

# INSTRUKCJA OBSŁUGI LOKALU

## I. Elementy ogólnobudowlane

### 1) Ściany

#### a) Ściany zewnętrzne od strony korytarza

Ściany oddzielające lokal od korytarza oraz od pozostałych lokali zostały wykonane z pustaków betonowych AMERBLOK. Wieszanie jakichkolwiek elementów wyposażenia (np. szafek, półek, telewizorów) dopuszczalne jest jedynie z wykorzystaniem kołków przeznaczonych do tego typu ścian.

#### b) Ściany działowe

Ściany oddzielające lokal od korytarza oraz od pozostałych lokali zostały wykonane z pustaków ceramicznych POROTHERM. Wieszanie jakichkolwiek elementów wyposażenia (np. szafek, półek, telewizorów) dopuszczalne jest jedynie z wykorzystaniem kołków przeznaczonych do tego typu ścian.

#### c) Ściany zewnętrzne elewacyjne od strony loggii, balkonu lub tarasu

- ściany wykończone tynkiem weber TD 336, w celu uzyskania właściwego efektu użytkowego elewacji wykończonej zaprawą TD 336 do jej czyszczenia należy używać środka do czyszczenia elewacji weber PC 241. Weber PC 241 służy do usuwania z elewacji i powierzchni pionowych zanieczyszczeń zwykłych i uporczywych np. kurz, lekkie rdzawe naloty i inne .
  - Grubsze zanieczyszczenia ,o ile to możliwe usuwać mechanicznie przy pomocy szpachelki, szczotki itp
  - podłoże dobrze ssące należy zwilżyć do nasycenia wodą, wówczas nie będzie nasiąkać płynem czyszczącym
  - w zależności od stopnia i rodzaju zanieczyszczenia stosować płyn:
    - bez rozcieńczenia (np. rdza lub oleje)
    - rozcieńczony z wodą w stosunku 1:5-1:10
  - płyn nanosić twardą szczotką i pozostawić na około 15 minut
  - uporczywe zanieczyszczenia zmyć kilkakrotnie
  - przy wykorzystaniu urządzeń czyszczących strumień wody pod dużym ciśnieniem, do wody można również dodać płynu czyszczącego
  - na koniec należy powierzchnię porządnie wyszorować. Im mocniejsze jest szorowanie, tym szybciej usuwane są zanieczyszczenia
  - po oczyszczeniu całość dokładnie spłukać czystą wodą
- Podczas czyszczenia temperatura otoczenia oraz ścian nie może być niższa niż +5 ° C ani wyższa niż +25 °C

#### d. Inne elementy elewacji zewnętrznej takie jak okładzina kamienna, okna i drzwi aluminiowe,

##### 1. okładzina ceramiczna Elewacja z piaskowca „Śmiłów”

- Produkt: Piaskowiec „Śmiłów”
- Przedmiotem niniejszej instrukcji jest konserwacja i mycie elewacji kamiennej z piaskowca
- **Podczas użytkowania loggii i tarasów należy zapobiegać zniszczeniom mechanicznym i zabrania się także wiercenia jakichkolwiek otworów.**
- Kamień należy myć czystą, gorącą wodą najlepiej pod ciśnieniem za pomocą myjki ciśnieniowej. W przypadku zabrudzeń należy stwierdzić rodzaj zabrudzenia i użyć odpowiednie środki chemiczne przeznaczone np. do usuwania rdzy, tłustych plam lub zabrudzeń cementowych. Służą do tego środki takich firm jak „AKEMI” lub „Remmers” .Przy użyciu należy stosować się do instrukcji producenta Mycie elementów elewacji musi być przeprowadzone próbą na niewielkim fragmencie w celu wyeliminowania negatywnego działania użytych środków.

## 2. Ślusarka aluminiowa

- Produkt: Schueco Royal S70 Hi
- Producent: Schueco International Polska Sp. z o.o.  
02-207 Warszawa, ul. Filipinki 20
- Przedmiotem niniejszej instrukcji jest konserwacja i mycie konstrukcji aluminiowych okien i drzwi.
- Okna i drzwi posiadają trzystopniową funkcję otwierania:
  - pozycja „ZAMKNIĘTE” – kłamka pionowo do dołu
  - pozycja „OTWARTE ROZWIERNE” – kłamka poziomo
  - pozycja „OTWARTE UCHYLNE” – kłamka pionowo do góry
- Okresowo co 3 miesiące należy dokonać sprawdzenia stanu technicznego drzwi i okien zamontowanych w otworach poprzez oględziny zewnętrzne, sprawdzenie cyklu „zamknięcie – otwarcie”, sprawdzenie działania zamka i kłamki.
- **W oknach i drzwiach aluminiowych oraz w gładkich bocznych, parapetach i nadprożach od dołu zabronione jest wykonywanie jakichkolwiek otworów mogących prowadzić do utraty szczelności ślusarki aluminiowej.**
- Mycie ślusarki – dla profili malowanych proszkowo zaleca się mycie z częstotliwością zależną od lokalnych warunków klimatycznych, bliskości ruchliwej arterii komunikacyjnej narażającej elewację na szczególnie intensywne zanieczyszczenia oraz od stopnia zanieczyszczenia środowiska. Do mycia należy używać łagodnego środka myjącego. Produkt ten nie może niszczyć powłoki lakierniczej. Powinien być bezchlorkowy, nie zawierający składników pochodnych benzyny – czyli neutralny, bez koloru, nie powinien niszczyć wyrobów gumowych, szkła, lakieru i aluminium. W czasie procesu czyszczenia elewacji należy zapewnić ochronę przed fizycznym uszkodzeniem elementów powierzchni ślusarki. Należy używać miękkich ściereczek bezpyłowych lub gąbek. W trakcie mycia należy je często splukiwać. Zaleca się kolejność czyszczenia od góry do dołu. Należy nanieść środek do mycia na powierzchnię wyrobu, a następnie należy splukać dokładnie dużą ilością wody, aby nie pozostawić plam i zacieków. W przypadku szczególnie dużego zabrudzenia powierzchni należy zabieg powtórzyć. Mycie elementów elewacji musi być przeprowadzone próbą na niewielkim fragmencie w celu wyeliminowania negatywnego działania użytych środków w postaci zarysowań, wybliszczeń itp. Niepożądanych efektów. Podczas użytkowania i mycia wyrobów należy przestrzegać ogólnie obowiązujących przepisów bezpieczeństwa pracy.

## 3. Elewacja ceramiczna LONGOTON

- Produkt: Longoton

- Producent: Roeding Keramikfassaden GmbH  
84163 Marklkofen Germany, Ludwig – Girng Huber – Strassie 1
- Przedmiotem niniejszej instrukcji jest konserwacja i mycie elewacji ceramicznej wykonanej z płyt Longoton
- **Podczas użytkowania loggii i tarasów należy zapobiegać zniszczeniom mechanicznym. W elewacji ceramicznej zabronione jest wykonywanie jakichkolwiek otworów, gdyż mogą one spowodować pękanie płyt**

Mycie i konserwacja elewacji – niewielkie zanieczyszczenia należy usunąć delikatnie suchą szmatką. Trudniejsze zabrudzenia można usuwać tzw. olejami do płyt ceramicznych. Przy usuwaniu zabrudzeń należy się kierować instrukcją od producenta. Mycie elewacji musi być przeprowadzone próbą na niewielkim fragmencie w celu wyeliminowania negatywnego działania użytych środków

.....

.....

#### d) Tynki i Wykończenie ścian

##### i) Łazienki:

W łazienkach wykonano tynki cementowo-wapienne w stanie surowym. Przed wykonaniem docelowego wykończenia zaleca się wykonanie izolacji np. za pomocą folii płynnej. Przed rozpoczęciem prac wykończeniowych zaleca się konsultację z wykwalifikowanym wykonawcą na temat przygotowania i gruntowania istniejących powierzchni.

##### ii) Pozostałe pomieszczenia:

W pozostałych pomieszczeniach wykonano tynki gipsowe, malowane jednokrotnie farbą emulsyjną na biało, gotowe do ostatecznego malowania.

##### iii) Instalacje podtynkowe

Część instalacji (w szczególności elektrycznych i teletechnicznych) została przeprowadzona podtynkowo w grubości ściany. Przy jakiegokolwiek ingerencji w wykonaną ścianę (wiercenie, rozbiórka) należy zwrócić szczególną uwagę aby nie uszkodzić instalacji. Informacje dotyczące instalacji podtynkowych znajdują się w pozostałych częściach instrukcji.

## 2) Posadzki betonowe (wylewki betonowe) w apartamentach

Większość instalacji występujących w lokalach (c.o., woda, instalacje elektryczne i teletechniczne) biegnie pod wylewkami betonowymi. Trasy poszczególnych instalacji pokazane są na rysunkach załączonych do dokumentacji. Niemniej jednak jakiegokolwiek kucie, cięcie lub wiercenie w wylewce grozi uszkodzeniem instalacji i może być wykonywane jedynie na ryzyko właściciela lokalu.

Ponadto jakakolwiek modyfikacja wylewki betonowej nie może naruszyć wykonanej pod spodem izolacji akustycznej (wełna mineralna), będącej elementem izolacji pomieszczenia zlokalizowanego poniżej. Na posadzkach betonowych można układać wszystkie dostępne na rynku dopuszczone w budownictwie materiały podłogowe. Prosimy jedynie o zwrócenie uwagi przy układaniu podłogi na jej maksymalną wysokość w odniesieniu do progu drzwi zewnętrznych. Drzwi zewnętrzne (skrzydło drzwiowe) wyposażone jest w szczotkę uszczelniającą, która opada na próg kamienny wykonany z marmuru (crema marfil) i podnosi się w chwili otwarcia drzwi. Wykonanie podłogi wyżej niż próg kamienny spowoduje uszkodzenie drzwi.

#### a) Posadzki w loggiach, balkonach i tarasach

##### i) Płytki ceramiczne

Na loggiach wykonano posadzki z płytek ceramicznych Nowa Gala Orientalne 12 (OR 12). Zgodnie z zaleceniami producenta zaleca się konserwację płytek odpowiednimi środkami impregnującymi w celu zabezpieczenia przed wchłanianiem zabrudzeń. Każda loggia posiada indywidualny wpust deszczowy, który należy okresowo czyścić odkurzaczem.

ii) **Fugi**

Na loggiach wykonano fugi SOPRO 14, kolor szary. Zaleca się czyszczenie i konserwację zgodnie z wytycznymi producenta.

iii) **Płytki tarasowe**

Wykończenie powierzchni tarasowych wykonano z płyt betonowych Libet Impressio Venetia, układanych na wspornikach regulowanych. Zaleca się czyszczenie i konserwację zgodnie z wytycznymi producenta. Płytki ułożono bez wypełnienia fug. Zaleca się okresowe czyszczenie fug odkurzaczem, gdyż czyste fugi ułatwiają odprowadzenie wody deszczowej. Woda deszczowa jest odprowadzona do wpustu deszczowego, w który jest wyposażony każdy taras należący do apartamentu.

### 3) **Różne wykończenia**

a) **drzwi zewnętrzne**

Skrzydło drzwiowe do apartamentów o parametrach, producent firma DANA:

- odporność ogniowa EI30
- izolacyjność dźwiękowa 42 dB(-3 dB tolerancja)
- odporność na włamania WK3
- izolacyjność cieplna 0,93 W/m<sup>2</sup>K

Drzwi posiadają grubość 64 mm i wykończone są naturalnym fornirem.

Drzwi wyposażone są:

- 3 zawiasy EI 30 fi 18
- zamek listwowy GEGER 124 MFV – 6
- bolce antywyważeniowe - 3sztuki
- wizjer EI – 30
- samozamykacz szynowy DORMA TS 92 EN
- uszczelka samoopadająca

Skrzydło drzwi powinno się poruszać bez zacięć i zahamowań w ruchu. Uszczelki powinny na całej swej długości przylegać do odpowiednich powierzchni. Regulacja uszczelki opadającej odbędzie się po położeniu wykończonej podłogi.

Skrzydło należy myć ciepłą wodą przy pomocy miękkiej szmatki, lub przy użyciu środków dostępnych na rynku, przeznaczonych do konserwacji elementów wykończonych naturalnym fornirem.

W związku z tym, że drzwi są klasy antywłamaniowej WK3 istnieje możliwość negocjowania korzystnych warunków z ubezpieczycielem mieszkania.

b) **portale od strony korytarza**

Portale wykonane są z materiału odpornego na ogień pod nazwą farmacel. Portale wykończone są fornirem naturalnym. Zaleca się czyszczenie i mycie portali środkami wymienionymi w punkcie dot. konserwacji drzwi.

c) **szylidy drzwiowe i klamki**

Okucia drzwi wejściowych – klamka i szylid są wykonane z wysoko gatunkowego mosiądzu. Czyszczenie miękką szmatką przy użyciu środków dostępnych na rynku do konserwacji tego rodzaju materiału.

d) **nawiew do garderoby**

W przypadku montażu drzwi wewnętrznych do garderoby w celu prawidłowego funkcjonowania wentylacji w garderobie należy zamontować drzwi z kratką lub otworami wentylacyjnymi, ewentualnie podciąć skrzydło drzwi ok. 2 cm.

e) **System kluczy drzwiowych**

Producent: KABA POLSKA Sp. z o.o. 01-345 Warszawa, ul. Kontuszońska 22A

i) Cylinder zamka wejściowego. Instrukcja użytkownika

- (1) Cylinder zamka został przekazany z 3 kluczami i kartą bezpieczeństwa

- (2) Klucze zapasowe mieszkańiec będzie zamawiał sam, wykorzystując kartę bezpieczeństwa, bezpośrednio u producenta.
- (3) Klucz otwiera tylko drzwi do apartamentu.

ii) drugi klucz do apartamentu.

Klucz otwiera: główne wejścia do budynku, skrzynkę na listy (tylko danego apartamentu), pomieszczenie śmietnika, komórkę lokatorską, skrzynki z licznikami.

f) **parapety i progi**

Parapety i progi marmurowe z „Crema Marfil”

1. Produkt: Marmur „ Crema Marfil”
2. Przedmiotem niniejszej instrukcji jest konserwacja i mycie parapetów i progów kamiennych z marmuru „ Crema Marfil ”
3. **Podczas użytkowania loggii i tarasów należy zapobiegać zniszczeniom mechanicznym i zabrania się także wiercenia jakichkolwiek otworów w parapetach i progach kamiennych oraz stawiania przedmiotów z ostrymi krawędziami mogącymi rysować kamień.**
4. Nie należy przesuwac elementów postawionych na parapecie gdyż mogą powodować powstawanie zarysowań
5. Wszelkiego rodzaju płyny wylane na parapet należy natychmiast usuwać
6. Kamień należy myć czystą, ciepłą wodą. Zabronione jest stosowanie środków chemicznych ogólnodostępnych do czyszczenia. Należy używać miękkich ściereczek bezpyłowych lub gąbek. W przypadku zabrudzeń należy stwierdzić rodzaj zabrudzenia i użyć odpowiednie środki chemiczne przeznaczone np. do usuwania rdzy, tłustych plam lub zabrudzeń cementowych. Służą do tego środki takich firm jak „AKEMI” lub „Remmers” . Przy użyciu należy stosować się do instrukcji producenta. Mycie elementów kamiennych musi być przeprowadzone próbą na niewielkim fragmencie w celu wyeliminowania negatywnego działania użytych środków.

**g. Balustrada szklana**

Produkt: Galardo, Producent: Tarsilvex ,02-207 Warszawa, ul. Filipinki 20

Przedmiotem niniejszej instrukcji jest konserwacja i mycie balustrad samonośnych szklanych w systemie Balardo

1.Okresowo co 3 miesiące należy dokonać sprawdzenia stanu technicznego balustrad poprzez oględziny zewnętrzne

**2.W balustradach szklanych i obróbkach aluminiowych zabronione jest wykonywanie jakichkolwiek otworów mogących prowadzić do utraty sztywności balustrad.**

3.Mycie ślusarki – dla profili malowanych proszkowo zaleca się mycie z częstotliwością zależną od lokalnych warunków klimatycznych. Do mycia należy używać łagodnego środka myjącego. Produkt ten nie może niszczyć powłoki lakierniczej. Powinien być bezchlorkowy, nie zawierający składników pochodnych benzyny – czyli neutralny, bez koloru, nie powinien niszczyć wyrobów gumowych, szkła i

lakieru. W czasie procesu czyszczenia balustrad należy zapewnić ochronę przed fizycznym uszkodzeniem elementów. Należy używać miękkich ściereczek bezpyłowych lub gąbek. W trakcie mycia należy je często splukiwać. Należy nanieść środek do mycia na powierzchnię wyrobu, a następnie należy splukać dokładnie dużą ilością wody, aby nie pozostawić plam i zacieków. W przypadku szczególnie dużego zabrudzenia powierzchni należy zabieg powtórzyć. Mycie elementów elewacji musi być przeprowadzone próbą na niewielkim fragmencie w celu wyeliminowania negatywnego działania użytych środków w postaci zarysowań, wybliszczeń itp. Niepożądanych efektów. Podczas użytkowania i mycia wyrobów należy przestrzegać ogólnie obowiązujących przepisów bezpieczeństwa pracy.

## **2) Informacje dotyczące ogólnej obsługi budynku w połączeniu z Apartamentem**

### **4.1 .dopuszczalne obciążenia**

**Z UWAGI NA NIEBEZPIECZEŃSTWO USZKODZENIA KONSTRUKCJI, ZABRANIA SIĘ PRZEKRACZANIA POWYŻSZYCH OBCIĄŻEŃ DOPUSZCZALNYCH.**

### **4.2 .POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA**

Na poziomie –3, w zachodniej części budynku (pod rampą zjazdową) znajduje się pomieszczenie przeznaczone do przechowywania rowerów, wózków itp. W celu zapoznania się z zasadami korzystania z powyższego pomieszczenia, prosimy o kontakt z administratorem budynku.

### **4.3. WINDY**

W budynku do obsługi apartamentów przeznaczonych jest 6 wind ,po dwie na każdą klatkę schodową. W przypadku gdy zostanie zasygnalizowany pożar (ręcznie bądź z systemu SAP - wszystkie windy ( z wyłączeniem śmieciowej) realizują następujący scenariusz:

- kasowane są wszystkie wezwania zewnętrzne i wewnętrzne
- windy zjeżdżają na przystanek na parterze
- pozostają na przystanku z otwartymi drzwiami
- do momentu odwołania alarmu dźwigi nie przyjmują wezwań i nieaktywne są przyciski w kasecie sterowania w kabinie

### **4.4.Pomieszczenie śmietnika-**

pomieszczenie śmietnika znajduje się na poziomie -1 garażu .Każda klatka schodowa ma oznakowane swoje pomieszczenia .

### **4.5.Hol wejściowy do klatki schodowej**

W holu wejściowym do każdej klatki schodowej znajduje się miejsce przeznaczone na skrzynki pocztowe. W holu jest również miejsce przeznaczone dla portiera.

## **II. Instalacja sanitarna**

### **1) Instalacja wentylacji mieszkań:**

- a) **Wentylacja mieszkań** odbywa się poprzez wentylatory wyciągowe dwubiegowe produkcji Helios: w kuchni typ VE GBK 60/30, w łazienkach i WC typ VEZ GB 60/30 z czasowym opóźnieniem

wyłączenia, nawiew powietrza realizowany jest poprzez nawiewniki higrosterowalne prod. Aereco zamontowane w ścianach zewnętrznych.

- b) **Konserwacja i czyszczenie wentylatorów:** Pod pokrywą osłony wentylatora znajduje się filtr powietrza, który w regularnych odstępach czasu musi być czyszczony. Zabrudzony filtr powoduje spadek wydajności. Całkowicie zapchany filtr może prowadzić do przegrzania urządzenia i do jego awarii. Stan zabrudzenia filtra sygnalizowany jest przez wskaźnik filtra (czerwony punkt na osłonie). Dlatego przy stanie wskaźnika „czerwony”, a najpóźniej co dwa miesiące, należy filtr wyczyścić. Filtr jest dostępny po otwarciu pokrywy osłony. Suchy kurz usunąć przy pomocy odkurzacza. Filtr trwały z tkaniny filtracyjnej w ramce z tworzywa sztucznego można czyścić ręcznie pod bieżącą ciepłą wodą z użyciem rozpuszczającego tłuszcz łagodnego środka czyszczącego lub w zmywarce w temp. do 60°C. Po osuszeniu umieścić go ponownie w osłonie. Przy widocznych oznakach zużycia lub przerwania tkaniny filtracyjnej filtr trwały należy wymienić na nowy (wymienny wkład filtra: ELF/ELSD, nr katalog. 0587 dostępny u dystrybutora). Wskaźnik filtra nie działa przy montażu w suficie. Jeśli czerwony wskaźnik przeszkadza, to można zdjąć obudowę wskaźnika i wyjąć czerwony element z tworzywa sztucznego. Zabrudzenia osłony mogą zostać usunięte za pomocą ciepłej wody z mydłem. Jeśli to konieczne można osłonę zdjąć przez odchylenie pokrywy i odkręcenie śruby centralnej. Tylko regularne czyszczenie zapewnia skuteczne działanie urządzenia i pełną gwarancję producenta. Praca wentylatora bez filtra jest niedopuszczalna, ponieważ następuje zabrudzenie urządzenia i przewodów wentylacyjnych oraz może być przyczyną jego zniszczenia. Niestosowanie filtra powoduje utratę gwarancji. W załączniku instrukcja producenta obsługi wentylatora, [Zał.nr.1](#)
- c) **Drzwi do łazienki, WC, garderoby:** W celu zapewnienia właściwej wentylacji pomieszczeń należy zapewnić stały dopływ powietrza do łazienki, WC i garderoby (jeżeli jest bezpośrednio połączona z łazienką). Drzwi powinny zawierać kratki lub szczeliny o powierzchni minimalnej otworów w świetle 0,025m<sup>2</sup>, zlokalizowane w dolnej części drzwi.
- d) **Podejścia wentylacyjne do okapów:** Dla podłączenia okapów kuchennych przewidziano podejścia wentylacyjne do każdej kuchni zakończone klapą przeciwpożarową oraz klapą zwrotną, wystające ze ściany szachtu. Klapa przeciwpożarowa jest bezobsługowa, stale otwarta, zamknięcie klapy następuje w momencie zadziałania elementu termicznego (pod wpływem temperatury). Klapa zwrotna uniemożliwia cofnięcie powietrza w kanale tzn. po wyłączeniu wentylatora zamontowanego w okapie klapy samoczynnie się zamykają. Nie wolno demontować klap przeciwpożarowych i klap zwrotnych. Użytkownik mieszkania powinien zamontować okap o wydajności 300m<sup>3</sup>/h i sprzężu dyspozycyjnym min. 230Pa lub okap bez wentylatora i osobny wentylator o wydajności 300m<sup>3</sup>/h i sprzężu dyspozycyjnym min. 230Pa. Okapy powinny być wyposażone w filtry zabezpieczające przed przedostawaniem się do kanałów wentylacyjnych zanieczyszczeń, przede wszystkim tłuszczu. Przedostawanie się do kanału zanieczyszczeń może spowodować zablokowanie mechanizmu zamykającego klapę zwrotną.

## 2) Nawiewniki mieszkaniowe.

W każdym mieszkaniu wykonane zostały wentylacyjne otwory napowietrzające. Ze względu na ich umiejscowienie podzielić można je na dwa rodzaje: ściennie wykonane na ścianach lokalu, obok okien oraz grzejnikowe - wykonane za grzejnikami. Ich funkcją jest uzupełnianie powietrza wyciąganego z mieszkania przez wentylatory łazienkowe i kuchenne. Składają się z:

- nawiewnika wewnętrznego w skład którego wchodzi filtr zabezpieczający przed zanieczyszczeniami zewnętrznymi oraz przepustnica z funkcją blokady;
  - mufy wewnętrznej wraz z wkładkami wygłuszającymi;
  - okapu zewnętrznego, który może być pominięty w przypadku montażu nawiewnika pod okładziną elewacyjną (powietrze dostaje się do nawiewnika nieszczelnościami pomiędzy płytami elewacyjnymi).
- Nawiewniki należy okresowo konserwować, zdejmując element wewnętrzny i czyszcząc go a w szczególności osadzony w nim filtr oraz sprawdzać, czy rura wewnętrzna jest drożna. Element wewnętrzny do regulacji wydatku posiada blokadę uniemożliwiającą całkowite zamknięcie nawiewnika, co chroni przed niekorzystną sytuacją, w której w mieszkaniu wytwarza się podciśnienie determinowane pracą wentylatorów kuchennych i łazienkowych.

Do niniejszej instrukcji obsługi apartamentu zostały załączone instrukcje instalacji i użytkowania obu typów nawiewników.

Załączniki:

1) Instrukcja instalacji i użytkowania nawiewników ściennych. [Załącznik nr. 2](#)

2) Instrukcja instalacji i użytkowania nawiewników zagrzejnikowych

### 3) Wentylacja w korytarzach:

- a) Wszystkie korytarze wyposażone są wentylację nawiewno-wywiewną bytową działającą non-stop. Konserwacja i obsługa wentylacji jest wykonywana przez administrację budynku.
- b) Korytarze na kondygnacjach do +3 wyposażone są w wentylację oddymiającą działającą w momencie zadziałania alarmu pożarowego. Konserwacja i obsługa wentylacji jest wykonywana przez administrację budynku.  
Zabrania się użytkownikom mieszkań wykonywania jakichkolwiek prac w korytarzach.

### 4) System klimatyzacji dla mieszkań na kondygnacjach +12, +13, +14.

- a) Dla mieszkań zlokalizowanych na kondygnacjach +12, +13, +14 przewidziano możliwość zamontowania klimatyzacji pomieszczeń sypialni i salonów w postaci ściennych klimatyzatorów.
- b) Na etapie budowy zamontowano w szachtach przewody miedziane oraz kable sterujące. Przewody wprowadzono do pomieszczeń łazienek, WC lub kuchni (w zależności od mieszkania) pod stropem i zabudowano płytami GK, przewody zostały wyprowadzone na dach z umożliwieniem późniejszego wykonania podłączenia do jednostek zewnętrznych.
- c) przewidziano dla każdego mieszkania indywidualny system klimatyzacji VRV III prod. Daikin z jednostkami zewnętrznymi zlokalizowanymi na dachu zasilanymi elektrycznie z rozdzielni elektrycznych z oddzielnym licznikiem energii elektrycznej dla każdego układu.
- d) Przewidziano jednostki wewnętrzne naściennego typu FXAQ-MA z fabrycznymi sterownikami przewodowymi w załączeniu karta katalogowa. Jednostki wewnętrzne zlokalizowane na ścianie pod sufitem nad drzwiami wejściowymi, w przypadku braku możliwości takiej lokalizacji, na ścianie przy wejściu do pomieszczenia.
- e) Przewidziano rozprowadzenie przewodów miedzianych freonowych na ścianach w narożniku przy połączeniu ściany i stropu w systemowej obudowie z tworzywa sztucznego lub w obudowie z GK. Z każdej jednostki wewnętrznej będą prowadzone przewody skroplin schowane w ścianach murowanych, na ścianach żelbetowych obudowane, wyprowadzone ponad syfon umywalki lub zlewozmywaka., zasilanie elektryczne jednostek wewnętrznych z mieszkaniowych instalacji elektrycznych.

### 5) Instalacja C.O. oraz wod-kan.

Każde z mieszkań posiada własny szacht instalacyjny, w którym zlokalizowane są zawory odcinające oraz wodomierze i ciepłomierze dla sanitarnych instalacji mieszkaniowych, tj. instalacji ciepłej i zimnej wody użytkowej oraz centralnego ogrzewania (C.O.). Szacht znajduje się w korytarzu a dostęp do niego możliwy jest przez drzwiczki zlokalizowane nieopodal wejścia do apartamentu (patrz - powykonawczy rysunek apartamentu branży sanitarnej).

W zakresie ciepłej i zimnej wody użytkowej zainstalowane są w szachcie dwa przepływomierze mierzące zużycie wody w apartamencie: jeden dla wody zimnej oraz jeden dla wody ciepłej. Odczyt wartości przepływu dla każdego z nich możliwy jest po otwarciu drzwiczek szachtu, w którym są zainstalowane, jak również podłączone są one do ogólnej sieci informatycznej budynku Atelier Residence, przez którą wartości zużycia wody przesyłane są do administratora budynku. Na podstawie tych odczytów - lokalnych bądź zdalnych - wystawiane są rachunki za zużycie wody z datą na dzień odczytu.

Przed każdym z wodomierzy na odgałęzieniu pionu, które jest zasilaniem dla mieszkania, znajdują się zawory odcinające dla każdego z przewodów zasilających mieszkanie w wodę ciepłą oraz zimną, dlatego odcięcie zasilania mieszkania w wodę ciepłą i zimną mieszkania może nastąpić jedynie w korytarzowym szachcie instalacyjnym.



Ciepłomierz instalacji centralnego ogrzewania zainstalowany jest na gałęzi zasilającej mieszkanie, odchodzącej od pionu C.O. w szachcie mieszkaniowym. Odczyt wartości zużycia ciepła dla danego lokalu możliwy jest po otwarciu drzwiczek szachtu, w którym ciepłomierz jest zainstalowany, jak również podłączony jest on do ogólnej sieci informatycznej budynku Atelier Residence, przez którą wartości zużycia energii cieplnej przesyłane są do administratora budynku. Na podstawie tych odczytów - lokalnych bądź zdalnych - wystawiane są rachunki za zużycie energii cieplnej z datą na dzień odczytu.

Zawory odcinające dla instalacji zasilającej i powrotnej centralnego ogrzewania znajdują się w szachcie instalacyjnym na odejściu zasilania mieszkania od pionów centralnego ogrzewania przed ciepłomierzem oraz na przewodzie powrotnym tuż przed jego wejściem do pionu. Przewód zasilający mieszkanie i przewód powrotny doprowadzone są do rozdzielacza mieszkaniowego. Z rozdzielacza wyprowadzone są po dwa przewody -zasilający i powrotny - do każdego z grzejników zainstalowanych w mieszkaniu. Dodatkowo na każdym z obwodów zasilających grzejnik w danym mieszkaniu zainstalowane są zawory odcinające umożliwiające kompletne odcięcie grzejnika od instalacji grzewczej w mieszkaniu, tym samym - jego wyłączenie. Ponadto na każdym z rozdzielaczy zainstalowane są zaworki odpowietrzające instalację mieszkaniową. Zalecane jest, aby prace konserwacyjne związane z mechanicznymi naprawami grzejników czy też odpowietrzaniem instalacji prowadzone były przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje.

Zarówno grzejniki pokojowe jak i łazienkowy wyposażone są we wbudowane zawory termostatyczne z głowicami umożliwiającymi regulację natężenia mocy grzewczej grzejnika. Grzejniki łazienkowe mogą być dodatkowo wyposażone w elektryczne grzałki wewnętrzne umożliwiające grzanie również poza sezonem grzewczym. Grzałka posiada funkcję regulacji temperatury oraz funkcję szybkiego nagrzewania grzejnika. Do niniejszej instrukcji obsługi apartamentu została załączona instrukcja obsługi grzałki grzejnikowej. [Załącznik 4](#)) Instrukcja instalacji i użytkowania grzałki grzejnikowej dla grzejników łazienkowych.

Do każdego z przyborów sanitarnych w mieszkaniu doprowadzone zostały podejścia dla wody użytkowej oraz instalacji kanalizacji, rozmieszczone wg aranżacji mieszkania. Są one zakorkowane i gotowe do podłączenia przyborów.

Na loggiach, balkonach i tarasach mieszkań zainstalowane są ogrzewane elektrycznie wpusty deszczowe wyposażone w kratkę wpustową. Ogrzewanie elektryczne włącza się automatycznie w przypadku spadku temperatury w okolice niekorzystnego zakresu temperatur, pozwalającego na zamrożenie wody we wpuscie. Konserwacja wpustów balkonowych polega na okresowym zdjęciu ruszty z nasady wpustu i usunięciu ewentualnych nagromadzonych wewnątrz nieczystości stałych. W przypadku zupełnego zatkania się wpustu skutkującego nie odprowadzaniem wód opadowych, należy niezwłocznie skontaktować się z administracją budynku.

### **III. Instalacja teletechniczna**

#### **1) System Kontroli dostępu**

Każde drzwi do lokalu mieszkaniowego wyposażone są w czytnik kart zbliżeniowych ProxNet Slim B2 oraz w czujkę magnetyczną sygnalizującą niedomknięcie drzwi lub nieautoryzowane wejście. Czytnik pracuje w trybie bistabilnym (zazbrojony/rozbrojony). Stan czytnika jest sygnalizowany przez dwie diody bursztynową (informującą o rozbrojeniu czytnika) oraz przez diodę zieloną (informującą o zazbrojeniu czytnika). Zmiana stanu czytnika odbywa się przy pomocy karty zbliżeniowej przypisanej do konkretnego lokalu. Aby rozbroić alarm w mieszkaniu należy do czytnika w stanie zazbrojonym (dioda zielona) zbliżyć kartę na odległość nie większą niż 5cm. Aby zazbroić alarm należy w stanie rozbrojonym (dioda bursztynowa) zbliżyć kartę na odległość nie większą niż 5cm. Jeżeli użytkownik wejdzie do mieszkania bez rozbrojenia alarmu czujka magnetyczna przekaże informacje do pomieszczenia ochrony o siłowym otwarciu drzwi. Należy pamiętać również o konieczności zamknięcia drzwi maksymalnie do 5 sekund od momentu zazbrojenia alarmu, w przeciwnym wypadku czujka magnetyczna przekaże informacje do pomieszczenia ochrony o niedomknięciu drzwi.

Czytniki kontroli dostępu znajdują się również na drzwiach wejściowych do budynku na poziomach od U1 do L1. Aby wejść do obiektu należy zbliżyć swoją kartę do czytnika który następnie zwolni zamek elektromagnetyczny w drzwiach. Wychodząc z budynku należy nacisnąć przycisk wyjścia oznaczony piktogramem kluczyka. Na drogach ewakuacyjnych w kierunku ewakuacji drzwi zostały wyposażone w zielone przyciski ewakuacyjne. Przyciski te po stłuczeniu szybko otwierają drzwi w trybie ciągłym (przycisków ewakuacyjnych można używać tylko i wyłącznie w przypadku bezpośredniego zagrożenia życia!)

W przypadku wystąpienia problemów z działaniem systemu należy zgłosić się do ochrony zarządzającej na poziomie GF w klatce S1.

## **2) System Wideodomofonowy**

Każdy lokal został wyposażony w odbiornik wideodomofonowy umożliwiający zwolnienie zamka elektromagnetycznego na drzwiach wejściowych do budynku z poziomów od U1 do GF. System umożliwia identyfikację osoby dzwoniącej poprzez kamerkę wideo. Otwarcie drzwi następuje poprzez naciśnięcie największego przycisku na odbiorniku oznaczonego kluczykiem. Odbiornik wideo umożliwia również nawiązanie połączenia z portierem oraz pomieszczeniem ochrony poprzez naciśnięcie przycisku oznaczonego dwoma kropkami. Szczegółowe dane dotyczące wideodomofonu zostały opisane w załączonej instrukcji obsługi.

Przed drzwiami wejściowymi do budynku na poziomach od U1 do GF znajdują się panele wywołania systemu wideodomofonowego. Aby wywołać konkretny lokal należy wybrać numer lokalu a następnie wcisnąć przycisk dzwonka. Aby wywołać portiera należy wcisnąć przycisk oznaczony literką „P”. Aby wejść do budynku przy pomocy indywidualnego kodu należy wcisnąć przycisk oznaczony literką „S” wybrać kod a następnie wcisnąć przycisk dzwonka.

## **3) System RTV**

W każdym pokoju znajduje się gniazdo telewizji naziemnej w którym są dostępne kanały takie jak: TVP1, TVP2, TVP3, POLSAT, TVN, TV PULS, TV 4 oraz radio. W salonie znajduje się ponadto gniazdo z wyjściem SAT w którym są dostępne wszystkie nie kodowane kanały telewizji satelitarnej. W obiekcie istnieje również możliwość podłączenia telewizji kablowej (szczegóły oferty można uzyskać u wybranego operatora.) W każdym lokalu znajduje się pusty peszel (rurka osłonowa) łączący środek salonu z gniazdem TV SAT do indywidualnego zastosowania np.: dla podłączenia telewizora stojącego na środku pokoju.

## **4) Instalacja Telefoniczna**

W każdym pokoju znajduje się gniazdo telefoniczne połączone z przełącznicą telefoniczną. Istnieje możliwość podłączenia sygnału telefonicznego (szczegóły oferty można uzyskać u wybranego operatora.) Wszystkie przewody dla instalacji domofonowej, telewizyjnej oraz telefonicznej zostały zatopione w posadzce mieszkania dlatego należy zachować ostrożność podczas wykonywania jakichkolwiek otworów w podłodze. Trasy kabli zostały przedstawione na rysunku załączonym do dokumentacji.

## **5) Instalacja detekcji CO i LPG (dotyczy powierzchni garażowej na poz. od -1 do -3)**

W garażach został zainstalowany system detekcji gazów CO oraz LPG. Jeżeli stężenie tych gazów przekracza dozwolone normy zostaje włączona sygnalizacja świetlna informująca o zaistniałym zagrożeniu. W takim przypadku należy nie wchodzić na teren garażów podziemnych.

# **IV. Instalacje elektryczne**

## **1) Zasady ogólne**

- a) Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:
  - i) zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
  - ii) utrzymanie wymaganego stanu technicznego,
  - iii) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.

- b) W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:
- i) zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem,
  - ii) wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkowania,
  - iii) dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika,
  - iv) informować właściciela budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji, 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.

- c) Sposób użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu powinien:
- i) być zgodny z założeniami projektu tej instalacji,
  - ii) zapewniać bezpieczeństwo jej użytkowania,
  - iii) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.
- d) W czasie użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu użytkownik lokalu powinien:
- i) udostępniać lokal dla wykonania obowiązków obciążających właściciela budynku oraz dostawcę energii elektrycznej,
  - ii) przestrzegać zasady bezpieczeństwa użytkowania energii elektrycznej,
  - iii) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości funkcjonowania instalacji i urządzeń elektrycznych w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców - niezwłocznie informować właściciela budynku,
  - iv) utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu,
  - v) utrzymywać właściwe warunki użytkowania urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej oraz niezwłocznie informować dostawcę energii elektrycznej o ich uszkodzeniu,
  - vi) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu ze strony instalacji elektrycznej - zaprzestać jej użytkowania, podjąć właściwe działania zaradcze oraz bezzwłocznie poinformować właściwe służby oraz właściciela o wystąpieniu zagrożenia,
  - vii) zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem,
  - viii) informować właściciela budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej,
  - ix) udostępniać lokal w celu przeprowadzania kontroli i badania instalacji elektrycznej przez odpowiednie służby oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne.

Naprawa i konserwacja instalacji i odbiorników zasilanych energią elektryczną może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.

## 2) Użytkowanie Instalacji Elektrycznej

Właściciel apartamentu jest obowiązany do dokonywania okresowych kontroli stanu sprawności technicznej urządzeń i instalacji elektrycznych.

Stan sprawności technicznej urządzeń i instalacji elektrycznych w budynku powinien być kontrolowany tak, aby zapewnione było właściwe ich funkcjonowanie, w tym sprawność połączeń, osprzętu, sprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, uziemień oraz oporności izolacji przewodów.

## 3) Instalacja elektryczna w apartamencie

Apartament zasilany jest trójfazowo napięciem 230/400 V AC w układzie sieci TN C-S.

Rozprowadzenie instalacji elektrycznej ( kable trój- i pięcioletowe ) wykonano w peszlach ochronnych:

- pod wylewką betonową (według załącznika),
- w ścianach w pionowej osi wyłączników nad i pod nimi,

- w ścianach w pionowej osi gniazd, pod nimi,
- w stropie betonowym,

Opomiarowanie: pobór energii elektrycznej opomiarowany jest licznikiem energii elektrycznej, który umieszczony jest w tablicy piętrowej w szachcie elektrycznym na korytarzu. Licznik zabezpieczony jest opłombowanym przez RWE Polska wyłącznikiem nadprądowym przedlicznikowym. Licznik i wyłączniki nadprądowe stanowią własność RWE Polska. Wszelkie uszkodzenia licznika, a zwłaszcza zerwanie plomby należy niezwłocznie zgłosić do RWE Polska.

Zabronione jest cięcie szlichty w miejscach, w których przebiega w niej instalacja elektryczna z uwagi na możliwość uszkodzenia przewodów elektrycznych. Rozmieszczenie kabli w szlichtie według załącznika. Zabronione jest również wiercenie w ścianach pod gniazdami elektrycznymi jak również pod i nad wyłącznikami oświetlenia i rozdzielnicą elektryczną z uwagi na przewody elektryczne ułożone w ścianach.

W apartamencie znajduje się rozdzielnica elektryczna (schemat na drzwiczkach rozdzielnicy). Wyposażona jest ona w następujące aparaty elektryczne:

- rozłącznik – wyłącza wszystkie odbiory elektryczne w mieszkaniu z wyjątkiem zasilania lodówki i alarmu. W celu odłączenia zasilania od lodówki i alarmu należy wyłączyć wyłącznik zabezpieczający obwód lodówki i alarmu,
- wyłączniki nadmiarowo-prądowe z zabezpieczeniem różnicowo-prądowym,
- wyłączniki nadmiarowo-prądowe

Sprawność działania wszystkich wyłączników różnicowo-prądowych należy sprawdzać raz w miesiącu przyciskiem znajdującym się na wyłączniku.

W apartamencie znajdują się następujące, wydzielone obwody elektryczne:

- oświetlenia – 230V,
- gniazd pralki - 230V,
- gniazd i urządzeń łazienki – 230V,
- gniazd kuchni- 230V,
- gniazd lodówki – 230V,
- gniazd zmywarki – 230V,
- gniazd kuchenki – 230/400V,
- gniazd ogólnych - 230 V,

W apartamencie znajduje się również obwód gniazd wyłączalnych włącznikiem. Służy on do wygodnego wyłączania lamp podłogowych i stołowych.

W łazience znajduje się puszka do regulatora maty grzewczej, z doprowadzonym obwodem zasilania z gniazd łazienki, połączona peszłem z pilotem z puszką znajdującą się w obszarze podłogi. Puszki te służą do wygodnego podłączenia ogrzewania podłogowego przez lokatora. Z tego samego obwodu zasilane są regulatory grzejników łazienkowych.

W apartamencie znajdują się wentylatory w łazience i w kuchni. W przypadku gdy klapka włącznika wentylatora jest w pozycji dolnej wentylatory te działają w trybie małej wydajności. Gdy klapka ta jest w pozycji górnej wentylatory działają w trybie wysokiej wydajności.

Instalowany przez Państwa sprzęt musi spełniać wymagania w/w zabezpieczeń. W przypadku zainstalowania sprzętu uszkodzonego, zawilgoconego lub o złym stanie izolacji będzie następować samoczynne wyłączanie zabezpieczeń powodując wyłączenie napięcia w obwodzie.

W łazienkach należy zainstalować oprawy o II klasie ochronności izolacji (oprawa winna być oznaczona symbolem „podwójnego kwadratu”) oraz zapewniające odpowiednią ochronę przed wodą (IP 44).

UWAGA: w przypadku montażu armatury sanitarnej we własnym zakresie, metalowe obudowy przyborów łazienkowych należy uziemić.

#### 4) Instalacja elektryczna w budynku

Oświetlenie korytarzy mieszkaniowych:

- sterowane z BMS-u i czujek ruchu – kinkiety
- świeące cały czas – oprawy nad obrazami, oprawy w ościeżnicy drzwi apartamentów

#### 5) Zestawienie materiałów eksploatacyjnych

- a) Osprzęt elektryczny koloru białego firmy GIRA - System F-line
- i) GNIAZDA WTYKOWE
- (1) gniazdo wtykowe z bolcem uziemiającym 2-biegunowe 16A 250V~nr kat.0484 55
  - (2) gniazdo wtykowe z bolcem uziemiającym i klapką 2-biegunowe 16A 250V~ nr kat.0482 55
  - (3) zestaw uszczelki IP 44 do gniazd wtykowych z klapką nr kat.0252 20
- ii) RAMKI:
- (1) Pojedyncze nr kat. 0211 55
  - (2) Podwójne nr kat. 0212 55
  - (3) Potrójne nr kat. 0213 55
  - (4) Poczwórne nr kat. 0214 55
  - (5) Pięciokrotne nr kat. 0215 55
- b) Przycisk dzwonekowy firmy Legrand - Sistena™ Life Choco
- i) przycisk (mechanizm) nr kat. 7758 11
  - ii) klawisz nr kat. 7712 46
  - iii) ramka nr kat. 7712 01
- c) Dzwonek do drzwi firmy ZAMEL
- i) Model: GNS-208 gong „LARGO” kolor biały
- d) Oprawa oświetleniowa (loggia/taras) firmy Philips.
- Model: Gondola QWG200  
Kolor: biały  
Źródło światła: A60-100W E27  
Kod zamówienia EOC: 65660100
- e) Tablica mieszkaniowa.
- Rozdzielnica podtynkowa firmy SCHRACK typu WUS z metalowymi drzwiami
    - 3-rzędowa, 36-modułowa
    - Wymiary: 345x575x95
    - Typ: WUS-3
    - Nr kat.: BK050013
  - Aparatura firmy SCHRACK
    - rozłącznik główny szeregowy 40A/3-bieg., typ IA3/40
    - wyłączniki różnicowoprądowe 25-100A seria BCF0
    - wyłączniki nadmiarowoprądowe z członem różnicowoprądowym serii BOLF
    - wyłączniki nadmiarowo prądowe BMS6

#### DYSTRYBUCJA:

Adresy sklepów dystrybuujących powyższe materiały eksploatacyjne są dostępne na stronach internetowych producentów.

Adres przykładowej hurtowni elektrotechnicznej:

Oddział Warszawa

Firma LASER - ATL Anna Lech, Tomasz Lech S.J.

02-133 Warszawa  
ul. Al. Krakowska 285

tel. +48 22 886 88 56, +48 22 886 88 57, +48 22 886 88 58, +48 22 886 88 59  
fax. +48 22 886 62 55

e-mail: [warszawa@laseratl.com.pl](mailto:warszawa@laseratl.com.pl)

internet: [www.laseratl.com.pl](http://www.laseratl.com.pl)