkodzone uszczelki należy wymienić, sprawdzić stan techniczny zewnętrznych otworów drenowych w dolnej części ramy okiennej. Usunąć wszelkie zanieczyszczenia utrudniające ruch wody.

5. Do obowiązków właścicieli lokali należy wykonanie na własny koszt corocznych konserwacji stolarki okiennej zgodnie z zapisami dostarczonej karty gwarancyjnej. Jeżeli okna nie będą konserwowane minimum raz w roku na koszt użytkownika lokalu, Inwestor zastrzega możliwość odmowy przystąpienia do usuwania wad/usterek w zakresie zgłoszeń dotyczących stolarki okiennej.

ROZDZIAŁ V
PODŁOŻA POD POSADZKI

1. Podłoża 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 gipsowych.
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 gipsowe 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. Mikropęknięcia 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,

1.
   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 wentylacyjnych zaniechać użytkowania instalacji gazowej i podjąć stosowne działania zaradcze oraz poinformować właściwe służby lub administrację budynku 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. Obowiązkiem właściciela lokalu jest zlecanie przeglądów drożności wentylacji zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Koszt przeglądów wentylacji ponosi Właściciel lokalu.
5. W okresie użytkowania instalacji i urządzeń wentylacyjnych należy zapewniać odpowiedni poziom wilgotności względnej (do 55%) powietrza w pomieszczeniach poprzez:
   a) utrzymanie pełnego wymaganego przekroju kratek wentylacyjnych, osiąganego poprzez cykliczne ich czyszczenie oraz niemontowanie wszelkiego rodzaju żaluzji, wentylatorów i osłon na kratkach, umożliwiających zakłócenie, ograniczenie wentylacji lub zamykanie otworów kratek,
   b) zapewnienie odpowiedniego dopływu powietrza zewnętrznego poprzez zamontowane w oknach nawiewniki oraz 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 200cm^2,
   d) intensywne wietrzenie lokalu codziennie rano w czasie około 10 - 15 minut, dodatkowo 2 - 3 razy dziennie przez uchylenie okien na 5 - 10 minut.
6. Należy utrzymywać taki poziom wilgotności względnej oraz cyrkulację powietrza by nie doprowadzić do skraplania się pary wodnej na powierzchni okien i przegród budowlanych - ścian czy sufitów. Dzięki temu unikną Państwo problemów z występowaniem nalotów pleśni w chłodniejszych miejscach ściany czy przegrody okiennej, który wprost wynika z niestosowania się do zaleceń z punktu 5.
7. W pomieszczeniu aneksu kuchennego znajdują się dwa niezależne kanały wentylacyjne przygotowane pod wentylację pomieszczenia oraz pod okap kuchenny. W przypadku niepodłączenia okapu do otworu wentylacyjnego, należy go zaślepić by uniknąć zjawiska, w którym z jednego kanału wentylacyjnego powietrze jest wyciągane a drugim kanałem jest pod ciśnieniem 'wdmuchiwane' do pomieszczenia co spowoduje zaburzenie ciągu wentylacyjnego.

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. Zawory odcinające oraz wodomierze znajdują się w szachtach technologicznych na klatce schodowej. 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 kwalifikacje.

ROZDZIAŁ X
INSTALACJA KANALIZACYJNA

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 zapobiegają zapychaniu się i wydobywaniu nieprzyjemnych zapachów.
3. Wszelkie przeróbki, przebudowy instalacji kanalizacyjnej można wykonać jedynie za zgodą administracji budynku i dewelopera, przez osobę posiadającą stosowne kwalifikacje.

ROZDZIAŁ XI
INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA I GAZOWA

1. Źródłem energii cieplnej jest piec gazowy dwufunkcyjny. Szczegółowe zasady użytkowania pieca są określone w instrukcji. Piec gazowy wymaga bieżącej konserwacji oraz cyklicznych przeglądów, zgodnie z wytycznymi producenta. Brak corocznej konserwacji pieca na koszt użytkownika lokalu skutkuje utratą gwarancji.
2. Instalacja jest prowadzona w posadzce w związku z tym wkuwanie, wiercenie lub wstrzeliwanie kołków jest zabronione.
3. Grzejniki są wyposażone w głowice termostatyczne umożliwiające utrzymywanie odpowiedniej temperatury w pomieszczeniu. Zaleca się, aby temperatura pomieszczenia zawierała się w przedziale 20 - 22 ^{o}C.
4. Instalacja gazowa jest prowadzona do pieca po ścianach. Zabrania się wkuwania tej instalacji w ścianę. Zabudowa instalacji gazowej jest możliwa wyłącznie pod uzyskaniu zgody administracji budynku i dewelopera. Instalacja gazowa wymaga cyklicznej kontroli na okoliczność jej szczelności.
5. Gazomierz z zaworem odcinającym znajduje się w szachcie technologicznym na klatce schodowej.
6. Wszelkie przeróbki, przebudowy instalacji centralnego ogrzewania i gazowej można wykonać jedynie za zgodą administracji budynku i dewelopera, przez osobę posiadającą stosowne kwalifikacje.

ROZDZIAŁ XII
INSTALACJA ELEKTRYCZNA, ANTENOWA I ŚWIATŁOWODOWA

1. Instalacja jest prowadzona na ścianach, sufitach oraz w posadzce. Wiercenie oraz wkuwanie wymagają wcześniejszego ustalania przebiegu instalacji.
2. Dla zapewnienia ochrony przed porażeniem zastosowano wyłącznik różnicowoprądowy umieszczony w tablicy rozdzielczej zlokalizowanej na korytarzu. Działanie wyłącznika należy cyklicznie sprawdzić przyciskiem testującym. Zabezpieczenia instalacji zostały zainstalowane i szczegółowo opisane w tablicy rozdzielczej.
3. Instalacja elektryczne jest zasilana prądem o napięciu 230 V. Licznik energii elektrycznej znajduje się w pomieszczeniu pod schodami na parterze.

1.
4. Instalacja antenowa i światłowodowa umożliwia odbiór cyfrowej telewizji naziemnej oraz satelitarnej, radiowej i kablowej oraz korzystanie z Internetu.
5. Wszelkie przeróbki, przebudowy instalacji elektrycznej, antenowej i światłowodowej można wykonać jedynie za zgodą administracji budynku i dewelopera, przez osobę posiadającą stosowne kwalifikacje.

ROZDZIAŁ XIII
UWAGI KOŃCOWE

1. Szczegółowe informacje na temat rozwiązań technologicznych i materiałowych znajdują się w dokumentacji technicznej, która jest dostępna u administratora budynku.
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.