



KSIAŻKA ODBIOROWA

OSIEDLE CZARTORYSKIEGO; WROCŁAW, UL. ADAMA JERZEGO CZARTORYSKIEGO



www.triadadom.pl

„Triada-Dom spółka jawna” istnieje na rynku od 1999 roku

Przez 20 lat wyężonej pracy stała się wiodącym deweloperem na rynku wrocławskim, z powodzeniem budując również w innych miastach Dolnego Śląska. Tym samym spółka wybudowała dotychczas ponad 32 inwestycje mieszkaniowych wielorodzinnych (w sumie około 5000 mieszkań) oraz Kompleks Biznesowy Długosza Business Park przy ul. Długosza we Wrocławiu.

Jej wieloletnie doświadczenie oraz stabilność finansowa pozwala na prawidłową ocenę sytuacji rynkowej, co gwarantuje Klientom bezpieczeństwo transakcji.

Przy projektowaniu swoich inwestycji zawsze współpracuje z cenionymi pracownikami architektonicznymi, a w trakcie realizacji budów korzysta z wiedzy doświadczonych specjalistów. Zwraca baczna uwagę nie tylko na wygląd budynków i samych mieszkań, ale także kreuje funkcjonalną i przyjazną przestrzeń wokół, nie zapominając o terenach zielnych, placach zabaw dla dzieci i małej architekturze.

Dzięki przemyślanym koncepcjom urbanistyczno-architektonicznym oraz dbałości o każdy detal i jakość wykonania, Spółka Triada Dom zyskała zadowolenie i uznanie klientów prywatnych jak i korporacji. Zostało to dostrzeżone przez środowiska branżowe, które wielokrotnie wyróżniały Spółkę za tempo rozwoju, solidność, terminowość oraz transparentność w swoich działaniach.

Dewizą Spółki jest pełne zadowolenie klientów poczynając od pierwszych z nią kontaktów, stąd indywidualna obsługa każdego z nich.



20 LAT
NA RYNKU
DEWELOPERSKIM



PONAD
5000
WYBUDOWANYCH
MIESZKAŃ



TERMINOWOŚĆ
W PRZEKAZYWANIU
INWESTYCJI



**DOŚWIADCZENIE
I KOMPETENCJE**
POPARTE ZADOWOLENIEM
KLIENTÓW

Zapraszamy!
Zespół Triada Dom

Spis treści

1. PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY	➤ 	5
2. OGÓLNE ZASADY PROWADZENIA PRAC WYKOŃCZENIOWYCH W LOKALU	➤ 	9
3. MEDIA	➤ 	11
4. RĘKOJMIA I GWARANCJA	➤ 	12
5. INSTRUKCJA - ZASADY BEZPIECZNEGO UŻYTKOWANIA LOKALU	➤ 	14
6. INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA I KONSERWACJI OKIEN PCV	➤ 	20
7. ZASADY DZIAŁANIA SYSTEMÓW WENTYLACYJNYCH	➤ 	22
8. ZASADY KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	➤ 	24
9. KARTY GWARANCYJNE	➤ 	25
9.1 KARTA GWARANCYJNA MONTAŻU DRZWI	➤ 	25
9.2 KARTA GWARANCYJNA STOLARKI OKIENNEJ	➤ 	26
10. KARTA DANYCH TECHNICZNYCH Z ZAŚWIADCZENIEM DO ENERGETYKI (KIESZONKA NA TYLNEJ OKŁADCE)		

1. PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY POD PRACĘ WYKOŃCZENIOWE

Zgodnie z Umową Deweloperską nr _____ z dnia _____ r.
oraz Przedwstępną Umową Sprzedaży Miejsca Parkingowego
zawartą pomiędzy:

TRIADA-DOM Wachowiak Śliwiak spółka jawna, 55-100 Trzebnica, ul. Obornicka 19
zwana dalej DEWELOPEREM (Przekazującym)

a

zwanymi w dalszej części protokołu NABYWCĄ (Odbierającym).

Decyzją Departamentu Architektury i Rozwoju Urzędu Miejskiego we Wrocławiu Lokalowi wg
umowy o numerze _____ nadano numer administracyjny
51-162 Wrocław, ul. Adama Jerzego Czartoryskiego _____

W DNIU _____ R. NASTĄPIŁO PRZEKAZANIE:

- ➡ lokalu mieszkalnego nr _____ o powierzchni użytkowej powykonawczej _____ m²,
znajdującego się we Wrocławiu przy ul. Adama Jerzego Czartoryskiego _____
- ➡ komórki lokatorskiej nr _____ o metrażu powykonawczym _____ m²,
mieszczącej się na kondygnacji _____ przy ul. Adama Jerzego Czartoryskiego _____,
- ➡ udziału w garażu wielostanowiskowym, w ramach którego Nabywca będzie korzystał z miej-
sca postojowego nr _____ mieszczącego się przy ul. Adama Jerzego Czartoryskiego _____
- ➡ prawa do korzystania z naziemnego miejsca postojowego z blokadą wjazdu nr _____
przy ul. Adama Jerzego Czartoryskiego 6-32.

I. ZAKRES WYKONANYCH ROBÓT BUDOWLANYCH:

- ➡ stropy monolityczne żelbetowe, posadzki jastrychowe;
- ➡ ściany wykonane z bloczków wapienno – piaskowych SILKA lub żelbetowe, pokryte tynkiem
gipsowym - bez malowania, w łazience zatarte na ostro nieszpachlowane;
- ➡ ścianki działowe z bloczków gipsowych VG-ORTH grubości 8 cm, bez tynków,
szpachlowane, niemalowane, w łazienkach – spoinowane, bez szpachli;
- ➡ sufity tynkowane niemalowane;
- ➡ balkon prefabrykowany z betonu wodoszczelnego, z powierzchnią antypoślizgową,
pomalowany farbą SIKAGARD 680S;
- ➡ taras wykończony deską tarasową ułożoną na ruszcie z legarów drewnianych.

II. RODZAJ I STAN INSTALACJI:

1. Instalacja wodno-kanalizacyjna bez wyposażenia z podejściami zaślepiionymi korkami oraz
podejściem wodnym do spłuczki zbiornikowej,

➡ licznik z.w. – nr AW _____ stan _____ m³

➡ licznik c.w. – nr AW _____ stan _____ m³

2. Instalacja centralnego ogrzewania – kompletna,

- ➔ grzejniki płytowe wraz z głowicami termostatycznymi szt. |____|,
- ➔ grzejniki łazienkowe drabinkowe wraz z głowicami termostatycznymi szt. |____|,
- ➔ licznik ciepła – nr |_____| stan |_____| GJ

3. Instalacja elektryczna standardowa wraz z gniaздkami, włącznikami i dzwonkiem – kompletna, zgodnie z projektem lub zgodnie z projektem indywidualnym:

- ➔ włączniki świetlne szt. |____|,
- ➔ punkty świetlne sufitowe i ściennie szt. |____|,
- ➔ gniazda elektryczne szt. |____|,
- ➔ gniazda RTV szt. |____|, gniazda internetowe szt. |____|,
- ➔ puszka przyłączeniowa do zasilania kuchenki elektrycznej (400 V) szt. |____|,
- ➔ włącznik światła zewnętrznego szt. |____|,
- ➔ punkty świetlne zewnętrzne wraz z lampą szt. |____|,

4. Instalacja domofonowa – kompletna,

KOD DO DOMOFONU: 0 |_____|

III. STOLARKA:

1. Stolarka okienna:

- ➔ PCV 6-cio komorowa w kolorze antracytowym na zewnątrz i białym wewnątrz, system VEKA, okucia WinkHaus, szyba termofloat, pakiet dwuszybowy, rolety naokienne.
- ➔ drzwi balkonowe szt. |____|,
- ➔ zwijacze korbowe do rolet zewnętrznych do drzwi balkonowych dwuskrzydłowych

2. Stolarka drzwiowa:

- ➔ drzwi wejściowe antywłamaniowe klasy C PORTA GRANIT typ II, kolor Orzech Bielony
- ➔ wizjer do drzwi szt. 1

IV. KLUCZE I PILOTY:

- ➔ klucze do lokalu mieszkalnego szt. [] + wkładki WILKA kpl. z 5 kluczami,
- ➔ elementy górnego zamka - szyld z dwoma wkrętami, kpl. 1,
- ➔ klucze do bramy wejściowej pomieszczeń wspólnych i technicznych szt. 2,
- ➔ klucze do komórki w garażu szt. [],
- ➔ klucze do skrzynki pocztowej szt. 2,
- ➔ pilot do garażu szt. 1,
- ➔ klucz do szafki z licznikami elektrycznymi, wodnymi i ogrzewania szt. 1,

V. DOKUMENTY:

Odbierający oświadcza, iż otrzymał i zapoznał się z następującymi dokumentami:

- ➔ OGÓLNE ZASADY PROWADZENIA PRAC WYKOŃCZENIOWYCH W LOKALU,
- ➔ MEDIA,
- ➔ RĘKOJMIA I GWARANCJA
- ➔ INSTRUKCJA – ZASADY BEZPIECZNEGO UŻYTKOWANIA LOKALU,
- ➔ INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA I KONSERWACJI OKIEN PCV,
- ➔ ZASADY DZIAŁANIA SYSTEMÓW WENTYACJI,
- ➔ ZASADY KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ,
- ➔ KARTY GWARANCYJNE,
- ➔ KARTA DANYCH TECHNICZNYCH
Z ZAŚWIADCZENIEM DO ENERGETYKI

VI. UWAGI KOŃCOWE

DEWELOPER (Przekazujący)

TRIADA – DOM

WACHOWIAK ŚLIWIAK SPÓŁKA JAWNA
55-100 TRZEBNICA, UL. OBORNICKA 19
NIP: 915-15-45-914, REGON: 931983476
KRS 0000153900

NABYWCA (Odbierający)

2. OGÓLNE ZASADY PROWADZENIA PRAC WYKOŃCZENIOWYCH W LOKALU

1. Nabywca (Odbierający) oświadcza, że roboty wykończeniowe wykonywać będzie we własnym zakresie i nie będzie z tego tytułu wnosić żadnych roszczeń do Dewelopera (Przekazującego).

2. Zasady realizacji prac wykończeniowych w lokalu:

- ➡ prace muszą być prowadzone zgodnie z Prawem Budowlanym, obowiązującymi warunkami technicznym i przepisami BHP, p/poż. oraz nadzorowane przez osoby posiadające właściwe uprawnienia,
- ➡ w przypadku dokonywania zmian technicznych następuje utrata rękojmi na całą grupę robót, której zmiany dotyczą,
- ➡ zabrania się składowania materiałów poza lokalem oraz gromadzenia gruzu w miejscach innych niż kontener na odpady budowlane,
- ➡ zabrania się prowadzenia prac budowlanych (cięcia kafli, obróbki materiałów budowlanych) na klatkach schodowych, balkonach i tarasach,
- ➡ zabrania się podłączania urządzeń elektrycznych do zespołów rozdzielczo-pomiarowych znajdujących się na klatkach schodowych i korytarzach, oraz do obwodów oświetlenia klatek schodowych i korytarzy,
- ➡ zabrania się zanieczyszczania kanalizacji, tj. wrzucania gruzu, szmat, śmieci, wylewania klei, zapraw, gipsu i pozostałości zaczynu gipsowego itp. do przewodów instalacji kanalizacyjnej.

3. Wszelkie zmiany wewnątrz lokalu wymagają uzgodnień i akceptacji z autorami projektu, w przeciwnym wypadku traktowane będą jako samowola budowlana i kierowane do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Uzgodnienia poczynione z autorami projektu nie zwalniają z obowiązku zgłoszenia wykonywanych robót do Zarządcy nieruchomości oraz wykonania robót pod nadzorem osób z wymaganymi prawnie uprawnieniami.

Po wykonaniu zmian, zakończenie prac należy zgłosić do Zarządcy celem stwierdzenia zgodności ich wykonania z zasadami wiedzy technicznej oraz z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego.

Za szkody powstałe w innych lokalach jak również w częściach wspólnych budynku, a wynikające z dokonywania zmian, odpowiada właściciel lokalu i zobowiązany jest do naprawy uszkodzeń na własny koszt.

Nabywca (Odbierający) ponosi odpowiedzialność za szkody spowodowane zniszczeniami, uszkodzeniem urządzeń, m.in. grzejników, włączników, itp. części budynków przeznaczonych do wspólnego korzystania i użytkowania. Nabywca (Odbierający) odpowiada także za szkody spowodowane przez osoby trzecie, którym zleca wykonanie prac remontowych, montażowych i innych.

W przypadku stwierdzenia błędnie działającej instalacji w budynku wynikającej z niedozwolonej ingerencji Nabywcy (Odbierającego) w istniejącą instalację lub ingerencji w istniejącą instalację niezgodnie z wytycznymi protokołu zdawczo-odbiorczego i wytycznymi producenta, Nabywca (Odbierający) zostanie obciążony kosztami usunięcia usterki i dostosowania instalacji do wymagań oraz stanu prawidłowej pracy.

Nieuzasadnione zgłoszenie usterki, m. in. spowodowane niedozwoloną lub nieprawidłową ingerencją w istniejącą instalację, będzie związane z naliczeniem kosztów za przyjazd serwisu technicznego i wykonane przez niego czynności.

4. Jakiegokolwiek zmiany bez zgody autora projektu i spełnienia wymogów przewidzianych przepisami prawa (np. wieszanie anten radiowo-telewizyjnych, CB, kolorystyki ścian zewnętrznych, montaż markiz, reklam itp.) są niedozwolone.

Zabronione jest montowanie na elewacji i tarasach zadaszeń stałych, krat, dodatkowych przegród między balkonami i tarasami.

Jednostki zewnętrzne klimatyzatorów mogą być montowane tylko od wewnętrznej strony balustrady balkonu/tarasu w miejscu zaakceptowanym przez projektanta budynku lub Dewelopera i nie mogą pogarszać komfortu użytkowania pozostałych lokali.

Zabronione jest instalowanie na elewacji (w obrębie balkonów/tarasów) własnych lamp zewnętrznych, jak również prowadzenie po elewacji własnych kabli, instalacji, itp. (nie dotyczy tarasów z zaprojektowanym oświetleniem).

Zabroniona jest wymiana na inne drzwi wejściowych do mieszkań, drzwi balkonowych/tarasowych oraz okien.

5. Nabywca (Odbierający) przyjmuje do wiadomości, że za wszelkie zniszczenia części wspólnych budynku odpowiadają użytkownicy.
6. ZABRANIA SIĘ UŻYWANIA W LOKALU WSZELKICH URZĄDZEŃ GRZEWczych I KUCHENNYCH ZASILANYCH GAZEM.

3. MEDIA

1. Nabywca (Odbierający) zobowiązany jest we własnym imieniu do zawarcia umowy o dostawę energii elektrycznej do lokalu z Zakładem Energetycznym:

Tauron Energia Polska sp. z o. o.

Oddział we Wrocławiu, Dział obsługi klienta

Wrocław, ul. Legnicka 60A lub Mennicza 20.

2. Budynek został przyłączony do sieci telekomunikacyjnej, radiowo-telewizyjnej RTV i internetowej obsługiwanej przez:

➤ **UPC** (tel.: 801 949 480 i 801 949 500)

➤ **FINE MEDIA** (tel.: 71/ 719 58 00)

➤ **ORANGE POLSKA S. A.** (tel.: 801 234 567)

➤ **Connecta** (tel.: 71/794 44 50 i 801 700 771)

3. Na nieruchomości zainstalowano antenę satelitarną. Telewizja satelitarna będzie dostępna po zakupie usługi u dostawcy telewizji satelitarnej oraz podłączeniu dekodera (np.: POLSAT, NC+) do gniazdka RTV.

4. Telewizja naziemna będzie dostępna po podłączeniu odbiornika telewizyjnego do gniazda RTV i jego dostrojeniu.

5. DEWELOPER (Przekazujący) oświadcza, że w ramach technicznego wykonania Budynku w oparciu o sporządzony projekt techniczny i wydaną decyzję o pozwoleniu na budowę zawarł następujące umowy, których oryginały są w posiadaniu Triada - Dom Wachowiak Śliwiak Sp. j.:

a) Umowy o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. we Wrocławiu, ul. Na Grobli 14/16,

b) Umowy sprzedaży energii elektrycznej wraz z usługą dystrybucji dla celów administracyjnych zawarte z TAURON ENERGIA POLSKA SP. Z O. O. z siedzibą w Katowicach.

c) Umowa o dostarczanie ciepła zawarta z FORTUN POWER AND HEAT POLSKA SP. Z O. O. z siedzibą we Wrocławiu.

6. Od dnia podpisania Protokołu Zdawczo - Odbiorczego, Nabywca (Odbierający) przejmie wszelkie prawa, zobowiązania oraz koszty związane z użytkowaniem lokalu oraz udziału w nieruchomości wspólnej Budynku, w tym także prawa i zobowiązania przypadające dla Lokalu i części wspólnych. Odpowiada także za wszelkie szkody spowodowane pracami wykończeniowymi prowadzonymi w przejętym lokalu.

7. Nabywca (Odbierający) oświadcza, że od dnia odbioru Lokalu pod prace wykończeniowe będzie dokonywał opłat związanych z utrzymaniem Lokalu i Nieruchomości Wspólnej na podstawie odrębnej faktury za administrowanie zgodnie z Umową o Administrowanie, będącą załącznikiem do Umowy Deweloperskiej i Przedwstępnej Umowy Sprzedaży Miejsca Postojowego.

4. RĘKOJMIA I GWARANCJA

1. Przysługujące Nabywcy (Odbierającemu) uprawnienia z tytułu rękojmi na Lokal (bez wyposażenia) wygasają z upływem 5 lat od daty protokolarnego przekazania.
2. Niezależnie od uprawnień z tytułu rękojmi na urządzenia i elementy wyposażenia Lokalu, Nabywcy (Odbierającemu) przysługuje gwarancja, o ile taka gwarancja została udzielona przez producenta. Wzajemne prawa i obowiązki stron z tytułu gwarancji określa dokument gwarancyjny wystawiany przez producenta.
3. Nabywca (Odbierający) przy odbiorze Lokalu otrzymuje Instrukcję – Zasady Bezpiecznego Użytkowania Lokalu, której przestrzeganie stanowi warunek dochodzenia roszczeń z rękojmi.
4. Deweloper (Przekazujący) nie ponosi wobec Nabywcy (Odbierającego) odpowiedzialności rękojmiowej i gwarancyjnej za zużycie Lokalu, będące następstwem nieprawidłowego korzystania z Lokalu przez Nabywcę (Odbierającego).
5. Udziela się gwarancji na:
 - 🔌 okna - **36 miesięcy**
 - 🔌 pakiety szybowe - **36 miesięcy**
 - 🔌 drzwi wejściowe - **36 miesięcy**
 - 🔌 rolety, zamki, klamki, wkładki bębnekowe, zawiasy drzwiowe i inne akcesoria dodatkowe - **12 miesięcy**
- a) Warunkiem utrzymania przez Nabywcę (Odbierającego) gwarancji jest dokonywanie okresowych przeglądów zamontowanej stolarki okiennej. Pierwszy przegląd musi być wykonany przed upływem 6 miesięcy od daty odbioru Lokalu (obowiązek zgłoszenia przeglądu jest po stronie Nabywcy (Odbierającego)).
- b) Kolejne przeglądy muszą być wykonywane przed upływem 12 miesięcy od daty poprzedniego przeglądu. W przypadku niedotrzymania terminów przeglądów gwarancja wynosi 12 miesięcy na wszystkie okna. Przeglądy wykonywane są odpłatnie. Opłata obejmuje koszt dojazdu ekipy serwisowej i ewentualnych materiałów eksploatacyjnych.
- c) Gwarancją nie są objęte uszkodzenia powstałe w wyniku:
 - 🔌 niewłaściwej, niezgodnej z instrukcją użytkowania eksploatacji,
 - 🔌 naturalnego zużycia uszczelki,
 - 🔌 uszkodzenia mechaniczne części szklanych, aluminiowych i z tworzyw sztucznych powstałych z niewłaściwego użytkowania lub złego zabezpieczenia wyrobu podczas prac wykończeniowych lokalu.
- d) Gwarancji nie podlegają uszkodzenia i wady powstałe podczas niewłaściwej naprawy lub przeróbki w okresie gwarancyjnym przez osoby nie upoważnione przez Gwaranta.
6. Nabywca (Odbierający) zobowiązuje się korzystać ze znajdującego się w Lokalu wyposażenia w sposób ściśle określony w instrukcjach obsługi lub użytkowania pod rygorem utraty uprawnień przysługujących z rękojmi i gwarancji.
7. Nabywca (Odbierający) zobowiązany jest do niezwłocznego pisemnego powiadomienia Deweloperowi (Przekazującego) o ujawnieniu się ewentualnych wad fizycznych Lokalu lub wyposażenia. Strony ustalają, że usuwanie wad będzie uwzględnione tylko po uprzednim pisem-

nym zawiadomieniu Dewelopera (Przekazującego) (dotyczy rękojmi) lub gwaranta (dotyczy gwarancji) o stwierdzonej wadzie, pod rygorem utraty uprawnień przysługujących z rękojmi bądź gwarancji.

8. Nabywca (Odbierający) zobowiązuje się do nieodpłatnego udostępnienia Lokalu w celu usunięcia ujawnionych wad w terminach uzgodnionych pomiędzy stronami oraz do pisemnego potwierdzenia wykonanych prac.
9. Nabywca (Odbierający) ponadto zobowiązany jest do powierzenia wykonania wszelkich robót budowlanych, w tym wykończeniowych, adaptacyjnych, robót instalacyjnych oraz modernizacyjnych przekazanego lokalu, podmiotom lub osobom posiadającym wymagane kwalifikacje i uprawnienia. Roboty te powinny zostać wykonane zgodnie z projektem technicznym budynku oraz wymogami prawa budowlanego.

5. INSTRUKCJA - ZASADY BEZPIECZNEGO UŻYTKOWANIA LOKALU

Życzymy zadowolenia i wiele satysfakcji z użytkowania nowego lokalu. Pragniemy zwrócić Państwa uwagę na parę elementów, których znajomość pozwoli uniknąć nieporozumień i przyczyni się do pełnego zadowolenia z nowego mieszkania.

1. Ściany konstrukcyjne budynku są zaprojektowane w sposób optymalny, dlatego nie należy wykonywać jakichkolwiek bruzd, przekuć i przeróbek, które mogłyby zagrozić stateczności konstrukcji budynku, a w ekstremalnym przypadku – spowodować katastrofę budowlaną. **Zabrania się** wykonywanie przeróbek bez uzgodnień i bez nadzoru osób uprawnionych. Przeróbki wykonywane na własną rękę będą traktowane jako samowola budowlana i zgłaszane do Powiatowego Inspektora Budowlanego.
2. Dla utrzymania dostatecznej izolacyjności akustycznej stropów dającej odpowiedni komfort użytkowania, przy wykończeniu wierzchniej warstwy podłogi wykonanie np. kafli musi być poprzedzone ułożeniem odpowiednich warstw zwiększających tłumienie od dźwięków uderzeniowych w celu nie zmniejszenia pierwotnej izolacji akustycznej posadzki oddzielonej od wszystkich elementów konstrukcyjnych. Okładzinę podłogową (parkiet, płytki ceramiczne czy panele) należy układać z **odstępem dylatacyjnym od ścian i zastosowaniem połączeń elastycznych** (tzw. podłogi pływające).
3. Na balkonach dla utrzymania poprawnej izolacji i estetycznego wyglądu zaleca się we własnym zakresie, w miarę potrzeb (minimum raz na 3 lata) wykonanie odświeżenia powłoki poprzez nałożenie kolejnej warstwy farby do betonu **SIKAGARD-680-S**. Na płycie balkonowej **NIE należy układać żadnych okładzin trwale połączonych z podłożem**. Dopuszcza się układanie płytek na dystansach, bądź deski tarasowej na ruszcie z legarów. Balkony w Państwa mieszkaniu zostały zabezpieczone barierką chroniącą przed upadkiem z wysokości. Barierka jest zabezpieczona przed warunkami atmosferycznymi powłokami ochronnymi i lakierniczymi. Elementy takie ulegają zużyciu lub uszkodzeniom mechanicznym, dlatego wymagane jest przeprowadzanie przeglądu technicznego przez lokatora, a w razie konieczności prac konserwacyjnych. Przeglądy takie powinny odbywać się dwa razy w roku (przed okresem zimowym i letnim). Brak przeglądów i konserwacji może doprowadzić do pojawienia się ognisk korozji, co ma wpływ na utratę walorów estetycznych nie objętych gwarancją. Mieszkania znajdujące się na parterze mogą posiadać tarasy, które są wykończone deską tarasową ułożoną na ruszcie z legarów drewnianych. Pod rusztem z legarów znajduje się warstwa żwiru i izolacja przeciwwodna, membrana EPDM Resitrix. Obowiązuje zakaz kotwienia/przyklejania czegokolwiek do desek tarasowych. Cechą produktu jest zmiana koloru/odcienia będąca skutkiem upływu czasu oraz ekspozycji na warunki atmosferyczne w tym zleżyny śnieżne, które należy usuwać (np. inny kolor deski pod meblami lub donicami). Na tarasie występują dylatacje, ze względu na rozszerzalność cieplną, szczelina dylatacyjna zimą będzie większa niż latem. Taras analogicznie jak balkon został wyposażony w barierkę, pod którą znajduje się rynna wymagająca czyszczenia co najmniej 2 razy do roku. Taras jest zaprojektowany na obciążenie użytkowe 200 kg/m².
4. Instalacja wodno-kanalizacyjna w mieszkaniach wykonana jest z rur i kształtek z tworzyw sztucznych i rozprowadzona w posadzkach lub w bruzdach ścian działowych. **W sytuacji kiedy instalacja jest rozprowadzana w obrębie ścian rozdzielających mieszkanie ze względu na komfort akustyczny instalacje są prowadzone natynkowo**. Na każdej kondygnacji przy pionach zamontowano zawory kulowe odcinające oraz wodomierze ciepłej i zimnej wody de-

dykowane dla każdego mieszkania. Podejście pod baterię umywalkową i zlewozmywakową – stojące należy montować z zaworami odcinającymi przy wężykach. Przy zakupie wylewki szczególnie wannowej prosimy wybierać bezszumowe zakończone napowietrzaczami i zaworem zwrotnym! Nie należy stosować armatury czerpalnej i przepływowej posiadającej zawory grzybkowe, ponieważ powodują one zaburzenia przepływu wody i związany z tym hałas. W celu uniknięcia problemów akustycznych należy stosować zawory kulowe. **Instalacje należy mocować w sposób elastyczny**, a przejścia przez ściany i stropy odizolować od konstrukcji budynku. Przybory sanitarne powinny być mocowane z elastycznymi przekładkami. Szttywne zamocowanie np. miski ustępowej zawieszanej bezpośrednio do ściany konstrukcyjnej, czy zamurowanie krawędzi wanny w ścianie spowoduje bardzo **niekorzystny efekt akustyczny**. **Zakaz stosowania rozwiązań mogących pogarszać komfort akustyczny mieszkań!** Należy pamiętać, aby połączenia były szczelne, nie należy także łączyć rur plastikowych z metalowymi na siłę je dokręcając, najlepiej „biały montaż” zlecić wykwalifikowanej firmie hydraulicznej. Łączenie elementów stalowych z miedzianymi tylko poprzez przekładki z brązu.

Ponadto do połączeń gwintowanych zalecamy użycie konopi. Należy nałożyć tylko taką ilość konopi, aby wierzchołki gwintu były jeszcze widoczne. Użycie zbyt dużej ilości konopi grozi niebezpieczeństwem zniszczenia gwintu wewnętrznego. Umieszczenie konopi tuż za pierwszym skokiem gwintu pozwala uniknąć skośnego skręcenia i zniszczenia gwintu. Alternatywnie zamiast konopi można użyć taśmy teflonowej lub nici teflonowej. Nie dopuszczamy do stosowania w przykładowym systemie wciskanyh typ u Pusch TECElogo f. Tece – Logo chemicznych środków uszczelniających oraz klejów i past uszczelniających. Nie wolno używać pianek montażowych produkowanych na bazie metakrylanu, izocyjanianu i akrylanu. Dopuszcza się stosowanie past typu GEBATAUT II firmy GEB w połączeniu z konopiami.

Z uwagi na przebiegające w posadzkach przewody instalacji wodnej, ogrzewczej i kanalizacji sanitarnej kategorycznie zabrania się kucia, przekuwania i nawiercania posadzek w całym mieszkaniu. **Rury kanalizacyjne mogą być prowadzone nad posadzką. Przybory, wpusty, odwodnienia liniowe itp. wyposażać w syfony uniemożliwiające rozchodzenie się zapachów z instalacji kanalizacji sanitarnej.** Należy sprawdzić szczelność połączeń rozprowadzanych w mieszkaniu instalacji kanalizacji sanitarnej np. poprzez zalewanie podejść wodą i obserwację ścianek oraz połączeń instalacji. **Wszystkie przeróbki i przebudowy instalacji wodno-kanalizacyjnej skutkują utratą rękojmi na daną instalację.** Aby instalacja kanalizacyjna w mieszkaniu działała prawidłowo nie wolno wprowadzać do instalacji stałych odpadów gospodarstwa domowego, śmieci, gruzu, gazet, zapraw, klejów itp., nie wolno wylewać ścieków o temperaturze powyżej 60 stopni Celsjusza, nie wylewać środków chemicznych takich jak: aceton, benzyna, farby i lakiery. W przypadku zapchania się przewodów kanalizacyjnych należy oczyścić syfony i przewody. Zabrania się wrzucania do przewodów kanalizacyjnych szmat i podobnych materiałów powodujących zapychanie się przewodów oraz wlewania substancji żrących i używania ostrych narzędzi do czyszczenia.

5. Instalacja c.o. w mieszkaniach i na klatce schodowej wykonana została z rur typu PE-RT/AL/PE-RT w systemie wciskowym PUSCH TECElogo f. Tece-Logo, rozprowadzona w posadzkach od rozdzielacza do poszczególnych grzejników. Rozdzielacze obiegów grzewczych usytuowane są w szafkach rozdzielaczowych w przedpokoju mieszkań. Grzejniki zaopatrzone są w zawory/wkładki i głowice termostatyczne. Należy bezwzględnie pamiętać, aby podczas wykańczania

mieszkania nie dopuścić do ich zanieczyszczenia. Głowice umożliwiają regulację temperatury w poszczególnych pomieszczeniach uwzględniając zyski ciepła pochodzące z innych źródeł np. z nasłonecznienia lub gotowania. Gdy w pomieszczeniu panuje temperatura ustawiona na głowicy, to głowica ogranicza przepływ czynnika cieplnego przez grzejnik. Oznacza to, że grzejnik z ustawieniem głowicy na cyfrę np. 4 czasami może być gorący, czasami tylko letni. Nie oznacza to złej pracy grzejników, a jedynie to, że temperatura w pomieszczeniu osiągnęła regulowaną przez głowicę wartość. Z uwagi na przebiegające w posadzkach przewody instalacji c.o. kategorycznie zabrania się kucia, przekłuwania i nawiercania posadzek w całym mieszkaniu. **Nie należy zdejmować grzejników, ani ich odchylać na podłączonych rurach (może to spowodować pęknięcie rury).** Zdjęcie grzejnika powoduje ubytki wody w instalacji oraz zapowietrzanie grzejników! **Zabrania się dokonywania samodzielnych modernizacji instalacji „CO” zmiany ilości grzejników,** w tym również manipulacji nastawami wkładek termostatycznych grzejnikowych, gdyż może to spowodować rozregulowanie całego systemu grzewczego w obiekcie. Jest to system naczyń połączonych, a niekontrolowane zmiany w którymś z lokali mogą wpłynąć negatywnie na pozostałe. Stąd wszelkie przeróbki bez nadzoru ze strony instalatora firmy ZIS „WODNIK”, mogą doprowadzić do problemów z osiągnięciem komfortu we wszystkich mieszkaniach budynku.

Każde mieszkanie jest indywidualnie opomiarowane przez licznik poboru ciepła zlokalizowany w szafce na korytarzu. Zawory odcinające znajdują się przy rozdzielaczu.

Główny zawór odcinający mieszkanie znajduje się w szachcie instalacyjnym na kondygnacji mieszkania. Po zakończeniu sezonu grzewczego należy skontrolować stan instalacji c.o. pod kontem połączeń w rozdzielaczach i grzejnikach. Zabrania się regulacji (zmiany położenia pokrętki) zaworów Hyccon VTZ f. Oventrop oraz innych zaworów równoważących w budynku. Skutkować to będzie rozregulowaniem instalacji w budynku i koniecznością wykonania powtórnej regulacji. **Wszystkie przeróbki i przebudowy instalacji C.O. skutkują utratą rękojmi na daną instalację.**

6. Instalacje elektryczne – rozprowadzone są w tynkach. Wszystkie obwody zabezpieczone są wyłącznikiem różnicowoprądowym, którego sprawność działania należy sprawdzać raz w miesiącu przyciskiem znajdującym się na wyłączniku. W pomieszczeniu aneksu kuchennego / kuchni zlokalizowane jest gniazdo 400V do podłączenia płyty grzewczej, ceramicznej itp. Wymagane jest aby podłączenie urządzenia wykonywane było przez osoby do tego uprawnione. Gniazda wtykowe zainstalowane z bolcem ochronnym, zasilane trójprzewodowo. Instalacja oświetleniowa – do oświetlenia są poprowadzone przewody trzy i cztery przewodowe, dla podwójnego włącznika.

W łazienkach jest doprowadzony dodatkowy przewód połączeń wyrównawczych, w przypadku zamontowania wanny z zaciskiem ochronnym, przewód należy podłączyć do tego zacisku.

Tablica Mieszkaniowa jest zaplombowana, zdjęcie tablicy jest równoznaczne z przeróbką instalacji elektrycznej co skutkuje natychmiastową utratą gwarancji na instalację elektryczną.

Aby uniknąć przewiercania instalacji należy wcześniej sprawdzić trasę ułożenia przewodów elektrycznych za pomocą czujnika przewodów elektrycznych lub odkrywką w tynku.

Wewnętrzne urządzenie domofonowe zostało oplombowane, wobec tego nie należy demontować i bezwzględnie pamiętać, aby nie dopuścić do zanieczyszczenia aparatu DOMO-

FONU. Demontaż domofonów lub ich przenoszenie skutkować będzie naliczeniem kar (demontaż powoduje zwarcia, które są przyczyną rozkodowania instalacji lub jej uszkodzenia).

Przewód internetowy światłowodowy jest doprowadzony do skrzynki TSM znajdującej się nad drzwiami wejściowymi do mieszkania. Ze skrzynek TSM sygnał będzie rozprowadzany do gniazd RJ 45 umieszczonych we wszystkich pokojach w mieszkaniu. Naprawa i konserwacja instalacji i odbiorników zasilanych energią elektryczną może być powierzona osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje.

W budynku zaprojektowano nowoczesny system telewizji zbiorczej umożliwiający odbiór telewizji kablowej, naziemnej, satelitarnej ogólnodostępnej i kodowanej. System wyposażony jest w komplet anten satelitarnych i naziemnych montowanych na dachu budynku. Sygnał telewizji kablowej doprowadzony jest za pomocą zewnętrznej sieci dystrybucyjnej. Budynek posiada własny niezależny system anten.

W instalacji zamontowano anteny satelitarne z dwoma konwerterami typu QUATRO, zestaw anten TV naziemnej, antenę radiową FM, programowalny wzmacniacza wielozakresowy, odgałęźniki oraz multiswitche i gniazda abonenckie.

Każdy pokój został wyposażony w gniazda pozwalające podłączyć radio oraz telewizor do telewizji naziemnej cyfrowej, satelitarnej lub kablowej (usługę telewizji kablowej świadczy firma UPC).

Anteny telewizji naziemnej, są umieszczone na maszcie i skierowane w kierunku nadajników telewizji naziemnej Wrocław „Ślęza” (Mux-1, Mux-2, Mux-3), Wrocław „Żórawina” Mux-3 i Mux-4).

7. Instalacja wentylacyjna mechaniczna wykonana jest w oparciu o system f. Harmann. Ze względu na ograniczenie hałasu, wydajność wentylacji w okresie nocnym zostaje obniżona. Wywiew mechaniczny powietrza następuje z pomieszczeń kuchni/ aneksu kuchennego oraz łazienek **za pomocą systemu f. Harmann, na który składa się tłumik kanałowy MORO, regulator stałego przepływu i kratka wentylacyjna.**

We wszystkich pomieszczeniach kuchni przewidziano możliwość podłączenia indywidualnego okapu kuchennego (z wentylatorem o wydajności do 180 m³/h) do pionu poprzez zamontowaną klapę zwrotną FROGG f. HARMANN o średnicy Ø125. Przy montażu okapów o większej mocy należy rozszczelniać lub otwierać okna w celu dostarczenia odpowiedniej ilości świeżego powietrza do mieszkania.

Piony wentylacyjne są wspólne dla mieszkań usytuowanych jedno nad drugim na kolejnych kondygnacjach – **nie należy w żaden sposób ingerować w instalację**, a przede wszystkim **nie można:**

- ➡ demontować, wymieniać kratki wentylacyjne,
- ➡ demontować tłumika MORO,
- ➡ demontować lub zmieniać nastawy regulatora przepływu RDR,
- ➡ demontować klapę zwrotną FROGG,
- ➡ zatykać, zasłaniać kratki wentylacyjne/ nawietrzaki okienne i ich powierzchnię czynną **(informacja ta nie dotyczy okresu prowadzenia wszelkiego rodzaju prac budowlanych i wykończeniowych. Pył budowlany i gipsowy może spowodować uszkodzenie sterowania wentylatora**

oraz niekorzystnie wpłynąć na żywotność łożyska). W TRAKCIE PROWADZENIA REMONTÓW NALEŻY ZABEZPIECZYĆ KRATKĘ WENTYLACYJNĄ przed możliwością zasysania jakichkolwiek zanieczyszczeń budowlanych, dostania się do kanału gruzu i innych ciał stałych, które mogą uniemożliwić poprawną pracę regulatora RDR.

Niezastosowanie się do powyższego spowoduje rozregulowanie instalacji wentylacji w całym pionie wentylacyjnym, co objawiać się może m.in.:

- ➡ zwiększonym hałasem,
- ➡ brakiem wywiewu lub zbyt dużym wywiewem (zbyt mała ilość powietrza/tlenu lub wychłodzenie pomieszczeń w okresie zimnym, wzrost wilgotności powietrza, rozwój grzybów pleśniowych), itp. zarówno w przedmiotowym mieszkaniu jak i mieszkaniach znajdujących się powyżej lub poniżej.

Podstawową zasadą wentylacji jest zrównoważony bilans powietrza nawiewanego i wywiewanego w mieszkaniu – ilość powietrza usuwanego przez kratki wywiewne musi być skompensowana nawiewem przez nawietrzaki okienne **NIE NALEŻY ZAMYKAĆ NAWIETRZAKÓW OKIENNYCH !**

Przy pracach wykończeniowych nie dopuścić do zanieczyszczenia kratki! Prosimy o przeczytanie INSTRUKCJI (załączona w dalszej części protokołu) dotyczącej zasad działania systemu wentylacji. W celu zachowania prawidłowego przepływu powietrza wentylacyjnego w obrębie mieszkania wszystkie drzwi wewnętrzne powinny mieć otwór o powierzchni czynnej min. 80 cm², np. szczelinę dolną o wysokości 1 cm na całej długości skrzydła drzwiowego, a drzwi do kuchni i łazienek muszą być wyposażone w dolnej części w kratki wentylacyjne, otwory bądź szczeliny nawiewne o łącznej powierzchni czynnej min. 200 cm².

NIE NALEŻY ZAMYKAĆ NAWIETRZAKÓW OKIENNYCH, ponieważ bez napływu powietrza zaburzony jest układ wentylacji, z typowymi objawami podciśnienia w lokalu:

- ➡ zasysanie większej niż przewidziana ilość powietrza przez pozostałe (niezamknięte nawietrzaki okienne), co w okresie zimnym doprowadzi do wychłodzenia danego pomieszczenia.
- ➡ wysychanie syfonów instalacji kanalizacji sanitarnej i wydostawanie się nieprzyjemnych zapachów z odpływów (umywalk, wanien, odpływów liniowych, itp.).
- ➡ przedostawanie się nieprzyjemnych zapachów do lokalu poprzez kratki wentylacyjne „tzw. cofka”
- ➡ wdmuchiwanie powietrza oraz kurzu przez niektóre gniazda sieciowe 230V
- ➡ hałaśliwe zasysanie powietrza przez drzwi wejściowe
- ➡ wzrost wilgotności powietrza i rozwój grzybów pleśniowych.

Podstawowym działaniem mającym na celu usunięcie pary wodnej z mieszkania jest wietrzenie mieszkania raz dziennie przez minimum 15 minut. W mieszkaniach powinna panować temperatura 18-22 stopnie Celsjusza i wilgotność względna 45-55%. W przypadku stwierdzenia nadmiernej wilgotności w mieszkaniu oraz na skutek ograniczenia wentylacji Triada Dom nie będzie usuwać usterek (pleśni i grzybów) tym spowodowanych.

UWAGA:

Nieuzasadnione zgłoszenie wadliwej pracy układu wentylacji lub jej skutku (np. nieprzyjemny zapach w pomieszczeniach), wynikające m.in. z nie stosowania się do w/w zasad i uwag, skutkować będzie obciążeniem kosztami zgłaszającego za przybycie serwisu i przeprowadze-

nia czynności serwisowych (np. usunięcie usterki lub przywrócenie systemu do stanu poprawnej pracy). W przypadku samodzielnego wykonania prac polegających na odtworzeniu stanu sprzed zmian/przywrócenia poprawnej pracy układu, Właściciel lub osoba zgłaszająca usterkę zobowiązana jest do powiadomienia DEWELOPERA (Przekazującego) o zakończeniu prac i zgłoszenia do odpłatnego odbioru instalacji przez DEWELOPERA (Przekazującego).

8. Stolarka okienna wykonana z PCV/ Al. Okna rozwierno - uchylne z funkcją mikroroszczelnienia – klamka ustawiona pod kątem 45 stopni. Prosimy o przeczytanie INSTRUKCJI UŻYTKOWANIA I KONSERWACJI OKIEN PCV/ Al.

BEZWZGLĘDZNIE NALEŻY WIETRZYĆ LOKAL. BARDZO SZCZELNE, ZAMKNIĘTE OKNA UNIE-MOŻLIWIAJĄ WENTYLACJĘ. Parapet wewnętrzny nie jest montowany w łazienkach.

9. Okładziny wewnętrzne – tynki gipsowe, wykonane na mokro, są tynkami bardzo higroskopijnymi. Przy zastosowaniu tynków gipsowych konieczne jest zapewnienie dobrej wentylacji pomieszczeń oraz pozwolenie na niezbyt szybkie odparowanie wilgoci z tynku.

NIEDOPUSZCZALNE JEST BEZPOŚREDNIE OGRZEWANIE TYNKU.

Należy pamiętać, że przed przystąpieniem do malowania tynku, musi on być idealnie suchy, a wszystkie drobne pęknięcia i ubytki należy wypełnić elastyczną masą szpachlową. Pojawianie się pęknięć/rys jest cechą nowych budynków, nie jest oznaką wad konstrukcyjnych, lecz efektem normalnej pracy budynku i osiadania fundamentów. Pojawiające się rysy należy we własnym zakresie wypełnić masą szpachlową i zamalować. Przed malowaniem farbami nawierzchniowymi należy koniecznie zagruntować ściany właściwymi preparatami gruntującymi, wykonanie gruntowania przed malowaniem jest niezbędne, ponieważ:

- ➔ zmniejsza i wyrównuje chłonność podłoża,
- ➔ wzmacnia (utwardza) powierzchnię ścian i sufitów oraz likwiduje pylenie podłoża,
- ➔ powoduje mocniejsze wiązanie farby z podłożem,
- ➔ zmniejsza zużycie farby,

Brak gruntowania może doprowadzić do:

- ➔ pękania i łuszczenia powłok malarskich,
- ➔ powstawania przebarwień kolorystycznych,
- ➔ powstania „pasów” widocznych pod światło, niejednorodnej wytrzymałość wymalowania,
- ➔ słabej przyczepności farby.

Do malowania nawierzchniowego polecamy farby akrylowe lateksowe.

DEWELOPER (Przekazujący) usuwa usterki w ramach rękojmi doprowadzając mieszkanie do stanu z dnia odbioru.

Przed wykonaniem okładzin ściennych i podłogowych w łazienkach i sanitariatach należy wykonać izolację przeciwwilgociową (np. folią w płynie) !!

10. Drzwi wejściowe należy czyścić środkami przeznaczonymi do konserwacji mebli lub lekko wilgotną szmatką, nie mogą być narażone na bezpośredni kontakt z wodą!

Przed przystąpieniem do montażu drzwi wewnętrznych należy sprawdzić wielkość otworów drzwiowych!

Drzwi łazienkowe muszą otwierać się na zewnątrz łazienki.

6. INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA I KONSERWACJI OKIEN PCV

1. Mycie i czyszczenie szkła

- ➡ Powierzchnia szkła powinna być regularnie myta w zależności od stopnia zabrudzenia.
- ➡ Zabrudzeń stałych, takich jak zaprawa cementowa, nie wolno usuwać na sucho. W tym celu powierzchnię szyby należy obficie zwilżyć czystą wodą w celu odmożenia i zmycia twardych i ostrych cząstek.

- ➡ Tłuszcz i pozostałości mas uszczelniających należy usunąć np. spirytusem lub izopropanolem, następnie spłukać obficie wodą. Do czyszczenia powłok refleksyjnych, nie należy używać jakichkolwiek substancji żrących i alkaicznych (fluor, chlor), ani proszków czyszczących, gdyż mogą one uszkodzić powłokę.

Mycie powinno odbywać się z użyciem zwykłych detergentów, a do usuwania zabrudzeń w postaci tłustych plam można użyć acetonu lub amoniaku, uważając na uszczelki (mogą wchodzić w reakcję z acetonem lub amoniakiem).

Za wady szkła powstałe na skutek nieprawidłowego mycia, czy używania niewłaściwych środków myjących oraz wpływu zanieczyszczeń zewnętrznych (atmosferycznych, innych) producent nie odpowiada.

2. Czyszczenie i konserwacja profili PCV

➡ Czyszczenie

Profile okienne z PCV są produkowane z odpornego na warunki pogodowe, ustabilizowanego i łatwego w pielęgnacji materiału.

Właściwe czyszczenie wraz z właściwym używaniem dopuszczonych do użytku środków czyszczących decyduje o trwałości i wyglądzie Państwa okien.

(Wskazówki te obowiązują zarówno dla białych jak i kolorowych okien.)

Mimo staranności robót montażowych mogą zdarzyć się takie zabrudzenia jak resztki zaprawy, tłuste odciski palców, klej do tapet, odpryski farby itd. Większość zabrudzeń daje się łatwo usunąć.

Resztki zaprawy i odpryski farby można najczęściej usunąć półtwardą łopatką poprzez ostrożne zeszkrobywanie i starcie na wilgotno. Proszę przy tym zwrócić uwagę, by ostre kamyczki żwirowe z zaprawy nie spowodowały zadrapań na powierzchniach.

Użycie benzyny, rozcieńczalnika, kwasu octowego, zmywacza do paznokci i podobnych środków prowadzi do zniszczenia powierzchni, stąd też nigdy nie wolno ich stosować.

➡ Zanieczyszczenia ogólne

Zanieczyszczenia ogólne na gładkiej, nie porowatej i higienicznej powierzchni, spowodowane kurzem i deszczem można szybko usunąć lekkim roztworem środka do mycia. Przy uporczywym zabrudzeniu możliwe jest wielokrotne czyszczenie.

Proszę nigdy nie używać do czyszczenia środków niszczących powierzchnię (rozpuszczających), środków szorujących lub chemikaliów takich jak rozcieńczalnik nitro, benzyna lub podobne. Jeśli na oknach znajdują się zabrudzenia, których nie można usunąć w opisany powyżej sposób, proszę zwrócić się po poradę do EXTHERM-2.

3. Konserwacja uszczeltek

Uszczelki odsadzcze do uszczelnienia odsadzenia szyb we wrębach skrzydeł okien i drzwi balkonowych oraz uszczelki przylgowe do uszczelniania na obwodzie styku skrzydła z ościeżnicą są wykonane z kauczuku syntetycznego EPDM typu B. Uszczelki spełniają wymagania typu DIN 7863, są odporne na starzenie i wietrzenie.

Uszczelki należy konserwować ogólnodostępnymi w handlu środkami podobnymi do konserwacji uszczeltek samochodowych, np. silikon w sztyfcie.

4. Konserwacja okien

Elementy okucia należy regularnie kontrolować pod względem pewności mocowania oraz stopnia zużycia i w razie potrzeby dokręcić wkręty mocujące. W przypadku uszkodzenia okuć trzeba dokonać wymiany niesprawnych elementów.

Przynajmniej raz do roku wszystkie elementy ruchome i miejsca współpracy elementów należy nasmarować olejem do konserwacji okuć. Stosowane środki pielęgnacyjno -czyszczące nie mogą naruszyć powłoki antykorozyjnej okuć.

Prace montażowo - naprawcze, tj. regulacja okuć (a w szczególności regulacja zawiasu narożnego i rozwórek), wymiana okuć zużytych lub uszkodzonych oraz zawieszanie i wyjmowanie skrzydła z ościeżnicy, powinien wykonać fachowy personel.

Wszystkie elementy okucia należy chronić przed zanieczyszczeniem oraz zamalowaniem podczas malowania lub lakierowania wyposażonych w nie okien i drzwi.

7. ZASADY DZIAŁANIA SYSTEMÓW WENTYLACYJNYCH

Informacja dla użytkowników dotycząca zasady działania stałoprzepływowych systemów wentylacji wielorodzinnych budynków mieszkalnych.

W skład zainstalowanego systemu wentylacji mechanicznej wywiewnej, wchodzi wzajemnie współpracujące elementy składowe, w tym przede wszystkim: centralne wentylatory wyposażone w regulatory utrzymujące stały strumień powietrza (wydajność) w kanale (pionie) wentylacyjnym oraz „aktywne” regulatory stałego przepływu zapewniające właściwy przepływ powietrza w obrębie poszczególnych lokali mieszkalnych. W związku z powyższym, w celu prawidłowego funkcjonowania systemu, przy wszelkiego rodzaju pracach wykończeniowych i aranżacyjnych należy przede wszystkim zachować pierwotny rodzaj oraz lokalizację zainstalowanych przez Wykonawcę budynku krutek wentylacyjnych, regulatorów stałego przepływu oraz przepustnic tłumiących – istotna jest również kolejność ich montażu oraz odległość między elementami. Dopuszcza się zmianę kratki wentylacyjnej pod warunkiem zachowania powierzchni efektywnej przez którą przepływa powietrze – powierzchnia efektywna musi być większa lub równa 0,055 m².

Wszelkie ingerencje w system skutkować mogą pogorszeniem parametrów pracy, a odczuwalne zmiany i niedogodności dotyczyć mogą nie tylko, lokali w których zmian tych dokonano, ale w skrajnych przypadkach również pozostałych mieszkań obsługiwanych przez wspólny pion wentylacyjny.

Podstawową zasadą działania centralnych, stałoprzepływowych systemów wentylacji jest utrzymywanie stałej wydajności (przepływu powietrza) przy utrzymaniu projektowej kompensacji powietrza usuwanego (otwarte nawietrzaki okienne). Utrzymanie stałej wydajności skutkować będzie utrzymaniem projektowych parametrów wydajnościowych i akustycznych bez względu na otwarte/zamknięte okna zewnętrzne lub drzwi wejściowe – ilość powietrza usuwanego z mieszkania kompensowana jest przez otwarte nawietrzaki okienne.

Podczas pracy systemu w warunkach innych niż projektowe (brak całkowitej kompensacji powietrza usuwanego), czyli np. przymkniętych nawietrzakach okiennych lub uruchomionym okapie czy okresowym „zaklepaniu”/zabezpieczeniu kratki przed wyciągiem zanieczyszczeń i pyłów w momencie prowadzenia w lokalu prac wykończeniowych i remontowych wydajność na kratce wywiewnej w pomieszczeniu ulegnie zmniejszeniu natomiast bez ryzyka zwiększenia poziomu hałasu z otworów wentylacji wywiewnej. Warunkiem koniecznym utrzymania ww. cech systemu jest m.in. zachowanie „powtarzalnych” warunków montażowych, odpowiednio dobrane średnice oraz długości kanałów wentylacyjnych łączących kratki z pionami zbiorczymi, właściwy i ściśle określony zakres wydajności zastosowanych regulatorów stałego przepływu, zgodny m.in. z zakresem zastosowanych wentylatorów. Wszystkie ww. kwestie i warunki są weryfikowane na etapie projektowym instalacji, stąd wszelkiego rodzaju zmiany i ingerencje w system skutkować mogą odstępstwem od optymalnych warunków pracy.

W przypadku wystąpienia nieprawidłowości związanych z ewentualnymi ingerencjami Mieszkańców, Zarządca Budynku wraz z Wykonawcą instalacji szczególną uwagę powinni zwrócić na następujące czynności/potencjalne przyczyny:

1. Trwały demontaż przez Użytkownika Lokalu regulatora stałego przepływu RDR i pozostawienie wolnego wlotu powietrza, lub zastąpienie kratki indywidualnym wentylatorem wywiewnym [ww. działania spowodują gwałtowny wzrost wydajności na otworze wentylacyjnym w danym mieszkaniu, a w efekcie pogorszenie parametrów akustycznych i zwiększenie strat ciepła oraz zmniejszenie wydajności na elementach wywiewnych w pozostałych mieszkaniach obsługiwanych przez dany pion wentylacyjny].

2. W przypadku pomieszczeń kuchennych: zamiana lokalizacji regulatora RDR łącznie z demontażem klapy zwrotnej na króćcu okapowym i jego „montaż” w pionie obsługującym okapy kuchenne oraz podłączenie okapu do pionu wentylacji ogólnej [możliwe konsekwencje to przenoszenie zapachów oraz nawiew zanieczyszczonego powietrza z okapu do mieszkań z innych kondygnacji, „ciąg wsteczny”, niekontrolowane zmiany wydajności na kratkach wentylacyjnych w mieszkaniach => pogorszenia parametrów akustycznych w obrębie całej instalacji, uszkodzenie wentylatora i zanieczyszczenie pionu wentylacyjnego spowodowane transportem powietrza zanieczyszczonego oparami kuchennymi z cząsteczkami tłuszczu].
3. Zamiana zastosowanych kratki wentylacyjnych na kratki o mniejszej powierzchni czynnej i oporach, zmiana regulatorów stałego przepływu RDR na inny element zakańczający [np. przepustnica regulacyjna lub regulator o innych parametrach wydajnościowych] lub/i zmiana lokalizacji regulatora RDR, tj. wydłużanie kanałów łączących kratkę z pionem, stosowanie dodatkowych kolan, redukcji etc [zwiększenie oporów przepływu w instalacji w stosunku do założeń projektowych spowodować może obniżenie wydajności w danym mieszkaniu, brak możliwości wyregulowania instalacji; możliwa konieczność zwiększenia nastaw regulatora obrotów wentylatora centralnego w celu utrzymania wymaganej wydajności => pogorszenie parametrów akustycznych całego systemu].
4. Używania okapu kuchennego o wydajności większej niż ok. 180 m³/h na danym biegu bez dodatkowej kompensacji usuwanego powietrza np. poprzez rozszczelnianie tymczasowe/otwieranie okien [pojawienie się podciśnienia w mieszkaniu, wysychanie syfonów kanalizacyjnych i pojawienie się nieprzyjemnych zapachów z instalacji kanalizacji sanitarnej, zaciąganie powietrza przez wszystkie nieszczelności w mieszkaniu (np. drzwi zewnętrzne), pojawienie się tzw. „cofki” z wentylacji ogólnej (kuchnia, łazienka) i przenikanie zapachów z innych mieszkań]
5. Trwałe „zatykanie” (zaklejenie, zaślepienie, etc) kratki wentylacyjnych lub/i nawiewników w okresie bieżącego użytkowania poszczególnych lokali mieszkalnych [brak prawidłowej wentylacji pomieszczeń, oprócz oczywistych skutków higienicznych i zdrowotnych powodować może liczne wady i usterki techniczne budynku, takie jak: występowanie pleśni/grzybów na przegrodach budowlanych, skraplanie wilgoci na szybach, nawiewnikach etc].

UWAGA: Powyższa informacja (pkt 5) nie dotyczy okresu prowadzenia w obrębie poszczególnych lokali wszelkiego rodzaju prac budowlanych i wykończeniowych. Pył budowlany, gipsowy, farby, zalanie wodą, urazy mechaniczne, powodować mogą trwałe zablokowanie mechanizmu regulacyjnego kratki oraz uszkodzenie układu sterowania wentylatora. W trakcie prowadzenia remontów należy zatem zabezpieczyć kratkę/ regulator lub króciec wywiewny przed możliwością zasysania jakichkolwiek zanieczyszczeń budowlanych.

Informacja dla administratorów/zarządców dotycząca wentylatorów dachowych.

Czynności serwisowo / przeglądowe przy wentylatorach firmy Harmann – VIVER, VIVER EC:

1. Kontrola stanu zabrudzenia wentylatora – wirnik ; siatka ochronna.
3. Ustawienia automatyki – prawidłowe nastawy na regulatorze GT3 T.
4. Stan łożysk silnika wentylatora.
5. Pomiar prądów.
6. Pomiar wydajności.
7. Protokół z przeglądu.

UWAGA: Powyższe czynności należy wykonywać okresowo - dwa razy w roku. **Przeglądy serwisowe powinny być powierzone firmom z odpowiednimi kwalifikacjami. Należy dochować wszelkich zasad bezpieczeństwa i higieny pracy realizując serwis na dachu budynku.**

8. ZASADY KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

1. Nieruchomość wspólną stanowią będą działki numer 8/3 i 8/4 opisane w § 1 Umowy Deweloperskiej / Przedwstępnej Umowy Sprzedaży oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, o ile Nieruchomość nie zostanie podzielona. W przypadku podziału Nieruchomości grunt wspólny obejmować będzie jedynie wydzieloną działkę.
2. Zostanie dokonany podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, zgodnie z którym właściciele lokali posiadających wyjścia na tarasy lub balkony, będą mieli prawo do korzystania na zasadzie wyłączności z tarasów lub z balkonów przylegających do ich lokali i z wejściami z nich. Ponadto zostanie ustalony sposób korzystania z części miejsc postojowych, zgodnie z którym, niektóre zewnętrzne miejsca postojowe zostały wyłączone z ogólnego użytku i przeznaczone do korzystania na zasadzie wyłączności przez właścicieli niektórych lokali mieszkalnych. Miejsca te zostały wyposażone w blokady wjazdu.
3. Miejsca postojowe zewnętrzne wyłączone z ogólnego użytku a przeznaczone do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, wyposażone zostały w blokady wjazdu. Koszty wymiany, napraw oraz ryzyka uszkodzenia blokady obciążają użytkownika danego miejsca postojowego.
4. Pod powłoką tarasów znajduje się izolacja stropu. Niedozwolone są czynności mogące spowodować jej uszkodzenie.
5. Projekt budowlany i zagospodarowania terenu Nieruchomości objęte są ochroną wynikającą z prawa autorskiego. Jakiegokolwiek zmiany bez zgody autora projektu i spełnienia wymogów przewidzianych przepisami prawa (w tym między innymi takie, jak np. wieszanie anten radio-telewizyjnych, CB i teleinformatycznych, a w szczególności anten telewizji satelitarnej na częściach zewnętrznych budynku/ściany, balustrady itp./ lub ogrodzeniu, zabudowa balkonów, zmiana kolorystyki ścian zewnętrznych, montaż markiz, reklam itp.) są niedozwolone. Zabronione jest montowanie na elewacji i tarasach zadaszeń stałych, krat, dodatkowych przegród między balkonami i tarasami. Jednostki zewnętrzne klimatyzatorów mieszkań mogą być montowane tylko od wewnętrznej strony balustrady balkonu/tarasu w miejscu zaakceptowanym przez projektanta budynku i nie mogą pogarszać komfortu użytkowania pozostałych lokali.
6. Zabronione jest instalowanie na elewacji własnych lamp zewnętrznych, jak również prowadzenie po elewacji własnych kabli, instalacji, itp. (nie dotyczy tarasów z zaprojektowanym oświetleniem).
7. Jednostki zewnętrzne klimatyzatorów mieszkań mogą być montowane tylko od wewnętrznej strony balustrady balkonu/tarasu w miejscu zaakceptowanym przez projektanta budynku i nie mogą pogarszać komfortu użytkowania pozostałych lokali. Ich umieszczenie w tych miejscach jest nieodpłatne.
8. Właściciele lokali zobowiązani będą udostępniać lokale lub będące w ich posiadaniu części wspólne w celu konserwacji, napraw, remontów i czynności eksploatacyjnych.
9. W przypadku wprowadzenia strefy ruchu NABYWCA (Odbierający) zobowiązuje się przestrzegać znaków drogowych.
10. NABYWCA (Odbierający) przyjmuje do wiadomości, że za wszelkie zniszczenia części wspólnych budynku odpowiadają użytkownicy

9 KARTY GWARANCYJNE

9.1 KARTA GWARANCYJNA MONTAŻU DRZWI WEJŚCIOWYCH

1. Gwarant zapewnia Nabywcy (Odbierającemu) dobrą jakość i prawidłowe działanie wyrobu przy użytkowaniu zgodnie z przeznaczeniem i zasadami podanymi w instrukcji.
2. Gwarancji udziela się na okres 36 miesięcy na drzwi wejściowe do Lokalu.
3. Zamki, klamki, wkładki bębnekowe, zawiasy drzwiowe i inne akcesoria dodatkowe objęte są 12 miesięczną gwarancją.
4. Nabywca (Odbierający) zobowiązany jest zgłosić Gwarantowi na piśmie stwierdzoną wadę w terminie 7 dni od jej wykrycia. Zgłoszenia proszę kierować do autoryzowanego monteru drzwi: **Marek Bajewski tel. 601-416-089, marek.bajewski@wp.pl.**
5. Usterki i wady objęte gwarancją będą usuwane w ciągu 14 dni od daty uznania roszczeń Nabywcy (Odbierającego), nie później jednak niż w ciągu 28 dni od daty zgłoszenia.
6. Gwarancja obejmuje wyłącznie uprawnienia Nabywcy (Odbierającego) do usunięcia wady fizycznej wyrobu. Naprawy będą wykonywane w miejscu zamontowania wyrobu, jeśli usunięcie wady nie będzie wymagać warunków produkcyjnych.
7. Gwarancją nie są objęte:
 - a) uszkodzenia powstałe w wyniku:
 - ➔ niewłaściwej, niezgodnej z instrukcją użytkowania eksploatacji,
 - ➔ nadmiernej wilgotności powietrza w pomieszczeniu co doprowadza do pęcznienia materiału,
 - ➔ naturalnego zużycia uszczelek, wyrobu,
 - b) uszkodzenia mechaniczne powstałe z niewłaściwego użytkowania lub złego zabezpieczenia wyrobu podczas prac budowlanych, oklejania malarskimi taśmami samoprzylepnymi,
 - c) wadliwego działania wyrobu będącego skutkiem zdarzeń losowych niezależnych od producenta i warunków eksploatacji (powódź, pożar, włamanie).
8. Gwarancji nie podlegają uszkodzenia i wady powstałe podczas niewłaściwej naprawy lub przeróbki w okresie gwarancyjnym przez osoby nie upoważnione przez Gwaranta.
9. Niniejsza karta gwarancyjna stanowi jedyną podstawę do realizacji uprawnień gwarancyjnych.
10. W przypadku zgubienia karty gwarancyjnej duplikaty nie będą wydawane.
11. Niniejsza karta stanowi integralną część umowy łączącej Gwaranta i DEWELOPERA (Przekazującego).
12. Drzwi objęte niniejszą gwarancją spełniają wymagania Krajowej Oceny Technicznej KOT-2017/0242
13. Zaleca się czyścić środkami przeznaczonymi do konserwacji mebli.

Data

TRIADA – DOM

WACHOWIAK ŚLIWIAK SPÓŁKA JAWNA
55-100 TRZEBNICA, UL. OBORNICKA 19
NIP: 915-15-45-914, REGON: 931983476
KRS 0000153900

9.2 KARTA GWARANCYJNA STOLARKI OKIENNEJ

1. Gwarant zapewnia Nabywcy (Odbierającemu), dobrą jakość i prawidłowe działanie wyrobu przy użytkowaniu zgodnie z przeznaczeniem i zasadami podanymi w instrukcji.
2. Gwarancji udziela się na okres 36 miesięcy na okna i fasady oraz na drzwi wejściowe.
3. Rolety, zamki, klamki, wkładki bębnekowe, zawiasy drzwiowe i inne akcesoria dodatkowe objęte są 12 miesięczną gwarancją.
4. Pakiety szybowe objęte są gwarancją producenta, która wynosi 36 miesięcy.
5. Warunkiem utrzymania przez Nabywcę (Odbierającego) 36 miesięcznej gwarancji jest dokonywanie okresowych przeglądów zamontowanej stolarki. Pierwszy przegląd musi być wykonany przed upływem 6 miesięcy od daty sprzedaży (obowiązek zgłoszenia przeglądu jest po stronie Nabywcy (Odbierającego). Zgłoszenia prosimy kierować do **EXTHERM-2, tel. (71) 387-86-53, biuro@extherm-2.com.pl**
6. Kolejne przeglądy muszą być wykonywane przed upływem 12 miesięcy od daty poprzedniego przeglądu. W przypadku niedotrzymania terminów przeglądów, gwarancja wynosi 12 miesięcy na wszystkie wyroby.
7. Przeglądy wykonywane są odpłatnie.
8. Opłata obejmuje koszt dojazdu ekipy serwisowej i ewentualnych materiałów eksploatacyjnych.
9. Nabywca (Odbierający) zobowiązany jest zgłosić Gwarantowi na piśmie stwierdzoną wadę w terminie 7 dni od jej wykrycia.
10. Usterki i wady objęte gwarancją będą usuwane w ciągu 14 dni od daty uznania roszczeń Nabywcy (Odbierającego), nie później jednak niż w ciągu 28 dni od daty zgłoszenia.
11. Gwarancja obejmuje wyłącznie uprawnienia Nabywcy (Odbierającego) do usunięcia wady fizycznej wyrobu. Naprawy będą wykonywane w miejscu zamontowania wyrobu, jeśli usunięcie wady nie będzie wymagać warunków produkcyjnych.
12. Gwarancją nie są objęte:
 - a) uszkodzenia powstałe w wyniku
 - niewłaściwej, niezgodnej z instrukcją użytkowania eksploatacji,
 - naturalnego zużycia uszczelek,
 - b) uszkodzenia mechaniczne części szklanych, aluminiowych i z tworzyw sztucznych powstałych z niewłaściwego użytkowania lub złego zabezpieczenia wyrobu podczas prac wykonywanych w pobliżu.
13. Gwarancji nie podlegają uszkodzenia i wady powstałe podczas niewłaściwej naprawy lub przeróbki w okresie gwarancyjnym przez osoby nie upoważnione przez Gwaranta.
14. Niniejsza karta gwarancyjna wraz z załącznikiem nr 1 stanowi jedyną podstawę do realizacji uprawnień gwarancyjnych.
15. W przypadku zgubienia karty gwarancyjnej duplikaty nie będą wydawane.
16. Niniejsza karta stanowi integralną część umowy łączącej Gwaranta i DEWELOPERA (Przekazującego).
17. Okna objęte niniejszą gwarancją spełniają wymagania normy EN 14351-1+A2

Data

TRIADA – DOM

WACHOWIAK ŚLIWIAK SPÓŁKA JAWNA
55-100 TRZEBNICA, UL. OBORNICKA 19
NIP: 915-15-45-914, REGON: 931983476
KRS 0000153900

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO KARTY GWARANCYJNEJ

	DATA	ZAKRES PRZEPROWADZONYCH PRAC	PODPIS SERWISANTA
PRZEGLĄD NIEODPŁATNY ZGŁOSZONY DO 6-CIU M-CY PO ODBIORZE PROTOKOLARNYM	/ /20 r.		
PRZEGLĄD NUMER 2 PŁATNY	/ /20 r.		
PRZEGLĄD NUMER 3 PŁATNY	/ /20 r.		

