



KSIĄŻKA ODBIOROWA

OSIEDLE STARA MLECZARNIA; TRZEBNICA, UL. OBROŃCÓW POKOJU



www.triadadom.pl

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

Przez 22 lata wyteżonej pracy stała się wiodącym deweloperem na rynku wrocławskim, z powodzeniem budując również w innych miastach Dolnego Śląska. Tym samym spółka wybudowała dotychczas ponad 35 inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych (w sumie około 6000 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 baczną 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.



22 LATA

NA RYNKU
DEWELOPERSKIM



6000

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	►	8
3. MEDIA	►	10
4. RĘKOJMIE I GWARANCJA	►	11
5. INSTRUKCJA – ZASADY BEZPIECZNEGO UŻYTKOWANIA LOKALU	►	13
6. INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA I KONSERWACJI OKIEN PCV	►	19
7. ZASADY DZIAŁANIA SYSTEMÓW WENTYLACYJNYCH	►	21
8. ZASADY KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ	►	23
9. KARTY GWARANCYJNE	►	25
9.1. KARTA GWARANCYJNA MONTAŻU DRZWI	►	25
9.2. KARTA GWARANCYJNA STOLARKI OKIENNEJ	►	26
10. DANE TELEADRESOWE SERWISANTÓW I DOSTAWCÓW MEDIÓW	►	27
11. 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 Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Lokalowi wg umowy o numerze
projektowym | _____ | nadano numer administracyjny 55-100 Trzebnica, ul. Obrońców
Pokoju | _____ |.

W DNIU | _____ | R. NASTĄPIŁO PRZEKAZANIE:

- ➔ lokalu mieszkalnego nr | _____ | o powierzchni użytkowej powykonawczej
| _____ | m², znajdującego się w Trzebnicy przy ul. Obrońców Pokoju
| _____ |,
- ➔ komórki lokatorskiej nr | _____ | o metrażu powykonawczym | _____ | m²,
mieszczącej się na kondygnacji | _____ | przy ul. Obrońców Pokoju | _____ |,
- ➔ udziału w garażu wielostanowiskowym, w ramach którego Nabywca będzie korzystał
z miejsca postojowego nr | _____ | mieszczącego się przy ul. Obrońców Pokoju | _____ |.

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 lub 10 cm, bez tynków,
szpachlowane, niemalowane, w łazienkach – spoinowane, bez szpachli;
- ➔ sufity tynkowane niemalowane;
- ➔ balkon prefabrykowany z betonu wodoszczelnego, z powierzchnią antypoślizgową,
zaimpregnowany.

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, zgodnie z projektem lub zgodnie
z projektem indywidualnym:**

- ➔ licznik ciepła – nr | _____ | stan | _____ | GJ,
- ➔ grzejniki płytowe wraz z głowicami termostatycznymi szt. | _____ |,
- ➔ grzejniki łazienkowe drabinkowe wraz z głowicami termostatycznymi szt. | _____ |,
- ➔ ogrzewanie podłogowe wg indywidualnego projektu.

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

- ➔ wyłączniki 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. | ____ | ,
- ➔ wyłączniki rolet żaluzjowych szt. | ____ | ,
- ➔ wyłączniki światła zewnętrznego szt. | ____ | ,
- ➔ punkty świetlne zewnątrz wraz z lampą szt. | ____ | ,
- ➔ zasilanie pod instalację ogrzewania podłogowego (układ mieszająco-pompujący) szt. | ____ | ,
- ➔ zasilanie pod instalację elektryczną grzewczą szt. | ____ | .

4. Instalacja domofonowa – kompletna,

KOD DO DOMOFONU: 0 | ____ | .

III. STOLARKA**1. Stolarka okienna:**

- ➔ PCV 5-cio komorowa w kolorze antracytowym na zewnątrz i białym wewnątrz, system VEKA, okucia WinkHaus, szyba termofloat, pakiet trójszybowy, rolety naokienne,
- ➔ drzwi balkonowe szt. | ____ | .

2. Stolarka drzwiowa:

- ➔ drzwi wejściowe antywłamaniowe klasy C PORTA GRANIT typ II, kolor Orzech Naturalny,
- ➔ 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 szt. | ____ | ,
- ➔ klucze do skrzynki pocztowej szt. 2,
- ➔ pilot do garażu szt. | ____ | ,
- ➔ klucz do szafki z licznikami elektrycznymi 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 WENTYLACJI,
- ➔ ZASADY KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ,
- ➔ KARTY GWARANCYJNE,
- ➔ KARTA DANYCH TECHNICZNYCH
Z ZAŚWIADCZENIEM DO ENERGETYKI.

VI. UWAGI KOŃCOWE

DEVELOPER (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 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.

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

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.

Odział we Wrocławiu, Dział obsługi klienta

Wrocław, ul. Legnicka 60A lub Plac Dominikański 3

<https://www.tauron.pl/dla-domu>

2. Budynek został przyłączony do sieci telekomunikacyjnej i internetowej obsługiwanej przez:

➡ Orange Polska s.a.,

➡ Osiedlowa.pl Spółka z o.o.

3. W mieszkaniach zapewniona jest usługa telewizji naziemnej, zapewniająca dostawę podstawowych kanałów telewizyjnych. Ponadto usługa telewizji satelitarnej zapewniona jest poprzez zbiorczą antenę, tak aby mogli Państwo korzystać z wybranego przez Państwa operatora telewizji satelitarnej.

- a) 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.
- b) Telewizja naziemna będzie dostępna po podłączeniu odbiornika telewizyjnego do gniazda RTV i jego dostrojeniu.

4. 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 Gminnym Zakładem Gospodarki Komunalnej TRZEBNICA - ERGO Sp. z o.o., ul. Plac Marszałka Józefa Piłsudskiego 1,
- 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 gazu zawarta z PGNiG S. A. z siedzibą w Warszawie.

5. 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.

6. 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 wykonanie prac budowlanych (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 rękojmianej 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 Dewelopera (Przekazującego) o ujawnieniu się ewentualnych wad fizycznych Lokalu lub wyposażenia. Strony ustalają, że usuwanie wad będzie uwzględnione tylko po uprzednim pisemnym 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 mieszkalnego. 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** ingerowania w ściany konstrukcyjne (podcinanie, otworowanie, bruzdowanie ścian) bez uzgodnień i bez nadzoru osób uprawnionych. Niedozwolone ingerencje wykonywane na własną rękę będą traktowane jako samowola budowlana i zgłaszane do Powiatowego Inspektora Budowlanego.
2. Dla utrzymania dostatecznej izolacyjności akustycznej stropów zapewniającej odpowiedni komfort użytkowania, położenie okładziny podłogowej np. kafli, musi być poprzedzone ułożeniem odpowiednich warstw zwiększających tłumienie od dźwięków uderzeniowych. **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. Barierek 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/ogródki. Pod nimi znajduje się strop garażu zaizolowany przeciwwodnie. Obowiązuje zakaz kotwienia/przyklejania czegokolwiek. Taras/ogródek jest zaprojektowany na obciążenie użytkowe do 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 dedykowane dla każdego mieszkania. Podejście pod baterię stojącą umywalkową i zlewozmywakową należy montować z zaworami odcinającymi przed podłączeniem wężyka. Przy zakupie wylewki szczególnie wannowej prosimy wybierać armaturę bezszumową i montować zgodnie z zaleceniami producenta. 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 замуrowanie krawędzi wanny w ścianie spowoduje bardzo niekorzystny efekt akustyczny. **Niedozwolone jest stosowanie rozwiązań, które mogłyby pogarszać komfort akustyczny mieszkań!** Należy pamiętać, aby połączenia były szczelne. Nie należy łączyć rur plastikowych z metalowymi na siłę je dokręcając. 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 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 zaprasowywanym firmy Wavin, rozprowadzona w posadzkach od rozdzielacza do poszczególnych grzejników. Rozdzielacze obiegów grzewczych usytuowane są w szafkach rozdzielczych w przedpokoju mieszkań. Grzejniki zaopatrzone są w zawory odcinające, 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, przekuwania i nawiercania posadzek w całym mieszkaniu. **Nie należy zdejmować grzejników, ani ich odchylać na podłączonych rurach (może to spowodować pęknięcie rury).** Zdjęcie grzejnika powoduje stratę wody w instalacji, zapowietrzanie grzejników oraz automatyczne wyłączenie kotłowni! **Zabrania się dokonywania samodzielnych modernizacji instalacji c.o., zmiany ilości grzejników,** w tym również manipulacji nastawami wkładek termostatycznych grzejnikowych, gdyż może to spowodować rozregulowanie całego systemu grzewczego w obiekcie. Wszelkie przeróbki bez nadzoru ze strony instalatora firmy ROMAN HAUZA P.H.U. "INSTALATOR" mogą doprowadzić do problemów z osiąganiem 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 kątem połączeń w rozdzielaczach i grzejnikach. Zabrania się regulacji (zmiany położenia pokrętki) zaworów Hycoccon VTZ firmy 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 tą instalację.**

6. Instalacje elektryczne – rozproszony są w tynkach. Wszystkie obwody zabezpieczone są wyłącznikiem różnicowoprądowym, którego sprawność działania należy sprawdzać raz w miesiącu przyciskiem znajdującym się na włączniku. 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 są zasilane trójprzewodowo. Instalacja oświetleniowa – do oświetlenia są doprowadzone przewody trzy lub czteroprzewodowe.

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 go demontować i bezwzględnie pamiętać, aby nie dopuścić do zanieczyszczenia aparatu DOMOFONU. 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 rozproszony 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 umożliwiającymi odbiór sygnału z dwóch satelitów Astra oraz Hot-bird, zestaw anten TV naziemnej, antenę radiową FM, programowalny wzmacniacz wielozakresowy, odgałęźniki oraz multiswitchy i gniazda abonenckie.

Każdy pokój został wyposażony w gniazda pozwalające podłączyć radio oraz telewizor do telewizji naziemnej cyfrowej, satelitarnej lub kablowej.

7. Instalacja wentylacyjna mechaniczna wykonana jest w oparciu o system firmy 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 firmy Harmann, na który składa się **tłumik kanałowy MORO, regulator stałego przepływu RDR 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 szczelną klapę zwrotną FROGG firmy HARMANN o średnicy Ø125.

Przy montażu okapów o większej mocy należy rozszczelniać lub otwierać okna w celu dostarczenia odpowiedniej ilości świeżego powietrza do mieszkania. Można użytkować tylko okapy wyposażone w filtry tłuszczowe. Należy systematycznie, zgodnie z instrukcją obsługi okapów czyścić filtry tłuszczowe, aby nie dopuścić do zatłuszczenia instalacji odciągowej. Nabywca w własnym zakresie musi wykonać połączenie okapu z pionem wentylacyjnym.

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 wolno dopuścić do zanieczyszczenia kratek! 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 niestosowania się do w/w zasad i uwag, skutkować będzie obciążeniem kosztami zgłaszającego za przybycie serwisu i przeprowadzenia 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 jest z PCV/Al. Okna rozwieralno-uchylne z funkcją mikroroszczelnienia – klamka ustawiona pod kątem 45 stopni. Prosimy o przeczytanie INSTRUKCJI UŻYTKOWANIA I KONSERWACJI OKIEN PCV/Al.

BEZWZGLĘDNIE NALEŻY WIETRZYĆ LOKAL. BARDZO SZCZELNE, ZAMKNIĘTE OKNA UNIEMOŻLIWIAJĄ WENTYLACJĘ.

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 oraz niejednorodności wymalowania,
- ➡ słabej przyczepności farby.

Do malowania nawierzchniowego polecamy farby akrylowe lateksowe.

DEVELOPER (Przekazujący) usuwa usterki w ramach rąkomi 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 i grubość ścian zwracając uwagę na wytyczne producenta stolarki okiennej!

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.

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.

Nie należy 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 uszczelek

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 są odporne na starzenie i wietrzenie oraz spełniają wymagania normy DIN 7863.

Uszczelki należy konserwować ogólnodostępnymi środkami o zbliżonym działaniu do konserwacji uszczelek 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 kratki 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. przy zamkniętych nawietrzakach okiennych lub uruchomionym okapie czy okresowym „zaklejaniu” /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 kłapy 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 krutek 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 oraz brak możliwości jej wyregulowania. Możliwa konieczność zwiększenia nastaw regulatora obrotów wentylatora centralnego może skutkować pogorszeniem parametrów akustycznych całego systemu.
4. Używania okapu kuchennego o wydajności większej niż ok. 180 m³/h na danym biegu bez dodatkowej kompensacji usuwanego powietrza skutkuje pojawieniem się podciśnienia w mieszkaniu, wysychaniem syfonów kanalizacyjnych i pojawieniem się nieprzyjemnych zapachów z instalacji kanalizacji sanitarnej, zaciąganiem powietrza przez wszystkie nieszczelności w mieszkaniu (np. drzwi zewnętrzne), pojawienie się tzw. „cofki” z wentylacji ogólnej (kuchnia, łazienka) i przenikaniem zapachów z innych mieszkań.
5. Trwałe „zatykanie” (zaklejenie, zaślepienie, etc) krutek 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.
- 2) Ustawienia automatyki – prawidłowe nastawy na regulatorze GT3 T.
- 3) Stan łożysk silnika wentylatora.
- 4) Pomiar prądów.
- 5) Pomiar wydajności.
- 6) 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 stanowi prawo użytkowania wieczystego, będącej własnością Gminy Trzebnica, działki numer 73, AM-16 obręb Trzebnica oraz części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
2. W umowie przyrzeczonej Deweloper dokona podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w taki sposób, że:
 - ➡ właściciele lokali posiadających wyjścia na balkony, będą mieli prawo do korzystania na zasadzie wyłączności z tych z balkonów;
 - ➡ właściciele niektórych lokali usytuowanych na pierwszej kondygnacji będą mieli prawo do korzystania na zasadzie wyłączności z wydzielonej części nieruchomości wspólnej stanowiącej ogródki/taras.
3. Ogródki/taras będą oddzielone. Koszty wymiany, napraw oraz ryzyka uszkodzenia balustrady i ogrodzenia będą obciążały użytkownika danego ogródka, a w odniesieniu do balustrady i ogrodzenia pomiędzy dwoma ogródkami/tarasami, są dzielone po połowie pomiędzy użytkowników tych ogródków. Wszelkie inne koszty i ryzyka związane z zagospodarowaniem i utrzymaniem ogródka/tarasu ponosi użytkownik danego ogródka/tarasu.
4. Ogródki/taras muszą być utrzymywane w należytym stanie, nie można dopuszczać do ich zachwaszczenia, a nasadzenia mogą być dokonywane wyłącznie roślinami o drobnym systemie korzeniowym i w odległości bezpiecznej dla budynku, aby nie powodowały degradacji np. konstrukcji, izolacji, zacieniania innych mieszkań. Montaż elementów małej architektury na terenie ogródków jest zabroniony. Wszelkie zmiany w stosunku do standardu wykończenia oferowanego przez Dewelopera będą dokonywane na koszt użytkownika ogródka.
5. Pod powłoką ogródków/tarasów znajduje się izolacja stropu. Niedozwolone są czynności mogące spowodować jej uszkodzenie.
6. 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 radiowo-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.
7. Zabronione jest instalowanie na elewacji (w obrębie balkonów/tarasów) własnych lamp zewnętrznych, jak również prowadzenie po elewacji własnych kabli, instalacji.
8. Zabroniona jest wymiana na inne drzwi wejściowych do mieszkań i drzwi balkonowych bez zgody Zarządcy.
9. Właściciele lokali zobowiązani są udostępniać lokale lub będące w ich posiadaniu części wspólne w celu konserwacji, napraw, remontów i czynności eksploatacyjnych.
10. Na terenie Nieruchomości oraz na budynkach zostaną umieszczone i będą utrzymywane nieodpłatnie szyldy z logo Dewelopera.
11. W przypadku wprowadzenia strefy ruchu Nabywca zobowiązuje się przestrzegać znaków drogowych.

12. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że za wszelkie ziszczenia części wspólnych budynku odpowiadają ich użytkownicy.
13. Reklamy, logotypy, marki i szyldy lokali użytkowych mogą być instalowane wyłącznie w miejscach przygotowanych do tego przez Dewelopera i w witrynach lokali użytkowych, Ich umieszczenie w tych miejscach jest nieodpłatne. Urządzenia te nie mogą pogarszać komfortu użytkowania pozostałych lokali, w szczególności mieszkań.
14. Klimatyzatory i agregaty chłodnicze lokali użytkowych mogą być instalowane wyłącznie w miejscach wskazanych przez architekta budynków, takich jak elewacja Budynku, garaż, komórki, lub w miejscach wskazanych przez architekta budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie lokali usługowych. Ich umieszczenie w tych miejscach jest nieodpłatne. Urządzenia te nie mogą pogarszać komfortu użytkowania pozostałych lokali, w szczególności mieszkań.
15. Jednostki zewnętrzne klimatyzatorów mieszkań mogą być montowane tylko od wewnętrznej strony balustrady balkonu w miejscu zaakceptowanym przez projektanta budynku i nie mogą pogarszać komfortu użytkowania pozostałych lokali. Ich umieszczenie w tych miejscach jest nieodpłatne.

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 monterów drzwi.
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)).
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 uszczeltek,
 - 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 wymogi 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

10. DANE TELEADRESOWE SERWISANTÓW I DOSTAWCÓW MEDIÓW**DANE SERWISANTÓW:**

- ➔ Stolarka zewnętrzna:
Extherm-2, tel. (71)387-86-53, biuro@extherm-2.com.pl
- ➔ Stolarka wewnętrzna:
Marek Bajewski, tel. 601-416-089, marek.bajewski@wp.pl
- ➔ Instalacje wodno-kanalizacyjne:
Roman Hauza P.H.U. Instalator, tel. 605-314-482, roman.hauza12@gmail.com
- ➔ Wentylacja:
Bartosz Kudera Usługi Instalacyjne, tel. 535-206-333
- ➔ Instalacje elektryczne:
Zbigniew Kuźmicki Przedsiębiorstwo Instalacji Elektrycznych TESLA, tel. 605-591-019,
kuzmicki.zbigniew@gmail.com
- ➔ Winda:
ZEMD-TECHNIKA DŹWIGOWA W. JANICKI M. JANICKI M. JANICKA-SYRKO S.C.,
tel. (71)387-28-61, kontakt@zemd.com.pl

DANE DOSTAWCÓW MEDIÓW:

- ➔ Prąd:
Tauron Energia Polska sp. z o. o., Oddział we Wrocławiu, Dział obsługi klienta,
<https://www.tauron.pl/dla-domu>
- ➔ Woda:
Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej TRZEBNICA - ERGO Spółka z o.o.,
tel. (71)310-99-56, sekretariat@ergo.trzebnica.pl
- ➔ Odpady komunalne:
Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej TRZEBNICA - ERGO Spółka z o.o.,
tel. (71)310-99-56, sekretariat@ergo.trzebnica.pl
- ➔ Internet:
Osiedlowa.pl Spółka z o.o., tel. (71)339-70-58, 801-507-090, biuro@osiedlowa.pl
ORANGE POLSKA S.A., tel. 510-100-100, 801-234-567

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.		

