



WPROWADZENIE

ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI I TOWARZYSZĄCYMI USŁUGAMI – BUDYNEK 2 PRZY AL. RZECZYPOSPOLITEJ 8 W WARSZAWIE



GENERALNY WYKONAWCA: SPS CONSTRUCTION Sp. z o.o.

ADMINISTRATOR BUDYNKU: ADMUS Sp. z o.o.

ZARZĄDCA BUDYNKU: p. Marek Kuśmierz

tel. 500 352 592

e-mail: marek.kusmierz@admus.pl

Szanowni Właściciele,

Gratulujemy zakupu nowego mieszkania w zrealizowanym przez nas budynku przy Al. Rzeczypospolitej 8 w Warszawie. Mamy nadzieję, że pod nowym dachem spędzicie Państwo najmiłsze chwile swego życia. Aby to Państwu ułatwić, a jednocześnie pomóc uniknąć przykrych niespodzianek i awarii pragniemy przekazać w wersji elektronicznej instrukcję użytkowania mieszkania sporządzoną przez Generalnego Wykonawcę – SPS Construction. Niniejsza instrukcja składa się z dwóch części:

- część 1 – instrukcja użytkowania lokalu,
- część 2 – załączniki.

Celem niniejszej instrukcji jest zapoznanie Właściciela z zasadami utrzymania lokalu w należyłym stanie technicznym, zapewniającym ciągłość udzielonej rękojmi, oraz zasadami bezpiecznej i prawidłowej eksploatacji i konserwacji obiektu. Przed przystąpieniem do użytkowania należy zapoznać się z treścią niniejszej instrukcji oraz instrukcjami w niej przywołanymi. Pragniemy przypomnieć, że nieprzestrzeganie zaleceń i wskazówek zawartych w niniejszej instrukcji oraz instrukcji producentów zamieszczonych w załącznikach zwalnia producenta i Wykonawcę od zobowiązań i gwarancji za usterki wynikające z nieprawidłowego użytkowania wbudowanych elementów.

PODSTAWOWE ZASADY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA LOKALI

Lokale mieszkalne wraz z wszelkimi instalacjami i urządzeniami technicznymi powinny być użytkowane zgodnie z zapisami w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późniejszymi zmianami).

Niniejsza instrukcja stanowi wybór najistotniejszych zasad użytkowania i konserwacji w odniesieniu do lokali mieszkalnych osiedla Atmosfera Atelier w Warszawie przy Al. Rzeczypospolitej 8. Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:

- zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
- utrzymanie wymaganego stanu technicznego,
- utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego określonego odrębnymi przepisami,
- prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu (instalacji elektrycznych, wodociągowych, przewodów wentylacyjnych, itp.).

Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien być zgodny z założeniami projektu, instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń oraz zapewniać ochronę elementów budynku i jego wyposażenia, a także zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tych instalacji oraz osób trzecich.

W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:

- zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem,
- wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane w instrukcji użytkowania,
- likwidować przecieki z instalacji w zakresie obciążającym użytkownika lokalu niezwłocznie po ich pojawieniu się,
- dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika,
- informować Administratora budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji, w częściach wspólnych, których naprawa należy do jego obowiązków. W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska.

Naprawa uszkodzeń w budynku, powstałych z winy osoby korzystającej z lokalu znajdującego się w tym budynku, obciąża użytkownika tego lokalu.

PODSTAWOWE ZASADY DOTYCZĄCE ARANŻACJI LOKALI

Należy mieć świadomość, że wszelkie zmiany dokonywane po odbiorze budynku i lokali, powinny być wykonywane zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym. Przed przystąpieniem do prac aranżacyjnych w lokalach należy zapoznać się z dokumentacją projektową budynku zdeponowaną u Administratora. Niezbędne jest uzyskanie wymaganych prawem pozwoleń i uzgodnień oraz ewentualne sporządzenie projektu zmian aranżacyjnych. Zmiany nie mogą prowadzić do zniszczenia części wspólnych budynku oraz instalacji, jak również do naruszenia interesów osób trzecich. Prace aranżacyjne w lokalu powinny być prowadzone pod nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia projektowe i wykonawcze.

W ścianach i podłogach poprowadzone są instalacje elektryczne, grzewcze oraz wodno-kanalizacyjne. Dokonując wszelkiego rodzaju przekuć, przewierceń przez ściany, stropy i podłogi można uszkodzić te instalacje, prowadząc do zniszczeń we własnym lokalu jak i innych lokalach mieszkańców oraz w częściach wspólnych budynku. Zabrania się zabudowy szachtów instalacyjnych na stałe, jeśli znajdują się w mieszkaniu. Zabrania się również wykonywania dodatkowych ścian działowych murowanych posadowionych na szlichcie.

Zarówno użytkownik jak i Zarządca budynku wykonuje aranżacje na własny koszt i odpowiedzialność i nie podlegają one gwarancji Generalnego Wykonawcy. Inwestor zaleca lokatorom ubezpieczenie swojej odpowiedzialności cywilnej i mieszkania na czas wykonywania robót wykończeniowych:

- a. wykonanie zmian i przeróbek budowlanych w lokalu, w tym w zakresie instalacji sanitarnych, c.o. i elektrycznych powoduje utratę rękojmi na część lokalu, w której następuje ingerencja.

- b. przed przystąpieniem do robót ingerujących w ściany, sufity, posadzki należy zapoznać się z projektem instalacji u administracji oraz wykonać dokumentację fotograficzną instalacji ulegających zakryciu.
- c. zmiany sposobu użytkowania, zmiany układów funkcjonalno-przestrzennych, wymiana instalacji i urządzeń, zabudowa instalacji wspólnych przebiegających przez lokal (dotyczy lokali usługowych) uniemożliwiająca w sposób prosty i bezkolizyjny przeprowadzenie prac remontowych lub usunięcie awarii jest niedopuszczalne. Wszelkie roboty w powyższym zakresie wymagają wcześniejszego uzyskania pisemnej akceptacji Autora projektu, Generalnego Wykonawcy oraz Wspólnoty Mieszkaniowej a w niektórych przypadkach również zgody właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej. W przypadku braku wymaganej akceptacji właściciel ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z samowolnego wykonania prac.
- d. wykonywanie robót naruszających elementy konstrukcyjne budynku (m.in. słupy, ściany, belki, stropy) jest zabronione. Wszelkie roboty budowlane powodujące ingerencje w elementy konstrukcyjne, elewacje (np. zabudowa balkonów, tarasów, wymiana okien), części wspólne wymagają wcześniejszego uzyskania pisemnej akceptacji Autora projektu, Generalnego Wykonawcy oraz Zarządu Wspólnoty / Zarządcy Nieruchomości a w niektórych przypadkach również zgody właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej. W przypadku braku wymaganej akceptacji właściciel ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z samowolnego wykonania prac.
- e. wszelkie szkody, które zostaną wyrządzone przez właściciela, dokonane przez niego, jego pracowników, czy działających na jego zlecenie firm, zarówno w samym lokalu, lokalach osób trzecich jak i w częściach wspólnych budynku, obciążają właściciela lokalu na zasadach pełnej odpowiedzialności cywilnej bądź karnej.
- f. za skutki niewłaściwego użytkowania urządzeń zamontowanych w lokalu odpowiada właściciel lokalu.
- g. w pomieszczeniach mokrych (np. łazienka, WC, kuchnia), przed położeniem płytek należy wykonać powłokową izolację przeciwwilgociową w technologiach dostępnych na rynku, wykonaną zgodnie z instrukcjami podanymi u poszczególnych producentów, wytycznymi ITB, a także innymi obowiązującymi przepisami budowlanymi i normami.
- h. w pomieszczeniach mokrych należy montować drzwi posiadające otwory wentylacyjne umożliwiające dopływ świeżego powietrza powodujące lepszą wentylację w/w pomieszczeń.
- i. zabronione jest usuwanie gruzu, śmieci i wylewanie płynów przez okna. Usuwanie wszelkich odpadów budowlanych z terenu obiektu odbywa się na koszt przyszłego właściciela lokalu.
- j. należy zwracać szczególną uwagę na możliwość łatwego uszkodzenia powłok malarskich, okładzin ceramicznych, zabudów szachtów instalacyjnych, tynków wewnętrznych lub zewnętrznych przy transporcie materiałów budowlanych, mebli, wyposażenia, itp.

- k. pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańców (wózkownie, śmietniki, zespoły wejściowe, korytarze, klatki schodowe, windy-dźwigi, szachty instalacyjne) powinny być utrzymywane w należyтым stanie higieniczno-sanitarnym oraz estetycznym zapewniającym użytkowanie całego obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem przez cały okres eksploatacji.
- l. zabrania się rozkuwania szachtów instalacyjnych, w których znajdują się instalacje kanalizacji sanitarnej i wentylacji oraz dokonywanie zmian wewnątrz szachtów. Może to spowodować zakłócenie funkcjonowania lub uszkodzenie instalacji w całym pionie i utratę rękojmi.
- m. w przypadku wykonywania zmian, przeróbek w instalacjach sanitarnych, bez uzyskania pisemnej akceptacji Autora projektu, Generalnego Wykonawcy oraz Zarządcy Nieruchomości, instalacji elektrycznej (puszki), kanalizacyjnej i wodnej nie wolno wkuwać w murowane ściany międzylokalowe lub elementy żelbetowe (ściany, słupy, belki, stropy) ze względów konstrukcyjnych i akustycznych. Wkuwanie instalacji w ścianki działowe może doprowadzić do ich uszkodzenia. Za skutki wynikłe z w/w działań odpowiada wyłącznie właściciel lokalu.
- n. materiały niebezpieczne pożarowo nie mogą być przechowywane na tarasach, balkonach, loggiach, hali garażowej (w tym na platformach parkingowych) oraz komórkach lokatorskich. Poprzez materiały niebezpieczne pożarowo w szczególności rozumie się między innymi:
- gazy palne,
 - ciecze palne o temperaturze zapłonu poniżej 328,15 K (55°C),
 - materiały wytwarzające w zetknięciu z wodą gazy palne,
 - materiały zapalające się samorzutnie na powietrzu,
 - materiały wybuchowe i pirotechniczne,
 - materiały ulegające samorzutnemu rozkładowi lub polimeryzacji,
 - materiały mające skłonności do samozapalenia.
- o. właściciel przyjmuje do wiadomości, że do wykańczania lokalu we własnym zakresie należy używać materiałów posiadających dokumenty potwierdzające dopuszczenie do stosowania w budownictwie.
- p. wszelkie przeróbki dokonywane w lokalu są wykonywane wyłącznie na odpowiedzialność właściciela lokalu. Zarówno Inwestor jak i Generalny Wykonawca nie są zobowiązani do akceptacji przedłożonych projektów zmian i nie biorą za nie odpowiedzialności. Wszystkie zmiany wykonywane w lokalu właściciel mieszkania ma obowiązek zgłosić do Zarządcy Budynku w formie np. odręcznych rysunków, opisów, zdjęć itp.**
- q. klient nie może wprowadzać zmian konstrukcyjnych nie tylko w okresie obowiązywania rękojmi, ale i w całym okresie użytkowania lokalu. W przypadku dokonywania zmian w instalacjach wewnętrznych Klient przyjmuje do wiadomości fakt wyłączenia tegoż lokalu spod ochrony rękojmi i praw z niej wynikających w zakresie instalacji, w których wprowadził zmiany.

- r. Nie należy wykonywać prac młotami kującymi mechanicznymi, gdyż może to spowodować uszkodzenia m.in. spękanie lub odbicie tynku, spękania ścian murowanych, również w lokalu sąsiednim.
- s. uszkodzenia powstałe wskutek niewłaściwej eksploatacji lokalu nie podlegają prawom wynikającym z rękojmi.
- t. zabrania się samodzielnego montażu anten na dachu, balkonach, loggiach, balustradach oraz do elewacji budynku.
- u. nie dopuszcza się montażu rolet zewnętrznych, markiz, pergoli, zabudów loggi oraz balkonów.
- v. nie zezwala się na zaklejanie foliami od wewnętrznej lub zewnętrznej strony szklanych balustrad.
- w. nie zezwala się na przesłanianie szklanych balustrad, balustrad ażurowych, systemowych siatek ogrodzeniowych różnego typu matami.
- x. ze względu na zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nie zezwala się na zmianę sposobu ogrodzenia ogódków na kondygnacji +1.
- y. nie zezwala się na instalowanie jacuzzi na tarasach kondygnacji +5.
- z. nie zezwala się na wykonywanie odpływów liniowych brodzików w warstwach podposadzkowych.
- aa. nie zezwala się na montaż grzejników kanałowych.
- bb. zabrania się przekraczać projektowane obciążenia użytkowe podane jako załącznik nr 1.
- cc. nie zezwala się na przechowywanie i składowanie jakichkolwiek przedmiotów, materiałów na platformach samochodowych oraz poza mieszkaniem, w szczególności na drogach ewakuacyjnych. W budynku zaprojektowane są komórki lokatorskie, rowerownie i wózkownie przeznaczone do tego celu.
- dd. w związku z występującymi studzienkami w ogródkach, lokatorzy zobowiązani są do zapewnienia dostępu do nich na każde żądanie służb zewnętrznych oraz administracji budynku.
- ee. zabrania się prowadzenia wszelkich prac remontowych na częściach wspólnych tj. korytarzach, przedsionkach, klatkach schodowych, gdyż może to wzbudzić czujki i wezwana zostanie straż pożarna na koszt sprawcy.
- ff. pielęgnacja i aranżacja ogródków lokatorskich należy do ich właścicieli (w zakresie ograniczonym ogrodzeniem systemowym).
- gg. Instalacja klimatyzacji dla usług:

Lokalizacja jednostek zewnętrznych – w garażu, dla usług U1, U2, U3 przy klatce nr 01, dla usług U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11 przy klatce nr 06 i obok miejsca postojowego nr 211. Wysokość montażu jednostki zewnętrznej min. 2,20 m od poziomu posadzki. Dokładna lokalizacja znajduje się w załączniku nr 2. Instalacje nie mogą być prowadzone nad platformami. Instalacje klimatyzacji należy prowadzić nad drogą jezdnią, na wysokości minimum 2,20 m. Przejścia instalacji przez przegrody pożarowe należy zabezpieczyć w klasie odporności EI120, za pomocą atestowanych materiałów np. Firmy Promat. Dokładny

przebieg instalacji w garażu należy indywidualnie uzgodnić z Autorem Projektu oraz uzyskać pisemną zgodę Generalnego Wykonawcy, Autora Projektu oraz Zarządcy Nieruchomości.

hh. Instalacja klimatyzacji dla mieszkań kond. +5 (dominant).

W każdym lokalu na kondygnacji +5, przy drzwiach wejściowych w suficie wykonany jest otwór 12x12cm oznaczony na rzucie dachu OP12x12, przeznaczony do przejścia instalacji klimatyzacji na dach (poz. +6). Na rzucie dachu oznaczono miejsca wyjścia instalacji. Lokalizacje jednostek zewnętrznych dla dominant znajdują się na dachu, nad daną dominantą w okolicy wykonanego wyjścia dla instalacji. Klimatyzatory należy montować na betonowych fundamentach (posadowionych na przekładkach z papy), które są w zakresie Najemcy. Nie ma zgody na ingerencję w warstwy dachowe. Dokładną lokalizację jednostki zewnętrznej należy indywidualnie uzgodnić z Autorem Projektu oraz uzyskać pisemną zgodę Generalnego Wykonawcy, Autora Projektu oraz Zarządcy Nieruchomości.

ii. Instalacja klimatyzacji dla mieszkań kond. +1,+2,+3,+4

Jednostki zewnętrzne klimatyzatorów mogą być ustawiane na loggiach, balkonach, tarasach bez ingerowania w warstwy dachowe. Nie ma zgody na montaż jednostki klimatyzatora do elewacji oraz pod stropem. Dokładną lokalizację jednostki zewnętrznej należy indywidualnie uzgodnić z Autorem Projektu oraz uzyskać pisemną zgodę Generalnego Wykonawcy, Autora Projektu oraz Zarządcy Nieruchomości.

jj. Dopuszcza się reklamy i szyldy dla lokali usługowych w formie samoprzylepnych folii klejonych do górnego nieprzeziernego pasa okiennego, wg załącznika nr 3. Wszelkie reklamy wymagają uzyskania pisemnej zgody Autora Projektu, Generalnego Wykonawcy oraz Zarządcy Nieruchomości.

UTRATA GWARANCJI

Gwarancja przestaje obowiązywać w przypadku użytkowania obiektu niezgodnie z niniejszym wprowadzeniem, instrukcją sporządzoną przez Generalnego Wykonawcę oraz z zapisami Ustawy – Prawo Budowlane Rozdział 6 „Utrzymanie obiektów budowlanych” oraz Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Gwarancja nie jest uznawana, jeżeli elementy budynku nie były stosowane zgodnie z przeznaczeniem, a także jeśli uszkodzenia zostały spowodowane klęską żywiołową lub błędną obsługą. Gwarancja nie obejmuje uszkodzeń mechanicznych oraz elementów, względem których nastąpiła jakakolwiek ingerencja użytkownika.

ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1 – Obciążenia

Załącznik nr 2 – Lokalizacja jednostek zewnętrznych klimatyzatorów dla lokali usługowych

Załącznik nr 3 – Lokalizacja reklam dla lokali usługowych