

FIRMA BUDOWLANO – INSTALACYJNA FILAR

Zenon Augustyn

INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA DOMU LUB LOKALU MIESZKALNEGO

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

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I - ZASADY OGÓLNE

ROZDZIAŁ II - ŚCIANY ZEWNĘTRZNE I WEWNĘTRZNE

ROZDZIAŁ III - STROPY

ROZDZIAŁ IV - STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA

ROZDZIAŁ V - PODŁOŻA POD POSADZKI

ROZDZIAŁ VI - ŚCIANKI DZIAŁOWE

ROZDZIAŁ VII - TYNKI ŚCIAN I SUFITÓW

ROZDZIAŁ VIII - WENTYLACJA GRAWITACYJNA

ROZDZIAŁ IX - INSTALACJA CIEPŁEJ I ZIMNEJ WODY

ROZDZIAŁ X - INSTALACJA KANALIZACYJNA

ROZDZIAŁ XI - INSTALACJA GRZEWCZA

ROZDZIAŁ XII - INSTALACJA ELEKTRYCZNA I ANTENOWA

ROZDZIAŁ XIII - UWAGI KOŃCOWE

ROZDZIAŁ I - ZASADY OGÓLNE

Przedmiotowy dom / lokal mieszkalny powinien być użytkowany w sposób zapewniający:

- 1) zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
- 2) utrzymanie właściwego stanu technicznego,
- 3) utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego,
- 4) prawidłowe funkcjonowanie instalacji i urządzeń znajdujących się w tym domu / lokalu,

5) właściwe ogrzewanie domu / lokalu celem zapobieżenia jego degradacji.

Właściciel domu / lokalu mieszkalnego zobowiązany jest zgłaszać zauważone wady i usterki w formie pisemnej bezpośrednio u dewelopera .

Zgłoszone wady i usterki będą usuwane w terminie 30 dni od daty ich zgłoszenia, chyba że proces technologiczny i organizacyjny wymagał będzie dłuższego czasu.

Wbudowane materiały i urządzenia objęte są rękojmią i gwarancją udzieloną przez producenta w terminach i na zasadach przez nich określonych.

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 domu / lokalu w sposób niezgodny z niniejszą instrukcją oraz jego przeznaczeniem.

Właściciel domu / 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.

Wykonywanie jakichkolwiek przeróbek i zmian wymaga zgody dewelopera pod groźbą utraty praw wynikających z rękojmi.

Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie domu / lokalu powinien:

- 1) być zgodny z instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń do nich przyłączonych,
- 2) zapewniać ochronę elementów budynku i jego wyposażenia.

W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:

- 1) zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem,
- 2) wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkowania,
- 3) likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika domu / lokalu, niezwłocznie po ich ujawnieniu się,
- 4) dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika,
- 5) informować dewelopera o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków,

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

Ściany zewnętrzne – w czasie eksploatacji budynku należy przestrzegać następujących warunków:

- 1) użytkować pomieszczenia budynku zgodnie z przeznaczeniem, z zachowaniem prawidłowych warunków eksploatacji i konserwacji mieszkań (wentylacja, temperatura 18-22°C, wilgotność względna w pomieszczeniach 45-65%),
- 2) zabrania się wykuwania otworów drzwiowych i okiennych w ścianach zewnętrznych,
- 3) niedopuszczalne jest wykonywanie przebić, przekuć, bruzd pionowych i poziomych w ścian zewnętrznych oraz konstrukcyjnych,
- 4) zabrania się mocowania różnych elementów zewnętrznych np. uchwytów, haków itp. na ścianach zewnętrznych budynku.

Ściany wewnętrzne – w czasie eksploatacji należy zwrócić uwagę na zachowanie właściwych warunków użytkowania pomieszczeń budynku, a zwłaszcza:

- 1) użytkowanie pomieszczeń zgodnie z przeznaczeniem,
- 2) nie dopuszczać do nadmiernej wilgotności względnej pomieszczeń (45-65%), nie jest wskazane pranie i suszenie bez właściwego wietrzenia pomieszczeń mieszkalnych,
- 3) w okresie zimowym należy utrzymywać we wszystkich pomieszczeniach temperaturę w przedziale 18-22°C (wskazane +20°C), poza wiatrołapem – w tym pomieszczeniu temperatura w przedziale 16- 18 °C,
- 4) należy chronić ściany przed nadmiernym zawilgoceniem, szczególnie w pomieszczeniach sanitarnych oraz w miejscach przebiegu instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji ogrzewania oraz elektrycznej,
- 5) niedopuszczalne jest wykonywanie przebić elementów ścian, ich podcinanie (np. bruzdami) dla ukrycia przewodów instalacyjnych,
- 6) zabrania się wykuwania nowych otworów drzwiowych i okiennych oraz innych w ścianach konstrukcyjnych oraz usuwania fragmentów tych ścian.

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 (drewno, płyta OSB, płyta gipsowa) oraz związane ze zmianą wilgotności w pomieszczeniach. Rysy te nie mają wpływu na bezpieczeństwo konstrukcji.

ROZDZIAŁ III - STROPY

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

- 1) zabrania się wprowadzania zmian w układzie strychu bez uzgodnienia z deweloperem,
- 2) niedopuszczalne jest przeciążanie stropu ponad obciążenie użytkowe 120 kg/m²,

- 3) niedopuszczalne jest wykonywanie dodatkowych otworów i przebić przez stropy i podcinanie konstrukcji,
- 4) należy chronić stropy przed zawilgoceniem, szczególnie w pomieszczeniach sanitarnych, jak łazienka, kuchnia czy WC.

W początkowym okresie eksploatacji budynku, na stykach płyt gipsowych 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

Stolarkę należy utrzymywać w czystości, unikać nadmiernego zawilgocenia, nie uszkadzać mechanicznie i nie obciążać nadmiernie skrzydeł.

Okna wyposażone są w nawiewniki, służące do optymalnej wymiany strumienia powietrza, zapewniającego sprawne działanie wentylacji grawitacyjnej. Nawiewniki muszą być utrzymywane w pełnej sprawności, umożliwiającą ich działanie.

Okucia stolarki okiennej wymagają cyklicznej konserwacji. Wszelkie przeróbki oraz uszkodzenia mechaniczne będą powodować utratę praw wynikających z rękojmi.

ROZDZIAŁ V - PODŁOŻA POD POSADZKI

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

ROZDZIAŁ VI - ŚCIANKI DZIAŁOWE

W budynku wykonano ścianki działowe z czterech warstw płyty gipsowej osadzonych na stelażu i wypełnionego wełną.

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.

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

W budynku wykonano tynki gipsowe na włóknie szklanym o grubości 3 mm.

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

Sposób użytkowania przewodów wentylacyjnych powinien:

- 1) być zgodny z instrukcją zamieszczoną poniżej,
- 2) uniemożliwiać ograniczenie lub utratę ich drożności i szczelności,
- 3) zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu,

Użytkownik lokalu wyposażonego w przewody wentylacyjne jest zobowiązany:

- 1) do zachowania warunków dla prawidłowej cyrkulacji i wilgotności powietrza w lokalu,
- 2) zapewniać ich sprawność techniczną i użytkową,
- 3) systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne,
- 4) użytkownik domu / lokalu korzystający z przewodów wentylacyjnych może powierzać naprawę i konserwację tych urządzeń wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje.

Instalacje i urządzenia wentylacyjne powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zgodnie z warunkami założonymi poniżej.

W okresie użytkowania instalacji i urządzeń wentylacyjnych należy zapewniać odpowiedni poziom wilgotności względnej (ok. 55%) powietrza w pomieszczeniach poprzez:

- 1) 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,
- 2) zapewnienie odpowiedniego dopływu powietrza zewnętrznego poprzez zamontowane w oknach nawiewniki oraz okresowe wietrzenie,
- 3) w drzwiach do WC i łazienki muszą być zamontowane kratki (bądź tuleje lub podcięcia) w dolnej części drzwi, których powierzchnia, dla każdego drzwi, nie powinna wynosić mniej niż 100 cm²,
- 4) 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

Przewody instalacji prowadzone są w ścianach zewnętrznych, działowych oraz stropach w związku z tym wkuwanie, wiercenie lub wstrzeliwanie kołków jest zabronione.

Zawory odcinające oraz wodomierze znajdują się w łazience pod podgrzewaczem wody. Zaleca się zamykanie zaworów odcinających podczas dłuższych okresów nieobecności w mieszkaniu.

Wszelkie przeróbki, przebudowy instalacji wodociągowej można wykonać jedynie za zgodą dewelopera, przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.

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.

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.

Wszelkie przeróbki, przebudowy instalacji kanalizacyjnej można wykonać jedynie za zgodą dewelopera, przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.

ROZDZIAŁ XI - INSTALACJA GRZEWcza

Źródłem energii cieplnej jest mata grzewcza, umiejscowiona w podłodze. Szczegółowe zasady użytkowania mat grzewczych są określone w instrukcji tych mat. Maty nie wymagają bieżącej konserwacji oraz cyklicznych przeglądów, zgodnie z wytycznymi producenta.

Instalacja jest prowadzona w podłodze w związku z tym wkuwanie, wiercenie lub wstrzeliwanie kołków jest zabronione.

Maty są wyposażone w regulatory termostatyczne umożliwiające utrzymywanie odpowiedniej temperatury w pomieszczeniu. Zaleca się, aby temperatura pomieszczenia zawierała się w przedziale 20 - 22 C (poza wiatrołapem, gdzie temperatura powinna wynosić w przedziale 20 - 22 C).

Wszelkie przeróbki, przebudowy instalacji grzewczej można wykonać jedynie za zgodą dewelopera, przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.

ROZDZIAŁ XII - INSTALACJA ELEKTRYCZNA I ANTENOWA

Instalacja jest prowadzona na ścianach, sufitach oraz w posadzce. Wiercenie oraz wkuwanie wymaga wcześniejszego ustalenia przebiegu instalacji.

Instalacja elektryczna jest zasilana prądem o napięciu 230 V. Licznik energii elektrycznej znajduje się w szafce zewnętrznej umiejscowionej przed budynkiem.

Instalacja antenowa umożliwia odbiór cyfrowej telewizji naziemnej oraz satelitarnej, radiowej oraz korzystanie z internetu.

Wszelkie przeróbki, przebudowy instalacji elektrycznej i antenowej można wykonać jedynie za zgodą dewelopera, przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.

ROZDZIAŁ XIII - UWAGI KOŃCOWE

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

Elementy wystroju zewnętrznego budynku (m.in. kolor elewacji, 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.

Instrukcja ta nie wyczerpuje w pełni tematyki związanej z prawidłową eksploatacją mieszkania. Jej celem jest zwrócenie uwagi właścicieli mieszkań i domów na potrzebę racjonalnego użytkowania i starannej konserwacji mieszkań, a jednocześnie przekazanie podstawowych informacji w tym zakresie.