



## 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](mailto:marek.kusmierz@admus.pl)

## **Szanowni Właściciele,**

Gratulujemy zakupu nowego lokalu usługowego w zrealizowanym przez nas budynku przy Al. Rzeczypospolitej 8 w Warszawie. Mamy nadzieję, że w nowej lokalizacji będziecie Państwo realizować najlepsze biznesplany 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 się Właściciela z zasadami utrzymania lokalu w należytym 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 usługowe 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 usługowych 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 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 usługowych oraz w częściach wspólnych budynku. Zabrania się zabudowy szachtów instalacyjnych na stałe, jeśli znajdują się w lokalu. 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 Właścicielom 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. 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 ingerencję w elementy konstrukcyjne, elewacje, 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. usuwanie wszelkich odpadów budowlanych z terenu obiektu odbywa się na koszt przyszłego Właściciela lokalu.
- j. 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.
- k. 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.

- l. materiały niebezpieczne pożarowo nie mogą być przechowywane na 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.
- m. Właściciel przyjmuje do wiadomości, że do wykańczania lokalu we własnym zakresie należy używać materiałów posiadających dokumenty potwierdzające dopuszczenie do stosowania w budownictwie.
- n. 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.**
- o. 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.
- p. 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.
- q. uszkodzenia powstałe wskutek niewłaściwej eksploatacji lokalu nie podlegają prawom wynikającym z rękojmi.
- r. zabrania się samodzielnego montażu anten na dachu oraz do elewacji budynku.
- s. nie dopuszcza się montażu rolet zewnętrznych, markiz, pergoli.
- t. nie zezwala się na montaż grzejników kanałowych.
- u. zabrania się przekraczać projektowane obciążenia użytkowe podane jako załącznik nr 1.
- v. nie zezwala się na przechowywanie i składowanie jakichkolwiek przedmiotów, materiałów na platformach samochodowych oraz poza lokalem,

w szczególności na drogach ewakuacyjnych. W budynku zaprojektowane są komórki lokatorskie, przeznaczone do tego celu.

w. 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.

x. 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.

y. 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