

DEVELOPER: Centro-Bud Development Sp. z o.o. sp.k.

Ul. Biernackiego 1

39-300 Mielec

Mail: mielec@centro-bud.com.pl, tel. 17 583 7101

OBIEKT: Budynek Mieszkalny Wielorodzinny

Ul. Obrońców Pokoju 29B i 29C

36-100 Kolbuszowa

INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA MIESZKAŃ, POZOSTAŁYCH POMIESZCZEŃ ORAZ SPOSÓB EKSPLOATACJI TECHNICZNEJ BUDYNKU

Część I: Instrukcja eksploatacji i użytkowania mieszkań, lokali użytkowych
oraz innych pomieszczeń właścicieli/użytkowników

Część II: Informacje dodatkowe i ogólne dotyczące zarówno właścicieli,
użytkowników jak i Administratora/Zarządcy

Część III : Procedura postępowania w przypadku awarii.

Potwierdzam odbiór instrukcji użytkowania mieszkań i sposobu eksploatacji.

Kolbuszowa dn.

.....
(podpis nabywcy lokalu)

Część I

Instrukcja eksploatacji i użytkowania mieszkań, lokali użytkowych oraz pozostałych pomieszczeń przez właścicieli i użytkowników

Spis treści

- 1 Wstęp
- 2 Zalecenia /Wymagania odnośnie eksploatacji lokali oraz elementów wspólnych pozostających w bezpośrednim użytkowaniu Mieszkańców.
 - 2.1 Zalecenia / wymagania eksploatacyjne odnośnie elementów konstrukcyjno- budowlanych lokali
 - 2.1.1 Elementy konstrukcji żelbetowej
 - 2.1.2 Ściany zewnętrzne
 - 2.1.3 Ściany międzylokalowe (oddzielające od siebie mieszkania)
 - 2.1.4 Ściany działowe (oddzielające od siebie pomieszczenia lokalu)
 - 2.1.5 Kominy wentylacyjne w ścianach
 - 2.1.6 Stropy, podłogi
 - 2.1.7 Tynki wewnętrzne
 - 2.1.8 Stolarka okienna
 - 2.1.9 Stolarka drzwiowa
 - 2.1.10 Balkony, tarasy i loggie
 - 2.2 Zalecenia / wymagania eksploatacyjne odnośnie instalacji sanitarnych w lokalu.
 - 2.2.1 Instalacja zimnej i ciepłej wody użytkowej
 - 2.2.2 Instalacja odprowadzania ścieków
 - 2.2.3 Instalacja centralnego ogrzewania
 - 2.2.4 Instalacja gazowa
 - 2.3 Zalecenia / wymagania eksploatacyjne odnośnie instalacji elektrycznej i teletechnicznej w lokalu.
 - 2.3.1 Instalacja elektryczna
 - 2.3.2 Instalacja telefoniczna i TV
 - 2.3.3 Instalacja domofonowa
 - 2.4 Zalecenia / wymagania eksploatacyjne odnośnie elementów wspólnych pozostających w bezpośrednim użytkowaniu mieszkańców.
 - 2.4.1 Korytarze, Klatki schodowe i windy.
 - 2.4.2 Elewacje budynków
 - 2.4.3 Dach

Część II

Informacje dodatkowe i ogólne.

Część III

Procedura postępowania w przypadku awarii.

1. Wstęp

Jakakolwiek ingerencja w elementy budynku, a w szczególności mieszkań, pomieszczeń technicznych, części wspólnych, urządzeń i instalacji, infrastruktury technicznej oraz części zewnętrznych może być wykonywana wyłącznie za zgodą Centro-Bud Development Sp. z o.o. sk. wydaną po uzyskaniu przez właściciela lub użytkownika w kolejności pisemnego zezwolenia

- 1) Administratora budynku,
- 2) Generalnego Projektanta Budynku BLOK Architektki Sp. z o.o., ul. Szlak 65, 31-153 Kraków, mgr inż. arch. Wojciech Stawowczyk i projektantów branżowych
- 3) Generalnego Wykonawcy Inwestycji : AGROBAZA Sp. z o.o. Spółka Komandytowa ul. Korczaka 8, 39-300 Mielec lub upoważnionych do tego osób prawnych, oraz wykonania prac zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, normami technicznymi, warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki, ustawą Prawo Budowlane, z uwzględnieniem sztuki budowlanej, współczesnej wiedzy technicznej oraz z uwzględnieniem wszystkich już wykonanych prac.

Udzielenie zgody przez Centro-Bud Development Sp. z o.o. sk na wykonanie jakichkolwiek prac, nie skutkuje odpowiedzialnością wydającego zgodę na złe wykonane czynności oraz naruszenie obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności, o których mowa wyżej.

Jeżeli wykonane przez Właściciela lub użytkownika lokalu prace będą ingerować w istniejące elementy, systemy, instalacje i urządzenia występujące w mieszkaniu, lokalach użytkowych, częściach wspólnych, pomieszczeniach technicznych oraz pozostałych pomieszczeniach wchodzących w skład budynku lub też infrastruktury technicznej oraz wszelkich elementów zewnętrznych powoduje to automatyczną utratę udzielonej gwarancji i rękojmi z wyłącznej winy Użytkownika lub Właściciela.

Zadaniem instrukcji jest przedstawienie użytkownikowi niezbędnego minimum wiedzy nt. konstrukcji, użytych materiałów i właściwego użytkownika zakupionych powierzchni mieszkalnych i pomocniczych.

Nowe materiały, stosowane obecnie w budownictwie, wymagają zgodnie z instrukcją producentów zapoznania się przez użytkowników z właściwościami tych materiałów. Obok właściwej konserwacji racjonalne i umiejętne zagospodarowanie całej powierzchni, staje się warunkiem wykorzystania pełnych walorów mieszkań.

2. Zalecenia / Wymagania odnośnie eksploatacji lokali oraz elementów wspólnych, pozostających w bezpośrednim użytkowaniu mieszkańców.

Zalecenia / wymagania eksploatacyjne odnośnie elementów konstrukcyjno- budowlanych lokali.

2.1.1 Elementy konstrukcji żelbetowej.

Na konstrukcję budynków mieszkalnych wielorodzinnych, czterokondygnacyjnych, niepodpiwniczonych składają się:

1. Fundamenty w postaci płyty żelbetowej grubości 50 cm, oraz ściany fundamentowe żelbetowe gr 25 cm.
2. W części nadziemnej konstrukcja jest tradycyjna murowana, wzmocniona rdzeniami żelbetowymi ukrytymi w grubości ścian. Stropy żelbetowe monolityczne. Pionowy ciąg komunikacyjny stanowią dwie dwubiegowe klatki schodowe z żelbetowymi trzonami dźwигów osobowych.

Zalecenia / wymagania eksploatacyjne.

Nie należy w konstrukcjach żelbetowych wykonywać żadnych wykuć i wyburzeń słupów, ścian żelbetowych i stropów. Zabrania się wycinania bruzd lub wykonywania wykuć o innych kształtach. Dopuszcza się mocowanie na elementach żelbetowych wystroju i wyposażenia mieszkania – przy pomocy standardowych kołków rozporowych do betonu.

Uwaga: w trakcie wiercenia, np. w celu zamocowania karniszy, może zdarzyć się, że wiertło trafi na pręt zbrojenia. W takich przypadkach absolutnie nie należy przewiercać pręta zbrojenia, a należy wykonać otwór w betonie obok pręta. Maksymalne przesunięcie otworu wyniesie wtedy 16 mm.

2.1.2. Ściany zewnętrzne.

Ściany zewnętrzne wykonano z pustaków POROTHERM o grubości 25 cm. Od zewnątrz ściany ocieplone są warstwą styropianu EPS 70-040 gr. 15 cm. Na kondygnacjach nadziemnych od wewnątrz na ścianach występuje tynk cementowo-wapienny maszynowy o grubości ~15 mm.

Połączenia ścian z elementami żelbetowymi wykonano przy pomocy stalowych łączników tak, aby zapewnić pełną stabilność ściany zewnętrznej.

Zalecenia / wymagania eksploatacyjne.

W ścianach zewnętrznych nie należy wykonywać żadnych wykuć, wnęk oraz nowych elementów podtynkowych (rur, przewodów, gniazd elektrycznych itp.), ponieważ powoduje to pogorszenie parametrów ochrony termicznej i akustycznej ścian. Dopuszcza się montaż na ścianach elementów wyposażenia mieszkań i dekoracji, z uwzględnieniem zastosowania właściwych elementów mocowań (ściany są wykonane z elementów poryzowanych, wymagających odmiennych elementów mocowań niż np. w ścianach żelbetowych). W trakcie wykonywania tych prac należy zwracać uwagę na ochronę konstrukcji ściany i tynków. W przypadku powstania uszkodzenia powierzchni tynków, naprawy należy przeprowadzić masą gipsową firmy Knauff lub ORTH.

2.1.3. Ściany między lokalowe (oddzielające od siebie mieszkania)

Zalecenia / wymagania eksploatacyjne.

Uwaga: Jakakolwiek ingerencja w ścianę między lokalową jest zabroniona – z wyłączeniem montażu wyposażenia mieszkań i elementów dekoracji. Zastosować należy do tych prac ogólnie stosowane kołki rozporowe.

2.1.4. Ściany działowe (oddzielające od siebie pomieszczenia w lokalu).

Ścianki działowe wykonano z płyt gipsowych pełnych MultiGips o grubości 8 cm wodoodpornych (w pomieszczeniach mokrych – łazienki, i obudowy szachtów wentylacyjnych) oraz z płyt gipsowych pełnych o grubości 8 cm zwykłych wydzielających pomieszczenia suche. Ścianki działowe wykonano w technologii firmy VG-ORTH Polska Sp. z o.o. z Jaworzna.

Ścianki działowe są przygotowane do szpachlowania w zakresie wykańczania przez nabywców lokali.

Zalecenia / wymagania eksploatacyjne.

Uwaga: Ingerencje w ścianki działowe są dopuszczalne jednakże w takim przypadku osoba dokonująca ingerencji jest wyłącznie odpowiedzialna za zmniejszenie bądź też pogorszenie w stosunku do wymogu normowego współczynnika izolacyjności akustycznej przegród.

W czasie montażu elementów wyposażenia mieszkania i elementów dekoracyjnych należy zwrócić uwagę na stateczność ścian. Ściany nie są kotwione do podłóg i sufitów. Ścianki posiadają dylatacje technologiczne pomiędzy ścianami nośnymi i sufitami. Dylatacje należy zachować w trakcie ich wykańczania.

Nadmierne ich obciążenie, szczególnie w przypadku ścian wolnostojących może doprowadzić do utraty ich stateczności. Dlatego takie prace należy wykonywać z zachowaniem szczególnej ostrożności. Przy ewentualnych wyburzeniach należy zwrócić uwagę na przewody wentylacyjne, których absolutnie nie należy wyburzać bądź zabudowywać w jakikolwiek inny sposób.

2.1.5. Szachty wentylacyjne.

W lokalach mieszkalnych wykonano wentylację hybrydową (wyciąg mechaniczny, nawiew grawitacyjny poprzez nawiewniki okienne w systemie jednokanałowym z rur ocynkowanych. Piony wentylacyjne doprowadzone są do pomieszczeń sanitarnych oraz aneksów kuchennych i są wyprowadzane ponad dach. Na dachu zamontowane są wentylatory wyciągowe.

W szachtach prowadzone są także kominy spalinowe typu LEIER z ceramicznym kanałem spalinowym do kotłów gazowych dwufunkcyjnych z zamkniętą komorą spalania

Zalecenia / wymagania eksploatacyjne.

Zakazuje się jakiegokolwiek ingerencji w przewody wentylacyjne i spalinowe.

2.1.6. Stropy, podłogi

W budynku zaprojektowano i wykonano stropy żelbetowe, o grubości 16 i 18 cm. Na stropach ułożony jest styropian 6 cm, a następnie wylewka zbrojona siatkami stalowymi (z dylatacją od ścian 0,5 cm – styropian). Pomiędzy styropianem a wylewką ułożono warstwę folii budowlanej. Dopuszczalne obciążenie użytkowe stropów zostało określone przez konstruktora na 150 kg/m² i nie należy tego przekraczać. Na tak wykonanych warstwach użytkownik zobowiązany jest ułożyć warstwę wykończeniową podłogi o grubości max. 20 mm.

Zalecenia /wymagania eksploatacyjne.

Uwaga: Trasy instalacji pod-posadzkowych (wodne), która winna być szczegółowo analizowana podczas wykonywania prac wykończeniowych w lokalu. Jakiegokolwiek mocowania elementów wystroju mieszkania do wylewek należy wykonywać po uprzednim dokonaniu sprawdzeniu położenia przewodów i instalacji pod posadzkowych, zachowując szczególną ostrożność w korytarzach, przedsionkach i otworach drzwiowych (np. mocowanie progów, listew łączących różne rodzaje podłóg itp.). Należy zaznaczyć, że ze względów akustycznych wylewki betonowe, jakie wykonano w lokalach tworzą tzw. podłogę pływającą (leżącą na elastycznym podkładzie), co oznacza że wykonanie na niej jakiegokolwiek prac należy prowadzić z dużą kulturą wykonawczą. Każde mocne uderzenie w jej płaszczyznę, lub upadek na wylewkę ciężkiego przedmiotu może spowodować jej uszkodzenie. Nie należy usuwać (w trakcie wykonywania docelowych podłóg) – pianki dylatacyjnej, oddzielającej wylewki od ściany i wypełniać te miejsca jakimkolwiek innym materiałem. Przed ułożeniem posadzek lub podłóg w toaletach i łazienkach zaleca się wykonać izolację przeciwwodną z wynięciem na

ściany do wysokości 8-10cm (np. stosując ogólnodostępne folie izolacyjne w płynie). Mocowanie elementów wystroju mieszkania do stropów odbywać się powinno na zasadach ogólnie przyjętych przez wiercenie kołków i wieszanie na nich elementów wystroju. W tej sytuacji również nie należy przewiercać prętów zbrojenia stropów, a w przypadku trafienia wiertłem na pręt należy otwór wykonać obok. Zwyczajowo element wystroju podwieszony do stropu nie powinien ważyć więcej jak 15-20kg.

W przypadku montażu elementów cięższych należy to uzgodnić z zarządcą oraz lokatorem zajmującym lokal powyżej – w takich przypadkach wypadkowa obciążenia stropu nie powinna przekroczyć normowego obciążenia.

2.1.7. Tynki wewnętrzne.

W lokalach mieszkalnych wykonano tynki cementowo-wapienne III kategorii. Naroża ścian i otworów okiennych zabezpieczone są przed uszkodzeniami systemowymi profilami kątowymi.. Dopuszczalne jest, z uwagi na likwidację tolerancji budowlanych występowanie tynków grubszych niż 15 mm. W pierwszym okresie eksploatacji –ok. 1 roku, dopuszcza się występowanie rys i spękań powłok tynkarskich na stykach ściany ze stropem. Jest to normalna sytuacja występująca podczas dociążania konstrukcji, wynikająca z zasiedlania budynku.

W pomieszczeniach mokrych zaleca się przed położeniem glazury wykonać izolację w płynie powłokową do wysokości min. 2 m.

Zalecenia / wymagania eksploatacyjne.

Lokal mieszkalny w stanie wykończenia znajduje się zaledwie kilka miesięcy.

W pierwszym okresie po przejęciu lokalu należy zwracać uwagę na jego wietrzenie. Winien to być proces ciągły w okresie wykonywania prac wykończeniowych. Zaleca się pozostawienie paska ściany do ok. 10 cm od sufitu w kolorze białym. Dlatego korzystnym jest wykonanie malowania sufitów w kolorze białym. Szczeliny pomiędzy sufitem z ścianą (dylatacje) należy wypełnić masą trwale-plastyczną.

2.1.8. Stolarka okienna.

Lokale mieszkalne wyposażono w stolarkę okienną i drzwiową PCV. Okna są trzyszybowe koloru białego od wewnątrz, natomiast od zewnątrz okleinowane w kolorze.

Zalecenia / wymagania eksploatacyjne.

Należy pamiętać, aby nie uchylać skrzydeł okiennych w pozycji otwartego skrzydła, grozi to poważnym uszkodzeniem okna.

Dla zachowania bezpieczeństwa i właściwej sprawności skrzydeł drzwiowych i okiennych konieczna jest przestrzeganie: INSTRUKCJI OBSŁUGI, UŻYTKOWANIA I KONSERWACJI STOLARKI PCV.

Czyszczenie ram okiennych

Lekkie zabrudzenia ram należy czyścić za pomocą letniej wody z dodatkiem nie agresywnych środków myjących gospodarstwa domowego. Przy mocnych zabrudzeniach polecamy specjalny płyn czyszczący, który наносimy za pomocą miękkiej szmatki (zestaw do konserwacji i pielęgnacji okien dostępny jest u producenta/dealera). Nie używajcie Państwo w żadnym przypadku proszków do szorowania, drucianych

szczotek, gąbek z drutami, środków czyszczących do garnków lub chemikaliów z agresywnymi składnikami, ponieważ oddziałują niekorzystnie na powierzchnię ram okien.

Uszczelki

Raz w roku należy uszczelki oczyścić i przesmarować je olejem do powierzchni gumowych za pomocą szmatki.

Technika oku

Okna wyposażone są w obwiedniowe, jednokławkowe okucia. Skrzynki zamykane są obwiedniowo, co zapewnia szczelność przy silnych wiatrach i deszczach. W pozycji zamkniętej klamka skierowana jest do dołu, w pozycji otwartej poziomo, a w pozycji uchylonej do góry, wszystkich operacji klamką należy dokonywać przy domkniętym skrzydle do ramy. Nie należy manewrować klamką, gdy okno jest otwarte lub uchylone.

Konserwacja części oku

W celu uniknięcia usterek wywołanych blokadą okuć, zwróćcie Państwo uwagę, aby żadna z ich części nie została zanieczyszczona resztkami cementu, czy zaprawy murarskiej. Każde okucie, przy regularnej konserwacji, pracuje bez oporu i zakłóceń. Dlatego raz w roku wszystkie ruchome części okuć należy czyścić z resztek kurzu i smarować je smarem lub olejem do maszyn precyzyjnych (zestaw do konserwacji okien dostępny jest u producenta/dealera). W okresie prowadzenia robót budowlanych i wykończeniowych po montażu okien należy zwrócić szczególną uwagę na zabezpieczenia okuć obwiedniowych, gdyż zabrudzenie ich może spowodować zablokowanie się mechanizmu oku i ich uszkodzenie.

Szyby zespolone

W oknach montowane są szyby sklejone hermetycznie, a więc nie ma do ich wnętrza dostępu. Mycie szyb polega jedynie na umyciu zewnętrznych powierzchni szyby zespolonej. Do mycia należy stosować typowe środki gospodarstwa domowego używane do mycia szyb i luster. Nie należy stosować past i żrących środków chemicznych. Nie wolno zdrapywać zabrudzeń ostrymi narzędziami. Zabrudzenia należy najpierw namoczyć i po chwili zetrzeć czystą, miękką szmatką.

Prawidłowe wietrzenie

Okna, wykonane według współczesnych rozwiązań technicznych, są całkowicie szczelne. Dlatego muszą być rozszczelnione za pomocą szczelin wentylacyjnych, przez które niezbędna ilość powietrza dociera do pomieszczeń. Nadmiernej wilgoci można zapobiec w prosty sposób:

1. Jeśli okna są wyposażone w okucie z funkcją rozszczelniania należy używać tej funkcji w chwilach przebywania osób w pomieszczeniu
2. Jeśli okna nie mają funkcji rozszczelniania, należy wietrzyć rano wszystkie pomieszczenia przy szeroko otwartym oknie przez kilka minut. Zaleca się również parokrotne, krótkie wietrzenia w ciągu dnia.

Niedopuszczalne jest pod rygorem utraty rękopisami:

- dokonywanie przeróbek okuć;
- stosowanie do uszczelnienia taśm metalowych i innych; okna posiadają właściwe uszczelki
- dodatkowe uszczelnianie jest zbędne;
- mocowania bezpośrednio do elementów stolarki jakichkolwiek przedmiotów oraz ingerencji w ich budowę (np. wkrętami, itp.)
- montaż żaluzji do elementów okien
- prowadzenie przez drzwi i okna prowizorycznych instalacji i zamykanie skrzydeł na przewodach.

WARUNKI GWARANCJI:

Producent udziela gwarancji jakości, na stolarkę PCV na okres 5 lat od daty zakupu, pod warunkiem prawidłowego montażu oraz eksploatacji zgodnej z instrukcją czyszczenia i konserwacji.

Gwarancja obejmuje:

- . Trwałość i kolor profili oraz wytrzymałość połączeń konstrukcyjnych;
- . Zachowanie funkcji i sprawność działania okuć;
- . Szczelność szyb zespolonych;

Gwarancja nie obejmuje:

- . Regulacji okuć i konserwacji okien;
- . Roszenia szyb zewnętrznych i wewnętrznych oraz pęknięć szyb powstałych w czasie eksploatacji;
- . Wad nieistotnych (czyli nie mających wpływu na wartość użytkową okna)

Parapety zewnętrzne z blachy powlekanej; nie należy w trakcie mycia okien na nie stawać, lub obciążać je w inny sposób. Konserwacja polega na okresowym myciu parapetów delikatnymi detergentami kuchennymi.

Parapety wewnętrzne w zakresie przyszłego właściciela (brak).

Zalecenia / wymagania eksploatacyjne.

Nie należy wycinać pianki uszczelniającej pod ramami okiennymi. Przed montażem parapetów należy sprawdzić ciągłość izolacji termicznej pod ramą okienną. W przypadku ubytków, uzupełnić pianą montażową.

2.1.9. Stolarka drzwiowa.

Drzwi wewnętrzne do mieszkań

Lokale mieszkalne wyposażono w drzwi stalowe wewnętrzne pełne typu MT-D 55-S Optimal Strong, antywłamaniowe w kl.RC 3, pod nazwą handlową 55 OPTIMAL STRONG firmy MAR-TOM Sp. z o.o., ul. Jasionka 90, 28-300 Jędrzejów. Drzwi do zastosowań w oddzieleniach przeciwpożarowych EI-30.

Zalecenia / wymagania eksploatacyjne.

Należy unikać silnych uderzeń skrzydła o ościeżnicę i siłowych otwarć. Drzwi są w pełni zaryglowane jedynie wtedy, gdy wszystkie rygle są maksymalnie wsunięte w otwory ościeżnicy. Oliwić rygle za pomocą środków typu WD-40. Zabezpieczać wkładkę cylindryczną przed zabrudzeniem pyłem (np. w czasie remontu zaklejając taśmą). Kontrolować przyleganie uszczelek.

Producent udziela gwarancji na okres 24 miesięcy od daty sprzedaży. Gwarancją objęte są drzwi wraz z mechanizmami umożliwiającymi ich zamknięcia. W drzwiach wejściowych do mieszkań początkowo zamontowano wkładki budowlane, podczas wymiany wkładek na docelowe, klucze budowlane należy zwrócić monterowi.

Uwaga: zabrania się montażu dodatkowych zabezpieczeń i zamków, grozi to utratą gwarancji i rękojmi. Montaż dodatkowych zamków jest możliwy pod warunkiem wykonania tej usługi przez autoryzowaną firmę producenta drzwi.

Drzwi techniczne.

Do pomieszczeń takich jak: komórki, pomieszczenia techniczne, klatka schodowa zamontowano drzwi techniczne. Producent udziela 36 miesięcznej gwarancji na konstrukcję i powłokę lakierniczą oraz 24 miesięczną na akcesoria. Drzwi do pomieszczeń ogólnodostępnych (kl.schodowe, pom. techniczne) wyposażono w dodatkowy samozamykacz ramieniowy, natomiast drzwi do komórek lokatorskich mają samozamykacz w zawiasie.

Zalecenia / wymagania eksploatacyjne.

Powierzchnia stalowa, malowana lakierem proszkowym, może być myta roztworem wody z detergentem lub specjalnymi preparatami do konserwacji lakierowanych powierzchni metalowych. Do konserwacji drzwi nie wolno używać rozpuszczalników, gdyż mogą uszkodzić powłokę lakierniczą. Elementy ruchome (zawiasy, zamki, zapadki) należy przesmarować (smarem stałym) co 6 miesięcy.

Nie należy rozpierać ramienia od głowicy. Samozamykacze należy stosować zgodnie z ich przeznaczeniem, nie należy ich rozczepiać.

Warunkiem utrzymania gwarancji jest dokonywanie odpłatnych okresowych przeglądów gwarancyjnych nie rzadziej, niż co 12 miesięcy.

2.1.10. Balkony.

Lokale mieszkalne posiadają balkony. Powierzchnie balkonów, są wykończone płytkami ceramicznymi typu gres, oraz zamontowane są na nich balustrady balkonowe stalowe, ocynkowane, pochwyt i słupki ze stali ocynkowanej, malowanej proszkowo, wypełnione z paneli prętowych.

Zalecenia / wymagania eksploatacyjne.

Nie należy ingerować w warstwy balkonów, tarasów i logii, w obawie przed uszkodzeniem izolacji przeciwwodnej i przeciwwilgociowej. Licz balkonów wykończono elewacją, i obróbkami blacharskimi. Istnieje możliwość montażu do balustrad innych elementów, ale nie może to powodować uszkodzeń.

Nie dopuszcza się przemalowywania ścian i sufitów balkonów, tarasów oraz loggii stanowiących integralną część elewacji całego budynku. Ewentualne takie zamierzenia winny być bezwzględnie uzgodnione z autorem projektu i wymagają uzyskania pozwolenia na budowę. Konserwacja tych elementów ogranicza się do zapewnienia ich czystości.

2.2. Zalecenia / wymagania eksploatacyjne odnośnie instalacji sanitarnych w lokalach

2.2.1. Instalacja wody zimnej oraz ciepłej.

Instalacja wody zimnej z rur stalowych ocynkowanych – Piony, oraz rozprowadzenia w lokalach (instalacja pod posadzkowa) została wykonana z rur Pex. Każdy lokal jest podłączony oddzielnie do pionów wody zimnej i każde podłączenie wyposażone jest w licznik zużycia wody zimnej oraz zawory odcinające (lokalowe). Wszystkie podłączenia lokali z wodomierzami i zaworami odcinającymi znajdują się w szafkach na korytarzach. Ciepła woda użytkowa jest przygotowywana w indywidualnych kotłach gazowych dwufunkcyjnych z zamkniętą komorą spalania zlokalizowany w łazienkach.

Zalecenia / wymagania eksploatacyjne.

- wszystkie odbiorniki wody należy wyposażyć w zawory odcinające.
- ze względu na duże zagęszczenie przewodów pod posadzką w przedpokojach zaleca się zachować szczególną ostrożność przy wierceniu i mocowaniu progów w posadzce
- wszelkie elementy wykończenia posadzek – jak progi i listwy należy montować na klej montażowy
- zabrania się wiercenia w posadzce w rejonie prowadzenia rur ze względu na możliwość ich uszkodzenia.
- zabrania się montowania rur w ścianach zewnętrznych i międzyblokowych ze względów na utrzymanie parametrów akustycznych i termicznych
- ewentualne przeróbki instalacji sanitarnych w okresie gwarancji mogą być wykonane przez Generalnego Wykonawcę lub za jego pisemną zgodą po akceptacji przez Centro-Bud Development Sp. z o.o. sk, ul. Biernackiego 1, 39-300 Mielec, pod rygorem utraty gwarancji.

W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:

- likwidować przecieki z instalacji w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich pojawieniu się,
 - dokonywać naprawy i wymiany uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji w zakresie obciążającym użytkownika,
 - informować Zarządcę budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków.
- W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację.
- Wprowadzenie jakichkolwiek zmian instalacji w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody Centro-Bud Development Sp. z o.o. sk, ul. Biernackiego 1, 39-300 Mielec na warunkach opisanych we wstępie do niniejszej instrukcji.

2.2.2. Instalacja odprowadzenia ścieków.

Kanalizację sanitarną wykonano z rur PVC

Zalecenia / wymagania eksploatacyjne.

- zabrania się wkuwania rur odpływowych w ściany i posadzki;

- ewentualne przeróbki instalacji sanitarnych w okresie gwarancji mogą być wykonane przez Generalnego Wykonawcę lub za jego pisemną zgodą po akceptacji przez dewelopera Centro-Bud Development Sp. z o.o. sk, ul. Biernackiego 1, 39-300 Mielec, pod rygorem utraty gwarancji.

W czasie użytkowania instalacji i urządzeń:

- należy likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich pojawieniu się,
- dokonywać naprawy i wymiany uszkodzonych lub zużytych instalacji w zakresie obciążającym użytkownika,
- poinformować Zarządcę budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków.

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

Należy zapewnić:

- drożność instalacji i urządzeń,
 - nie wprowadzając do instalacji stałych odpadów oraz ścieków zawierających substancje, które mogą spowodować uszkodzenie instalacji i sieci kanalizacyjnej lub substancje wymagające neutralizacji przed wprowadzeniem ich do kanalizacji.
- Wprowadzenie jakichkolwiek zmian instalacji lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody.

2.2.3. Instalacja centralnego ogrzewania.

Źródłem ciepła dla mieszkania są indywidualne kotły gazowe łazienkowe dwufunkcyjne z zamkniętą komorą spalania.

Instalacja centralnego ogrzewania w lokalach składa się:

- instalacji lokalowej prowadzonej w posadzce – z rur Pex prowadzonych w rurkach ochronnych od piecyka do rozdzielacza mieszkaniowego. Z rozdzielacza zasilany jest indywidualnie każdy grzejnik zamontowany w lokalu.
- stalowe grzejniki płytowe PURMO z wbudowanym zaworem termostatycznym.

Zalecenia / wymagania eksploatacyjne.

- zabrania się układania rurociągów w ścianach zewnętrznych i między lokalowych (w brudach);
- zabrania się czyszczenia grzejników pastami i preparatami ściernymi
- zabrania się malowania grzejników w okresie gwarancji;
- do mycia nie stosować agresywnych płynów, benzyn ani rozpuszczalników
- nie należy zakrywać górnych i dolnych wlotów w celu prawidłowego przepływu powietrza
- nie wolno zmieniać grzejników oraz nastawień wstępnych na zaworach grzejnikowych i balansowych;

W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:

- likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich pojawieniu się
 - dokonywać naprawy i wymiany uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji w zakresie obciążającym użytkownika,
 - informować Zarządcę budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków.
- W przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń, jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo, należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację i powiadomić Zarządcę budynku.
- ewentualne przeróbki instalacji c.o. w okresie gwarancji mogą być wykonane przez Generalnego Wykonawcę lub za jego pisemną zgodą, po akceptacji przez dewelopera Centro-Bud Development Sp. z o.o. sk, ul. Biernackiego 1, 39-300 Mielec, pod rygorem utraty gwarancji.

2.2.4. Instalacja gazowa.

Instalacja gazowa lokali mieszkalnych wykonana jest z rur stalowych bez szwu spawanych.

Instalacja prowadzona jest po ścianach w sposób widoczny tylko do piecyków łazienkowych, z szafek przyłączeniowych zlokalizowanych na korytarzach, z indywidualnych gazomierzy mieszkaniowych z opomiarowaniem.

Zalecenia / wymagania eksploatacyjne.

- zabrania się zabudowy przewodów gazowych,
- zabrania się malowania przewodów w kolorze innym niż żółty,
- ewentualne przeróbki instalacji gazowej w okresie gwarancji mogą być wykonane przez Generalnego Wykonawcę lub za jego pisemną zgodą, po akceptacji przez dewelopera Centro-Bud Development Sp. z o.o. sk, ul. Biernackiego 1, 39-300 Mielec, pod rygorem utraty gwarancji.

2.3. Zalecenia / wymagania eksploatacyjne odnośnie instalacji elektrycznej i teletechnicznej.

W części mieszkaniowej obiekt wyposażony został w następujące instalacje wewnętrzne:

- instalacja oświetleniowa
- instalacja gniazd wtykowych
- instalacja siłowa do kuchni
- instalacja połączeń wyrównawczych
- instalacja dzwonekowa
- instalacja domofonowa

2.3.1. Instalacja elektryczna (oświetleniowa, gniazd wtykowych, siłowa, połączeń wyrównawczych i dzwonekowa) w lokalu.

Instalację elektryczną w mieszkaniu wykonano, jako wtykową. Gniazda wtyczkowe zamontowane są na wysokości 30 cm od posadzki (w pokojach), 120 cm od posadzki (w kuchniach), gniazdo dla okapu na wysokości 220cm od posadzki, gniazda w łazienkach na wysokości 150 cm od posadzki, natomiast gniazda RTV/SAT 30 cm od posadzki. W każdym mieszkaniu obok drzwi wejściowymi znajduje się tablica mieszkaniowa TM. W zależności od wielkości mieszkania wydzielono obwody elektryczne zaznaczone na schemacie rozdzielni TM. W lokalach został zamontowany biały osprzęt. Wszystkie gniazda są wyposażone w styk ochronny podłączony do przewodu ochronnego PE. Instalacja połączeń wyrównawczych obejmuje wypusty w łazience oraz kuchni, do których należy podłączyć metalowe części armatury. Instalacja dzwonekowa została wykonana na napięcie 220 V. Licznik energii elektrycznej znajduje się w szafkach na każdym piętrze. Główny wyłącznik zasilania znajduje się przed wejściem do klatki schodowej

Zalecenia / wymagania eksploatacyjne.

Wszelkie przeróbki i naprawy instalacji elektrycznej może wykonywać wyłącznie elektryk z odpowiednimi uprawnieniami.

Ze względu na prowadzenie instalacji pod powierzchnią tynku, należy zwrócić uwagę na wykonywanie otworów na ścianach. Przewody prowadzone są pionowo od gniazd elektrycznych i łączników do góry pod powierzchnię sufitu i po ścianie – w kierunku rozdzielni elektrycznej

zlokalizowanej nad drzwiami wejściowymi. Ze względu na niebezpieczeństwo uszkodzenia przewodów elektrycznych, należy unikać wierceń w pasie ok. 30 cm poniżej sufitu i powyżej podłogi i w pasie pionowym o szerokości ok. 30 cm (na i pod wyłącznikami i gniazdami).

W przypadku jednak konieczności wykonywania otworów w ścianie, czy suficie należy sprawdzić za pomocą „wykrywacza przewodów” czy w danym miejscu pod powierzchnią tynku nie przebiegają przewody. W przypadku zaniku napięcia w gniazdku elektrycznym należy sprawdzić na tablicy mieszkaniowej TM, który bezpiecznik odpowiedzialny jest za dany obwód. Po jego odnalezieniu należy sprawdzić czy jest włączony. Jeżeli wyłącznik instalacyjny jest wyłączony należy go załączyć poprzez podniesienie dźwigni do góry i ponownie sprawdzić czy pojawiło się napięcie w danym gniazdku elektrycznym. Jeżeli próba załączenia wyłącznika nie udaje się należy sprawdzić czy w gniazdach z danego odvodu nie jest podłączonych zbyt wiele odbiorników prądu, a co za tym idzie – czy obwód nie jest przeciążony. Przyczyną samoczynnego wyłączenia się zabezpieczeń może być również uszkodzenie podłączonego do obwodu urządzenia.

W przypadku całkowitego zaniku napięcia w mieszkaniu należy zwrócić się do właściwej służby technicznej, ustanowionej przez Zarządcę budynku. Ze względu na bezpieczeństwo nie wolno dokonywać żadnych zmian i napraw przy gniazdkach elektrycznych, łącznikach oraz w rozdzielni elektrycznej. W przypadku takiej konieczności należy zwrócić się do elektryka posiadającego odpowiednie uprawnienia. Raz w miesiącu należy sprawdzić działanie wyłączników różnicowoprądowych poprzez wciśnięcie przyciski „test”. Jeżeli aparat jest sprawny, nastąpi jego samoczynne wyłączenie. Instalacja elektryczna w mieszkaniu podlega kontroli raz na 5 lat. Zakres kontroli, którą może przeprowadzić tylko osoba z odpowiednimi uprawnieniami, obejmuje sprawdzenie skuteczności ochrony przeciwporażeniowej, działania wyłączników różnicowoprądowych i stanu izolacji przewodów.

2.3.2. Instalacja telefoniczna, internetowa oraz TV

Instalację w lokalach wykonano przewodem koncentrycznym. Instalację ułożono w ścianach i zakończono gniazdem. Korzystanie z instalacji będzie możliwe po podpisaniu umowy z operatorem

2.3.3. Instalacja domofonowa.

Lokale zostały wyposażone w instalację domofonową. Urządzenie to służy do komunikacji z osobami znajdującymi się na zewnątrz budynku. Domofon składa się z:

- kasety zewnętrznej domofonu – znajdującej się obok drzwi wejściowych do obiektu,
- aparatu domofonowego ze słuchawką i przyciskiem uruchamiającym zamek elektroniczny znajdujący się przy drzwiach wejściowych do lokalu.

Kaseta zewnętrzna domofonu wyposażona jest w głośnik, mikrofon oraz klawiaturę numeryczną.

Komunikację pomiędzy mieszkaniem a kasetą zapewnia układ elektroniczny.

Zalecenia / wymagania eksploatacyjne.

Domofon przy drzwiach wejściowych oraz w mieszkaniu jest urządzeniem zasilanym niskim napięciem, więc jest urządzeniem bezpiecznym. Domofon służy jedynie do rozmowy. Napraw aparatu może dokonywać tylko autoryzowany serwis producenta; wszelkie zmiany i naprawy wykonane samodzielnie powodują utratę gwarancji.

Zabrania się wiercenia, kucia w ścianie pod aparatem domofonu w odległości mniejszej niż 15 cm od linii powstałej pomiędzy środkiem aparatu a podłogą.

Cała instalacja elektryczna i domofonowa objęta jest gwarancją producenta i dostawcy systemu. W okresie jej trwania nie wolno ingerować w te systemy pod groźbą utraty gwarancji.

2.4. Zalecenia / wymagania eksploatacyjne odnośnie elementów wspólnych pozostających w bezpośrednim użytkowaniu.

2.4.1. Korytarze, Klatki schodowe i windy.

Na całej wysokości budynku zaprojektowano i zrealizowano dwie klatki schodowe i dwa szyby windowe.

Na korytarzach na każdym piętrze zlokalizowano szachty techniczne, w których znajdują elementy instalacji sanitarnych i centralnego ogrzewania oraz elementy instalacji elektrycznych z tablicami licznikowymi dla lokali mieszkalnych. Dostęp do pomieszczeń – szachów technicznych – tylko przez administratora budynku.

Biegi klatek schodowych z betonu żelbetowe, wykończenie podestów płytkami z gresu antypoślizgowego, stopnie na klatce granitowe.

Balustrady na klatkach schodowych – słupki, ramki i pochwytły ze stali nierdzewnej.

Zaprojektowano wyjście na dach z każdej klatki schodowej.

Windy funkcjonujące w budynku firmy OTIS.

Zalecenia / wymagania eksploatacyjne.

Użytkowanie klatek schodowych i wind należy prowadzić z zachowaniem ogólnie przyjętych norm eksploatacyjnych. Przy wnoszeniu i wwożeniu elementów wykończenia i wyposażenia lokali należy zachować ostrożność, aby nie uszkodzić na ścianach okładzin i powłok malarskich, płyt gresowych na klatce schodowej, balustrad oraz wystroju i wyposażenia wind.

Należy przestrzegać wszelkich wymagań użytkowych, zawartych w szczegółowej instrukcji obsługi i użytkowania wind, oraz zachować szczególną dbałość o elementy wykończenia wnętrza kabiny. Niedopuszczalne jest blokowanie drzwi windy poprzez przesłanianie fotokomórki, co grozi uszkodzeniem sterowania pracą windy. W przypadku zauważonych usterek w pracy dźwigu należy poinformować Administrację /Zarządcę budynku, konserwatora urządzeń lub inne osoby sprawujące nadzór nad eksploatacją dźwigu / zgodnie z numerem telefonu z tablicy ogłoszeń umieszczonej w przedsionku na parterze/.

Gwarancja udzielana jest na okres 5 lat od dnia podpisania protokołu odbioru technicznego i podpisania umowy serwisowej.

2.4.2. Elewacje budynków.

Na budynku wykonano w technologii lekkiej mokrej z tynków cienkowarstwowych układanych na zatopionej siatce elewacyjnej, na płytach styropianowych grubości 15 cm w kolorach wg. projektu architektury.

Zalecenia / wymagania eksploatacyjne.

Należy strzec elewację przed uszkodzeniami mechanicznymi oraz twórcami graffiti. W przypadku mechanicznego uszkodzenia elewacji, jej naprawa pozostawi trwały ślad. W przypadku pobrudzenia elewacji w celu jej naprawienia, należy wydzieloną powierzchnię, stanowiącą pewną całość po prostu przemalować na jak najbardziej zbliżony kolor.

Zakazuje się jakiegokolwiek ingerencji w warstwy elewacji, to samo dotyczy jakiegokolwiek mocowania do elewacji dodatkowych elementów, urządzeń itp. Montaż dodatkowych żaluzji lub rolet zewnętrznych po uzyskaniu zgody autora projektu (architekta) i uzyskaniu stosownych pozwoleń w Starostwie Powiatowym.

2.4.3. Dach.

Do przykrycia budynku zastosowano dach niewentylowany składający się m.in. z warstwy folii czarnej, Styropianu układanego w spadkach, warstwy betonu spadkowego, kryty papą termozgrzewalną 2x.

Właściciel lub Użytkownik lokalu przyjmuje do wiadomości, że:

- za wszelkie zanieczyszczenia części wspólnych budynku i teren dookoła budynku odpowiadają użytkownicy budynku.
- Właściciel lub Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za szkody i zniszczenia powstałe w części wspólnej budynku i terenie dookoła budynku, spowodowane przez osoby działające na zlecenie Właściciela lub Użytkownika lokalu.

-Właściciel lub Użytkownik lokalu zobowiązuje się do przestrzegania następujących zasad użytkowania lokalu:

- Niedozwolone są jakiegokolwiek ingerencje i zmiany w elewacji budynku, w szczególności: zabudowa balkonów, montaż krat w oknach i na balkonach, montaż rolet zewnętrznych, zadaszeń, pergol, zmiany dot. balustrad czy przegród balkonowych etc.
- Niedozwolone jest instalowanie anten satelitarnych na elewacji lub na dachu budynku.
- Lokalizacja klimatyzatorów (jednostki zewnętrzne) winna zostać uprzednio uzgodniona z architektem budynku i Przekazującym.
- Rośliny doniczkowe powinny być umieszczone po wewnętrznej stronie balkonu w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu sąsiadów i przechodniów.

Część II

Informacje dodatkowe i ogólne.

1. W momencie przejęcia nieruchomości w zarządzanie Administrator zobowiązany jest poinformować się, z zachowaniem należytej staranności, co do istniejących na nieruchomości warunków zarówno technicznych jak i użytkowo-eksploatacyjnych, a także wszystkich tych, które mogą mieć wpływ na warunki i okoliczności należytego i niebudzącego wątpliwości wywiązania się Administratora we właściwy sposób z warunkami zawartej umowy z powierzonej mu funkcji.
2. Wszystkie zmiany wykonane przez Właścicieli, użytkowników, Administratora/Zarządcę lub osoby występujące w ich imieniu i stanowiące ingerencje w zaprojektowany i wykonany układ budynku, budowli oraz wszystkich związanych z nimi urządzeń, infrastruktury zewnętrznej itp. mogą grozić utratą gwarancji rękojmi, jeżeli:
 - wykonane zostaną bez zgody i akceptacji firmy **Centro-Bud Development Sp. z o.o. sk, ul. Biernackiego 1, 39-300 Mielec** z zachowaniem procedury, o której mowa we wstępie do niniejszej instrukcji
 - wykonane zostaną bez zgody firmy udzielającej gwarancji na element, system, sieć, instalację, urządzenie oraz pozostałe
 - wykonane zostaną w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami, warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i budowle, Ustawą Prawo Budowlane, przepisami prawa, obowiązującymi normami oraz sztuką budowlaną z jednoczesnym zachowaniem najnowszych zdobyczy techniki oraz wiedzy
 - w jakikolwiek sposób naruszają występujące elementy, systemy, instalację oraz urządzenia nawet, jeżeli są one w nieprecyzyjny sposób niewidoczne na planach.
3. Używanie do celów czyszczenia i konserwacji elementów budynku, sieci, instalacji, urządzeń itp. środków, materiałów i narzędzi, które nie spełniają wymogów wykonawcy, dostawcy i producenta oraz w jakikolwiek sposób mogą oddziaływać negatywnie oraz być przyczyną powstania wady spowoduje utratę gwarancji i rękojmi.
4. Udzielona gwarancja i rękojmia nie dotyczy mechanicznych uszkodzeń spowodowanych przez użytkowników, właściciela, Administratora /Zarządcę jak również osoby występujące w ich imieniu i na ich zlecenie, a w szczególności szyb, okien, aluminium oraz płytek ceramicznych i gresowych, jak elementów stalowych barier ochronnych itp.

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA -WŁAŚCICIEL

PROCEDURA POSTĘPOWANIA W PRZYPADKU AWARII

A. AWARIA W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH

1. Administrator:

- a. zabezpiecza miejsce zdarzenia (zamyka zawory, odłącza zasilanie), jeżeli to konieczne wzywa swoje służby utrzymania ruchu lub inne służby miejskie zależnie od tego, czego awaria dotyczy.
- b. Sporządza protokół i inną dokumentację np. fotograficzną,
- c. Jeżeli jest podejrzenie powstania awarii i szkody z winy Dewelopera-Wykonawcy, wtedy powiadamia ich telefonicznie jeżeli uzna to za niezbędne, jednocześnie wysyła zgłoszenie awarii drogą mailową, pocztową lub osobiście w siedzibie Dewelopera nie później jak w następnym dniu roboczym po zdarzeniu dołączając protokół z przeglądu wstępnego i dokumentację wytworzoną podczas wizji lokalnej.

2. Deweloper:

- a. Niezwłocznie, uzgadnia z Administratorem i Generalnym Wykonawcą termin wizji lokalnej na miejscu zdarzenia,
- b. Spisuje protokół oględzin miejsca zdarzenia w obecności Administratora, zgodnie ustalają sposób działania i terminy.
- c. Jeżeli uzna swoją winę, przystępuje do usunięcia awarii i jej skutków,
- d. Mimo tego, jeżeli w trakcie usuwania awarii Deweloper wykaże Administratorowi że powodem awarii było działanie osób trzecich, ma prawo ocenić koszty naprawy i obciążyć nimi Administratora.
- e. Deweloper jest zwolniony z odpowiedzialności jeżeli w trakcie wizji lokalnej wykaże w sposób jednoznaczny, że awaria nie powstała z jego winy.

B. AWARIA W LOKALACH MIESZKALNYCH

1. WŁAŚCICIEL MIESZKANIA – ADMINISTRATOR - DEWELOPER

- a. Właściciel zabezpiecza miejsce zdarzenia (zamyka zawory, odłącza zasilanie),
- b. jeżeli to konieczne zawiadamia Administratora który, jeżeli uzna to za konieczne wzywa swoje służby utrzymania ruchu.
- c. Administrator i Właściciel mieszkania sporządzają protokół z oględzin miejsca powstania szkody a także z potencjalnego miejsca awarii (jeżeli nie są w tym samym lokalu), oraz sporządzają dokumentację fotograficzną, oraz wstępnie kwalifikują winnych awarii i powstałej szkody.
- d. Jeżeli Administrator i Właściciel lokalu uzna, że jest podejrzenie awarii spowodowane wadą wykonawczą wtedy, Właściciel lokalu zgłasza Deweloperowi najpóźniej w następnym dniu roboczym szkodę, załączając protokół oględzin oraz dokumentację fotograficzną – sposób doręczenia: mail, poczta, osobiście w siedzibie Dewelopera.
- e. Deweloper uzgadnia z Właścicielem lokalu i Administratorem datę i godzinę wizji lokalnej, oraz sporządza protokół oględzin wad. W tym przypadku obowiązkiem Administratora jest umożliwienie Deweloperowi wejścia do lokalu trzeciego, jeżeli wymagało to będzie lokalizacji awarii.
- f. Oczywiście wina Dewelopera: Deweloper uzgadnia sposoby naprawy awarii i warunki usunięcia szkody zapisując w protokole.
- g. Deweloper jest zwolniony z odpowiedzialności jeżeli w trakcie wizji lokalnej wykaże w sposób jednoznaczny, że awaria nie powstała z jego winy.
- h. W przypadkach spornych lub wymagających dalszej obserwacji, Deweloper sporządzi raport z dokonanego przeglądu oraz przekaże go w terminie 5 dni Administratorowi i Właścicielowi lokalu.
- i. Jeżeli sytuacja nie wymaga działań natychmiastowych, **Właściciel lokalu może zgłosić awarię bezpośrednio Deweloperowi** najpóźniej w następnym dniu roboczym po stwierdzeniu szkody lub awarii w godzinach od 8⁰⁰do16⁰⁰ (mail, poczta lub osobiście). Wtedy procedura powtarza się jak w punktach e), f), g), h) bez udziału Administratora. Właściciel lokalu zobowiązany jest do uzyskania zgody na wejście do lokalu trzeciego, gdy będzie tego wymagała prawidłowa ocena przyczyn awarii. Jeżeli natomiast w trakcie wizji lokalnej lub po sporządzeniu raportu, Deweloper wykaże, że nie jest odpowiedzialny za awarię i szkody, w takim przypadku ma prawo naliczyć Właścicielowi lokalu koszty przeglądu w wysokości 250,- netto + VAT.

Deweloper:

Centro-Bud Development Sp. z o.o. Sp. K.

Ul. Biernackiego 1,

39-300 Mielec

Tel. 17 583 71 01

Mail: mielec@centro-bud.com.pl

Godz. pracy: pn – pt od 8⁰⁰ do 16⁰⁰

Procedurę sporządził: