

INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA LOKALU

1. Wpływ technologii wykonania na początkowe warunki użytkowania lokalu.

1.1. Wentylacja pomieszczeń.

Stan surowy budynku wykonano w technologii tradycyjnej. Budynek posiada izolację termiczną ścian wykonaną w technologii lekkiej mokrej w systemie BASF oraz izolację stropu nad ostatnią kondygnacją, wykonaną z wełny mineralnej. Pokrycie dachu stanowi paroprzepuszczalna membrana pokryta dachówką ceramiczną. Zastosowana „mokra” technologia wykonania szpachlówek wewnętrznych i wylewek betonowych oraz dobra izolacja przegród powoduje gromadzenie się, w początkowym okresie użytkowania, znacznej ilości wilgoci technologicznej.

W związku z powyższym zaleca się wspomóżenie wentylacji poprzez częste wietrzenie lokalu. Zamontowane w konstrukcji okna (w części górnego poziomego profilu) nawiewniki oraz kratki wywiewne wentylacyjne należy bezwzględnie pozostawiać w stanie otwartym, aby umożliwić odpowiednią wymianę powietrza. Brak przewietrzania „świeżych” pomieszczeń w sytuacjach ekstremalnych doprowadzić może do pojawienia się pleśni i grzybów na ścianach i sufitach.

1.2. Rysy i spękania.

Ze względu na osiadania fundamentów w gruncie w pierwszych latach użytkowania budynku mogą powstawać zarysowania i spękania na ścianach i sufitach. Pojawienie się zarysowań nie jest oznaką wad konstrukcyjnych, lecz jedynie efektem normalnej pracy elementów konstrukcyjnych budynku.

2. Materiały wykończeniowe użyte w standardowym wyposażeniu lokalu.

Wszystkie użyte do wykonania budynku materiały budowlane i wykończeniowe posiadają odpowiednie świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie.

2.1. Farby.

Ściany i sufity pomieszczeń zostały zagruntowane farbami emulsyjnymi, dopuszczonymi do stosowania w budownictwie mieszkaniowym.

2.2. Terakota.

Do pielęgnacji terakoty oraz fug na balkonach należy stosować przeznaczone do tego celu środki czyszczące. Utrzymywanie terakoty w czystości chroni przed zarysowaniami powodowanymi przez piasek gromadzący się na jej powierzchni. Nie należy wykonywać otworów na powierzchniach zewnętrznych z płytek na balkonach z uwagi na możliwość

naruszenia izolacji powłokowych tych powierzchni.

UWAGA: Posadzki w łazienkach posiadają izolację przeciwwodną. W pomieszczeniu mokrym jakim jest łazienka przed położeniem płytek można dodatkowo wykonać powłokową izolację przeciwwodną posadzek. W przypadku montażu brodzika powyższa izolacja powinna być wykonana na ścianach w obrębie brodzika.

2.3. Drzwi wejściowe do lokalu.

Do lokali mieszkalnych zamontowano drzwi zewnętrzne typu Gerda. Docelowe kodowane klucze do drzwi przekazuje dla właścicieli bezpośrednio przedstawiciel firmy Gerda.

2.4. Stolarka okienna

Wbudowana stolarka okienna wykonana jest z w systemie PCV, zaopatrzona w okucia obwiedniowe i oszklenie zespolone złożone z dwóch tafli szkła, o grubości 4mm każda, z przestrzenią międzyszybową o szerokości 16 mm. Ze względu na konieczność odpowiedniego przewietrzania pomieszczeń, szczególnie w początkowym okresie eksploatacji i zapewnienia poprawnej wentylacji, w oknach zostanie zainstalowany nawiewnik, którego zaklejenie lub innego typu ograniczanie przepływu powietrza jest bezwzględnie zabronione. Należy również bezwzględnie unikać obciążania skrzydła w pozycji rozwartej. **Obsługa i użytkowanie okna:**

Okno jest zamknięte, 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”. Zastosowane okucia umożliwiają również rozszczelnienie okna (poprzez zwolnienie docisku uszczelek), powodujące powolne wentylowanie pomieszczenia. Rozszczelnienie następuje poprzez przekręcenie klamki o 135 stopni do pozycji ukośnej, gdzie gryf skierowany jest w kierunku zawiasów. Dla prawidłowego działania wentylacji grawitacyjnej zamontowano w profilach części okien nawiewniki. W przypadku stwierdzenia w pierwszym okresie eksploatacji lokalu nadmiernej wilgoci lub nieprzyjemnego zapachu materiałów wykończeniowych, 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).

Czyszczenie:

Zabrudzenia od deszczu, kurzu itp. można usuwać miękką ścierką lub szczotką i gumową ściągaczką z zastosowaniem łagodnych środków myjących do mycia szyb. Niedopuszczalne jest stosowanie do usuwania zabrudzeń z szyb i profili środków szorujących i rozpuszczalników (alkohole, aceton, nitro, rozpuszczalniki celulozowe itp.), które mogą spowodować zmatowienie powierzchni szkła oraz profili okiennych. Stolarkę należy chronić przed kontaktem z gorącymi przedmiotami oraz bezwzględnie unikać

silnych zabrudzeń. Należy pamiętać, że szczególnie wrażliwym elementem stolarki jest okucie, które należy chronić przed zabrudzeniami materiałami ziarnistymi lub powodującymi korozję elementów metalowych. **Konserwacja**

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. Sprawdzić stan techniczny zewnętrznych otworów drenowych w dolnej części ramy okiennej. Usunąć wszelkie zanieczyszczenia utrudniające ruch wody. Parapety wewnętrzne wykonane są z konglomeratu w kolorze białym. 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, nitro itp.). Zabrania się wymiany okuć, przeróbki okien oraz montażu rolet zewnętrznych na oknach.

3. Instalacje wewnętrzne w mieszkaniach.

3.1. Instalacja kanalizacyjna sanitarna

Wewnętrzna instalacja kanalizacyjna wykonana jest z rur PCV. W przypadku zapchania się przewodów kanalizacyjnych należy oczyścić syfony i przewody. Zabrania się wrzucania do przewodów kanalizacyjnych dużych i twardych odpadów powodujących zapychanie się przewodów, wlewania substancji żrących, używania ostrych narzędzi do czyszczenia.

3.2. Instalacja wody zimnej i ciepłej.

Rozprowadzenia poziome w mieszkaniach wykonano rurami z tworzyw sztucznych (pod wylewką betonową, na ścianach pod tynkiem)

Opomiarowanie:

Pomiar zużycia wody wykonywany jest za pomocą licznika zimnej wody i ciepłej wody. Liczniki stanowią własność lokatora i podlegają legalizacji co 5 lat.

Eksploatacja:

W przypadku awarii (np. przeciek wody) lub dłuższej nieobecności w mieszkaniu należy zamknąć zawór przy wodomierzu. Spowoduje to odcięcie dopływu wody do wszystkich punktów czerpalnych w lokalu zimnej lub ciepłej wody.

Zaworki zlokalizowane przy podłączeniach do pralki oraz baterii umożliwiają miejscowe odcięcie wody.

3.3. Instalacja centralnego ogrzewania.

Rozprowadzenia poziome instalacji co. są wykonane rurami z tworzyw sztucznych ułożonych pod wylewką betonową podłóg. Grzejniki wyposażone są w zawory termostatyczne z głowicą nastawczą umożliwiającą regulację temperatury w poszczególnych pomieszczeniach, a także w zawory odpowietrzające ręczne. Zawory

odpowietrzające zlokalizowane są w górnym rogu grzejnika po przeciwnej stronie zaworu termostatycznego. Głowice umożliwiają regulację temperatury w poszczególnych pomieszczeniach, uwzględniając zyski ciepła pochodzące również z innych źródeł, z nasłonecznienia, oświetlenia, gotowania, ludzi itp. Na pokrętle głowicy widnieje skala oznaczona cyframi, gdzie najwyższa cyfra oznacza możliwość uzyskania w pomieszczeniu temperatury powyżej 20°C, natomiast najniższa oznacza, zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym, możliwość obniżenia temperatury pomieszczenia do 16°C. Temperatura obliczeniowa dla łazienki wynosi 24 °C, dla pomieszczeń pozostałych 20 °C. Gdy w pomieszczeniu panuje temperatura odpowiednia do ustawionej na głowicy, to głowica ogranicza natężenie przepływu czynnika cieplnego przez grzejnik. Może wystąpić sytuacja, że grzejnik z ustawieniem głowicy na cyfrę np. 3 czasami może być gorący, innymi dniami natomiast tylko letni, nie oznacza to złej pracy grzejników a jedynie to, że temperatura w pomieszczeniu osiągnęła regulowaną przez głowicę wartość. Zabrania się dokonywania jakichkolwiek samowolnych przeróbek instalacji, zmiany typu grzejników itp. Każdy lokal mieszkalny posiada indywidualne opomiarowanie. **Regulacja:**

Regulacji temperatury w pomieszczeniach lokalu należy dokonywać za pomocą głowic termostatycznych. Nie należy zamykać zaworów odcinającego i regulacyjnego instalacji mieszkaniowej co. Jedynie w przypadku awarii (np. przeciek wody) należy zamknąć oba zawory znajdujące się szafce pomiarowej zlokalizowanej na klatce schodowej Jeden z zaworów znajduje się na przewodzie zasilającym, a drugi na powrotnym z mieszkaniowej instalacji centralnego ogrzewania. Zamknięcie zaworów spowoduje odcięcie obiegu czynnika grzewczego (wody) w instalacji wewnętrznej mieszkania. Instalacja pozostanie wypełniona wodą znajdującą się w stanie spoczynku. Brak obiegu wody, w skrajnym przypadku wystąpienia bardzo niskich temperatur oraz pozostawienia lokalu bez nadzoru, może doprowadzić do zamarznięcia wody i zniszczenia instalacji.

Uwaga: dopuszczenie do spadku temperatury powietrza wewnątrz lokalu poniżej 16' C, mogących doprowadzić do rozwoju korozji biologicznej, zwalnia ze zobowiązań gwarancyjnych i rękojmi.

3.4. Instalacja gazowa.

Instalacja gazowa została wykonana z rur stalowych.

Opomiarowanie: liczniki gazu przypisane do poszczególnych lokali znajdują się w szafce pomiarowej zlokalizowanej na klatce schodowej. Umowę na dostawę gazu obejmującą montaż licznika, właściciel lokalu zawiera bezpośrednio z Rejonem Gazowniczym.

W razie awarii należy zamknąć zawór znajdujący się przy liczniku lub w ostateczności zawór główny znajdujący się w szafce zlokalizowanej na zewnątrz budynku. Następnie należy powiadomić pogotowie gazowe pod numerem telefonu 992. Kategorycznie zabrania się samodzielnego usuwania awarii. Zabrania się szczelnego zabudowywania przewodów instalacji gazowej. Montaż przyborów gazowych może być wykonywany wyłącznie przez osoby dysponujące stosownymi uprawnieniami.

Po wykonaniu ostatecznego montażu kuchni, powyższy fakt należy zgłosić do Działu Technicznego Spółdzielni celem przeprowadzenia badania szczelności.

3.5. Instalacja elektryczna.

Rozprowadzenie instalacji elektrycznej (kable trój- i pięciożyłowe) wykonano pod wylewką betonową. Opomiarowanie: pobór energii elektrycznej opomiarowany jest licznikiem energii elektrycznej, który umieszczony jest w skrzynce na klatce schodowej. Licznik zabezpieczony jest opłombowanym przez ENERGA S.A. Zakład Elbląg bezpiecznikiem przedlicznikowym. Licznik i bezpiecznik stanowią własność ENERGA S.A. Wszelkie uszkodzenia licznika, a zwłaszcza zerwanie plomby należy niezwłocznie zgłosić do ENERGA S.A. Umowę na dostawę energii elektrycznej obejmującą montaż licznika, właściciel lokalu zawiera bezpośrednio z Zakładem Energetycznym.

Zabezpieczenia i wyposażenie:

W lokalu znajdują się następujące, wydzielone obwody elektryczne:

- oświetlenia,
- gniazd łazienki- 230 V,
- gniazd kuchni- 230 V lub 400 V, gniazd 230 V pozostałych pomieszczeń, W niektórych mieszkaniach ilość obwodów mogła zostać zmieniona na podstawie wprowadzonych zmian lokatorskich.

Zabezpieczenia wszystkich obwodów znajdują się w tablicy mieszkaniowej zlokalizowanej wewnątrz lokalu nad drzwiami wejściowymi. Obwody łazienkowe kuchenne zabezpieczone są wyłącznikiem różnicowoprądowym, którego sprawność działania należy sprawdzać raz w miesiącu przyciskiem znajdującym się na wyłączniku (test).

Instalowany przez Państwa sprzęt musi spełniać wymagania w/w zabezpieczeń. W przypadku zainstalowania sprzętu uszkodzonego, zawilgoconego lub o złym stanie izolacji będzie następować samoczynne wyłączenie bezpiecznika powodującego wyłączenie napięcia w obwodzie.

W łazienkach należy zainstalować oprawy o II klasie ochronności izolacji (oprawa winna być oznaczona symbolem „podwójnego kwadratu”) oraz zapewniające odpowiednią ochronę przed wodą (IP 45).

UWAGA: metalowe obudowy przyborów sanitarnych (np. wanny, brodziki) należy koniecznie przyłączyć do przewodu ochronnego PE (kolor żółto-zielony) znajdującego się w strefie montażu powyższych przyborów.

3.6. Instalacja telefoniczna.

Rozprowadzenie wewnętrznej instalacji telefonicznej ułożono pod wylewką betonową podłóg oraz pod tynkiem i zakończono standartowo jednym gniazdkiem na ścianie. Instalacja telefoniczna może być wykorzystana do podłączenia Internetu.

3.7. Instalacja RTV i Satelitarna

Rozprowadzenie instalacji RTV i instalacji satelitarnej (okablowanie) ułożono pod wylewką betonową podłóg oraz pod tynkiem. Miejsce podłączenia do instalacji znajduje się w gniazdku usytuowanym zgodnie z projektem lub w miejscu określonym na podstawie wprowadzonych zmian lokatorskich. Odbiór programów stacji satelitarnych jest możliwy po podłączeniu do wykonanej instalacji właściwego dekodera bez konieczności montażu anteny. Montaż satelitarnych anten na elewacji lub dachu budynku jest zabroniony.

3.8. Instalacja domofonowa.

W budynku zainstalowano instalację domofonową.

1. Instalacja domofonowa składa się z aparatu domofonu (unifonu) umieszczonego wewnątrz lokalu oraz przewodów łączących i centrali.
2. Naciśnięcie przycisku uruchamia sygnał dźwiękowy aparatu domofonowego umieszczonego wewnątrz lokalu. Podniesienie słuchawki, będącej częścią składową aparatu, umożliwia rozmowę z osobą znajdującą się na zewnątrz budynku.
3. Naciśnięcie przycisku aparatu domofonowego umieszczonego w lokalu, po przeprowadzeniu rozmowy, zwalnia blokadę elektromagnetycznego rygła drzwi wejściowych. Zwolnienie rygła sygnalizowane jest charakterystycznym dźwiękiem elektromagnesu.

UWAGA! Podniesienie słuchawki po usłyszeniu sygnału i naciśnięcie przycisku aparatu domofonowego umieszczonego w lokalu, bez przeprowadzenia rozmowy (nawiązania jakiegokolwiek kontaktu głosowego z osobą próbującą wejść do budynku), nie zwalnia blokady elektromagnetycznego rygła drzwi wejściowych.

4. W przypadku niemożności dodzwonienia się do jakiegokolwiek lokalu spowodowanego awarią linii domofonowej (komunikat „E - 2”) naciśnięcie dowolnego przycisku klawiatury uruchamia elektrozaczep.

3.9. Wentylacja grawitacyjna.

Przewody wentylacyjne wykonano z pustaków kominowych. Przewody obudowane są ściankami murowanymi. **Uwaga, ze względu na konieczność zachowania szczelności przewodów wentylacyjnych zabrania się dokonywania ich nawierceń, wieszania szafek itp. na ich obudowach.** Zgodnie z „*Warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*” wykonano instalację wentylacji indywidualnej (przewody indywidualne) dla: kuchni, łazienek i ubikacji. Nawiew świeżego powietrza zapewniono przy pomocy nawietrzaków okiennych usytuowanych w profilach. Odpływ zużytego powietrza następuje poprzez kratki wentylacyjne umieszczone w ścianach. W pomieszczeniach bez okna integralną częścią wentylacji są otwory umieszczone w dolnej części skrzydeł drzwiowych przez które dopływa powietrze z innych pomieszczeń. Otworów

tych nie wolno likwidować ani zalepiać. W początkowym okresie użytkowania należy wspomóc działanie wentylacji grawitacyjnej poprzez częste wietrzenie lokalu. Dobra wentylacja w pomieszczeniach szczególnie narażonych na zapachy i zawilgocenie chroni wyposażenie meble i sprzęt przed zbyt szybkim zniszczeniem. Wzrost zawilgocenia przy braku lub niedostatecznym wietrzeniu mieszkania powoduje korozję biologiczną (gnicie) materiałów nieodpornych na wilgoć, a przede wszystkim może powodować powstawanie na ścianach plam pleśni i grzyba. Instalowanie okapów nadkuchennych w kuchni jest dopuszczalne do jednego z dwóch przewodów wentylacyjnych. Nawiew powietrza do mieszkania winien odbywać się poprzez nawiewniki okienne, rozszczelnienie okien albo uchYLENIE okna, (patrz punkt 2.4. *Stolarka okienna*" niniejszej instrukcji). Brak lub za mały napływ powietrza z zewnątrz do mieszkania będzie powodować tworzenie się w pomieszczeniu podciśnienia. W takim przypadku kanały wywiewne stają się kanałami nawiewnymi. **Podstawowym działaniem mającym na celu usunięcie większej ilości pary wodnej jest wietrzenie przynajmniej raz dziennie mieszkania poprzez otwarcie okna w poszczególnych pokojach na okres około 15 minut.**

W pierwszym roku eksploatacji należy codziennie:

- rano wietrzyć gruntownie 5-10 minut przez szerokie otwarcie okien;
- w ciągu dnia wietrzyć dodatkowo 2-3 razy przez uchYLENIE okien.

W czasie gruntownego i dodatkowego przewietrzenia należy maksymalnie ograniczyć ogrzewanie pomieszczeń.

Nadmierna wilgotność w mieszkaniu z powodu ograniczenia wentylacji może być przyczyną powstania na ścianach i sufitach pleśni i grzybów. Odpowiedzialność za ten stan ponosi właściciel lokalu.

4. Teren zewnętrzny.

4.1. Oświetlenie wejścia do budynku.

Oświetlenie numeru administracyjnego budynku sterowane jest automatycznym wyłącznikiem zmierzchowym, umieszczonym na elewacji budynku, powodującym samoczynne załączanie oświetlenia o zmierzchu i wyłączanie o świcie. Pobór energii elektrycznej podlega opomiarowaniu licznikiem administracyjnym.

4.2. Monitoring.

Budynek oraz teren zewnętrzny, obejmujący drogi, parkingi, tereny zielone objęte są monitoringiem.

4.3. Parkingi.

Parkowanie przed budynkiem i na terenie Osiedla dopuszczalne jest wyłącznie na miejscach do tego wyznaczonych. Istnieje możliwość (ograniczona aktualnie liczbą miejsc) parkowania pojazdów na parkingu strzeżonym. Na Osiedlu można parkować samochody

osobowe, samochody ciężarowo-osobowych przeznaczonych do przewozu osób w liczbie od 4 do 9 osób, łącznie z kierowcą i ładunków o masie nie przekraczającej 2,5 t. Zabrania się parkowania autobusów, samochodów ciężarowych przekraczających w/w normy oraz ciągników rolniczych, ciągników siodłowych, przyczep, naczep.

5. Dachy, elewacje.

5.1. Dachy

Zabrania się wykonywania jakichkolwiek prac ingerujących w konstrukcję i pokrycie dachowe.

5.2. Elewacje

Zabrania się na jakąkolwiek ingerencję w części wspólne budynku oraz w system elewacyjny obiektu. Powyższe może spowodować nieszczelności oraz być przyczyną powstania mostków termicznych. Zabudowa balkonów, montaż anten, montaż zewnętrznych żaluzji okiennych, malowanie balkonów jest zabronione.

6. Gospodarka odpadami.

Odpady gospodarcze (domowe) z poszczególnych lokali należy usuwać do kontenerów znajdujących się w zamkniętych obudowach. Przynależność lokalu do poszczególnego pomieszczenia uwarunkowana jest względami logistycznymi. Śmieci należy segregować do specjalnie do tego przeznaczonych kontenerów na plastik, szkło i papier. Ewentualny gruz powstały przy pracach budowlanych należy usuwać do specjalnych kontenerów (aktualnie usługa świadczona bezpłatnie), zapotrzebowanie na kontenery należy zgłaszać do Działu Technicznego Spółdzielni.

UWAGA OGÓLNA!

Ze względu na sposób położenia instalacji wodnej, co., elektrycznej, telefonicznej, RTV, domofonowej oraz rodzaj wbudowanych materiałów instalacyjnych wiercenie otworów i kucie ścian oraz podłóg może być wykonywane przez osoby lub pod nadzorem osób posiadających niezbędne kwalifikacje zawodowe. W razie wątpliwości należy konsultować się z Działem Technicznym Spółdzielni.