



# **INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA**

**APARTAMENTOWYCH DOMÓW REKREACYJNYCH**

**POŁOŻONYCH NA DZ. NR EWID. 107 OBRĘB 0003 DARŁOWO – 3**

**W DARŁÓWKU WSCHODNIM PRZY UL. JAGIELLOŃSKIEJ 2,4,6,8,10**

*/wybudowanych przez PROBUD Jarosław Dąbrowski /*

*Spis zawartości*

Wprowadzenie.....	3
Cel instrukcji.....	3
1. Książka obiektu budowlanego.....	4
2. Obowiązkowe kontrole obiektu budowlanego.....	4
3. Konstrukcja budynku.....	6
3.1. Wykończenie ścian i sufitów.....	7
3.2. Parapety.....	9
3.3. Podłoża posadzki.....	9
3.4. Stolarka.....	10
3.5. Balkony balustrady.....	14
3.6. Elewacja.....	15
3.7. Dach.....	16
4. Teren zewnętrzny.....	17
4.1. Nawierzchnie pieszo jezdne.....	17
4.2. Zielen.....	17
4.3. Mała architektura.....	17
5. Instalacje sanitarne.....	18
5.1. Instalacje centralnego ogrzewania.....	18
5.2. Instalacja wodociągowa i cwu.....	18
5.3. Instalacja kanalizacyjna.....	18
5.4. Instalacja hydrantowa.....	18
6. Opis działania wentylacji.....	18
7. Instalacja elektryczna i teletechniczna.....	19
7.1. Instalacja domofonowa.....	20
7.2. Instalacja odgromowa.....	20
7.3. Instalacja TV.....	20
8. Postępowanie w przypadku pożaru.....	20
9. Procedury serwisowe.....	21

## **Wprowadzenie**

Generalny Wykonawca apartamentowych domów rekreacyjnych PROBUD Jarosław Dąbrowski pragnie podziękować za dotychczas okazane zaufanie.

Przekazując Państwu niniejszy dokument mamy nadzieję, że zebrane tu informacje pozwolą nam na kontynuowanie dotychczasowej dobrej współpracy w okresie gwarancji.

## **Cel instrukcji**

Celem niniejszej instrukcji jest wskazanie obowiązków oraz przybliżenie zagadnień prawidłowej eksploatacji Użytkownikowi, przez którego należy rozumieć przedstawiciela oraz każdą inną osobę dla, której PROBUD Jarosław Dąbrowski wykonywał budynki, ich następców prawnych oraz innych osób korzystających z obiektu dla określenia procedury zgłaszania reklamacji i procedur serwisowych.

Zagadnienia w instrukcji poruszone nie stanowią jedynej bazy wiedzy i są jedynie uogólnieniem szczegółowych warunków gwarancji na poszczególne elementy.

Dokument ten nie zwalnia z warunków zawartych w instrukcji użytkowania poszczególnych elementów budynku Użytkownika /Zarządcy/, i innych osób korzystających z budynków z obowiązków nakładanych właściwymi przepisami obowiązującego prawa.

Zadaniem instrukcji jest przybliżenie Użytkownikom /Właścicielom apartamentów/ oraz Zarządcy Nieruchomości / właściwego sposobu obsługi i eksploatacji obiektu jakim są budynki mieszkalne apartamentowych domów rekreacyjnych przy ul. Jagiellońskiej 2,4,6,8,10 w Darłowie. W instrukcji zostały omówione wybrane elementy obiektu z podaniem zasadniczych zaleceń i przeciwwskazań z uwagi na jego użytkowanie. Niniejsza instrukcja nie zastępuje specjalistycznych informacji nt. eksploatacji zawartych w dokumentacji powykonawczej oraz instrukcji w zakresie obsługi i eksploatacji obiektu (instalacji, urządzeń i systemów w tym w zakresie bezpieczeństwa pożarowego) stanowiących załączniki do dokumentacji powykonawczej.

Budynki mieszkalne apartamentowych domów rekreacyjnych przy ul. Jagiellońskiej 2,4,6,8,10 w Darłowie to nowoczesny obiekt mieszkaniowo - rekreacyjny, wybudowany jako dwa wolnostojące budynki dwukondygnacyjne z użytkowym poddaszem, podzielone jeden na segmenty 2,4,6 w skład, którego wchodzi odpowiednio 36, 27,30 apartamentów , drugi podzielony na segmenty 8,10 w skład, którego wchodzi odpowiednio 30, 33 mieszkania.

Budynek wybudowany jako 3-klatkowy i 2- klatkowy bez podpiwniczenia.

Wysokość budynków – 11,40 m

W segmentach budynku przewidziano układ komunikacji poziomej korytarzami na każdej z kondygnacji oraz komunikacji pionowej klatkami schodowymi każdy..

Działka obsługiwana komunikacyjnie zjazdem indywidualnym z ul. Jagiellońskiej.

Wykonano ciąg pieszy i jezdny prowadzący do wejść na klatki schodowe i odbioru odpadów stałych. Ciągi piesze i dojazdy wyłożone kostką brukową betonową na podsypce piaskowo- cementowej zagęszczanej mechanicznie. Nasadzenie terenu grupami roślinności ozdobnej.

## **1. Książka obiektu budowlanego**

Zgodnie z art. 64.1 ustawy Prawo budowlane, właściciel lub zarządca obiektu jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego nie będącego budynkiem książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego. Z obowiązku prowadzenia książki obiektu budowlanego zwolnieni są jedynie właściciele i zarządcy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, obiektów budowlanych budownictwa zagrodowego i letniskowego oraz obiektów wymienionych w art. 29 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, tzn. obiektów, których budowa nie wymaga pozwolenia na budowę.

Wzór książki obiektu budowlanego i sposób jej prowadzenia określił Minister Infrastruktury w rozporządzeniu z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134).

Książka powinna być założona w dniu przekazania obiektu budowlanego do użytkowania i systematycznie prowadzona przez okres jego Zarządcę /Użytkowników/, aż do rozbiórki obiektu. Wpisy do książki powinny być dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla której jest wymagane dokonanie odpowiedniego wpisu. Wpis do książki powinien zawierać dane identyfikujące dokument, będący przedmiotem wpisu, określać ważne ustalenia w nim zawarte oraz dane identyfikujące osobę, która dokument wystawiła oraz cechować się jednoznacznością i zwięzłością. Wpisy w książce powinny być wykonywane starannie, a przede wszystkim czytelnie. Wpisów dokonuje właściciel lub zarządca obiektu albo osoba upoważniona przez właściciela lub zarządcę. Sprostowania błędów we wpisach dokonuje się przez przekreślenie wyrazów pojedynczą linią oraz umieszczenie daty i podpisu osoby dokonującej zmiany. Błędnych wpisów nie wolno zamalowywać, wydrapywać ani zaklejać.

## **2. Obowiązkowe kontrole obiektu budowlanego**

Zgodnie z zapisami ustawy obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez Właścicieli lub Zarządcę okresowej kontroli, a w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m<sup>2</sup>, oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m<sup>2</sup> w terminach od 31 maja do 30

listopada (Dz. U. nr 99 Ustawa z dnia 10 maja 2007r. poz. 665) polegającej na sprawdzeniu stanu technicznej sprawności:

- elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- instalacji urządzeń służących ochronie środowiska,
- instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

Co najmniej raz na 5 lat budynki należy poddawać okresowej kontroli, polegającej na sprawdzeniu:

- stanu sprawności technicznej,
- wartości użytkowej całego obiektu budowlanego,
- estetyki obiektu oraz jego otoczenia.

Kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej oraz piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

Właściwy organ może - w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia, środowiska - nakazać przeprowadzenie, w każdym terminie, kontroli stanu technicznego a także zażądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.

Kontrolę techniczną obiektów budowlanych można powierzyć osobom posiadającym uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności. Należy jednak pamiętać, że im obiekt bardziej skomplikowany lub stwarzający w przypadku awarii lub katastrofy istotne zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, tym wyższe muszą być kwalifikacje osoby dokonującej okresowej kontroli. W takim przypadku powinny to być osoby o wysokich kwalifikacjach zawodowych, posiadające zarówno uprawnienia do projektowania, jak i kierowania, a w szczególnych wypadkach posiadające uprawnienia rzeczoznawcy budowlanego.

Kontrole obejmują następujące elementy lub instalacje budynku:

- elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne,
- elementy budynku narażone na niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska,
- instalacje gazowe oraz przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne),
- instalacje elektryczne i piorunochronne,
- stan sprawności technicznej i wartości użytkowej całego obiektu budowlanego,
- estetyka obiektu oraz jego otoczenia.

Kontrolę stanu technicznego instalacji elektrycznych i piorunochronnych oraz gazowych powinny przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru lub usług w zakresie naprawy lub konserwacji odpowiednich urządzeń energetycznych.

Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych mogą wykonywać osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominiańskim, dla przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych oraz osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności, w odniesieniu do przewodów kominowych oraz do kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.

Kontrole stanu technicznego powinny zostać zakończone protokołami. Każdy protokół musi posiadać swój numer rejestracyjny, ale numeracja protokołów jest dowolna i nieograniczona przepisami prawa. Należy jednak stosować taką numerację, która umożliwi ich jednoznaczną identyfikację. Z tego powodu najlepszym rozwiązaniem jest przypisywanie im kolejnych numerów, niezależnie od rodzaju i zakresu protokołu.

Protokół powinien zawierać informacje o:

- terminie przeglądu,
  - zakresie przeglądu,
  - osobie przeprowadzającej przegląd,
  - wyniku przeglądu,
  - terminie, w jakim powinien zostać dokonany kolejny przegląd,
  - o pracach, jakie należy wykonać w celu utrzymania właściwego stanu technicznego obiektu,
- o terminie, w którym prace te powinny zostać wykonane.

### **3. Konstrukcja budynku**

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej. Fundamenty rusztowe na belkach żelbetowych współpracujące z płytą żelbetową, ściany fundamentowe z bloczków betonowych izolowane przeciwwilgociowo i termicznie. Ściany zewnętrzne konstrukcyjne i osłonowe bloczek pianobetonowy z izolacją termiczną 15cm i wyprawą elewacyjną, wewnątrz tynk gipsowy. Ściany wewnętrzne konstrukcyjne bloczek pianobetonowy i keramzytowy wykończone tynkiem gipsowym. Konstrukcja dachu drewniana więźba pokryta dachówką ceramiczną na łątach i kontrłątach izolowana termicznie z zachowaniem technologicznym folii paropieczuszczalnej i przeciwwodnej, podsufitkasz płyt GKF EI-30. Słupy, rdzenie, podciągi, belki, schody, żelbetowe. Nadproża prefabrykowane z belek nadprożowych typu L19. Stropy gęstożebrowy RECTOR dodatkowo zbrojony. Kominy z kształtek ceramicznych.

## UWAGI:

- a) Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w konstrukcję żelbetową lub murową nośną bez zgody Projektanta oraz Generalnego Wykonawcy. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania elementów budynków powodujące zwiększenie projektowanego obciążenia konstrukcji wymagają zgody projektanta.
- b) Przypadki stwierdzenia nadmiernych ugięć stropów (efektem, czego mogą być uszkodzenia ścianek działowych, odpadanie tynku, uszkodzenia posadzek) oraz zarysowań (niewłoskowatych) płyt stropowych należy zgłosić Inwestorowi w trybie pilnym.
- c) Ze względu na bezpieczeństwo konstrukcji oraz przepisy pożarowe zabrania się wykonywania rozbiórek i wykuć elementów nośnych.
- d) Nie wolno wykonywać bruzd, przecinania prętów zbrojeniowych, otworów w ścianach i stropach żelbetowych monolitycznych, gdyż może to spowodować osłabienie konstrukcji budynku, a w ostateczności awarię lub katastrofę budowlaną.
- e) Wszelkie przeróbki dokonywane w lokalu są wykonywane wyłącznie na odpowiedzialność właściciela lokalu.
- f) Zabrania się rozbiórek, przeróbek, bruzdowania w ścianach działowych.
- g) Zabrania się wkuwania instalacji które są poprowadzone po powierzchni ścian, gdyż spowoduje to znaczne zmniejszenie akustyki przegród pomiędzy pomieszczeniami i lokalami.

Wszelkie szkody, powstałe w skutek działania właściciela lub osoby trzeciej, obciążają właściciela lokalu na zasadach pełnej odpowiedzialności cywilnej bądź karnej i powodują utratę rękojmi.

Z uwagi na fakt iż budynek projektowany był na dopuszczalną szerokość rozwarcia rys prostopadłych i ukośnych  $w_{k,lim}=0,3\text{mm}$  na elementach nieotynkowanych występować będą zarysowania konstrukcji, które nie stanowią jej wady. W przypadku zaobserwowania rys szerszych od 0,3mm fakt ten należy zgłosić wykonawcy.

### 3.1. Wykończenie ścian i sufitów

Na ścianach i sufitach w apartamentach, na klatkach schodowych, holach komunikacyjnych wykonane zostały tynki gipsowe.

W trakcie prac adaptacyjnych (wykończeniowych) należy zachować szczególną ostrożność w przypadku ścian działowych. Naroża ścian i otworów okiennych zabezpieczone są przed uszkodzeniami systemowymi profilami kątowymi. W pierwszym okresie eksploatacji 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. – w celu ochrony pomieszczeń znajdujących się poniżej przed ewentualnym zalaniem.

Roboty malarskie należy prowadzić zgodnie z technologią wykonywania powłok malarskich. Należy również pamiętać o cało powierzchniowym i równomiernym i jednorodnym gruntowaniu ściany przed ponownym malowaniem.

#### Zalecenia -wymagania eksploatacyjne.

W pierwszym okresie po przejściu lokalu należy zwracać uwagę na jego wietrzenie. Winien to być proces ciągły w okresie wykonywania prac wykończeniowych. Ubytki w tynkach powstałe w trakcie prowadzenia prac wykończeniowych przez właścicieli lokali winny być uzupełniane masą akrylową. Pozwoli to zachować idealną strukturę ściany w miejscach napraw.

#### **UWAGI:**

- a) W okresie pierwszych lat eksploatacji obiektu na powierzchni tynków mogą pojawić się zarysowania związane z osiadaniem budynku. Nie stanowi to zagrożenia dla konstrukcji, a jedynie niekorzystny efekt wizualny. Rękojmia nie obejmuje powłok malarskich wykonanych przez właściciela.
- b) Nie wolno wykonywać wnek, bruzd czy też wbijać elementów nadmiernie rozpierających materiał ścienny w przegrodach nośnych, między lokalowych, działowych, gdyż może to spowodować utratę nośności i stateczności ściany, spękania, obniżenie parametrów akustycznych, przemarzanie.
- c) Zabrania się wieszania ciężkich elementów na ścianach działowych.
- d) Nie wolno wykonywać bruzd, wnek, otworów w tynku, gdyż spowoduje to miejscowe obniżenie jego parametrów technicznych.
- e) Wszelkie prace związane z ewentualnymi przeróbkami w/w elementów muszą być wykonywane za zgodą i pod nadzorem osób uprawnionych do nadzorowania tego typu prac.

- f) Wszelkie przeróbki dokonywane w lokalu są wykonywane wyłącznie na odpowiedzialność właściciela lokalu oraz powodują utratę rękojmi na dany element.

### 3.2. Parapety

Parapety zewnętrzne systemowe w kolorze stolarki. Odcienie poszczególnych parapetów mogą się różnić, co nie stanowi ich wady. Należy unikać zarysowania powierzchni oraz zabrudzenia. Do konserwacji używać powszechnie dostępnych środków do czyszczenia bez zarysowań.

#### **UWAGI:**

- a) Parapety należy chronić przed działaniem agresywnych czynników chemicznych lub organicznych.
- b) Konserwację należy prowadzić ogólnie dostępnymi środkami do pielęgnacji.
- c) Zabrania się stawiania jakichkolwiek elementów, doniczek z kwiatami na parapetach.
- d) Parapety zewnętrzne muszą być czyszczone i konserwowane co najmniej dwa razy roku.

### 3.3. Podłóża posadzki

Warstwy posadzkowe schody i spoczniki klatki schodowej, wiatrołap i korytarze oraz pomieszczenie przyłączy wykończone płytkami. Wykończenia wylewki betonowej w pomieszczeniach o technologii mokrej zatarte na gładko.

#### **UWAGI:**

- a) Przed ułożeniem płytek w łazience, należy wykonać izolację przeciwwodną w technologiach dostępnych na rynku (np. „płynna folia” w technologii np. AQUAFIN, SOPRO, CERESIT, MAPEY), wykonaną zgodnie z instrukcjami podanymi u poszczególnych producentów, wytycznymi ITB, a także innymi przepisami budowlanymi, normami i wiedzą techniczną.
- b) Zabrania się wykonywania dodatkowych ścian działowych murowanych posadowionych na posadzce.
- c) Przed przystąpieniem do wykańczania posadzek elementami drewnianymi (panele, parkiet, itp.) należy dokładnie sprawdzić i upewnić się, czy wilgotność podłoża jest odpowiednia. Zapobiegnie to wykrzywianiu, wykręcaniu, rozszczepianiu i rozwarstwianiu elementów drewnianych lub drewnopodobnych na posadzce.
- d) zabrania się mocowania do posadzek części wspólnych jakichkolwiek elementów, odbojów,

antypoślizgów itp.

e) konserwacji części wspólnych dokonuje Zarządca Budynku.

f) wymiana elementów nietrwałych takich jak silikon należy do Zarządcy Budynku.

### 3.4. Stolarka

Stolarka okienna systemowa PVC, przeszklona zestawem termoizolacyjnym o podwyższonej izolacyjności cieplnej, z okuciami umożliwiającymi otwieranie uchylne i rozwieranie.

Stolarka drzwiowa

Drzwi zewnętrzne do mieszkań z klatek schodowej wyposażone w samozamykacz,

Drzwi do apartamentów systemowe.

#### UWAGI:

a) Należy unikać silnych uderzeń skrzydła o ościeżnicę, siłowych otwarć oraz pozostawiania przedmiotów w zasięgu pracy skrzydła.

b) Drzwi podstawowo wyposażone są w centralny system ryglowania, uruchamiany kluczem

Otwarcie lub zamknięcie drzwi wymaga jednego pełnego przekręcenia klucza w centralnym zamku podklamkowym.

c) Nie należy pozostawiać otwartych (uchylonych) drzwi w „przeciągach”, nie „trzaskać” drzwiami.

d) Zabrania się, pod groźbą utraty rękojmi, smarowania zamka, a w szczególności wstrzykiwania substancji oleistych do otworu wkładek bębnekowych, może to spowodować problemy zotwarciem zamka. Konserwować należy specjalnym środkiem do konserwacji wkładek dostępnym w powszechnej sieci sprzedaży lub innymi przeznaczonymi do tego celu. Konserwacja powinna odbywać się przy intensywnej eksploatacji drzwi raz na kwartał, w pozostałych przypadkach dwa razy w roku. Dokonuje jej Właściciel.

e) Zaleca się, aby w razie potrzeby zabezpieczyć wkładkę przed zabrudzeniem pyłem zaklejając taśmą (np. w czasie remontu). Otwory wkładek zamkowych chronić należy przed zapyleniem

i zabrudzeniami.

- f) Kluczy używać jedynie do uruchamiania zamków (do których są przypisane), chronić przed zabrudzeniem i deformacją.
- g) Do konserwacji poszycia skrzydła drzwiowego należy używać wyłącznie łagodnych środków myjących tj. wilgotna miękka szmatka z microfibry z niewielkim dodatkiem preparatów stosowanych wyłącznie do konserwacji mebli fornirowanych. Nie wolno używać proszków, rozpuszczalników ani żadnych innych detergentów, które powodują trwałe uszkodzenia powłoki – nie szorować!!! Kontakt z ostrymi narzędziami powoduje zarysowania powłoki. Po wykonaniu ewentualnych czynności pielęgnacyjnych poszycia drzwiowego należy wytrzeć je do sucha.
- h) Na poszycie skrzydła drzwiowego nie należy naklejać taśm klejących, ulotek TV kablowej i innych samoprzylepnych materiałów reklamowych. Gwarant nie odpowiada za nieodwracalne uszkodzenia mechaniczne powstałe po ich odklejeniu.
- i) Zabrania się pod rygorem utraty rękojmi ingerencji w strukturę drzwi oraz montażu dodatkowego wyposażenia np. zamków dodatkowych przez osoby trzecie, które nie są autoryzowanymi przedstawicielami upoważnionymi przez Producenta drzwi.
- ł) Wszelkich czynności instalacyjno – regulacyjne drzwi winien dokonywać wyłącznie autoryzowany serwis Producenta. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek nieprawidłowości w funkcjonowaniu drzwi należy ten fakt zgłosić serwisantowi, którego nr telefonu znajduje się na posiadanej karcie gwarancyjnej na drzwi.

### **Drzwi na klatkach schodowych .**

Drzwi na korytarzach części mieszkalnej oraz drzwi wejściowe do budynku wykonano z oszklonych profili aluminiowych.

#### **UWAGI:**

- a) Nie wolno blokować drzwi przy użyciu kawałka drewna lub innych przedmiotów mogących spowodować uszkodzenie profili, a także uszczelek.
- b) W przypadku drzwi wyposażonych w samozamykacz nie zostawiać zablokowanych w pozycji otwartej na długi okres czasu. Może to spowodować rozregulowanie samozamykacza.
- c) Niedopuszczalne jest prowadzenie przez drzwi prowizorycznych instalacji i zamykanie skrzydeł

na przewodach.

d) Zalecaną metodą czyszczenia powierzchni lakierowanych jest regularne mycie roztworem łagodnego detergentu nie zawierającego elementów ściernych mogących porysować powierzchnię (np. 5% płynu do mycia naczyń) w ciepłej wodzie. Wszystkie powierzchnie powinny być czyszczone gąbką lub szmatką. Nie należy stosować szczotek twardszych niż z naturalnego włosia (mycie szyb może być dla wygody przeprowadzone równocześnie).

## REGULACJA

Regulacji drzwi i zamków może dokonać tylko serwis producenta lub przeszkolony konserwator – wyznaczony przed Administratorem.

Samowolna regulacja samozamykaczy, zamków lub zawiasów grozi utratą rękojmi. Nieprawidłowe działanie drzwi należy natychmiast zgłosić konserwatorowi lub do producenta.

### **Warunkiem utrzymania rękojmi jest stosowanie się do poniższych zaleceń.**

Nie przewiduje się malowania lub innego typu odświeżania profili poza myciem tradycyjnymi środkami czyszczącymi. Nie należy stosować środków agresywnych chemicznie. Niedopuszczalne jest dokonywanie w ślusarce odwiertów, spawów lub innych mechanicznych ingerencji. Nie wolno dokonywać czyszczenia profili oraz szkła ostrymi narzędziami, wszelkie uszkodzenia naprawiać można jedynie specjalistycznymi farbami oraz preparatami szlifującymi szkło. Wszelkie regulacje drzwi muszą się odbywać przystosowanymi do tego narzędziami (to samo dotyczy samozamykaczy). Samozamykacze w okresie obniżonych temperatur mogą wykazywać mniejszą siłę docisku, wynika to z większej gęstości. Ponadto, **co najmniej raz w roku należy smarować części ruchome** (ramię), oraz sprawdzić regulację i prawidłowość poruszania się drzwi. Konserwację w okresie użytkowania należy wykonywać zgodnie z Dokumentacją Techniczno-Ruchową. Ważne jest, aby okresowo (w zależności od wymagań producenta) przeprowadzić kontrolę skrzydła, ościeżnicy i elementów ruchomych (regulację zawiasów, zamka, rygli, samozamykacza). Okresowa kontrola powinna obejmować:

- Wizualną ocenę płyty drzwiowej i ościeżnicy pod kątem występowania wad mechanicznych lub korozji
- Sprawdzenie mocowania klamek do płyty drzwiowej i łożyska klamek
- Sprawdzenie śrub mocujących zamek, oliwienie zapadki i rygla, kontrolę luzu zapadki i poprawność jej funkcjonowania
- Sprawdzenie mocowania zawiasów do płyty drzwiowej i do ościeżnicy. W razie potrzeby należy wykonać korektę ustawienia zawiasów

- Stopień zużycia uszczelek
- Sprawdzenie naciągu sprężyny samozamykacza oraz przeprowadzenie ewentualnej korekty siły zamykania

W trakcie eksploatacji należy unikać silnych uderzeń skrzydła o ościeżnicę, pozostawiania przedmiotów w zasięgu pracy skrzydła, blokowania skrzydła w pozycji otwartej (powoduje to wyciągnięcie sprężyny samozamykacza).

Samowolne mocowanie jakichkolwiek elementów dodatkowych do płyty drzwiowej lub ościeżnicy skutkuje utratą rękojmi, a w przypadku drzwi pożarowych także utratą atestu ppoż.

### **Stolarka okienna .**

Stolarka PCV została wyposażona w okucia, które dają możliwość zarówno rozwierania jak i uchylenia skrzydeł okiennych. Obrót klamki o 135° w skrzydłach powoduje rozszczelnienie okna celu zapewnienia dopływu świeżego powietrza. Producent okien udziela na okna rękojmi pod warunkiem przestrzegania szczegółowej instrukcji użytkownika . Stolarkę okienną i drzwiową (w tym powłoki wykończeniowe, zawiasy, okucia itp.) należy eksploatować i poddawać okresowej konserwacji zgodnie z zaleceniami jej producenta .Czynności wynikające z bieżącej konserwacji (wszelkiego rodzaju

Zimą i latem okucia od okien odkształcają się jest to naturalne ze względu na różnice temperatur zimą i latem, nie jest to przyczyną nieszczelności okien i nie jest to winą wadliwego montażu okien.

Podczas przeglądu wykonywane są następujące czynności: kontrola ogólnego stanu stolarki, smarowanie okuć, regulacja elementów okuć i wyposażenia stolarki, kontrola położenia uszczelek(w razie potrzeby korekta położenia), kontrola zamocowania szyb i podkładek szklarskich (w razie potrzeby regulacja stolarki na podkładkach szklarskich), sprawdzenie drożności nawiewników, przy czym o tym które czynności będą wykonywane decyduje Serwisant.

**UWAGA:** Przeglądy wykonywane są na wezwanie Właściciela mieszkania/lokalu. Zgłoszenia wykonania przeglądu stolarki prosimy przysyłać na adres mailowy:.....  
Koszt usługi uzależniony jest od zakresu czynności jakie będą wykonywane podczas konserwacji oraz ilości okien w mieszkaniu/lokalu.

### **Poniżej przedstawiamy symptom wskazujące na brak konserwacji stolarki a nie jej wadę:**

- Trudności z przekręceniem klamki,
- Brak możliwości bez użycia nadmiernej siły przekręcenia klamki do końca (klamka zatrzymuje się przed

pełnym domknięciem). Proszę nigdy nie używać nadmiernej siły aby domknąć klamkę ponieważ spowoduje to trwałe uszkodzenie okucia. - Nieszczelności pojawiające się na połączeniu ramy okna ze skrzydłem, lub skrzydła ze skrzydłem w przypadku okna ze słupkiem ruchomym.

- Opadnięte skrzydło ociera o ramę okna utrudniając jego otwarcie.
- Istotnie utrudnione zamykanie drzwi balkonowych wyposażonych w zatrzask Win-Click.

**Usterki wynikłe z zaniechania konserwacji stolarki przez Użytkownika nie stanowią wady wyrobu i nie będą usuwane w ramach udzielonej rękojmi.**

Stolarkę wyposażono dodatkowo w nawiewniki ciśnieniowe umieszczone w górnej części ramy okiennej. W okresie eksploatacji bezwzględnie zabrania się zaklejania nawiewników. Elementy te są bardzo ważne z uwagi na sprawne działanie systemu wentylacji.

### 3.5. Balkony balustrady

Balustrady balkonowe z profili stalowych nierdzewnych.

UWAGI:

- a) Zabrania się wykonywania otworów, kotwienia jakichkolwiek elementów na balkonach z uwagi na możliwość uszkodzenia izolacji przeciwwilgociowej.
- b) Z balkonów i loggi, oraz znajdujących się w ich obrębie wpustów deszczowych, należy na bieżąco usuwać zalegający śnieg i lód, który może spowodować zawilgocenie, zagrzybenie ściany zewnętrznej.
- c) Zabronione jest instalowanie wszelkiego rodzaju anten, mebli, tablic, rolet i instalacji na elewacji, balkonach, tarasach lub dachu w sposób naruszający ciągłość wyprawy elewacyjnej, powłok malarskich, izolacji i okładzin balkonów i loggi lub pokrycia dachu.
- d) Zalecaną metodą czyszczenia stalowych powierzchni balustrad jest użycie miękkiej ściereczki lub gąbki nawilżonej wodą ze środkiem do zmywania. Należy pamiętać aby czyszczenie elementów wykonywać wzdłuż kierunku szlifowania a nie w poprzek.
- e) Balustrad nie należy skrobać, szlifować oraz stosować jakichkolwiek środków ściernych i aktywnych

- chemicznie. Użycie tych środków może spowodować nieodwracalne uszkodzenia w fakturze stali. Należy zwrócić szczególną uwagę na rodzaj środków używanych do czyszczenia podłóg i ścian w pobliżu, których znajdują się elementy ze stali kwasoodpornej. Środki te mogą odpryskiwać na elementy stalowe, nie usunięte mają negatywny wpływ na powierzchnię stali kwasoodpornej, mogą spowodować jej odbarwienia. Nieprzestrzeganie zasad użytkowania i konserwacji elementów ze stali kwasoodpornej może doprowadzić do utraty rękojmi.
- f) W czystości należy utrzymywać wszelkiego rodzaju obróbki blacharskie. Nieusunięte zabrudzenia (kurz, pył, piasek) mogą spowodować w czasie opadów deszczu zacieki na elewacji i zarysowania.
- g) Wszelkie zarysowania lakieru spowodowane uszkodzeniami mechanicznymi należy przed okresem zimowym zabezpieczyć antykorozyjnie.
- h) Zabrania się jakiegokolwiek wieszania doniczek ,suszarek do prania ,kolder na elementach obarierowania balkonu.
- i) Zabrania się trzymania na balkonie sprzętu, elementów, ciężkich mogących dociążyć balkon.
- u) Zabrania się trzymania rowerów ,wózków i innych pojazdów na balkonie.
- p) właściciel jest zobligowany do natychmiastowego usuwania śniegu z balkonu .
- s) zabrania się podlewania roślin środkami chemicznymi mogącymi wejść w reakcję z obróbką blacharską czego wynikiem może być jej korozja.
- ś) W przypadku ingerencji lub uszkodzenia blachy okapowej cały balkon traci rękojmię.
- t) Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w mocowania balustrad balkonów i tarasów w tym śrub, spawów i innych połączeń .

### **3.6. Elewacja**

Budynek ocieplony 15 cm warstwą styropianu metodą lekką- mokrą i wykańczany tynkiem systemowym. Wykonywanie systematycznych przeglądów okresowych, oraz impregnacji w strefie cokołowej i obróbek blacharskich. Zabrania się samowolnego naruszania struktury elewacji przez montowanie elementów kotwiących, markiz, żaluzji itp. w okresie gwarancyjnym. Naruszenie elewacji skutkować może utratą gwarancji.

### 3.7.Dach

Pokrycie dachu nie wymaga żadnych specjalnych prac konserwacyjnych. Przeglądy techniczne powinny być wykonywane minimum raz do roku na wiosnę. Mają za zadanie ogólne zwrócić uwagę czy nie pojawiają się na dachu (obróbkach dachowych) miejsca które mogą powodować przecieki. Ważne jest także, aby systematycznie kontrolować drożność wpustów – należy usuwać wszelkie zanieczyszczenia zgromadzone w obrębie wpustu jak i samego wpustu. Jakiegokolwiek przeróbki dachu, dodatkowy montaż urządzeń, przejścia kablowe etc. wymagają akceptacji Wykonawcy. Obróbki blacharskie Nie wymagają żadnych specjalnych prac konserwacyjnych. Konserwacja obróbek blaszanych polega na okresowym czyszczeniu (myciu) z miejscowych zanieczyszczeń atmosferycznych. Należy pamiętać i stosować tylko środki czyszczące wskazane w instrukcji użytkowania i konserwacji producenta materiału dachowego. Wszelka ingerencja osób trzecich w obróbki blacharskie bez wiedzy i pozwolenia Wykonawcy może skutkować utratą gwarancji na dany zakres robót.

#### UWAGI:

- a) Zabrania się wstępu na dach osobom nieupoważnionym ze względu na bezpieczeństwo oraz przed mechanicznym uszkodzeniem.
- b) Zabrania się montażu anten i innych urządzeń na dachu.
- c) W razie konieczności w/w montażu należy porozumieć się z administratorem, oraz uzyskać pisemną zgodę Biura Projektowego i Generalnego Wykonawcy. Ponadto po przeprowadzeniu prac powinna być przeprowadzona ocena stanu pokrycia dachowego z udziałem Wykonawcy zakończona Protokołem z oględzin.
- d) Obowiązkiem administratora jest: usuwanie z dachu nadmiaru śniegu oraz sopli w okresie zimowym, przeprowadzenie przeglądów dachu czyszczenie koryta i wpustów dachowych, kontrola mocowania elementów w tym ogromów, anten, wentylatorów i innych.
- e) Zarządca Nieruchomości winien prowadzić dziennik z protokołami z przeglądów jak wyżej. Brak bieżących przeglądów spowoduje nie uwzględnienie zgłoszenia usterki.  
Ponadto powinien być prowadzony Dziennik Stanu Technicznego Obiektu zgodnie z Przepisami Prawa Budowlanego.
- d) Należy utrzymywać drożność odpływów i rur spustowych. Odpływy oraz rynny powinny być czyszczone co najmniej dwa razy w roku (w porze jesiennej i wiosennej) oraz po obfitych opadach deszczu.

- e) Utrzymanie drożności odpływów i rynien odprowadzających wodę z tarasów i przewiązki pozostaje w gestii i kompetencjach Zarządcy Budynku
- f) elementy nie trwałe takie jak silikony ,uszczelniacze winny być w czasie przeglądu uzupełniane przez Zarządcę Nieruchomości.

#### **4. Teren zewnętrzny**

Działka obsługiwana komunikacyjnie zjazdem indywidualnym z ul. Jagiellońskiej.

##### **4.1. Nawierzchnie pieszo jezdne**

Wzdłuż budynku zaprojektowano ciąg pieszy i jezdny prowadzący od ul. Jagiellońskiej do wejść na klatki schodowe i odbioru odpadów stałych. Ciągi piesze i dojazdy wyłożone kostką brukową na podsypce piaskowo- cementowej zagęszczanej mechanicznie.

UWAGI:

- a) Zabrania się wjazdu pojazdów samochodowych na chodniki i dojścia do klatek schodowych.
- b) Zabrania się użytkowania na terenie osiedla niesprawnych samochodów, które mogą zanieczyścić trwale nawierzchnie przez wycieki paliwa, oleju, oraz innych płynów technologicznych.
- c) Rękojmi nie podlegają uszkodzenia mechaniczne układu drogowego.
- d) Posypywanie antypoślizgowe w okresie zimowym należy przeprowadzać materiałami nie ingerującymi w strukturę układu drogowego.

##### **4.2. Zieleni**

Nasadzenie terenu grupami roślinności niskopiennej i trawy.

##### **4.3. Mała architektura**

Odpady stałe gromadzone w zamykanych pojemnikach na terenie działki w wyznaczonej strefie i usuwane zgodnie z umową właściciela nieruchomości ze specjalistyczną firmą oczyszczania.

## **5. Instalacje sanitarne**

### **5.1. Instalacje centralnego ogrzewania**

Źródłem ciepła instalacji c.o. w budynku dla każdego apartamentu jest piec gazowy z automatyką usytuowany w łazience. Mieszkania ogrzewane będą za pomocą instalacji ogrzewania grzejnikowego.

Osoby dokonujące przeróbek instalacji centralnego ogrzewania winny wykonać próby szczelności instalacji co. Fakt ten należy poświadczyć protokołem potwierdzonym przez właściciela w celu zachowania rękojmi. Osoby wykonujące powinny posiadać odpowiednie kwalifikacje. Brak protokołów szczelności powoduje utratę rękojmi na te instalacje.

### **5.2. Instalacja wodociągowa i cwu**

Obiekt zasilany w wodę poprzez przyłącze wody. Układ pomiarowy dla każdego apartamentu oddzielnie. wraz z zaworem.

### **5.3. Instalacja kanalizacyjna**

Każdy apartament wyposażony w natrysk, umywalkę, zlew, miskę ustępową, możliwość podłączenia pralki. Układ pomiarowy dla każdego apartamentu oddzielnie w połączeniu ze zużyciem wody.

#### **UWAGA:**

- a) Należy utrzymywać drożność odpływów.

### **5.4. Instalacja hydrantowa**

Na obiekcie wykonano instalację hydrantową.

## **6. Opis działania wentylacji**

W apartamentach zaprojektowano systemy wentylacji grawitacyjny.

Wywiew realizowany będzie poprzez pomieszczenia kuchni, łazienki z zamontowanymi na kanałach murowanych kratkami grawitacyjnymi.

Nawiew do łazienek odbywać się będzie z pomieszczeń sąsiednich poprzez kratki kontaktowe w drzwiach lub szczeliny progowe. Należy również pamiętać, aby wszystkie drzwi od pokoi miały szczelinę wentylacyjną przy podłodze o przekroju netto co najmniej 80cm<sup>2</sup>.

### **UWAGA!**

Dostawa okapu kuchennego wyposażonego w filtr oraz wentylator wyciągowy dla każdej z kuchni leży w gestii kupującego lub Najemcy mieszkania.

**W celu zapewnienia bezawaryjnej pracy i dla własnego bezpieczeństwa należy podane poniżej zalecenia dokładnie przeczytać i się do nich zastosować!**

Instalacja wentylacji mechanicznej wywiewnej w mieszkaniach usuwa powietrze z pomieszczeń kuchni, łazienek. Każde pomieszczenie jest wyposażone w oddzielny pion wentylacji przeznaczony dla danego typu pomieszczenia i niedopuszczalne jest podłączanie do danego typu pionu instalacji wentylacji z innego pomieszczenia. (np. do pionu wentylacyjnego do łazienek nie można podłączać przewodów wentylacyjnych kuchni, itd.). Generalnie w przypadku konieczności modyfikacji instalacji wentylacji z uwagi np. na zmiany aranżacji mieszkania Klient zobowiązany jest do uzyskania zatwierdzenia projektu zmian pod rygorem utraty rękojmi.

## **7. Instalacja elektryczna i teletechniczna**

Zgodnie z wydanymi warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej budynek

Posiada zasilanie z projektowanej przez TAURON DYSTRYBUCJA S.A. stacji transformatorowej i sieci rozdzielczej nN.

Głównych Wyłączników Prądu przy wejściach do klatek schodowych. Linie kablowe od stacji transformatorowej do złącz kablowych przy klatkach schodowych oraz zabudowa w/w złącz kablowych będzie wykonywał TAURON DYSTRYBUCJA S.A.

W razie awarii bezwzględnie zabrania się samemu naprawiać i ingerować w instalację elektryczną!!!

### **7.1.Instalacja domofonowa**

W budynku wykonana instalacja domofonowa przy wejściach do klatek schodowych.

Wszelkie prace związane z ingerencją w system w tym demontaż aparatów wewnątrz apartamentu, zmiana miejsca ich instalacji lub wymiana na inny aparat muszą być wykonane bezpośrednio przez instalatora systemu wideo domofonowego lub osoby i firmy upoważnione przez wykonawcę pod rygorem utraty rękojmi na system.

### **7.2.Instalacja odgromowa**

Instalacja odgromowa - z drutu ocynkowanego na dachu budynku siatka zwodów poziomych.

Przy montażu dodatkowych elementów wyposażenia na dachu w celu ochrony projektowanych urządzeń technologicznych, np. wentylatorów należy zabudować szereg iglic odgromowych o wysokościach ~2-3m (w zależności od wysokości chronionego urządzenia). Iglice umieścić w odległości ~0,6m od urządzenia i dopiąć do siatki zwodów poziomych. Dodatkowe montaż urządzeń wymagają akceptacji Generalnego Wykonawcy.

Podlega przeglądowi.

### **7.3.Instalacja TV**

Instalacja TYK w apartamentach prowadzona przewodami i zakończona gniazdem antenowym końcowym.

Przewody instalacji do mieszkań rozprowadzone od puszek rozgałęźnych w klatkach schodowych przewidzianych na każdej kondygnacji.

Wyposażenie skrzynki dostarcza operator telewizji kablowej.

## **8. Podstawowe zasady zachowania w przypadku pożaru**

W budynkach, z uwagi na brak systemu sygnalizacji pożaru, czynności od momentu zauważenia pożaru lub innego zagrożenia, inicjowanie i kontrolowanie poszczególnych urządzeń przeciwpożarowych i technicznych w budynkach, których działanie lub wstrzymanie pracy w czasie pożaru jest niezbędne, jest realizowany przez obsługę budynku. Automatycznie realizowane jest włączenie instalacji oświetlenia ewakuacyjnego.

Po zauważeniu pożaru lub wykryciu innego zagrożenia w budynku następuje:

1. Wyłączenie zasilania elektroenergetycznego poprzez przeciwpożarowy wyłącznik prądu, zlokalizowany przy głównym zasilaniu budynku.
2. Automatyczne załączenie instalacji oświetlenia ewakuacyjnego po wyłączeniu energii

elektrycznej.

## 9. Procedury serwisowe

Jeżeli, zgodnie z umową, PROBUD Jarosław Dąbrowski udzielił Gwarancji Jakości wykonanych robót lub rękojmi, okres Gwarancji Jakości i rękojmi rozpoczynają swój bieg od dnia odbioru budynku przez Użytkownika, chyba, że w umowie postanowiono inaczej.

Procedura zgłaszania reklamacji

Użytkownik zgłasza Wykonawcy reklamacje listem poleconym, faksem, e-mail na

adres: .....

Zgłoszenie należy dokonać na załączonym formularzu „Zgłoszenie Reklamacji” ( Załącznik nr 1 ), w ciągu 24 godzin od powzięcia o niej wiedzy.

Jeżeli, zgodnie z umową PROBUD Jarosław Dąbrowski udzielił Gwarancji Jakości wykonanych robót lub rękojmi, okres Gwarancji Jakości i rękojmi rozpoczynają swój bieg od dnia odbioru końcowego przedsięwzięcia inwestycyjnego lub faktycznego rozpoczęcia użytkowania obiektu (w zależności co nastąpi wcześniej) , chyba że w umowie postanowiono inaczej.

Na okres udzielonej gwarancji i rękojmi oraz w zakresie przewidzianym umową dalej PROBUD Jarosław Dąbrowski zwanym Wykonawcą, ustanawia przedstawiciela, tj.:.....

Na okres udzielonej gwarancji i rękojmi Zamawiający ustanowi swojego Przedstawiciela lub Przedstawiciela firmy upoważnionej do reprezentowania Zamawiającego, (przywołanie w dalszej części Zamawiającego oznacza również jego Przedstawiciela), w formie pisemnego powiadomienia Wykonawcy z podaniem: firma, adres siedziby firmy, imię i nazwisko upoważnionego Przedstawiciela, nr telefonu i faks-u, ew. adres e-mail.

### **Procedura zgłaszania reklamacji**

Zamawiający zgłasza Wykonawcy reklamacje listem poleconym i faksem na adres:

PROBUD Jarosław Dąbrowski 97-500 Radomsko, ul. Soplidy 19

W sprawach szczególnie ważnych / pilnych dopuszcza się zgłoszenie faksem o ile w ciągu 24 godzin zgłoszenie zostanie potwierdzone pismem.

Zgłoszenie należy dokonać na załączonym formularzu „Zgłoszenie Reklamacji” ( Załącznik nr 1 ), w ciągu 24 godzin od powzięcia o niej wiedzy.

..... dn. .... / ..... / .....

**ZGŁOSZENIE REKLAMACJI NR .....**

**Obiekt**

.....  
(nazwa)

**Zamawiający/Zgłaszający:**

.....  
(firma, Nazwisko i Imię)

**adres:**

.....  
(kod pocztowy, miejscowość, ulica nr)

**Miejsce wystąpienia wady:** (uściślenie miejsca wystąpienia wady np.: nr lokalu, miejsce opisowo, współrzędne wg dokumentacji, itp.)

.....  
.....  
.....  
.....  
**Opis wady:** (krótki, możliwie techniczny opis zaobserwowanej wady, data wystąpienia lub ujawnienia)

.....  
.....  
.....  
**Przyczyny powstania wady ( opinia konserwatora lub zarządcy nieruchomości):**

.....  
**Związane przedmiotowo osoby i ich numery telefonów, adres e-mail:** (np.: właściciel lokalu, w którym jest zlokalizowana wada)

.....  
**Podpis Przedstawiciela Zamawiającego:**

.....

## **Procedura współpracy Zamawiającego z Wykonawcą w aspekcie ustalania terminu, zakresu i technologii naprawy wady.**

Po otrzymaniu zgłoszenia wady, Wykonawca w ciągu dwóch dni roboczych przedstawi termin przeglądu i weryfikacji zgłoszonej wady.

Zamawiający zatwierdzi lub uzgodni z Wykonawcą inny termin przeglądu lub weryfikacji zgłoszonej wady. W ustalonym terminie przeglądu lub weryfikacji zgłoszonej wady, Zamawiający i Wykonawca dokonają oceny zasadności roszczenia gwarancyjnego. Wykonawca nie jest zobowiązany do usunięcia wady za powstanie której nie ponosi odpowiedzialności. W przypadku nie uczestniczenia przedstawiciela jednej ze stron w przeglądzie lub weryfikacji zgłoszonej wady, kwalifikacja wady dokonana zostanie jednostronnie, a ustalenia stają się wiążące dla drugiej strony. Protokół z takich ustaleń zostanie doręczony stronie nieobecnej, a w przypadku uznania odpowiedzialności Wykonawcy za wadę i zakwalifikowania jej do usunięcia, strony uzgodnią termin jej usunięcia.

W przypadku braku jednoznacznych przyczyn powstania wady oraz braku wskazania osoby odpowiedzialnej za wadę, strony ustalą dalszy tryb postępowania (Załącznik Nr 4 „Notatka ze spotkania”).

W przypadku bezzasadności zgłoszenia wady, PROBUD Jarosław Dąbrowski zastrzega sobie prawo do żądania zwrotu poniesionych kosztów wynikłych z podjętych czynności, np: weryfikacji, przeglądu, kosztów badań, pracy sprzętu i ludzi.

W przypadku potwierdzenia zasadności roszczenia gwarancyjnego, Wykonawca uzgodni z Zamawiającym warunki wykonania prac naprawczych, tj.: data/y, godzina/y, lista pracowników, sprzęt, pobór energii elektrycznej, wody, technologia prac naprawczych lub termin ich przedstawienia.

Zamawiający zobowiązany jest do udostępnienia obiektu (lub jego części) w celu wykonania prac naprawczych.

W przypadku gdy użytkownik obiektu/lokalu nie udostępni lokalu w terminie ustalonym lub wskazanym w umowie z Inwestorem, Wykonawca może ustalić inny termin naprawy zapisując uzgodnienia w formularzu „KARTA UZGODNIENÍ I PROWADZENIA PRAC SERWISOWYCH” ( Załącznik nr 2). Jeżeli również w tym dodatkowym terminie obiekt/lokal nie zostanie udostępniony Wykonawcy w celu usunięcia wady, PROBUD Jarosław Dąbrowski zwolniony zostaje z obowiązku jej usunięcia.

<b>BUDOWA:</b>		
<b>Data rozpoczęcia planowanych prac naprawczych</b>	...../...../.....	
<b>Opis wady, lokalizacja:</b>		
<b>Uwagi:</b>		
<b>Podpis przedstawiciela</b>		
<b>Właściciela budynku / lokalu wprowadzającego na roboty</b>	<b>Podwykonawcy</b> Tel.	<b>PROBUD Jarosław Dąbrowski</b>
<b>Pokwitowanie zakończenia prac naprawczych</b>		
<b>Data zakończenia prac naprawczych</b>	...../...../.....	
<b>Uwagi:</b>		
<b>Podpis przedstawiciela właściciela budynku / lokalu wprowadzającego na roboty</b>	<b>Podpis przedstawiciela</b> <b>PROBUD Jarosław Dąbrowski</b>	

## **Karta uzgodnień i prowadzenia prac serwisowych.**

### **Procedura odbioru i potwierdzenia usunięcia wad**

Zakończenie prac naprawczych i gotowość przystąpienia do ich odbioru Wykonawca zgłasza Zamawiającemu listem poleconym, faksem lub pocztą elektroniczną.

Zamawiający, zobowiązany jest, przystąpić do odbioru prac naprawczych w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

Odbioru prac naprawczych dokonywać będą umocowani Przedstawiciele Zamawiającego i Wykonawcy, potwierdzenie usunięcia wady zostanie potwierdzone na PROTOKOLE USUNIĘCIA WADY (załącznik nr 3). Prace naprawcze będą odebrane z dniem zawiadomienia.

Po bezskutecznym upływie terminu dokonania odbioru prac naprawczych, uważa się, iż Zamawiający przyjął i zaakceptował prace naprawcze bez zastrzeżeń, co Wykonawca potwierdzi w PROTOKOLE USUNIĘCIA WADY

. Załącznik nr 3

## PROTOKÓŁ USUNIĘCIA WADY

Nr \_\_\_\_\_

Obiekt		Kod księgowy	
Zgłaszający wadę		Data zgłoszenia	
Opis wady:			
Uwagi:			
Termin rozpoczęcia prac naprawczych			
Termin zakończenia prac naprawczych			

### Potwierdzenie Usunięcia Wady:

Osoba odpowiedzialna za Serwis  
Gwarancyjny

Użytkownik

.....

.....

Imię, Nazwisko

Imię, Nazwisko

Załącznik nr 4

## NOTATKA ZE SPOTKANIA

Spisana dnia

.....

dotycząca

.....

na obiekcie

.....

**Strony:**

**UŻYTKOWNIK**

**PROBUD Jarosław Dąbrowski**

1.

.....

3.

.....

2.

.....

4.

.....

Strony ustalają:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Podpisy :

1.

.....

3.

.....

2.

.....

4.

.....

## **Procedura rozsądzania kwestii spornych**

W przypadku rozbieżności w ocenach, co do kwalifikacji wady w postępowaniu kwalifikować będzie ocena powołanego przez Strony rzeczoznawcy. Kosztami powołania rzeczoznawcy zostanie obarczona Strona, która nienależycie zakwalifikowała wadę.

Wszelkie spory, których Strony nie rozstrzygną w drodze wzajemnych negocjacji, podlegają rozpatrzeniu przez Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Generalnego Wykonawcy.