

# PARTNER TBS SP. Z O.O. SŁUPCA

## INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA MIESZKAŃ

### 1. WSTĘP

Niniejsza instrukcja ma za zadanie zapoznać użytkownika mieszkania z podstawowymi zasadami utrzymania mieszkania w należyтым stanie technicznym.

Użytkownik zobowiązany jest do przestrzegania wytycznych zawartych w instrukcji dotyczących zasad użytkowania i konserwacji mieszkania.

Przy przekazywaniu mieszkania użytkownikowi przez uprawnioną osobę, powinien być sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy, w którym należy wymienić wszystkie zauważone usterki i braki.

Wszystkie usterki, zauważone podczas eksploatacji należy bezzwłocznie zgłosić pisemnie w administracji.

### 2. ZASADY RĘKOJMI.

2.1. Bieg terminu po upływie którego wygasną uprawnienia z tytułu rękojmi, rozpoczyna się w stosunku do wykonawcy i podwykonawców w dniu postawienia mieszkania do dyspozycji użytkownika.

2.2. Okresy rękojmi wynoszą:

Wyszczególnienie	Okres rękojmi
a/ drzwi i ościeżnice	1 rok
b/ stolarka okienna (bez szklenia)	
c/ posadzki łącznie z izolacjami	
d/ elem. ślusarskie, tynki wewnętrzne	
e/ urządzenia (przybory) w instalacjach sanitarnych, gazowych i elektrycznych w pomieszczeniach: zlewozmywaki, umywalki, miski i płuczki klozetowe, wpusty podłogowe, wanny, kuchenki (jeżeli nie posiadają gwarancji indywidualnych)	
f/ osprzęt (uzbrojenie) instalacji sanitarnych, gazowych i elektrycznych, zawory, zasuwy, kurki baterie wannowe, umywalkowe, wyłączniki, gniazda wtyczkowe, oprawki oraz domofony	
g/ malowanie zewnętrzne i wewnętrzne ścian i stropów, stolarki, elementów metalowych	
h/ grzejników, pokryć dachowych i podłóg	

2.3. Rękojmia nie obejmuje uszkodzeń i usterek wynikłych z nieprawidłowego użytkowania i konserwacji, ze szczególnym uwzględnieniem uszkodzeń mechanicznych.

2.4. Nie podlegają uprawnieniom z tytułu rękojmi wady powstałe na skutek:

- siły wyższej,
- normalnego zużycia budynku lub jego części,
- szkód wynikłych winy użytkownika, a w szczególności konserwacji i użytkownika budynku
- w sposób niezgodny z instrukcją.

2.5. W pierwszym roku eksploatacji budynek 'pracuje' co może powodować okresowe drobne spękania ścian i stropów nie będących ustereką. Z tego też względu nie należy w pierwszym roku układać glazury, aby uniknąć jej spękania i odpadania.

### 3. ZASADY UŻYTKOWANIA I KONSERWACJI MIESZKAŃ.

3.1. Budynek mieszkalny zrealizowany został w technologii tradycyjnej, względnie mieszanej, przy zastosowaniu technologii ocieplania uwzględniającej nowe normy cieplne. Przy nowych budynkach ściany mają dużą wilgotność, co przy słabej penetracji wody przez styropian za zewnątrz budynku, stwarza potrzebę i konieczność częstego wietrzenia mieszkania dla uniknięcia powstania pleśni.

3.2. Instalacja centralnego ogrzewania oraz zimnej i ciepłej wody

3.2.1. W pomieszczeniach mieszkalnych montowane są grzejniki płytowe. Rozprowadzenia instalacji CO, ZW, CW od pionów na klatkach schodowych, w których umieszczone są zawory odcinające, liczniki oraz wymiennik ciepła. Zasilanie grzejników CO oraz przyłącza wodne rozprowadzone są w podłodze. Zabrania się wiercić, rozkuwać, wpijać gwoździe itp. w posadzkę przez lokatora bez uprzedniego uzgodnienia z administracją miejsca przebiegu rur.

3.2.2. W mieszkaniu zamontowany jest dwustopniowy system regulacji temperatury:

- Główny - zawory termostaticzne na grzejnikach – nastawy powyżej wartości 3 na skali (ok. 20-21°C) powodują zwiększenie zużycia ciepła nawet o 20%. W przypadku, gdy grzejnik nie wyłącza się (okresowo nie stygnie) należy sprawdzić poprawność przykręcenia głowicy zaworu termostaticznego.
- Dodatkowy – sterownik – programator zakresów czasowych i temperaturowych działania ogrzewania. Niesprawność tego urządzenia nie stanowi podstawy do roszczeń związanych z wielkością zużycia ciepła.

3.2.3. Rozliczenie zużycia ciepła i zimnej wody odbywa się na podstawie liczników. Przygotowywanie ciepłej wody odbywa się w wymienniku, zamontowanym na klatce schodowej, indywidualnie dla każdego lokalu. Koszt ciepłej wody składa się z dwóch elementów: zimnej wody i podgrzania. Zużycie ciepłej wody odnotowywane jest więc na dwóch licznikach zimnej wody (nośnik) i CO (podgrzanie).

3.3. Wentylacja grawitacyjna.

Stała wymiana powietrza- wentylacja przewidziana jest poprzez napływ powietrza przez nieszczelności stolarki okiennej i drzwiowej i odpływ przewodami wentylacyjnymi umieszczonymi w ścianie pod sufitem w łazience i kuchni, które osłonięte są kratką wentylacyjną. W przypadku nadmiernego uszczelnienia okien lub ograniczenia powierzchni kratki wentylacyjnych następuje nieprawidłowa wentylacja mieszkania. Kratki powinny być co pewien czas odkurzane i czyszczone, aby utrzymać przepływ powietrza.

W pomieszczeniach bez okien, jak łazienka, we. integralną częścią wentylacji są otwory umieszczone w dolnej części drzwi, przez które dobiega powietrze z innych pomieszczeń. Otworów tych nie wolno likwidować ani zalepiać. Dobra wentylacja w pomieszczeniach szczególnie narażonych na zapachy i zawilgocenie chroni wyposażenie, meble i sprzęt przed zbyt szybkim zniszczeniem. Wzrost zawilgocenia przy braku lub niedostatecznym wietrzeniu mieszkania powoduje korozję biologiczną (gnicie) materiałów nieodpornych na wilgoć, a przede wszystkim może powodować powstawanie na ścianach plam pleśni.

Instalowanie okapów nadkuchennych oraz wentylatorów mechanicznych w otworach wentylacyjnych pogarsza warunki wentylacji grawitacyjnej w kuchni w związku z tym montaż tych urządzeń odbywa się na własną odpowiedzialność.

Niedopuszczalna jest sytuacja gdy w okresie jesienno-zimowym dla ograniczenia kosztów zużycia CO. ustawia się termozawory na niższe temperatury, a jednocześnie dla utrzymania ciepła uszczelnia się okna i nie wietrzy mieszkania. Sprzyja to rozwojowi pleśni i grzybów, a widocznym pierwszym objawem nadmiernej wilgotności mieszkania jest zaparowanie okien.

Wzrost wilgotności w mieszkaniu może być spowodowany: gotowaniem bez przykrycia, dużą ilością roślin, akwariami itp.

Podstawowym działaniem mającym na celu usunięcie większej ilości pary wodnej jest wietrzenie przynajmniej raz dziennie mieszkania poprzez otwarcie okna w poszczególnych pokojach na okres około 15 minut. W pierwszym roku eksploatacji należy codziennie:

- rano wietrzyć gruntownie 5-10 minut przez szerokie otwarcie okien,
- w ciągu dnia wietrzyć dodatkowo.

Meble oraz inne elementy wyposażenia mieszkań powinny być oddalone od ścian min. 10 cm w celu zapewnienia prawidłowej wentylacji.

W czasie gruntowego i dodatkowego przewietrzenia należy wyłączyć ogrzewanie. W przypadku stwierdzenia nadmiernej wilgotności w mieszkaniu oraz ograniczenia wentylacji wykonawca (administracja) nie będzie usuwał usterek (pleśni) tym spowodowanych.

#### **4. UWAGI KOŃCOWE.**

4.1. Wszelkie planowane zmiany w mieszkaniach (m.in. wykonanie wykładzin podłogowych w tym: parkietów i płytek) muszą być bezwzględnie zgłaszane pisemnie.

Wykonanie ww. zmian umożliwia wyłącznie uzyskanie pisemnej zgody.

4.2. Informacja nie zawiera zbioru wszystkich wiadomości, które mogłyby wyczerpać wszystkie możliwe przypadki występujące w zakresie użytkowania i konserwacji mieszkania. Zasadniczym celem jest zwrócenie uwagi lokatorów na potrzebę racjonalnego użytkowania i starannej konserwacji mieszkań, a jednocześnie przekazania podstawowych informacji w tym zakresie.