

INSTRUKCJA TECHNICZNA

BUDYNEK MIESZKALNY

..... ul.

(dla lokali mieszkalnych)

1. Wstęp.

Celem niniejszej Instrukcji Technicznej jest zapoznanie Najemcy lokalu mieszkalnego z zasadami utrzymania Nieruchomości w należyтым stanie technicznym, oraz zasadami bezpiecznej eksploatacji i konserwacji obiektu. Przed przystąpieniem do użytkowania należy zapoznać się z treścią niniejszej instrukcji oraz materiałami w niej przywołanymi.

Najemca lokalu zobowiązany jest do właściwego użytkowania obiektu jako całości oraz korzystania z mieszkania wraz z przynależnymi pomieszczeniami gospodarczymi, zgodnie z przeznaczeniem utrzymując go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie:

- bezpieczeństwa konstrukcji,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- bezpieczeństwa użytkowania,
- odpowiednich warunków higienicznych, zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
- ochrony przed hałasem i drganiami,
- oszczędności energii.

Budynki mieszkalne jak również urządzenia z nimi związane powinny być użytkowane zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

2. Konstrukcja

Budynek jeśli jest nowo-wybudowany, przez pewien czas mogą zachodzić naturalne procesy związane z jego osiadaniem, może to powodować powstawanie rys i pęknięć tynków. Usterki tego typu po zgłoszeniu do Administratora, będą usuwane przez Wynajmującego na odrębnych zasadach.

Uwagi ogólne

Poniższa Instrukcja użytkowania budynków nie wyczerpuje i nie zastępuje instrukcji producentów elementów składających się na wyposażenie budynku, z których należy korzystać zgodnie z ich przeznaczeniem oraz przepisami BHP.

Przypominamy, że Najemca korzysta z praw i obowiązków wynikających z zawarcia umowy najmu Instytucjonalnego lokalu mieszkalnego z dojsciem do własności.

Przekazane lokale mieszkalne są w stanie niewykończonym, opisanym w Standardzie Przedmiotu Umowy stanowiącym załącznik do Umowy Najmu Instytucjonalnego z dojsciem do własności.

Zabrania się wykonywania jakichkolwiek prac budowlano- montażowych w lokalach i na terenie nieruchomości wspólnych, z wyjątkiem prac w lokalu uzgodnionych w załączniku nr 12 do umowy.

3. Ściany wewnętrzne

Wykończenie ścian wewnętrznych i stropów stanowią tynki gipsowe, warstwa gruntująca i farba.

W celu osiągnięcia korzystnych parametrów izolacyjności akustycznej poszczególne ściany oddzielone są od sufitu i konstrukcji budynku za pomocą pianki uszczelniającej. W związku z tym podczas eksploatacji może nastąpić ich oddylatowanie, co nie stanowi wady.

Zakurzone powłoki ścienne można oczyścić na sucho i delikatnie myć wilgotnymi szmatkami. Powłoki te można ponownie malować farbami emulsyjnymi-akrylowymi, olejnymi bez potrzeby usunięcia poprzedniej powłoki malarskiej, jeżeli nie jest ona zniszczona wskutek procesów starzenia. Nie należy dopuszczać do zawilgoceń ścian, gdyż może ono spowodować złuszczenie tynku i zmianę koloru ściany.

W celu należytej eksploatacji budynku również elementy wykończeniowe części wspólnych należy użytkować i eksploatować zgodnie z zaleceniami Administratora budynku.

4. Podłoża pod posadzki

W lokalach mieszkalnych zostały wykonane podłoża pod posadzki ze szlichty cementowej.

W izolacji ze styropianu, która znajduje się pod szlichtą cementową, rozprowadzone są instalacje: wodna, centralnego ogrzewania oraz teletechniczna.

5. Balkony

Powierzchnię balkonów w lokalach mieszkalnych wykonano z płyt betonowych prefabrykowanych

W celu zapewnienia należytej eksploatacji należy przestrzegać następujących zasad i uwag:

- Systematycznego utrzymywania w czystości i drożności wymagają wpusty kanalizacji deszczowej - powinny być drożne wolne od zbrudzeń takich jak liście, błoto itp. a w okresie zimowym systematycznego oczyszczania ze śniegu i lodu (w celu uniknięcia przecieków lub zawilgoceń pomieszczeń przylegających).
- Płyty betonowe prefabrykowane balkonowe należy utrzymywać w należytej czystości, co zapobiegnie nadmiernemu zużyciu posadzki (ścieraniu). Przed myciem należy zamieść powierzchnię. Zmywać za pomocą miękkiej ścierki lub mopa.
- Do zmywania używać środków ogólnodostępnych do konserwacji podłóg, dozując je w/g zamieszczonej na opakowaniu instrukcji.
- W czystości powinny być także utrzymywane wszelkiego rodzaju obróbki blacharskie. Wewnętrzne wykonane zostały z PCV, natomiast zewnętrzne - z blachy.
- Nie usunięte zbrudzenia (kurz, pył, piasek) mogą spowodować w czasie opadów deszczu zacieki na elewacji. Zabrania się używania do mycia cokołów i progów środków o odczynie (ph) kwaśnym, np. octu, rozwodnionych kwasów i środków żrących. Przy myciu tych powierzchni należy zachować szczególną ostrożność ponieważ elementy te są wrażliwe na zarysowania i wgniecenia.
- Należy pamiętać, aby balkony w okresie zimowym były odśnieżane.
- Pochwyty balustrad balkonów wykonano ze stali. W związku z charakterem materiału, dla zachowania trwałości pochwyty, Najemca lokalu musi dokonywać bieżącej ich konserwacji oraz oczyszczenia z zacieków, nalotów i kurzu w celu zapewnienia należytego wyglądu. Nie należy skrobać, szlifować oraz stosować jakichkolwiek środków ściernych i aktywnych chemicznie. Użycie tych środków może spowodować nieodwracalne uszkodzenia w fakturze stali.
- Zabrania się stawiania na progach zewnętrznych oraz wystawiania na nim przedmiotów.
- Zabrania się wprowadzenia elementów wpływających na architekturę elewacji budynku..

- Zabronione jest zabudowywanie balkonów, montowanie zadaszeń, markiz, wprowadzanie dodatkowych podziałów w postaci parawanów, krat, żaluzji, montowania krat w oknach i na balkonach. Koszty usunięcia usterek wynikające z uszkodzeń mechanicznych w trakcie eksploatacji obciążają Najemcę lokalu.

6. **Stolarka okienna PCV w lokalach mieszkalnych**

W budynku w lokalach mieszkalnych zastosowano okna wyposażone w system nawiewników .

W oknach otwieranych, obrót klamki o 90° powoduje otwarcie okna, a w przypadku okien z podwójną funkcją otwierania np. uchylno-rozwieralnych druga funkcja "uchyltu" jest realizowana poprzez obrót klamki (przy zamkniętym oknie) o 180°.

Aby okna i drzwi balkonowe funkcjonowały bez zastrzeżeń, konieczne jest przestrzeganie następujących zasad i uwag:

- Regularnie czyścić i pielęgnować stolarkę okienną zawsze przed okresem zimowym i letnim.
- Należy przestrzegać regularnego przewietrzania pomieszczeń, ponieważ wysoka wilgotność powoduje zjawisko kondensacji pary wodnej na oknach, co ma niekorzystny i niszczący wpływ na okna.
- Niedopuszczalne jest stosowanie środków myjących zawierających rozpuszczalniki lub substancje ściernie czy też agresywne związki chemiczne naruszające powierzchnię (np. zawierające aceton).
- Elementy okuć, które znajdują się w miejscu odpowiadających za bezpieczeństwo, należy regularnie sprawdzać, czy są dobrze i mocno zamocowane oraz przeprowadzać kontrolę ich zużycia.
- Okresowo, w terminach zgodnych z instrukcją obsługi należy smarować elementy okucia.
- Do czyszczenia i pielęgnacji okuć, należy stosować tylko takie środki, które w żaden sposób nie wpływają na powłoki antykorozyjne okuć.
- Zabiegi o których mowa powyżej, najlepiej wykonywać co najmniej dwa razy w roku, przed i po okresie zimowym, a smarowanie okuć, rygli ruchomych i nieruchomych przeprowadzić najlepiej po każdym myciu ram.
- Nie należy zapychać, zaklejać ani w inny podobny sposób ograniczać przepływu powietrza nawiewników okiennych – spowoduje to niewłaściwe działanie instalacji wentylacyjnej. Z uwagi na duży asortyment produktów przed przystąpieniem do użytkowania (regulowania, czyszczenia) należy zapoznać się z sposobem funkcjonowania nawiewnika.
- Samodzielny montaż dodatkowych elementów na oknach i drzwiach (zamki, blokady, łańcuchy, rolety, folie) bez pisemnej zgody Administratora jest niedopuszczalny.
- Należy zwrócić uwagę na staranne dociśnięcie skrzydła przed przekręceniem klamki w celu właściwego domknięcia skrzydła. Niestaranne zamykanie lub np. pozostawienie przeszkody (dywanika, przewodu elektrycznego) pod drzwiami balkonowymi może powodować trwałe zwichrowanie skrzydła. Przekręcanie klamki „na siłę” w pozycji okna uchylonego grozi wypadnięciem skrzydła. Z uwagi na duże rozmiary i ciężar zaleca się niepozostawianie drzwi balkonowych na dłuższy okres w pozycji otwartej.
- Z uszczelek należy usuwać wszelkie stałe zabrudzenia oraz naniesiony przez wiatr piasek, gdyż czynniki te mogą po pewnym czasie doprowadzić do trwałego odkształcenia uszczelek. Konserwacja uszczelek polega na naniesieniu na ich powierzchnię odpowiedniego środka zabezpieczającego przed czynnikami atmosferycznymi i zapobiegającego przymarzaniu uszczelek do profili w okresie zimowym. Wymagania te spełniają odpowiednie preparaty oparte na żywicach silikonowych
- **Regulacja stolarki okiennej prowadzenie serwisu gwarancyjnego będzie wykonywane wyłącznie przez specjalistyczny serwis.** Ingerencja niewykwalifikowanych osób może spowodować utratę gwarancji, jeżeli w jej wyniku nastąpi uszkodzenie mechaniczne okna PCV.
- **Dla uniknięcia zawilgocenia lokali, optymalnym sposobem postępowania jest ich wietrzenie:**
 - **rano** – wietrzenie gruntowne 5-10 min. przez szerokie otwarcie okien,
 - **w ciągu dnia** – wietrzenie 2-3 krotne przez uchylenie okien,

- **wieczorem** – przed snem ok. 15 min. przez uchylene okien.

Wietrzenia nalezy dokonywac przy wylyczonym ogrzewaniu (grzejniki nalezy wylyczyc minimum 10 min przed rozpoczeciem wietrzenia).

7. Ślusarka aluminiowa (stalowa) – drzwi do klatek

a) Okucia

W celu zapewnienia sprawnego funkcjonowania okuc, zalecane jest wykonywanie nastepujacych czynnosci:

- Nie zostawiac zablokowanych drzwi w pozycji otwarte na dlugi okres czasu. Moze to spowodowac wycieki oleju z puski samozamykacza.
- Niedopuszczalne jest blokowanie otwartych drzwi przy uzyciu kawalka drewna lub innych przedmiotow. Moze to spowodowac uszkodzenia profili a takze uszczelek, ponadto dzialanie takie narusza funkcje pozarowu drzwi.

b) Szyby

Szyby czyszcic dostepnymi w handlu preparatami do mycia szkla. Nie dopuszcza sie czyszczenia szyb za pomoca ostrych narzedzi mogacych spowodowac zarysowanie.

Okien i drzwi z aluminium nie wolno wystawiac na dzialanie kwasow, lugow, soli kuchennej i innych srodkow agresywnych.

8. Drzwi wejsciowe do mieszkau

Lokale mieszkalne wyposazone sa w drzwi antywlamaniowe.

W celu zapewnienia nalezytej eksploatacji nalezy przestrzegac nastepujacych zasad i uwag:

- Nalezy unikać silnych uderzen skrzydla o ościeznicę, silowych otwarć oraz pozostawiania przedmiotow w zasięgu pracy skrzydla.
- Elementy drewniane drzwi nalezy konserwowac stosownymi preparatami. Do czyszczenia stosowac miękkie materiały. Nie uzywac do likwidacji zabrudzen drapiacych materialow (powoduja rysowanie powloki lakierniczej).
- Nie stosowac srodkow o bardzo mocnym dzialaniu agresywnym np. typu „Aceton” – powoduja uszkodzenia powloki lakierniczej.
- Obchodzić się delikatnie z okladzinami i listwami, kontakt z ostrymi narzedziami powoduje zarysowania powloki lakierniczej.
- Kontrolowac przyleganie i czystosc uszczelek.
- Drzwi sa w pełni zaryglowane jedynie wtedy, gdy wszystkie rygle sa maksymalnie wsunięte w otwory ryglowe.

Nalezy pamietac, ze bezpowrotna utrata gwarancji a wiec koszty napraw ponoszone przez Najemcu, nastepuje po:

- usilowaniu dokonywania napraw we własnym zakresie lub przez serwis nie posiadajacy autoryzacji producenta,
- dokonaniu samodzielnych przerobek, nawiercania konstrukcji lub ościeznicy itp.
- Zabrania się dorabiania kluczy do drzwi wejsciowych bez wiedzy Administratora.

9. Nawiewniki

Nawiewniki są to urządzenia umoŹliwiajce dopływ ŹwieŹego powietrza do pomieszczeŹ umiejsczone na ramach okien lub w Źcianach. Nawiewniki działają bezobstugowo i nie wymagają zasilania.

UWAGA:

- długotrwałe przyknicie nawiewnika moŹe spowodować brak odpowiedniej wymiany powietrza w pomieszczeniach.
- Nie wolno uŹywa Źadnych Źrodkow Źrcych, pynow do czyszczenia oraz proszkow. Wszystkie te substancje mogą zniszczy plastikową obudow oraz czujnik.
- Podczas mycia okien nawiewnik powinien by zabezpieczony przed ewentualnym zamoczeniem.
- Nie wolno nawiewnikow zapycha, zakleja ani w inny podobny sposob ogranicza przepływu powietrza – spowoduje to niewaŹciwe działanie instalacji wentylacyjnej.

10. Instalacje sanitarne

CzynnoŹci obsługowe przy instalacjach wodnych, grzewczych oraz wentylacji powinny wykonywa tylko osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje zawodowe wskazane przez Administratora.

Podstaw wykonywania wszelkich czynnoŹci konserwacyjnych i obsługowych instalacji wody zimnej, ciepłej, cyrkulacji, wody hydrantowej, centralnego ogrzewania oraz wentylacji i okapow kuchennych są instrukcje obsługi, dokumentacja techniczno-ruchowa, dokumentacja powykonawcza, a takŹe wiedza na temat instalacji sanitarnych w budynkach.

Jakakolwiek ingerencja w elementy budynku, a w szczeglnoŹci mieszkaŹ, czŹci wspólnych, urzdzeŹ i instalacji, infrastruktury technicznej oraz czŹci zewntrznych moŹe być wykonywana wyłącznie przez firmę lub osob wskazaną przez Administratora obiektu.

10.1 Instalacja wody zimnej, ciepłej wraz z cyrkulacj oraz kanalizacji sanitarnej.

Instalacje lokalowe, prowadzone są w warstwach posadzkowych w rurze osłonowej stanowiącej jednoczeŹnie izolacj termiczną. Pionowe odcinki instalacji w lokalu do poszczególnych urzdzeŹ prowadzone są podtynkowo po powierzchni Źcian.

Kdzy lokal jest podłączony oddzielnie do pionow wody zimnej, ciepłej i wyposaŹony jest w licznik zuŹycia wody. Kdzy lokal wyposaŹony jest w zawory odcinające kulowe (lokalowe), ktore znajdują się w szachcie instalacyjnym na piętrze danej klatki. Podłączenia lokali z wodomierzami i zaworami znajdują się w szachcie instalacyjnym, na klatce schodowej w korytarzu (woda zimna i ciepła).

Jakiekolwiek samodzielne przerobki instalacji bez pisemnej zgody Administratora, bd traktowane jako dewastacja, co będzie się wiązało z obciŹeniem Najemcy kosztami naprawy, oraz konsekwencjami prawnymi wynikającymi z utraty rękojmi i gwarancji.

10.2 Instalacja odprowadzenia Źciekw

- Zabrania się wrzucania/wlewania do instalacji kanalizacji Źmieci, rzeczy lub pynow, ktore mogłby spowodować zatkanie lub uszkodzenie mechaniczne instalacji (np. ręczniki papierowe, gruz, kleje, farby, oraz innych substancji wymagających neutralizacji przed wprowadzeniem ich do kanalizacji. Przypominamy, Źe usunięcie zatorow jest usug odpłatną.
- W przypadku wystąpienia przeciekow lub spitrzeŹ nieczystoŹci, mogących Źwiadczy o niedroŹnoŹci instalacji naleŹy bezzwlocznie powiadomi Administratora budynku.
- Wprowadzenie jakichkolwiek zmian instalacji w lokalu bez pisemnej zgody Administratora jest niedopuszczalne.

W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:

- Likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym Najemcę lokalu, niezwłocznie po ich pojawieniu się, w zakresie niewymagającym udziału hydraulika.
- Dokonywać naprawy i wymiany uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji w zakresie obciążającym Najemcę, np. uszczelki przy syfonach przez hydraulika wskazanego przez Administratora.
- Informować Administratora budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków.

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

10.3 Instalacja centralnego ogrzewania

- Instalację lokalową wykonano z rur prowadzonych pod posadzką łączonych systemowo w układzie trójnikowym, w osłonie izolacyjnej.
- W przypadku konieczności odcięcia instalacji przynależnej do każdego lokalu, w szachcie instalacyjnym na każdym piętrze zamontowano zawór lokalowy.
- Dla umożliwienia prawidłowego rozliczenia ciepła przez poszczególne lokale, zamontowano w szachcie instalacyjnym na klatce schodowej liczniki/podzielniki ciepła.

W celu należytej eksploatacji instalacji należy przestrzegać następujących zasad i uwag:

- Zabrania się spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania- brak wody może spowodować niepoprawną pracę instalacji.
- Zamknięcie zaworów odcinających w szafce ciepłomierza jest dopuszczane tylko w przypadku stwierdzenia nieszczelności instalacji. O fakcie zamknięcia zaworów należy natychmiast powiadomić administrację budynku w celu podjęcia działań dla usunięcia awarii.
- Demontaż grzejników jest niedopuszczalny.
- Nie wolno wymieniać grzejników na inne oraz zmieniać nastaw wstępnych na zaworach grzejnikowych.
- wszystkie głowice termostaticzne przy grzejnikach posiadają blokadę temperatury, która wynosi 16 stopni Celsjusza. Nawet przy zamkniętym zaworze termostaticznym grzejniki będą ogrzewały pomieszczenie do 16 stopni Celsjusza.
- Niedopuszczalne jest zabudowywanie lub malowanie grzejników.

10.4 Wentylacja grawitacyjna

W lokalach mieszkalnych zastosowano wentylację hybrydową.

- Pomieszczenia wyposażone są w wyciągowe kratki wentylacyjne. Instalacja pracuje w trybie ciągłym, przy czym nie istnieje możliwość zwiększenia lub zmniejszenia strumienia usuwanego powietrza. W czasie korzystania z okapu kuchennego należy zapewnić dopływ świeżego powietrza przez maksymalne rozszczelnienie lub uchylene okna w pomieszczeniu.
- Warunkiem koniecznym dla prawidłowego działania instalacji wentylacji grawitacyjnej jest zapewnienie dopływu świeżego powietrza do pomieszczeń (drożne nawiewniki w stolarnie okiennej).
- Demontaż krutek w mieszkaniach, jak i podłączanie w ich miejsce innych urządzeń wyciągowych jest zabronione. Tym bardziej nie wolno zakrywać krutek wentylacji grawitacyjnej znajdujących się w

ściankach kuchni, łazienki, WC i innych pomieszczeń (np. garderoba) oraz nawietrzaków w stolarnie okiennej.

- Jakakolwiek ingerencja w istniejącą już instalację bez pisemnej zgody Administratora jest zabroniona, gdyż może ona spowodować zaburzenia w działaniu instalacji w budynku.

11. Instalacje elektryczne i teletechniczne

11.1 Tablice piętrowe

Pomiar energii elektrycznej i zabezpieczenia przedlicznikowe dla każdego z mieszkań są zaplombowane przez dostawcę energii i umieszczone w tablicach zlokalizowanych w szachtach elektrycznych na poszczególnych piętrach budynku. Tablice elektryczne są zamykane.

Nie wolno ingerować w elementy instalacji elektrycznej.

11.2 Tablice mieszkaniowe

- W każdym mieszkaniu znajduje się tablica mieszkaniowa TM w wykonaniu podtynkowym, zasilona z tablicy piętrowej przewodem. W tablicy zainstalowano wyłączniki różnicowoprądowe oraz zabezpieczenia nadmiarowoprądowe. Opisy poszczególnych obwodów elektrycznych umieszczono nad/pod zabezpieczeniami.
- Jakiegokolwiek czynności montażowe można powierzyć wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie uprawnienia, wskazanym przez Administratora.

11.3 Instalacja dzwonekowa

Instalacja dzwonekowa do mieszkań wykonana jest na napięciu 230V. Przycisk dzwonekowy zamocowano w portalu przy drzwiach wejściowych.

11.4 Instalacja kontroli dostępu/domofonowa

Lokale mieszkalne wyposażono w domofon, stanowiący element kontroli dostępu na teren osiedla/klatki, pozwalający jednocześnie na kontakt z kasetą zewnętrzną, znajdującą się na wejściu na teren osiedla/klatki. Samowolny demontaż domofonu może spowodować uszkodzenie urządzenia lub instalacji - spowoduje utratę gwarancji i obciążenie Najemcę kosztami naprawy lub w przypadku zniszczenia - odkupienia urządzenia.

11.4.1 Szczegółowa instrukcja obsługi domofonu oraz systemu kontroli dostępu znajduje się u Administratora budynku i należy się z nią zapoznać.

12. Klatki schodowe i korytarze

Klatki schodowe stanowią drogi ewakuacyjne dla szybkiego opuszczenia budynku. We wszystkich korytarzach i klatkach schodowych zastosowano część lamp z inwertorami (tzw. lampy oświetlenia awaryjnego), które zapewniają oświetlenie nawet po wyłączeniu energii elektrycznej.

13. Tereny zewnętrzne

- W celu należytej eksploatacji budynku elementy takie jak: drogi, chodniki i plac zabaw*, należy użytkować i konserwować zgodnie z odpowiednimi instrukcjami znajdującymi się u Administratora budynku.

14. Komórki lokatorskie

- W komórkach lokatorskich nie wolno trzymać materiałów palnych, łatwopalnych, cuchnących jak również pozostałych, mogących stwarzać jakiegokolwiek zagrożenie dla życia lub zdrowia użytkowników budynku. Pomieszczenia te należy udostępniać okresowo administracji do przeglądów.
- **Nie wolno podłączać żadnych urządzeń elektrycznych, np. wiertarek, akumulatorów oraz ustawiać np. lodówek lub innych podobnych urządzeń. Nie należy zastawiać kanałów wentylacyjnych gdy może to powodować zawilgocenie komórek.**

15. Aranżacja i wyposażenie lokali mieszkalnych

Niedopuszczalnym jest ingerowanie bez pisemnej zgody Administratora w jakiegokolwiek instalacje (w tym sanitarne, elektryczne i wentylacyjne) a także w konstrukcje budynku, izolacje cieplne, przeciwwodne i akustyczne – pod rygorem rozwiązania umowy najmu i obciążenia kosztami związanymi z utratą rękojmi z tytułu wad fizycznych rzeczy.

Ponadto:

- Bez pisemnej zgody Administratora, nie wolno przemalowywać balkonów, balustrad balkonowych i obróbek blacharskich na inny kolor. Bez pisemnej zgody Administratora, nie wolno dokonywać jakichkolwiek zmian w stolarcze okiennej i drzwiowej.

16. Ogólnodostępne tereny zielone*

W terenie zielonym ogólnodostępnym dozwolone jest poruszanie się tylko po wyznaczonych ciągach pieszych.

Z terenów zielonych ogólnodostępnych wyposażonych w elementy małej architektury, należy korzystać zgodnie z ich przeznaczeniem.

Zabrania się ingerowania w sposób urządzenia architektury zieleni terenów ogólnodostępnych poprzez zmianę nasadzeń, zmianę elementów małej architektury (zewnątrznych opraw oświetleniowych, ławek, śmietników, stojaków na rowery).

Zabrania się nasadzeń roślinności bez uzgodnienia z Administratorem.

17. Informacje dodatkowe

INSTALACJE

1. Instalacja wentylacji

Lokale wyposażone są w wentylację hybrydową, mechaniczno-grawitacyjną.

2. Instalacje wodne

Woda dostarczana jest do budynku z sieci miejskiej. Lokal posiada rozprowadzoną z wykonanymi podejściami ,instalację wody zimnej i ciepłej.

3. Instalacja elektryczna

Lokale wyposażone są w kompletną instalację elektryczną wraz z gniazdami, włącznikami i źródłami światła.

4. Instalacja domofonowa

Obiekt posiada kompletną instalacje domofonową.

5. Instalacja oświetlenia awaryjnego

Oświetlenie ewakuacyjne znajduje się na drogach ewakuacyjnych nieoświetlonych światłem dziennym.

6. Instalacja oddymiająca

Zapewniono grawitacyjne oddymianie klatek schodowych.

7. Instalacja telefoniczna i teletechniczna

Budynek wyposażony jest w instalację teletechniczną.

8. Instalacja ciepła

Budynek wyposażony jest w instalację ciepłą. Źródłem ciepła dla budynku jest węzeł ciepły.

Mając na uwadze względy bezpieczeństwa, zwraca się szczególną na to aby nie dopuszczać do zalegania śniegu oraz lodu na podokiennikach, balustradach i gzymsach. Spadający z wysokości śnieg lub lód stanowi realne zagrożenie dla osób przebywających w pobliżu budynku. Za usuwanie śniegu lub lodu z w/w elementów w części przynależnej do mieszkania jest odpowiedzialny użytkownik, za usunięcie śniegu lub lodu z w/w elementów w częściach wspólnych odpowiedzialny jest Administrator obiektu.

Rękojmia i gwarancja nie obejmuje:

- czynności, które winien wykonać użytkownik we własnym zakresie i na własny koszt,
- mechanicznych uszkodzeń obiektu (instalacji, urządzeń oraz innego wyposażenia) i wywołanych tym wad,
- wad wynikłych z niewłaściwej obsługi i eksploatacji,
- uszkodzeń powstałych w wyniku samowolnych, niewłaściwych napraw, przeróbek lub zmian.

18. Uwagi końcowe

- Dokumentacja powykonawcza znajduje się u Administratora budynku,
- Niestosowanie się do niniejszej Instrukcji, zawartych w niej zaleceń oraz instrukcji w niej przywołanych może w krańcowych przypadkach skutkować rozwiązaniem umowy najmu.
- Usterki, które mogą nastąpić w okresie gwarancji, należy niezwłocznie po ich zauważeniu zgłaszać Administratorowi budynku. Wprowadzanie jakichkolwiek zmian instalacji w lokalu jest niedopuszczalne i wymaga pisemnej zgody Administratora.
- W przypadku bezpodstawnego wezwania serwisu do naprawy gwarancyjnej, powstałe koszty ponosi Najemca.
- W trakcie użytkowania, eksploatacji i konserwacji budynków należy stosować się ponadto do zasad zawartych w aktach:
 - a) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
 - b) Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.

19. Sprawy porządkowe związane z zasiedlaniem

Lokale przekazywane są Najemcom w stanie niewykończonym. W okresie związanym z zasiedlaniem prosimy o zwrócenie uwagi na zatrudnianie wyłącznie sprawdzonych firm przeprowadzkowych, spisanie danych personalnych z dokumentów i przekazanie do Administratora osób upoważnionych do przebywania w lokalu. Pozwoli to na ograniczenie kradzieży i dewastacji obiektu. Odpady i opakowania należy wyrzucać wyłącznie do specjalnych pojemników (nie przez okno lub do instalacji kanalizacyjnej).

1. W trakcie transportu mebli i materiałów prosimy zwrócić uwagę na ściany klatki schodowej, balustrady, windy i inne elementy wyposażenia. Najemca lokalu:
 - ponosi odpowiedzialność za prowadzenie robót zasiedleniowych zgodnie z niniejszą instrukcją oraz zgodnie z normami i zasadami wiedzy budowlanej oraz bhp i p.poż;
 - podejmuje wszystkie czynności w związku z przeprowadzką;
 - jest adresatem wszystkich ewentualnych uwag Administratora i pozostałych Najemców lokali.

2. Zabrania się:

- a) naruszania elementów konstrukcyjnych budynku;
 - b) samowolnego umieszczania i montowania reklam, tablic, krat, żaluzji, rolet, anten oraz wszelkich innych urządzeń i elementów powodujących naruszenie elewacji zewnętrznej i wewnętrznej (części wspólnych budynku, do której zalicza się również balkony). Uzyskanie zgody na w/w działania bezwzględnie wymaga pisemnej akceptacji Administratora budynku;
3. Na Najemcy spoczywa obowiązek zapewnienia sprzątnięcia wszelkich pozostałości po pracach przeprowadzkowych a dotyczących klatek schodowych, dróg transportu materiałów itp. bezpośrednio po ich zabrudzeniu.
4. W razie wystąpienia szkody, Najemca zobowiązany jest uczestniczyć w sporządzeniu protokołu z oględzin, które przeprowadza ubezpieczyciel.

Zwracamy uwagę na najczęściej spotykane problemy Administratorów z ekipami zewnętrznymi - firmami przeprowadzkowymi:

- śmieci, gruz, niedopałki papierosów wyrzucane są przez okno lub na klatkę schodową – istnieje groźba zaproszenia ognia.
- gruz wrzucany jest do kanalizacji powodując jej zatykanie.
- włamywanie się do tablic piętrowych i podłączanie się pod licznik, powodujące dewastację wyposażenia.
- w trakcie transportu mebli i materiałów brudzone i rysowane są ściany klatki schodowej i balustrady.
- najczęściej uszkodzenia klatek schodowych powodowane są przez wnoszenie długich profili stalowych i listew. W czasie wnoszenia ostre końcówki tych profili powinny być osłonięte.
- Najemcy niefachowo dokonują przeróbek instalacji wewnętrznych w mieszkaniach powodując zalanie sąsiadów.
- demontaż domofonu, zwarcie i rozregulowanie systemu.
- montaż dodatkowych wentylatorów, klimatyzatorów i zakłócenie pracy systemu wentylacji i klimatyzacji.

Usterki tego typu nie podlegają gwarancji, a ewentualne naprawy wykonywane są na koszt i ryzyko Najemcy.

Niniejszą instrukcję należy przechowywać przez cały okres użytkowania obiektu budowlanego

* o ile występuje na nieruchomości