

1037 BUDAPEST, TARHOS UTCA 40.

**ÉPÍTMÉNY HASZNÁLATI ÚTMUTATÓ
ÉS JÓTÁLLÁSI JEGY**



TARTALOMJEGYZÉK

I. Általános műszaki leírás

Az épület általános leírása.....	4
Szerkezet és falak.....	5
Szakipari munkák.....	6
Gépészet.....	9
Elektromosság.....	10

II. Használati és karbantartási útmutató

Általános tudnivalók.....	11
Burkolatok, nyílászárók.....	16
Gépészet.....	20
A hőszivattyús rendszer működése.....	27
Elektromosság.....	30
Közös területek.....	37

III. Garancia

Jótállás és szavatosság.....	39
Jótállási jegy.....	44

Tisztelt Ügyfelünk !

Köszönjük bizalmát és gratulálunk új otthonához !

A beruházó Városmajor Kft-nél nagyon sokat fáradtunk azon, hogy minden szempontból kényelmes, energiatakarékos lakásokat építsünk Önnek. Bízunk benne, hogy elégedett lesz új otthonával és sokáig élvezheti azt az életminőséget, amit egy új lakóház nyújt. Ehhez azonban Önnek is hozzá kell járulnia, hogy lakása és a ház a lehető legtovább megőrizhesse hibátlan, újszerű állapotát, ezért kérjük szánjon időt ennek az útmutatónak az elolvasására.

Az útmutató első részében megtalálja az épület és lakása valamint a beépített anyagok **műszaki leírását**, mely jóval részletesebb, mint az adásvételi szerződéssel együtt kézhez kapott leírás. Ez a rész inkább téjékoztató jellegű, de adott esetekben fontos és hasznos információkat találhat benne.

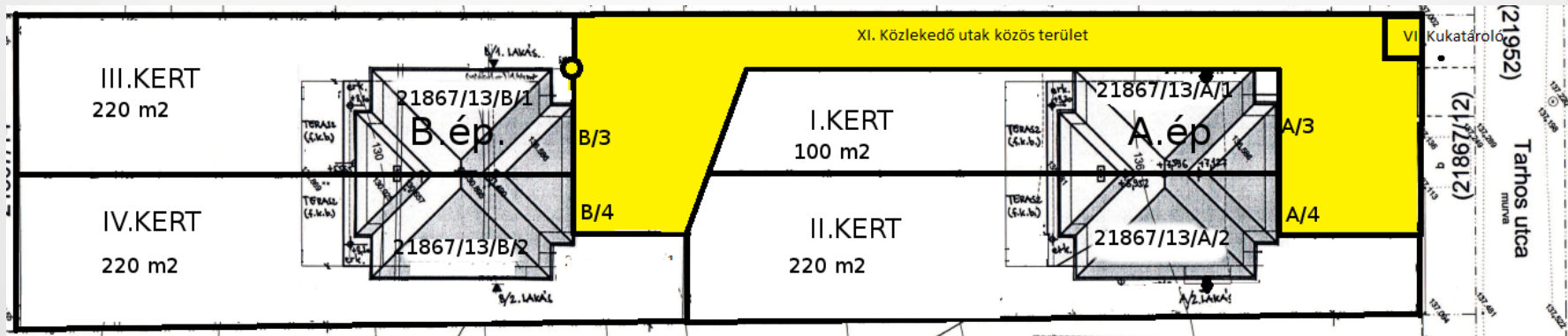
A második részben vannak az épület, a lakás, a burkolatok, gépészeti, elektromos és más termékek **használatával, karbantartásával kapcsolatos tudnivalók**. Ezek olyan fontos információk, melyek alapvetőek a megfelelő állagmegóváshoz és befolyásolják a jótállás jogosultságát is. Bármilyen vita esetén az itt leírtakat tekintjük hivatkozási alapnak, ezért ha mást nem is, de kérjük hogy ezt a részt mindenképpen olvassa el.

A harmadik részben találja a jótállással és szavatossággal kapcsolatos tudnivalókat, hogy hiba vagy panasz esetén tudja mit kell tenni, hová fordulhat, a rész végében pedig ott van a **jótállási jegy**.

ÁLTALÁNOS MŰSZAKI LEÍRÁS

1. Az épület általános leírása

A társasház két önálló épületből, „A” és „B” épületből áll, melyek szabadonállóan épültek fel a telken. Mindkét épület földszint és 1 emeletes, a földszinten található a garázs is. A két épületben összesen négy lakás és négy garázs van, ezek együttesen, jogilag egy társasházat alkotnak. A két épület a Tarhos utca felől közelíthető meg a burkolt bejáró útról mind gyalog, mind gépkocsival. A két épületet övező kertek használatára a kertrajz alapján csak az adott lakás lakói jogosultak.



SZERKEZET ÉS FALAZAT

2.1 Földmunka

Az épület főfalai alatt a talaj a statikai terveknek megfelelően lett kiemelve, lépcsősen süllyesztve mélyebbre a telek lejtésének megfelelően.

2.2 Alapozás

Az épület alatt nincs pince. A főfalak alatti sávalapok egy ütemben lettek transzportbetonnal betonozva. teraszok, tereptől kiemelkedő szélei alatt beton zsaluközből készült a falazat, mely vasalva és betonozva lett. Az épület teljes alapterülete alatt tömörített kavicsagyazat feltöltés és teljes felületen monolit vasbeton alaplemez készült statikai terv szerint.

2.3 Falszerkezetek

2.3.1 A külső teherhordó főfalak Heluz Family 2in1 38cm vastag, teljes keresztmetszetben hőszigetelt falazó elemekből készültek Tytan ragasztóhabba ágyazva. Az ikerház középső elválasztó falazata egymástól független, dupla Porotherm 20cm vastag fal, közötté 5cm vtg Knauf MPS Plus hangszigeteléssel és 2cm légréssel a Porotherm gyári előírások alapján.

2.3.2. A lakás belső válaszfalak kerámia alapanyagú Porotherm vagy Leier 10cm névleges vastagságban készültek

2.3.3. A nappalikban Leier LSK20 kerámia béléscsőves, szigetelt kandalló kémény lett beépítve, a két lakás között a kéménytestek nem érnek össze, azok is el vannak választva egymástól.

2.4. Födém szerkezet, lépcső

2.4.1 A közbenső födém és az erkélyek a statikai tervek szerinti két különálló, teljeskörű szerkezeti dilatációval elválasztott monolit vasbeton lemezből készültek.

2.4.2 A lépcsőszerkezet vasbetonból készült, a földszinti alaplemezre-, falazatra horonyba támaszkodik, emeleti vb lemezbe lett bevasalva.

2.4.3 A zárófödém faszerkezetű, belső mennyezeti oldalon gipszkarton felülettel, felette hőtűkrős párazáró fólia, 30cm kőzetgyapot hőszigetelés és OSB padlástér padló.

SZAKIPARI MUNKÁK

3.1. Vízszigetelés

3.1.1. A földszinti monolit vasbeton alaplemezen teljes felületen bitumenes lemez szigetelés készült, a főfalak alatt túlnyújtva. A külső körítő főfalon körben bitumenes mázzal kellősítés majd bitumenes lemez szigetelés készült. A földszinti lábazatnak ezen túl zárt cellás polisztirol lábazati elem került elhelyezésre, melyet üveghálós ragasztó gletteléssel és műgyanta bevonattal láttunk el.

3.1.2. Az emeleti erkélyek felületét fagyálló ragasztóba ágyazott Saime Luserna Grigio ROC 30x60cm Gres burkolattal láttuk el, alatta DenBraven kétkomponensű kenhető vízszigeteléssel. A hajlatoknál és a diletációnál erősítő szalagokat helyeztünk el.

3.1.3. Fürdőszoba és háztartási helyiség fala, padlója Mapei kent szigeteléssel készült burkolás előtt.

3.2. Hő, hangszigetelés

3.2.1 A homlokzati falak 38cm vastagságban teljes keresztmetszetben hőszigeteltek, melyekre kívül-belül gépi vakolat került.

3.2.2. A földszint feletti födém hordja a gépészeti és elektromos alapvezetékeket. Felső síkján technológiai párazáró fólia és Austrotherm lépéshanggátló hangszigetelés készült. Az aljzatbeton – függőleges fal csatlakozásoknál peremszigetelő csík került elhelyezésre.

3.2.3. Padlásfödémbe 30cm kőzetgyapot hőszigetelés és hőtükrös fólia lett beépítve.

3.2.4. Külső erkélyek alulról, oldalról, felülről polisztirol hőszigeteléssel bevontak.

3.2.5. Ablakkávák, vasbeton áthidalók, közbenső födém és tetőtéri talpgerenda külső felületei is polisztirol hőszigeteléssel ellátottak.

3.3 Csapadékvíz

A csatornába nem köthető be és külön csapadékvíz csatorna nincs az utcában, ezért a tetőkről a csapadékvíz két oldalon el van vezetve a kertbe és ott drain csöveken át el van szikkasztva.

SZAKIPARI MUNKÁK

3.4. Hidegburkolatok

3.4.1. Oldalfalakon az egyéni igényeknek megfelelő kerámia lapburkolat készült, pozitív éleken élvédő profillal. A hidegburkolatú helyiségekben kerámia lapburkolat készült, kísérő lábazattal.

3.4.2. Erkélyeken és garázsban fagyálló gres burkolatból készültek, kültéri flexibilis ragasztóba ágyazva.

3.5. Melegburkolatok

A lakószobák egyedi igények szerinti laminált parkettával burkoltak, száraz fektetéssel (klikk), alátét filccel, párazáró fóliával, színben harmonikus lábazati szegéllyel, burkolatváltó profilokkal.

3.6. Nyílászárók

3.6.1. Belső ajtók egyedi vagy Jola Budaörs CPL platán függőleges betéttel, Gino BB kilincsekkel.

3.6.2. Homlokzati nyílászárók Németországból szállított Aluplast Ideal 4000New típusú 85mm vastag, 6 légkamrás műanyag profilrendszer, horganyzott idomacél belső merevítéssel, lakásonként két darab rés szellőzővel a két savmart üveges vizesblokki ablakban, német Aubi több ponton záródó biztonsági vasalattal, kötőelemekkel. Üvegezés 3 rétegű (4-12-4-12-4), fokozottan hőszigetelt. Külső párkány fehér, öntött márvány Bianco Tiziano főzolt élcsiszolással, vízzel.

3.6.3. Lakásbejárati ajtók „Kiel“ 36mm teli díszpaneles fix üveg oldal és felül világítóval, 5 pontos kilincsműködtetésű zárral, 3 db pánttal.

3.6.4. Garázskapuk szekcionált, Eurokapu tip. matt antracit RAL7016 színben, Exitec FK-3300 motorszettel, láncos sínrel, 2 távnyitóval.

3.7. Festés

A falakra, mennyezetre két réteg fehér diszperziós festés került glettelés, előkészítés után.

SZAKIPARI MUNKÁK

3.8. Lakatosmunkák

Lépcsőházi korlátok rozsdamentes acéloszlopokból és rudakból állnak. Erkély korlátok rozsdamentes acéloszlopok (műgyantás ragasztott dűbelekkel) és mezőkben 2rétegű, edzett, ragasztott, matt biztonsági üvegezés, élcsiszolva.

3.9. Tetőfedés

A tetőfedés Bramac Merito Plus antracit betoncseréppel készült helyszínen ácsolt faszerkezetre. A tetőbe került fa gomba- és lángmentesítéssel lett ellátva. A tetőről a vízvezetés külső vízvezetésként ereszcatorna rendszerrel készült.

3.10 Út, járda, felszíni parkoló

Az épületek előtt és mellett CKT betonozott felületek vannak, melyekre aprószemcsés ágyazó zúzalék került, melyre beton térkő elemek lettek elhelyezve kvarchomok rés tömítéssel, beton szegélykövel, épületektől távolodó lejtéssel.

GÉPÉSZET

4.1. Anyagok

4.1.1. Vízvezeték

Az épület vízellátása az utcai hálózatról az épületekig KPE műanyag csövön keresztül történik. A fő vezeték 4 külön vízórát és főelzárókat kapott a kukatároló alatti vízóra aknában. Az órák előtti golyóscsapokkal külön lezárható egy lakás az esetleges szerelési munkák idejére. A garázs középső falnál lép be a lakásokba a vezeték, ahol vízszűrő és vízvételi hely lett beépítve. Innen 5 rétegű műanyag csöveken érkezik a víz a csaptelepekhez és a melegvizet előállító hőszivattyú beltéri egységhez. A víz vezetékek falhoronyban és vb födém felett a padló rétegrendben lettek vezetve, minden vezeték hőszigetelt.

4.1.2. Szennyvíz elvezetés

A lakásokon belül KAPVC műanyag, a padló rétegrendben szerelve ill. A fürdőszobából falsarokban eldobozolva levezetve. Az ejtő-, alap vezetékek KG PVC, a kiszellőzése a tetőszellőzőkön keresztül biztosított.

4.1.3. Fűtési-hűtési-HMV rendszer

Lakásonként korszerű Fujitsu Waterstage High Power 3 fázisú hőszivattyú lett beépítve a gyári tartozékaival, kiegészítő hűtési készlettel, kültéri időjárás érzékelővel, szobánként a falra szerelt Galletti Flat20 fan-coil hőcserélőkkel. Gyárilag 190L beépített HMV tartálya biztosítja a melegvizet a csapokhoz. A beltéri egység mind melegvíz, mind fűtési oldalon 3 - 3kW-os elektromos fűtőpatronokkal kiegészített.

Az előremenő és visszatérő vezetékek 5rtg műanyag vezetékek, szigetelten kerültek elvezetésre a födémen és a falhoronyban. Minden fan-coil be van kötve a kondenzvíz műanyag csővel a csatornába is.

A készülékek a gyári importőr Columbus Klíma Kft által történt beüzemelésre. A fűtési-, hűtési előremenő hőmérsékletet, a HMV víz hőmérsékletét és időszakos beszabályozását a beüzemelő állította be javasolt gyári paraméterekkel. Egyéni paraméterezése lehetőség van az importőrrel egyeztetve.

A hőszivattyús rendszer biztonságos és folyamatos üzemeltetéséhez karbantartási szerződést kell kötni erre jogosult szakcéggel. A hőszivattyúval kapcsolatos garanciális jogok érvényesítésének feltétele, hogy a lakó a karbantartási szerződést megkösse.

ELEKTROMOSSÁG

5.1. Általános leírás

Terv szerint a lakások három fázisú (3x16A) mérőórával lettek felszerelve. A lakáelosztóban az egyes áramkörökhöz tartozó kismegszakítók fel-,le kapcsolhatóak. A lakáelosztótól a szerelvényekig a vezetékek falhoronyban és aljzatban elhelyezett védőcsőben lettek elhelyezve. A lakások mennyezetre és oldalfalra szerelt LED lámpatestekkel kerültek átadásra, a garázs és főbejárat előtt mozgásérzékelős lámpatestekkel. Az erkélyek Led lámpáival együtt ezek a lakás mérőórájára vannak kötve.

5.2. A hőszivattyús rendszer lakásonként külön három fázisú (3x16A) mérőórával is fel lett szerelve, mely okt.15-ápr.15 között kedvezményes H tarifával működik, egyébként pedig normál tarifával

5.3. Közös területek világítása a lejáró út mellett és a kukatárolóban valamint a „B” épület átemelőszivattyújának és az utcai tolókapunak a motorja, az audió kaputelefon és elektr.zárjának áramellátása a közös mérőóráról történik. Az összes mérőóra egy helyen található a kukatároló belső oldalfalán. A mérőórák az Elmű tulajdonát képezik.

5.4. A Tv, telefon,internet IPTV optikai kábel lett bekötve minden lakásba a Telekommal kötött szerződéssel. Minden lakáshoz jár egy wifi router és egy tv settop box, melyeket átírás után a lakó egyénileg tud módosítani. Az optikai kábel a kukatároló oszlopon jön be és a lakás főbejárati ajtaja mellett van a csatlakozása, melynek hozzáférhetőségét még beépítés esetén is biztosítani kell. Minden lakószobában kiépítésre került a RJ45 csatlakozó Cat5 UTP belső kábelezéssel.

A hálózat szerelés során a szerelvények le-,áthelyezését csak szakember végezheti, annak önkényes eltávolítása, mozgatása garanciavesztéssel jár.

5.5 A kaputelefon rendszer a főbejáratnál elhelyezett kültéri, digitális egységből és a lakáson belüli fali egységből áll, mely biztosítja a kétirányú beszélgetést és a személykapu távnyitását. A lakók külön kóddal is nyithatják az ajtót.

5.6 Az utcai tolókapu motorját és a lakások garázskapujának motorját két különböző frekvencián és módon üzemelő távirányító nyitja biztonsági okokból. Áramszünet esetén ezek manuálisan is nyithatóak.

II. HASZNÁLATI ÉS KARBANTARTÁSI ÚTMUTATÓ

7. Általános tudnivalók

Kérjük, kövesse ennek a tájékoztatónak az előírásait, illetve az egyes beépített termékekhez esetlegesen kapott karbantartási és használati utasításban leírtakat! Tapasztalataink szerint a bekövetkezett károk azon része, amelyekre nem érvényesíthető a jótállás, szinte mind elkerülhetőek lettek volna a használati utasítás ismerete és betartása esetén.

7.1. Alkalmazható takarító és tisztítószer A beépített anyagok és termékek tisztításához kizárólag a kereskedelmi forgalomban kapható szereket használja. Kerülje az agresszív, erősen savas vagy lúgos szerek használatát, mivel ezek szinte minden dolgot károsítanak, ráadásul a környezetet is feleslegesen terhelik. Ugyancsak kerülje a szemcsés súrolószerek, a durva vagy fémszivacs, fémsörtés súrolókefe használatát, mivel ezek – működési elvükből kifolyólag – mindent, még a legkeményebb anyagokat is összekarcolják. Amennyiben az egyes anyagokhoz, felületekhez, termékekhez a kereskedelemben külön tisztítószert lehet kapni, úgy az adott felület tisztításához ezeket használja!

Minden anyag eltérő vegyszerekre érzékeny, amivel a tisztítószer gyártói is tisztában vannak, ezért azokat a speciális szerek nem tartalmazzák. A szaniterek és csaptelepek vízkőmentesítésére való vízkőoldó például nem károsítja a krómozott részeket, szemben a közönséges sósavval vagy más vízkőoldókkal. A parkettához, ajtókhöz, üveg felületekhez, csaptelepekhez és akrilkádákhoz mindenképpen ezeket a külön ezekhez a termékekhez kifejlesztett tisztítószereket használja! A nem megfelelő tisztítószer által okozott jellegzetes nyomok és sérülések könnyen felismerhetőek, ezeket a hibákat a jótállás keretében nem javítjuk.

II. HASZNÁLATI ÉS KARBANTARTÁSI ÚTMUTATÓ

7.2. Páratartalom, hőmérséklet, penészesedés

Viszonylag gyakori eset, amikor új lakások tulajdonosai a párás levegőre, szélsőséges esetben penészesedésre panaszkodnak. Ilyenkor jellemzően az épületet és a nem megfelelő kivitelezést hibáztatják, pedig a problémát -néhány szélsőséges esetet leszámítva (pl. falon belüli szivárgó vízvezeték) – alapvetően saját maguk okozzák. Ez az egyik legfontosabb dolog, amiben egy új és egy régi lakás használata különbözik, érdemes tehát tisztában lenni a részletekkel.

7.2.1. A penészesedés kialakulása

A penész nem más, mint egy (pontosabban többféle) gombafajta, melynek mikroszkopikus spórái mindenhol megtalálhatóak. Ezeket észre sem vesszük és nem is zavaróak mindaddig, amíg megfelelő környezetbe kerülve fejlődésnek, növekedésnek nem indulnak, létrehozva ezzel a penészt. A penészgomba spóráinak ehhez elsősorban nedvességre van szüksége, mégpedig folyamatos, állandó nedvességre, nem véletlen, hogy otthonunkban jellemzően a mindig vizes felmosórongyon, mosogatószivacson, zuhanyfüggönyön jelenik meg a penész.

Sok esetben azonban olyan helyeken is találkozhatunk a penésszel (falakon, sarkokban, a parketta alatt, a szekrény háta mögött), ahová normális esetben nem kerülhetne víz. Ezt a vizesedést okozhatja valamilyen külső hatás is, pl. beázás vagy falon belül lévő sérült vezetékbeli való vízszivárgás, ennél azonban jóval gyakoribb, hogy a vizesedésért a páralecsapódás okolható. A levegő ugyanis mindig tartalmaz légnemű állapotban lévő vizet, azaz párákat, amelyet relatív páratartalomban szokás megadni. Minél magasabb a levegő hőmérséklete, annál több vizet képes felvenni, ha viszont lehűl, a felvenni képes vízmennyiség is lecsökken. A relatív páratartalom azt mutatja, az adott hőmérsékletű levegő éppen mennyire van telítve vízzel, ha ez az érték eléri a 100 %-ot, a felesleges víz harmat formájában kicsapódik. Magasabb relatív páratartalom mellett viszonylag kisebb hőmérséklet esés is elegendő lehet az úgynevezett harmatpont eléréséhez. A levegő pedig hideg tárgyak mellett nagyon könnyen és gyorsan lehűl, gondoljunk csak arra, milyen gyorsan bepárásodnak az üvegek a hűtőszekrény ajtajának kinyitásakor, amikor a hideg üvegpalcokhoz érő szobahőmérsékletű levegőből kicsapódik a pára.

II. HASZNÁLATI ÉS KARBANTARTÁSI ÚTMUTATÓ

Nézzünk két konkrét példát! A 23 fokos, 30 %-os páratartalmú levegő harmatpontja 6 fokon van, azaz ilyenkor gyakorlatilag esélytelen olyan fokú lehűlés, ami páralecsapódáshoz vezetne. Az ugyancsak 23 fokos, de 75 %-os páratartalmú levegő harmatpontja viszont 18 fok, ilyen csekély hőmérséklet különbség viszont egyáltalán nem ritka, például télen az ablaküvegek hőmérséklete ennél rendszerint alacsonyabb, nem véletlen, hogy először azok kezdenek el párásodni.

7.2.2. A levegő páratartalmának megnövekedése

A levegő páratartalmát elsősorban a mindennapi tevékenységeink növelik, fürdés, főzés, mosogatás, mosás, ruhaszárítás, vasalás közben sok víz párolog el. Ugyancsak sok párárt termelnek a nagy levelű szobanövények, akváriumok, szobaszökőkutak és párologtatók is. Ezek mellett az új építésű házak rendelkeznek egy olyan plusz páraforrással is, mely régebbi épületeknél nem fordulhat elő. Mint minden új épületben, úgy itt is a megengedett visszamaradó építési nedvesség miatt a falak és födémek nedvességtartalma nagyobb, mint egy több éves épületben. Ez az „építési víz” mintegy 2-3 év alatt, lassan párolog el, folyamatosan nedvesítve a levegőt.

Itt van a másik nagy különbség a régi és az új épületek között. Amíg ugyanis a régi házakban a páradús levegő könnyen elszivárog a tökéletlenül záródó bejárati ajtókon, ablakokon, falrepedéseken át, addig az új épületek vastag szigetelése, a többszörös tömítéssel rendelkező modern ajtók és ablakok szinte lehetetlenné teszik, hogy a lakás „természetes módon” szellőzzön, azaz a pára sem tud könnyen eltávozni, ebben nekünk is segítenünk kell.

7.2.3. A legfontosabb teendők

Elsősorban be kell szerezni egy szobai hőmérőt és egy páratartalom-mérőt, ezeket a szerkezeteket bármelyik barkács áruházban megvásárolhatjuk néhány ezer forintért. A belső levegő páratartalmát mindig 60 % alatt, a hőmérsékletét pedig 18 C° felett kell tartani. A mért adatok figyelembevételével a szükséges mértékű rendszeres napi szellőztetésről gondoskodni kell, ha pedig a páratartalom rendszeresen magas, naponta többször is szellőztessünk! Itt elsősorban a gyakoriság a fontos, nem kell az ablakot hosszan nyitva tartani, a lakást kihűteni, elegendő pár percre kinyitni.

II. HASZNÁLATI ÉS KARBANTARTÁSI ÚTMUTATÓ

A két vizesblokkban az ablakkeretbe be van építve egy úgynevezett résszellőző, amely nyitható, zárható. Az első fűtési időnyben folyamatosan folyamatosan nyitva kell tartani ilyenkor távozik a falakban lévő építési víz java. Ezt követően is javasolt nyitva tartani. A későbbiekben, visszafogottabb páratermelés mellett a résszellőzők önmagukban is elegendőek lehetnek a fölös páratartalom lecsökken-tésére, fokozottabb páratermelés esetén azonban továbbra is szükség van a rendszeres, gyakori ablaknyitások szellőztetésre.

A résszellőzőket tilos betömni vagy elzárni, ennek figyelmen kívül hagyása nagyságrenddel növeli a magas pára-tartalom és a penész kialakulásának veszélyét! A homlokzati műanyag nyílászárók (ablakok és ajtók is) képesek bukó állapotban nyílni, mely meggátolja a nyílászáró kinyitását, de egy résszellőzést tesz lehetővé, melyen keresztül a lakásból a mesterségesen elszívott levegő konyhai szagelszívó és fürdőszobai elszívó ventilátorok külső térből történő utánpótlása biztosítható.

A szellőztetés mellett a másik fontos dolog a megfelelő hőmérséklet biztosítása, ugyanis mint az előző pontban írtuk, a hideg levegő kevesebb párával vesz fel, könnyebben előfordulhat pára kicsapódás. Fűtési időszakban ezért akkor se állítsuk túl alacsonyra a termosztátokat, ha hosszú ideig, több hétig vagy hónapig távol vagyunk, a fűtésszámlán megtakarítható néhány ezer forintnál ugyanis sokkal többet kerülhet a bepenészedett lakás helyreállítása. Általánosságban azt tanácsoljuk, hogy huzamosabb időre ne állítsa 18C-nál alacsonyabba a termosztátokat.

7.2.4. Veszélyeztetett részek és helyiségek

A falak közvetlen környezetében, azok természetes szellőzése érdekében, a függőleges légmozgás lehetőségét legalább 2 cm távolságban biztosítani kell (különös tekintettel a beépített konyhákra és szekrények esetén). A szekrényeket ne toljuk rá teljesen a falra, a parketta szegélyléce ennek amúgy is gátat szab. A faliszekrényeket párnafákkal szereljük, így marad légrés a szekrény hátlapja és a fal között.

II. HASZNÁLATI ÉS KARBANTARTÁSI ÚTMUTATÓ

A fürdőszoba használatakor annak ajtaját csukva kell tartani, és az elszívó berendezést folyamatosan üzemeltetni kell. (Az elszívó eleve így van beállítva, kérjük, hogy azt ne kösse ki!) A fürdőszoba használat után viszont hagyja résnyire nyitva az ajtót, a hőmérséklet és a páratartalom kiegyenlítődése érdekében.

A konyhában főzéskor az elszívó berendezést folyamatosan üzemeltetni kell. A konyha esetében különösen figyelni kell arra, hogy az elszívók csak abban az esetben tudnak hatékonyan működni, ha a szellőzőrendszeren keresztül kinyomott levegőmennyiséget egyidejűleg pótolni is tudjuk, ennek érdekében főzés közben résnyire ki kell nyitni a legközelebbi ablakot.

A lakószobában ruhát szárítani csak folyamatos szellőztetés mellett szabad, ruhaszárításra az erkélyt vagy a fürdőszobát javasoljuk, utóbbi esetben gondoskodni kell az elszívó működtetéséről.

7.3. Rögzítés (fúrás,szögelés)

Polcok, fali szekrények, konzolok, horgok rögzítéséhez mindig a gyártó által mellékelt tiplit és csavarokat használja! Szöggel csak könnyebb, 1 kg alatti tárgyakat rögzítsen, egyébként használjon tiplit és csavart. A falakat tilos megfúrni a padlótól számított alsó, illetve a mennyezettől számított felső 40 cm széles sávban, mivel itt mennek körbe az elektromos vezetékek, amelyek lentről, illetve fentről csatlakoznak a dugaljakhoz és kapcsolókhoz. Ugyanezért tilos a kapcsolók alatti és feletti hosszanti sávban, a ksimegyszakító környékén, előszobai falon is fúrni, ennek szélessége a dugalj vagy kapcsoló, kötődobozok középvonalától számítva 15-15 cm jobbra és balra is. A padlószerkezetben futó gépészeti vezetékek miatt a padlót nem szabad megfúrni, a padlóhoz semmit nem szabad rögzíteni. Ugyancsak tilos megfúrni az erkélyek burkolatát vagy a külső homlokzati falat, mivel ezek a hő-,vízszigetelést megsértik, amivel súlyos károkat okozhat. Csempézett fal esetén csak a fúgába fúrjon, mert a lap megrepedhet, ez nem számít jótállás keretébe.

BURKOLATOK, NYÍLÁSZÁRÓK

8.1 Hidegburkolatok

A lakások hidegburkolattal ellátott helyiségeiben mindenhol olyan padlólapokat alkalmaztunk, amelyek hosszú távon is kopás vagy más látható elváltozás nélkül viselik el a használatot (beleértve az utcai cipővel való közlekedést is). Amennyiben a tulajdonos nem az általunk biztosított alap vagy extra (feláras) kínálatból választott padlólapot, mindenképpen győződjön meg annak kopásállóságáról, és ha az kisebb, mint PEI 4, akkor a lakásba lépve mindig vegye le a cipőjét, ne közlekedjen cipővel a padlólapon! A padlólap mázas felülete a kopásnak ellenáll, az ütésnek és a karcolásnak azonban nem, ezért kerülje fémlábú, fémgörgős bútorok húzását a padlón, szöges cipővel való közlekedést, valamint kemény, nehéz, éles tárgyak padlóra esését, mivel ezekben az esetekben a máz nagy valószínűséggel megsérül (reped, lepattan, karcolódik). A tisztításhoz puha sörtéjű partvist, seprűt vagy kefét használjon, a felmosáshoz semleges kémhatású tisztítószer és nedves felmosót. A felmosót mindig csavarja ki, hogy a padlóra ne kerüljön bővebb vagy nagyobb mennyiségű víz! Ez különösen fontos a padlólap és a parketta találkozásánál, mivel a parketta kis mennyiségű nedvességre is érzékeny. Felhívjuk a figyelmét, hogy a padlólapok, illetve a csempék közötti fuga magába szívja a nedvességet, ezért a sáros, piszkos víz vagy az agresszív vegyszerek elszínezhetik a fugát.

8.2. Laminált padló

A parketta bármennyire is magas kopásállóságú és/vagy nagy szilárdságú fából készülő burkolóanyag, kevésbé ellenálló, mint a hidegburkolatok. Rendkívül érzékeny a nedvességre, a lakás páratartalmára, a különféle mechanikai terhelésekre. Cipőben, különösen magas sarkú vagy szöges cipőben sose lépjen a parkettára és semmilyen bútort ne toljon rajta, azokat mindig emeléssel rakja a helyére! Javasoljuk, hogy a székek lábát lássa el filc csúszkákkal, ezeket bármelyik barkács áruházban beszerezheti. A parkettázott helyiségekben lehetőleg kerüljön minden vizes tevékenységet, például teregetést, mert a padlóra csepegő víz bizonyosan károsítani fogja a parkettát. Ugyanezért ne állítson cserepes növényeket a parkettára még alátéttel sem! Vigyázzon, hogy vihar, eső idején ne maradjon nyitva ajtó vagy ablak, mert a becsapó eső kis mennyiségben is károsítja a laminált padlót. A parkettát ne tisztítsa vízzel, csak erősen kicsavart törlőruhával, az esetleg a padlóra ömlő vizet vagy más folyadékot pedig azonnal itassa fel! Javasoljuk a kifejezetten laminált padlóhoz és parkettához gyártott tisztítószerek (pl. Pronto termékek) használatát, ezek nem csak károsodás nélkül tisztítják, de ápolják és védik is parkettáját, amely így jóval hosszabb ideig megőrzi újszerű állapotát.

BURKOLATOK, NYÍLÁSZÁRÓK

8.3. Beltéri Ajtók

A lakásba beépített ajtók hangsúlyozottan beltéri viszonyokra (hőmérséklet és páratartalom) lettek tervezve, huzamosabb ideig tartó hideg vagy a magas páratartalom az ajtók károsodásához, vetemedéséhez vezethet. Erre tekintettel se hagyja lakását télen fűtetlenül, a fürdőszoba ajtaját pedig fürdés után hagyja nyitva, hogy a benti megemelkedett páratartalom lecsökkenhessen. Az ajtókl. klímaosztályba tartoznak, ez többek között azt jelenti, hogy az ajtóval elválasztott két helyiség hőmérséklete között a különbség legfeljebb 5 fok lehet. A beltéri ajtók célja nem a mechanikai védelem, nem ellenállóak a fizikai hatásokkal szemben, éppen ezért kérjük, hogy azokat a rendeltetészerű használaton túl ne terhelje, ne rúgja vagy vágja be, ne akasszon a kilincsre vagy az ajtóra nehéz tárgyakat! A tömör fából készült ajtókkal ellentétben ezek az ajtók nem alkalmasak arra, hogy fogast csavarozzanak vagy szegeljenek rá. Tilos az ajtókeret és az ajtólap közé idegen tárgyat behelyezni, rácsukni, mert nem csak az ajtó keretének és lapjának élei, burkolata sérülhetnek, de az ajtólap is megrepedhet a zsanérfuratok mentén, illetve az ajtókeret a zsanérfuratai mentén szintén rongálódhat. Felhívjuk figyelmét az ajtókat fedő furnér sérülékenységére, illetve arra, hogy bármilyen károsodás esetén a javítási lehetőségek korlátozottak, és ezért valószínűleg a teljes fő részt (ajtólap, zsanér,tok) cserélni kell! Az üvegezett ajtólapoknál az esetleges üvegcserét szakemberrel végeztesse! Üvegcsere esetén a cserélt üvegre és az üvegszorító lécekre garanciát nem vállalunk.

Az ajtókat tisztítani kizárólag száraz ruhával vagy méhviasztartalmú bútorápolóval lehet, a kilincseket semleges kémhatású szerrel tisztítsa, mert az agresszív takarítószer reakcióba léphetnek a fémmel és elszínezik azt. A zsanérokat célszerű 1-2 évente beolajozni. Az épület mozgásából, beállításából adódóan a jótállás időtartama alatt előfordulhat, hogy egyes ajtók megszorulnak, nehezen vagy egyáltalán nem záródnak, ez a zsanérok állításával orvosolható. Amennyiben ilyen hibajelenségeket tapasztal, kérjük, jelentse be és azt a jótállás keretében szakemberekkel beállítjuk!

8.4. Ablakok, erkélyajtók

A homlokzati nyílászárók (ablakok, erkélyajtók) a zárt állapot mellett (lefele álló kilincs) jellemzően két állásban nyithatóak, oldalsó nyitás (vízszintes kilincs) és bukóra nyitás (felfelé álló kilincs) is nyithatóak. Jellemző üzemeltetési jelenség, hogy nyitáskor kisebb,csukáskor nagyobb mértékben érzékelhető a nyíló szárny enyhe feszülése. Ennek oka, hogy a tömítések (elasztikusságuk ellenére) csukáskor befeszülnek a helyükre, hogy a megfelelő légzárást a nyílászárón biztosítsák.

BURKOLATOK, NYÍLÁSZÁRÓK

Jellemző tapasztalat az is, hogy a tömítők rugalmassága a használat során csekély mértékben csökken és ezzel párhuzamosan a csukáshoz szükséges erő – beleértve a kilincs mozgatási,- zárási erejét is – illetve a nyitáskor érezhető előfeszülés mértéke is csökken. A fent leírt körülmények a rendeltetésszerű használatnak megfelelnek és nem minősülnek hibának. Ha buktatva nyitja ki vagy csukja be az ajtót, illetve ablakot, mindig kézzel mozgassa a szerkezetet, egyik kezét a kilincsen, másik kezét a zsanérok felőli oldalon tartva! Az ablakok, ajtók sarokpántjai állíthatóak, de csak szakember által. A gondos gyártás és szakszerű beépítés ellenére is szükséges a nyílászárók utólagos beszabályozása, finom beállítása, akár több alkalommal is, ezeket a jótállás időtartama alatt mi intézzük, illetve végeztetjük el. Ha érzi, hogy szorul vagy lötyög az ablaka, jelentse be honlapunkon keresztül!

A homlokzati nyílászárókon 60 % páratartalom alatt is kialakulhat párasodás, páralecsapódás – elsősorban az üvegfelületeken –, mely természetes jelenség. Az ilyen esetekben kicsapódó pára vízcsep-pekké áll össze és lefolyik a tokra, a párkányra. Hogy a melegburkolati ázásokat és az eszel járó károkat megakadályozzuk, a lecsorgó vizet szükség szerinti gyakorisággal le kell törölni, fel kell itatni. A párasodás megakadályozását szolgálják a lakásonként beépített résszellőzők is, ezek működéséről, kezeléséről a 7.2 pontban olvashat bővebben. Az ablakok és ajtók műanyag tokjait, kereteit, párkányait műanyag felületekhez ajánlott takarítószerrel tisztítsa, de tökéletesen megfelelő a szappanos, samponos meleg víz is. Az üveget üvegtisztítóval vagy a keretekhez hasonlóan szappanos meleg vízzel lehet tisztítani. Semmiképpen se használjon szemcsés súrolószert, durva szivacsot, mert azok a műanyag és üveg felületeket is gyorsan összekarcolják, bemattítják! A tömítések felületét évente egyszer, a fűtési idény megkezdődés előtt (szeptember-október) glicerinnel át kell törölni, ezzel megakadályozhatja, hogy a gumicsíkok idő előtt megöregedjenek, megrepedezzenek.

8.5. Lakásbejárati ajtó

A lakás főbejárati ajtaján minden változtatás, átalakítás, illetéktelen javítás garanciavesztéssel jár, adott esetben pedig akár lakására megkötött biztosítása érvénytelenségéhez is vezethet! Mivel az ajtók műanyagból készültek, melyeket csak vékony dekorlap fed, az ajtóba sem szöveget nem lehet verni, sem csavart belehajtani vagy fúrni. Az ajtólapot fémfúróval se próbálja megfúrni, mivel ezzel megsérti a hő- és hangszigetelő betétet, amivel drasztikusan romlani fog az ajtó szigetelő képessége. Az ajtó zsanérjai szerkezetére, beállítására az előző pontban írtak az irányadóak, ha szorulást vagy lötyögést tapasztalna, kérjük, jelentse be cégünknek!

Az ajtó sarokpántjait évente olajozza be! Az ajtót fedő dekorlap tisztítása, karbantartása megegyezik a beltéri ajtókra vonatkozó előírásokkal.

8.6 A garázs

A garázsban palackos gázberendezést, benzint tárolni, vagy benzinnel bármilyen tevékenységet végezni tilos! Általában tűz- és robbanásveszélyes anyagokat a garázsban tárolni tilos! A garázs a gépjárművek elhelyezésére, valamint nem éghető anyagok tárolására használható, szervíz állomásnak nem. Időszakonként szellőztetni kell. A garázs a vonatkozó tűzvédelmi előírások szerint C tűzveszélyességi osztályba tartozó helyiség, így a területének maximum a 40%-án lehet C tűzveszélyességi osztályba tartozó anyagokat tárolni.

8.7. Kert

A kert fel van osztva a négy lakás között az alapító okirat szerinti kertrajz alapján, a kertet minden lakónak a saját részét rendszeresen nyírni, és gondozni kell. Amennyiben háziállatot tartanak, gondoskodjanak a kertrész megfelelő elválasztásáról, hogy más kertjébe ne menjen át az állat.

Akik extra kértek külső kerticsapot, azoknak minden ősszel gondoskodni kell az elzárásról, különben télen elfagyhat és károkat okozhat az épületben. Ennek javítása nem jótállás körébe tartozó feladat, hanem üzemeltetésből eredő hiba.

GÉPÉSZET

Felhívjuk a figyelmét, hogy a gépészeti vagy elektromos rendszerben észlelt kisebb meghibásodásokat is haladéktalanul jelentse be vagy a jótállási idő leteltét követően mielőbb gondoskodjon a javítatásról, mert ezzel megelőzheti a szivárgó víz vagy a zárlatos vezetékek által okozott jelentős károkat! Kérjük, hogy ezeket a rendszereket a jótállás lejártát követően csak szakemberrel javíttassa, módosíttassa!

- 9.1. Vízórák

A fogyasztásmérő órák a lakáson kívül, a kukatároló alatti aknában vannak elhelyezve, hitelesített, a szolgáltató által elfogadott berendezések. Ettől függetlenül tulajdonosváltáskor a Fővárosi Vízművek megköveteli az vízmérők (újra-) plombálását, ami az új tulajdonos feladata. Amennyiben távolléte vagy javítási, szerelési munkák miatt el kívánja zárni a vizet vagy a fűtést, akkor ne csak a lakásban lévő csapokat zárja el, hanem a vízórák előtti elzáró csapot is. Felhívjuk figyelmét, hogy fűtési idényben tartós távollét esetén se hagyja lakását fűtetlenül, mert az a 7.2 pontban írt penészesedéshez vezethet!

Ha lakásában általános vízellátási vagy fűtési problémát tapasztal, érdeklődjön szomszédjainál is! Amennyiben a hiba csak az Ön lakását érinti, szinte biztos, hogy annak oka az óráknál lévő csapok részben vagy teljesen zárt állapota, ezért elsőként mindig ezeket ellenőrizze!

9.2. Csaptelepek

A felszerelt csaptelepek (kád, zuhany, mosdó és kézmosó) egykaros keverő típusúak, kerámia betéttel és szűrővel vannak ellátva. A csaptelepek úgy vannak beállítva, hogy teljes nyitás esetén is csak annyi vizet erresszenek át, amennyi zárt dugó esetén a mosdó, illetve kád túlfolyóján át képes eltávozni, amivel megelőzhetőek a beázásos balesetek. A mosdó dugóját a csaptelep hátulján lévő kar mozgatásával (fel-le) zárhatja, illetve nyithatja, a mosdó dugója tisztításhoz egyszerűen kiemelhető. A csaptelepek tisztításához rendszerint elegendő, ha bő meleg vízzel leöblíti, a króm felületeken a legtöbb szennyeződés nehezen tapad meg. A havonta, negyedévente szükséges vízkőmentesítéshez a kereskedelmi forgalomban kapható, szaniterekhez ajánlott háztartási vízkőoldót használja, mert az erősebb savak károsíthatják a krómot. Soha ne kapargassa a vízkövet késsel vagy más éles tárgyal, mivel azok felsértik a króm bevonatot! Ne feledkezzen meg a csaptelep kifolyócsövének végén található szűrőbetét (perlátor) karbantartásáról sem, ezeket évente legalább egyszer tisztítani kell! A perlátort tartó gyűrűt csavarkulccsal tudja leszedni, a szűrőbetétet áztassa át bő vízben, majd rakja vízkőoldóba és hagyja benne mindaddig, míg teljesen tiszta nem lesz.

GÉPÉSZET

9.3. Porcelán szaniterek

A porcelán szaniterek (WC-kagyló, mosdó, kézmosó), mint nevük is mutatja, az étkészlethez hasonló porcelánból készültek, melyeket egy hőnek és szennyeződéseknek ellenálló mázréteg fed. Ez a máz (a hidegburkolatnál írtakhoz hasonlóan) fokozottan érzékeny az ütésre, nehéz, éles tárgyak beleejtésére, ami a máz repedésével, lepattanásával járhat. A porcelán szaniterek fali rögzítésűek, a rögzítés rendeltetésszerű használatra van méretezve. Soha ne üljön vagy álljon rá a mosdóra vagy a kézmosóra, mert azok ilyen terhelés esetén nagy valószínűséggel le fognak szakadni! A fali WC terhelhetősége ennél jóval nagyobb, 120 kg, a WC-re ráállni, azon ugrálni azonban ennek ellenére is tilos! A porcelán szaniterek tisztításához karcoló súrolószerek kivételével a kereskedelmi forgalomban kapható takarítószereket szabadon használhatja. A falba épített WC tartály tisztítást vagy karbantartást nem igényel, ha mégis szerelés vagy beállítás válik szükségessé, ezt a nyomólap eltávolítását követően lehet megtenni. Kérjük, hogy a javítást, alkatrészcserét mindig bízsa szakemberre! Amennyiben hosszabb ideig távol van, és nem használja a szanitereket, a mosdók, kézmosók csőszifonjában, a WC kagyló lefolyójában a bűzzárást biztosító víz kiszáradhat, emiatt a szennyvízvezetékben kellemetlen szagok jutnak a lakásba, ez természetes jelenség, amit a víz utánpótlásával (csapok kinyitása, WC lehúzása) lehet megelőzni, megszüntetni.

9.4. Kádak, zuhanyzó A beépített kádak alapesetben akrilból készültek, Ravak Assymetric tip., a zuhany pedig lejtett burkolt, vonalmenti összefolyóval. A kádak lefolyói amennyiben automata dugókiemelővel rendelkeznek, ezeket a túlfolyónál lévő gomb jobbra-balra történő tekerésével tudja nyitni és zárni. A dugókiemelő gomb tekerését mindig finoman kell végezni, ellenkező esetben túlhúzást eredményez, mely a bővdén szakadását idézi elő, ami bontással, a szifon cseréjével javítható és nem tartozik a jótállás keretébe. A kádba vagy zuhanyba csak mezítláb szabad belépni, mert a cipő vagy papucs talpa károsíthatja, karcolhatja az akrilt. Ne állítson a kádba vagy zuhanyba létrát vagy széket, ez nem csak balesetveszélyes, de a termékeket is károsítja! A termékeket csak rendeltetésszerűen, tisztálkodásra használja, más tevékenységet (pl. ruhafestés) ne végezzen benne! A kádakat a gyár által biztosított lábazattal szereljük be, a kádat ez és nem a környező falak tartják. A kádat nem szabad túlterhelni, azok egy felnőtt általi használatra lettek tervezve. Szigorúan tilos a kádakban ugrálni, mert bár azok anyaga kellően rugalmas ugyan a terhelés elviseléséhez, az ugrálással járó minimális alakváltozás miatt számítani lehet a kád pereme körüli szilikon és fuga sérülésére, ami a víz kád mögé szivárgásához, ázáshoz vezethet! Az akrilból készült kádak fokozottan érzékenyek a magas hőmérsékletre, ezekbe ne öntsön forrásban lévő vizet, ne rakjon rájuk a tűzhelyről levett fazekat, bekapcsolt hajszárítót, mert az akril elszíneződik, felhólyagosodhat, megolvadhat. A kád zománcozását óvni kell az éles tárgyaktól, az akril megsérülése, megrepedése – mely garanciavesztéssel jár – lényegesen lecsökkenti a kád élettartamát. A megrepedt akril teljes értékűen nem javítható, a sérülést követően pedig rövid időn belül bekövetkezik az kád további állagromlása. Az akril kádak kisebb karcolásai polírozással javíthatóak, de a sérülés nyoma rendszerint megmarad.

GÉPÉSZET

- Az akril kádakhoz és zuhanytálcákhoz kizárólag az akril termékekhez készülő speciális takarítószer használhatóak, minden más tisztítószer, anyag vagy vegyszer elszínezi, bemattítja a felületet, az agresszív savak vagy lúgok nagyobb károsodást is okoznak. A lefolyó tisztításához emelje ki a kerek fedlapot, ezt folyó víz alatt tisztíthatja meg. A lefolyó fix részét, a szűrőt nem lehet eltávolítani, ennek a kiszáradása, megbontása, a rögzítő csavar meglazítása szigorúan tilos! A lefolyók beépítése és rögzítése alulról történik, a kád vagy zuhanytálca befalazása és leburkolása előtt, a felülről történő megbontás esetén a vízzáró visszaszerelés nem lehetséges, azaz biztosan eláztatja az alatta található földemet, az alsó lakást. A lefolyó szakszerűtlen megbontása miatti beázás által az ingatlanokban okozott károkat a jótállás keretében nem javítjuk! A lefolyó tisztításához használt vegyszert körültekintően – hogy ne érintkezzen a leeresztő szelep és a kád anyagával (pl. tölcsér használatával) kell beletölteni a lefolyócsőbe. Amennyiben hosszabb ideig távol van, és nem használja a kádat, zuhanytálcát, a szifonban a bűzzárás biztosító víz kiszáradhat, emiatt a szennyvízvezetékben kellemetlen szagok jutnak a lakásba, ez természetes jelenség, amit a víz utánpótlásával (csapok kinyitása) lehet megelőzni, megszüntetni. A kád szifon esetleges javítása, cseréje céljából a burkolt előtétfalon szervizajtó biztosítja a bontás nélküli javítást. A szervizajtó eltakarásával, beépítésével a szifont bontás nélkül nem lehet javítani, így eltakarása nem ajánlott. Fontos a rendszeres tisztítása a zuhany rács kiemelésével az összefolyónak és a kád összefolyónak is, ez nem jótállás keretébe tartozó, hanem rendszeres karbantartási feladat.

9.5. Mosogató, mosó és mosogatógép csatlakoztatása

Ezeknek a gépeknek és berendezéseknek a csatlakoztatása (mivel azok nem képezik a lakás műszaki tartalmának a részét) a vevő feladata. Maga a csatlakoztatás a szabványos kifolyószelepekhez és szennyvízvezető csőhöz a menetes csatlakozónak köszönhetően egyszerű feladat, de ennek ellenére is javasoljuk vízvezeték szerelőre bízni, mert a hibás csatlakoztatás okozta ázási károk javítása nem tartozik a jótállás körébe! Ha saját kezűleg végzi a csatlakoztatást, mindenképpen használjon fogót a csavarok meghúzásához és gondosan ellenőrizze, hogy a víz a legkisebb mértékben sem szivárog. Javasoljuk, hogy a mosógép sarokszelepét mindig tartsa zárva, ha a gépet éppen nem használja, hosszabb távollét esetén pedig zárja el a folyosón lévő szekrényben található hideg- és melegvíz-óráknál lévő szelepeket, amivel az egész lakásban biztonságosan lezárhatja a vízellátást. A gépek használata, karbantartása, tisztítása során az azokhoz mellékelt használati utasítás szerint járjon el. A mosogató és a mosogatógép bűzzárását a mosdóknál leírtakkal egyezően a szifonban lévő víz biztosítja, a mosógépeknél a bűzzáró cső a falsík alatt van beépítve. Ha a berendezéseket hosszabb ideig (2-4 hét) nem használja, a bűzzárás biztosító víz elpárolog és a szennyvízrendszerből kellemetlen szagok szivároghatnak a lakásba, ez a jelenség az újból használattal, a víz utánpótlásával azonnal megszűnik.

GÉPÉSZET

9.6. Szennyvízvezetékek

A vezetékrendszer csupán vízzel oldható, lágy állagú anyagok elvezetésére alkalmas. Olyan anyagok, amelyek a rendszer dugulását okozhatják, mint például kellően el nem ázott papír, darabos (pl. csontokat tartalmazó) ételhulladék, papírtörölköző, papír- vagy más anyagú pelenka, egészségügyi betétek, rongyok, faforgács, macskavagymás kisállat alom stb. a csőrendszerbe nem kerülhetnek. Akár WC, bidé, akár fürdőkád, zuhanytálca, mosdó, kézmosó vagy mosogató elfolyóvezetékéről van szó, a fenti szabályt a csövek jellemző méretének megfelelően be kell tartani. A WC kivételével célszerű előszűrők használata, amely felfogja a különféle vízben úszó szennyeződések és rendszeres tisztításukkal a dugulás megelőzhető. A csővezeték méretezése sem az ipari jellegű igénybevételt, sem a méretezésen túli tömeges – nem lakásmennyiségű – szennyvíz elvezetését nem biztosítja. A rendszer dugulásának elkerülése érdekében a rákötött berendezési tárgyakat csak rendeltetésszerűen szabad használni, a bennük meg-található előszűrők kiiktatása tilos! A berendezési tárgyak szennyvízvezető egységeit (szifonjait) a szükséges időközönként, de legalább 3 havonta tisztítani kell. Vegyi úton való tisztítás esetén csak olyan vegyszer használható, mely nem károsítja sem a fémrészek bevonatát, sem a szennyvízcső és a tömítések anyagát. Mivel a szennyvízvezeték dugulása rendeltetésszerű használat mellett nem történhet meg, ezért a dugulás-elhárítás, illetve a dugulás által okozott károk nem tartoznak a jótállás körébe! Dugulás esetén kérjük, hogy a hibát erre szakosodott céggel, illetve szakemberrel hárítsa el, a károk rendezése érdekében pedig a biztosítójával vegye fel a kapcsolatot!

Az „A” épületből gravitációsan megy ki a szennyvíz a fogadó aknába, míg a „B” épületből, mivel az lejjebb van az utcai bekötésnél, ikerszivattyús Wilo szennyvízátemelő berendezés nyomja fel a szennyvizet. Az akna fedlapja a lehajtó út alján van a térburkolat alatt, felnyitható négyzet alakú fedlappal. A fedlapra gépjárművel ráhajtani tilos, károsodhat az akna és a berendezései! Elektromos vezérlése, a főkapcsolóval együtt a B épület garázs nyugati külső oldalfalán található meg. Az átemelő akna biztonságos és folyamatos üzemeltetéséhez karbantartási szerződést kell kötni erre jogosult szakkéggel. A szennyvíz átemelő berendezéssel kapcsolatos garanciális jogok érvényesítésének feltétele, hogy a lakók a karbantartási szerződést megkössék. Áramszünet vagy műszaki probléma esetén azonnal értesíteni kell a karbantartási szerződéses céget és a Csatornázási műveket, a javításig szennyvíz nem vezethető be a hálózatba. Az átemelő aknát rendszeres közönként, 2 havonta vagy szükség esetén tisztítani és fertőtleníteni kell, sem a gépész, sem az elektromos részéhez hozzányúlni, szerelni a szakkégen kívül másnak tilos, azonnali garanciavesztést eredményez. A szivattyúk áramellátása a közös elektromos óráról történik.

GÉPÉSZET

9.7 Fűtés, hűtés, melegvíz

A lakások fűtését, hűtését illetve melegvíz ellátását lakásonként egyedi Fujitsu Waterstage hőszivattyús berendezés biztosítja, melynek működéséhez az általa felvett teljesítmény függvényében áram szükséges, a gép az adott lakás H tarifás mérőórájára van kötve. A hőszivattyú beállítását kizárólag szakképesítéssel rendelkező személy végezheti, ezt a feladatot rendszerint a beüzemelő importőr cég alkalmazottja vagy ennek képesített szakcég látja el. Más személynek, így a lakóknak se szabad a hőszivattyút lekapcsolni, a beállításokat (víz mennyisége, hőmérséklete, nyomása) módosítani, mivel az a rendszer leállításához, szélsőséges esetben a berendezés károsodásához vezethet! A hőszivattyú kötelező karbantartásáról, amely a jóállásnak is a feltétele, a lakó, a tulajdonosa gondoskodik. Amennyiben a fűtéssel, hűtéssel, melegvíz-ellátással kapcsolatban kérése vagy problémája volna (kapcsolják ki vagy be a lakásban a fűtést, emeljék a meleg víz vagy a fűtő víz hőfokát, programozzák át az időzítését, stb), kérjük, hogy ne minket, hanem a karbantartót keressék meg, mivel ezek nem a jóállás, hanem az üzemeltetés körébe tartoznak!

Az előremenő víz hőmérséklete a csövekben folyamatosan változhat, mivel azt a gép a külső hőmérsékletet érzékelve mindig az időjárási körülményekhez igazítja.

Ugyanakkor felhívjuk a figyelmét, hogy a beépített modern hőszivattyús berendezés alapvetően alacsony hőfokú fűtési vízzel fűt, azaz még fagy esetén sem lesz kifejezetten forró a hőleadó fan-coil vagy radiátor, akkor sem, ha maximumra állítja a termosztátotokat. Az alacsony hőfokú rendszerben szinte folyamatosan keringő vízzel ugyanis összességében sokkal gazdaságosabb a fűtés. A fűtővíz hőfokát és időzítését igény szerint a szerződött karbantartóval állíthatják magasabb hőfokra, de ebben az esetben számítani kell az áramszámla jelentős megemelkedésére. A melegvizet szintén a hőszivattyú állítja elő és a beltéri egységben lévő 190literes tartályban tárolja. Ez nem átfolyós rendszerű, mint a régi gázcirkók, amennyiben hirtelen melegvíz kivét történik, pl. Fürdőkádban teletöltése, akkor a gépnek újra felmelegítési időt kell hagyni a következő fürdés előtt, nem lehet egyszerre többen, rögtön egymás után fürödni. Ezt a használat során ki kell tapasztalni. A beállítás során érdemes a fürdési időszakokat is beállítani a gépben, hogy az ezen kívüli időben ne fűtse fel a tartályt arra a hőfokra feleslegesen és így takarékosabb legyen a fogyasztása. Néhány óras szünet után a vízvezetékekben lévő meleg víz a szigetelés ellenére is lassan lehűl, ezért meg kell várni, amíg a melegvíz a tároló tartályból eljut a nyitott csapig. Ezek nem működési vagy tervezési hibák, hanem a hőszivattyús fűtés és melegvíz ellátás jellemzői, a lakók szokásához való beprogramozással ezek módosíthatóak.

GÉPÉSZET

9.8. Radiátorok és fan-coil hőleadók

A lakások fűtését és hűtését a lakószobákban lévő Galletti Fan-coil berendezések látják el, míg a fűtésnél a fürdőszobában lévő törülközőszárító radiátor és a garázsban lévő lapradiátor is kiegészíti. Hűtés esetén a radiátorokat el kell zárni a rájuk szerelt szeleppel, különben a hideg felületükön a pára kicsapódik (7.2pont) és tócsába gyűlik alatta. A hűtéskor a fan-coil berendezések kondenzvíz gyűjtése gyárilag belül megtörténik és külön kondenzvíz vezetékkel elvezetésre kerül a csatorna hálózatba a padlószerkezetben elvezetve. Tilos a fan-coilok eltakarása, beépítése, bútor rátolása, mivel ezzel romlik a légáramlása és megdrágul a lakás fűtése-hűtése. Alsó részén lefelé kiemelhető légszűrővel rendelkezik, havonta tisztítani kell porszívóval. A fan-coilok mindegyike LCD paneles MyComfort Base digitális szabályzó egységet kapott, ott beállítható a szoba kívánt hőmérséklete fel-le nyíllal, a fűtés (napocska) vagy hűtési (hópihe) mód választása és a kívánt ventilátor fokozat manuálisan vagy Automata üzemmódba (utóbbi javasoljuk). A szobák között 3-5C-nál nagyobb különbség ne legyen beállítva, azonos a legjobb. A kijelzőn a nagy Celsius érték a mért léghőmérséklet, a kisebb szám a kívánt érték. Az Eco üzemmódban a szabályzás +-2,5Celsiussal eltolja a kívánt értéket. A beállított értéktől nagyban függ a gép áramfelvétele. A légtérrelő lap nyitása, csukása a ki-bekapcsoló gomb is egyben, az oldalirányú légbefújás szöge is állítható. A gépbe vizet, egyéb anyagot önteni, dobni tilos, burkolatát megbontani, belenyúlani tilos, azonnali garanciavesztéssel jár! Beállítási, karbantartási kérdések üzemeltetői feladatkörbe tartoznak, javítása a hőszivattyút forgalmazó cégen keresztül történik, a karbantartási szerződés megkötése a hőszivattyúra és fan-coilokra elengedhetetlen, nélküle nincs garancia sem.

Javasolt beállítási hőfokok télen a 20C, nyáron a 25Celsius fok. A falazat és monolit vasbeton nagy hőtároló képessége miatt javasolt állandóan bekapcsolva hagyni és csak ha huzamos ideig távol van, akkor lekapcsolni nyáron. Télen nem szabad lekapcsolni, mert fagykár keletkezhet a gépben és az épületszerkezetben is. A hatékonyság miatt az a célszerű, ha állandó értéket kell tartania a hőszivattyúnak a lakásban és nem pedig naponta újra felmelegíteni vagy lehűtenie a lakást. A hőszivattyús rendszer bekötési pontjait, szelepeit a fűtési és hűtési szezon előtt ellenőrizni kell. Csöpögés vagy nedvesség esetén értesítse a szerződött karbantartót. A távfűtéses lakásoktól eltérően ebben a házban a fűtési-hűtési rendszer, vezetékek, hőleadók, hőszivattyú, az Ön tulajdonában vannak, így azok karbantartása és javíttatása az Ön kötelessége és felelőssége. A fan-coil könnyen deformálódó elemekből készült, az apró lamellás hőcserélője nagyon érzékeny, a lamellái könnyűek, óvatosan kezelje, gyerek nem kezelheti. Nem rakható rá lezárt állapotban semmi, nem lehet ráállni, rátérdelni, fessegetni, kalapálni rajta. Tisztítani kívülről semleges kémhatású szerrel, nem karcos, szabad csak. Bármely külső belső sérülése garanciavesztéssel jár.

Fontos: a fan-coil LCD paneles hőmérséklet, ventilátor, mód beállítása csak magát a szobai fan-coil-t szabályozza, tehát ha a Fujitsu hőszivattyút elállították akkor hiába várja a szobában a melegvizet a fan-coil. Ugyanez fordítva is igaz, hiába küldi a rendszerbe a melegvizet Fujitsu hőszivattyú, ha a fan-coil nem fűtésre, hanem hűtésre van állítva és emiatt a szelepe zárva van vagy alacsony hőmérsékletre van állítva..

9.9. Szellőztető és elszívó berendezések

A két vizesblokk egy-egy matt ablakán van a rés szellőző, nem szabad lezárni. A fürdőszoba mennyezetén lévő elszívó ventilátor a világítás felkapcsolásakor bekapcsol és az elszívott levegőt a tetősík felett fújja ki a szabad térbe. Légrácsát rendszeresen 2havonta tisztítani kell.

A konyhai páraelszívók nem képezik a műszaki tartalom részét, annak beszereléskor ügyeljen rá, hogy azt kifejezetten az elszívó részére kialakított dugaljba(kiálláshoz) csatlakoztassa. A légvezeték beépítettük a konyhától a tetősík fölé, így arra csatlakoztatható a megfelelő készülék, vétel előtt ellenőrizték a cső átmérőjét, ha kell szűkítőt kell alkalmazni a rákötéskor. Nem javasoljuk nagyteljesítményű gép beszerelését, mert a téli fűtött levegőt is kifújja a házból, nagyban rontja a hőszivattyú energiafelhasználását.

9.10. Gázvezeték

A telken nincs gázvezeték kiépítve (az utcában van), így tudatosan fosszilis tüzelőanyagot nem használunk fel a fűtésre, hűtésre, melegvízre, környezettudatosak vagyunk.

A hőszivattyús rendszer működése

9.11. A Tarhos utca 40 lakásai a legmodernebb, japán Fujitsu Waterstage levegő-víz hőszivattyús rendszerrel lettek felszerelve és a H tarifás külön elektromos mérőóra csatlakoztatva.

A körülöttünk lévő, napsugárzás által felmelegített levegő állandóan rendelkezésre áll. Még a téli hónapokban is van a levegőnek annyi energiatartalma, hogy egy modern hőszivattyús rendszer nagy hőtároló tömegekkel és alacsony hőmérsékletű hőleadókkal a lakás fűtését biztosítani tudja – akár monovalens üzemmódban is. A gép a működése során áramot fogyaszt, melyet a külön felszerelt, H tarifás Elműs mérőórája mér. A működési elvéből adódóan a fűtéshez felhasznált, elfogyasztott áram mennyiségéhez képest viszont az előállított hőenergiájának a mennyisége több.

Alapvetően a Fujitsu cég a fűtés és melegvíz készítésére alkotta meg a Waterstage modelljét, mely ezt kiegészítő funkcióként alkalmas a reverzibilis működésre is, tehát nyáron tud hűteni is. Ez a gép nem egy hűtő klímagép, mint sok más klímagyártó modellje, mely tud fűteni is, hanem kifejezetten fűtésre megtervezett és létrehozott műszaki berendezés.

A levegő-víz hőszivattyú rugalmassága egyedülálló, a levegő, mint hőforrás bármikor a rendelkezésre áll. A felszerelt külső időjárás érzékelővel és a családhoz igazított, megfelelő belső beállítással nagyon jó éves fűtési energiafogyasztási adatok érhetőek el.

A beépített, 3 fázisú High Power sorozat kompresszoránál befecskendezéses hűtőközeg technológiát alkalmazott a gyár, mellyel magas kondenzációs hőmérséklet érhető el a kompresszor káros felhevülése nélkül is, így akár -25C külső hőmérsékletnél is tudja a maximum 55-60C-os előremenő hőmérsékletet, noha a szobákba beépített Galetti fan-coil berendezésekhez elég a 35-40C-os előremenő vízhőmérséklet is. A beltéri egység 190Literes használati meleg víz (HMV) tartállyal rendelkezik, melynek felfűtését alaphelyzetben a hőszivattyú látja el, de ki van egészítve 3KW-os elektromos fűtőpatronnal is. A HMV tartály gyors kiürülésekor (pl. fürdőköd feltöltése) 20-30 perc fűtési idő kell a gépnek, mire újra felmelegíti a következő 190litert a hőszivattyúval.

A Fujitsu hőszivattyút az összes tartozékaival és a Galetti fan-coil berendezéseket a Columbus Klíma Kft (Nagytarcsa, Pesti út 15. Tel: +36 28 588 588)- mint magyarországi fő importőrtől szereztük be és ők üzemelték be elsőre. A készülék meghibásodása esetén vagy egyedi programozási igény esetén őket vagy bármelyik velük szerződésben álló szakcéget kell keresni közvetlenül. A garanciavesztés elkerülése érdekében karbantartási szerződést kell kötni az egyik szakcéggel !

Fontos: a hűtési szezon kezdetekor a garázsban lévő radiátort és a fürdőszobában lévő törülközőszárító radiátort el kell zárni teljesen, hogy hideg víz ne menjen bele és elkerülje a fokozott páralecsapódást a külső felületükön, alatta tócsát okozhat (lásd 7.2).

Fontos: a gépet a beltéri egységen lévő főkapcsolóval kikapcsolni tilos!

A Fujitsu gyári könyvből a legfontosabbat kiemelve a kezelőpanel:

6-os i, azaz információ gomb, a működési fő értékeket kiírja a 4-es tekerőgombbal lépegetve köztük.

Kilépés a 3-as Esc gomb vagy az 5-ös fűtési mód gomb megnyomásával lehet

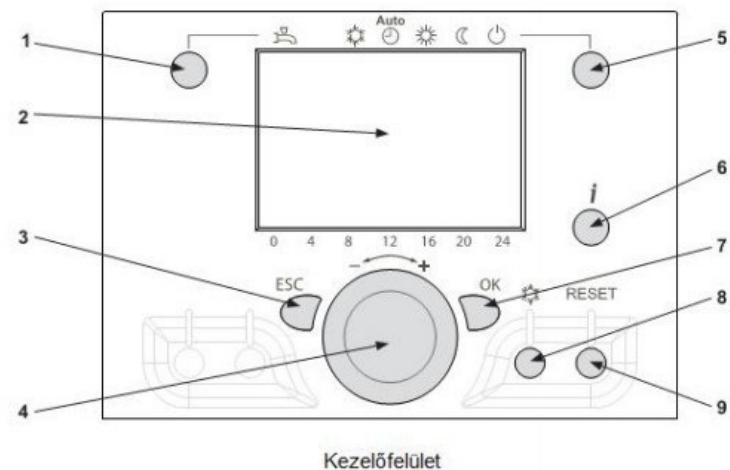
1-es gomb megnyomása: használati meleg víz termelés BE / KI

5-ös gomb a fűtési gomb megnyomása: AUTOMata / Comfort napocska jel / Reduced holdacska / Protection off Fűtési szezonban az ajánlott állapota a Comfort, tehát a napocska jel alatt legyen a vonalka.

Fűtési szezonban a 8-as gombbal, a hűtési módot ki kell kapcsolni, tehát Protection-re kell tenni.

Hűtési szezonban pont fordítva, a fűtés mód választó 5-ös gombbal a fűtést Protection-re kell állítani és a 8-as gombbal a hűtést Comfort-ra. Hűtési mód bekapcsoláskor fent a kijelzőn a hópihe jel alatt megjelenik a vonal vagy hópihe ikon.

Amennyiben az időjárásérzékelője által mért utolsó 24 óra adatai alapján mást számol ki a gép, úgy a fűtésről hűtésre átállítást a gép megakadályozza és Heating mode Locked feliratot ad ki. Ez nem hiba, csak azután lehet átállítani hűtésre, ha 24 h átlaga alapján úgy érzékeli.



A gép Siemens által fejlesztett algoritmus figyelembe veszi a kinti időjárást és a benti áramlási állapotokat is. A kiegyensúlyozott, folyamatos működést preferálja, öntanuló, a kezelő általi gyors változtatásokat, nyomkodásokat nem kedveli, idő kell mire átáll.

A gépet gyári alapállapotra lehet a 9-es Reset gomb megnyomásával majd a biztonsági kérdésre Yes, OK visszatenni – ha esetleg valakinek sikerül elállítania mindent benne.

Hosszabb elutazás esetén se a főkapcsolóval kapcsolják ki a gépet, hanem az 1-es gombbal kapcsolják ki a HMV készítést és az 5-ös gombbal tegyék Protection-re a fűtést, 8-as gombbal Protection-re a hűtést. Ekkor a gép meg tudja védeni magát pl a téli elfagyástól.

A hőszivattyú annál energiatakarékosabb, minél alacsonyabb fűtési előremenő hőmérsékleteket kell előállítania és minél tovább stabil a lakásban a belső állapot.

A gépet a Fujitsu szerelője a lakás átadása előtt beállította, Comfort programon hagyta. Az életritmushoz, családtagokhoz igazodó még pontosabb finom be szabályozással kevesebb lehet a gép fogyasztása is, mert ilyenkor alacsonyabb hőmérsékleteket állít elő a rendszere bizonyos nem használt helyzetekben és időszakokban, de ehhez kérjük alkalmazza a gyári könyvet vagy hívja a Columbus klíma hivatalos beüzemelőjének, szakcégének a segítségét.

Amennyiben a Comfort programon túl egyedi időszakokat szeretne meghatározni, úgy 7-es OK gombbal be lehet lépni a menübe, ott a forgótárcsával el lehet jutni az idő, dátum beállításán túl a fűtési, a hűtési és a HMV időszak nap, óra beállításához. Amennyiben később a fűtési módot a 5-ös gombbal AUTO-ra állítja, úgy ezen beállított időszakok szerint változtatja a programját a kiemelt időszakban Comfort, a mellék időszakban Reduced értékekkel. Ennek beállítását a csatolt gyári könyv alapján kell elvégeznie, de csak akkor, ha biztos abban amit csinál.

Amennyiben a melegvíz termelés naponta jól meghatározható időszakban szükséges, pl. Esti fürdés, úgy javasolt a DHW időszakának beállítása is, hogy ne tartsa fenn egész nap a magas vízhőfokot a tartályban, csak akkor, amikor kell.

A 6-is i jel információkat ad a gép működéséről, itt lehet ellenőrizni és itt lehetőség van a tekerőgombbal elállítani a jelleggörbét és a kívánt setpoint értékeket is. A gép paramétereinek elállítása szakember nélkül magában rejti a túlzott energiafogyasztást és esetleg a gép meghibásodását is, mely nem tartozik a jótállás alá.

Azt javasoljuk a gép beállítása miatt hívja az importőr, beüzemelő céget vagy az ön által karbantartásra megbízott szakcéget !

Jelen használati útmutatóval át lett adva a Fujitsu hőszivattyú garanciafüzete és a gyári használati útmutatója a Galletti fan-coil termékeknek és a Fujitsu hőszivattyúnak.

Fontos hangsúlyozni, hogy a jótállás akkor érvényes, ha az évenkénti karbantartási feladatokat szakcéggel elvégezteti!

ELEKTROMOSSÁG

10.1 Általános előírások és elvek

- Tekintettel arra, hogy ha az elektromos hálózatba bármilyen szakszerűtlen beavatkozás közvetlen életveszéllyel és tűzveszéllyel járhat, kérjük, hogy az elektromos hálózattal és a csatlakoztatott berendezésekkel kapcsolatban mindig tartsa be a használati leírásban írtak és az érintésvédelmi szabályokat! Amennyiben olyan gépeket (főzőlap, sütő, elektromos tűzhely) vagy lámpákat (csillár, falikar) csatlakoztatna a hálózatra, amelyeknél a csatlakoztatás nem dugóval ellátott vezetékkel, a konnektorba történik, hanem közvetlenül az elektromos vezetékre kell rákötni, a szerelést bízva villanyszerelőre! Sütő, illetve főzőlap bekötése esetén a gyártók rendszerint márkaszerviz általi bekötést tesznek kötelezővé, ennek elmulasztása garanciavesztéssel jár. A fürdőszobában kizárólag a vizes helyiségben való használatra tervezett, megfelelő érintésvédelemmel ellátott gépeket (hajszárító, villanyborotva, hajformázó stb.) csatlakoztasson a hálózathoz és ezeket is száraz kézzel fogja meg, illetve gondoskodjon a kellő szigetelésről (gumipa-pucssal használata). Más gépet (pl. lámpa, hőszigetelő) ne csatlakoztasson a fürdőszobai dugaljra, illetve azokat akkor se vigye be, használja a fürdőszobában, ha azok más helyiségben lévő dugaljba vannak csatlakoztatva! Fürdés vagy zuhanyzás közben semmilyen, a hálózatra kötött gépet ne használjon, mert ezzel közvetlen életveszélynek teszi ki magát! A lakások elektromos rendszerének méretezése a jogszabályi előírásokkal összhangban az általában szokásos háztartási fogyasztáshoz igazodik. Ez nem jelenti azt, hogy az elektromos rendszert nagy fogyasztású háztartású gépek (főzőlap, sütő, mikrohullámú sütő, mosógép, mosogatógép, vasaló, porszívó stb.) egyidejű használatával ne lehetne túlterhelni, amennyiben ez bekövetkezne, az nem számít hibás terhelésnek vagy kivitelezésnek és nem tartozik a jótállás körébe.

Amennyiben az eredetileg tervezettnél nagyobb fogyasztási igény merülne fel, a hálózat alkalmas a teljesítmény bővítésére, amit az ELMŰ-től lehet megrendelni külön díj ellenében, ennek részleteiről érdeklődjön az ELMŰ-nél!

10.2 Hosszabbító és elosztó használata

Kérjük, hogy elosztót és hosszabbítót csak indokolt esetben használjon (elsősorban a televízióhoz és a számítógéphez kapcsolódó fogyasztók ellátására), nagy teljesítményű gépeket mindig közvetlenül a dugaljba csatlakoztasson! Elosztó vagy hosszabbító alkalmazása esetén kizárólag megbízható forrásból származó, a megfelelő tanúsítványokkal rendelkező, földelt elosztókat és hosszabbítókat használjon! Informatikai, telekommunikációs és multimédiás termékek vagy más, a feszültség kismértékű ingadozására is érzékeny berendezések csatlakoztatásához javasoljuk túlfeszültség elleni védelemmel rendelkező elosztó használatát, amelyek megvédik gépeit feszültség-ingadozás vagy villámcsapás esetén. Hosszabbító használata esetén javasoljuk kapcsolóval ellátott modell használatát, illetve hogy amikor a hosszabbítóval csatlakoztatott gépeket nem használja, kapcsolja le a hosszabbító áramellátását. (Az elektromos gépek és berendezések használaton kívüli, úgynevezett stand-by üzemmódban is fogyasztanak áramot, egy átlagos háztartásban a csatlakoztatott gépek használaton kívül is annyit fogyasztanak, mintha folyamatosan égetne egy hagyományos, 60-75 W-os izzót.)

ELEKTROMOSSÁG

Elosztó vagy hosszabbító használata esetén különösen figyeljen rá, hogy ne terhelje túl az elektromos hálózatot, azokba csak alacsony fogyasztású gépeket és berendezéseket (pl. set-top box, wi-fi router, monitor, számítógép, asztali lámpa, médialejátszó, nyomtató, telefon-töltő stb.) dugjon be!

Fürdőszobában vagy más olyan helyen, ahol nedvesség fordulhat elő, tilos elosztót vagy hosszabbítót használni! Ugyancsak tilos a hosszabbító kábelt feltekerni, mivel a tekercsen áthaladó áram mágneses teret generál, illetve hőt termel, ami a vezeték átforrósodásával és kigyulladásával járhat!

10.3 A jótállással kapcsolatos különös szabályok

Tekintettel az elektromos hálózat használatának veszélyeire, illetve hogy rendszerint ezzel kapcsolatosak a lakásban elvégzett utólagos módosítások többsége, fel kívánjuk hívni figyelmét néhány, a jótállás körébe tartozó szabályra!

A jótállás az általunk kiépített hálózatra, szerelvényekre és kapcsolókra vonatkozik.

Nem vonatkozik a jótállás:

- az általunk a foglalatokba rakott világítótestekre;
- az utólag felszerelt készülékekre és az azok által okozott meghibásodásokra, ezekre a készülékekre igazolt szakszerű felszerelés mellett – a gyártó, ill. üzembe helyező vállal jótállást;
- az utólagos szerelés közben okozott meghibásodásokra, pl. helytelen bekötés okozta zárlat vagy egyéb rongálás (vakolatsérülés, burkolatsérülés stb.);
- a szakszerűtlen beavatkozásból származó hibákra károokra;
- a lakásban végzett szereléssel vagy egyéb beavatkozással az elektromos rendszerben okozott hibára (pl. falfűrés közben a vezeték megsértése);
- az elemi károokra és a nem a jótállás körébe tartozó meghibásodás által okozott károokra (pl. a mosógép, szárítógép hibás csatlakoztatása vagy nyitva hagyott ablak miatti ázás által okozott zárlat).

10.4 Vezetékrendszer és alapcsövezés

Az elektromos hálózat nagyobb része takart, zárt csövezésben helyezkedik el, ezeket a részeket csak szakember bonthatja meg, illetve módosíthatja. A vezetékrendszer és a védőcsövek karbantartást nem igényelnek.

ELEKTROMOSSÁG

10.5 Elektromos mérő (villanyóra)

A lakáson kívül, a kukatárolóban elhelyezett elektromos mérőórák a szolgáltató (ELMÜ) tulajdonát képezik. Azokat kizárólag a szolgáltató munkatársai vagy az általa megbízott alvállalkozó ellenőrizheti vagy javíthatja. A harmadik fél által végzett illetéktelen beavatkozások, módosítások, a plomba megsértése büntetést von maga után. Bármely rendellenesség esetén értesítse a szolgáltatót!

10.6 Kiselosztó tábla, kismegszakítók

A kiselosztó táblát és a kismegszakítót az előtérben találja, a kismegszakítók mellett feliratok tájékoztatnak az egyes, külön biztosított áramkörökről (pl. konyhai konnektorok, szobavilágítás, stb.) Az egyes biztosítékok jelzik az adott áramkör meghibásodását, túlterhelését, zárlat vagy túlterhelés esetén az adott áramkört megszakítják. Ilyen esetekben szakemberrel az adott áramkört és a hozzákapcsolt készülékeket felül kell vizsgáltatni, a hiba megszüntetéséig a további használat tilos! A lakásokban külön áramvédő-kismegszakító is kiépítésre került, melyek a szivárgó áram és kisebb mértékű zárlat ellen védenek. Ezeket a megszakítókat rendszeres időközönként, legalább havonta, a rajtuk található tesztgomb alkalmanként háromszori megnyomásával ellenőrizni kell.

Ritkán ugyan, de előfordul, hogy olyan nagy zárlati áramot okoz egy készülék, hogy nem csak az adott áramkör kismegszakítója, hanem a lakás elektromos mérőjének automatája is leoldhat! Ebben az esetben a zárlatot okozó készüléket azonnal el kell távolítani a hálózathoz, majd a mérőóra kismegszakítóját felkapcsolva ellenőrizhetők az áramkörök. A hibás készüléket tilos ismételt próbálkozással visszakapcsolni a hálózatba! A kiselosztó tábla különleges karbantartást nem igényel, néhány év elteltével, szakemberrel érdemes ellenőriztetni a kismegszakítókat (pl. melegedés vagy a csavarkötések után húzása miatt). Portalanítás a lakás áramtalanítása után száraz törlőruhával lehetséges.

10.7 Kapcsolók és dugaljok

Az elektromos kapcsolók és dugaljok számát és elhelyezését illető kifogások nem tartoznak a jótállás körébe, azokon nem áll módunkban változtatni akkor sem, ha nem felelnek meg a vevő egyedi elképzeléseinek (pl. máshol szeretné elhelyezni a tévét, a lámpát stb.), ez alól kivételt képeznek a kivitelezés alatti időszakban kifejezetten a vevő által megrendelt egyedi módosítások. A fix készülékeket a tervrajzokon jelölt helyekre kell csatlakoztatni (pl. hűtő, mosógép, mosogatógép, elszívó), az elektromos tűzhelyet csak a részére kialakított 3 fázisú csatlakozó pontra szabad csatlakoztatni a tűzhely gyártója által előírt kábeltípussal. A lakás elektromos hálózata kismegszakítókkal szakaszolt, ezért ennek ismeretében a hálózat átépítése nélkül a dugaljok helyes felhasználásával a túlterhelések elkerülhetők.

ELEKTROMOSSÁG

A kapcsoló vagy a dugalj sérülése, repedése, törése vagy kilazulása esetén azokat ne használja tovább, a javításukat vagy cseréjüket szakemberrel végeztesse el! A kapcsolók és dugaljak tisztítása száraz, puha ronggyal történik, szükség esetén ködnedves, tisztítószeres ruha használható. Amennyiben ködnedves ruhát vagy áram vezetésre alkalmas folyadékot használ tisztításra, akkor a tisztítás idejére a kismegszakítóval áramtalanítani kell. Tisztítószerként a műanyagok tisztításához ajánlott szert használjon.

10.8 Tévé, telefon és számítógépes hálózati csatlakozók

A távközlési hálózat és csatlakozókat a MagyarTelekom Zrt. építette ki, azok megfelelnek a jogszabályi előírásoknak. A társasházban a Magyar Telekom Zrt. szolgáltatásai érhetőek el. Mivel adatátvitelre többféle vezeték is alkalmas, előfordulhat, hogy más szolgáltató a kiépített vezetékeket nem tudja használni (pl. Optikai kábelen alapuló rendszer esetén) vagy a szolgáltatáshoz további berendezésre (jelerősítő, átalakító) van szüksége, ez nem szolgál jótállási igény alapjául. A távközlési szolgáltatások igénybevételéhez a szolgáltatóval kötött szerződés és az általa biztosított berendezések(modem, set-top box) átírása szükségesek, a szerződés átírása a vevő feladata.

Amennyiben a meglévő rendszer átírása helyett azt lemondja, mert pl. Máshonnan hoz át saját csomagot vagy nincs rá szüksége, úgy az eredeti kiépítésének költségét és a szerződés lemondási kötbérét meg kell fizetnie a Városmajor Kft részére a Telekom Zrt által kiszámlázott díjbekérő alapján. Felhívjuk figyelmét, hogy bár a házban modern, szélessávú adatforgalomra alkalmas hálózat került kiépítésre, ennek ellenére sem tudjuk garantálni az egyes szolgáltatók által meghirdetett elméleti adatforgalmi maximum elérését, mivel az ahhoz szükséges feltételrendszernek a házban kiépített hálózat minősége csak egyetlen elemét képezi! A berendezések csatlakoztatása előtt győződjön meg az érintezők alak- és mérethelyességéről, tisztaságáról, semmiképpen se erőltesse a kábelt a csatlakozóba! A tisztítást illetően az előző pontban leírtak az irányadók.

10.9 Világítás, csillár

A falikarok, csillárok és egyéb világítótestek felszerelése a vevő feladata, ez alól az erkélyeken és teraszokon lévő világítás kivételt képez. A szükséges kiállások (szerelődoboz, vezeték) a kötési pontig ki vannak építve. A világítótestek felszerelését a balesetek elkerülése érdekében szakemberrel végeztesse el! Felhívjuk figyelmét, hogy akár egy egyszerű izzócsere során is bekövetkezhet halálos áramütés, ezért ehhez a művelethez is áramtalanítsa az érintett áramkört a kismegszakítóval!

ELEKTROMOSSÁG

10.10 Ventilátorok, elszívók

A fixen bekötött készülékeket szükség esetén a kapcsolókhoz hasonlóan tisztíthatjuk. Időnkénti szűrőbetét cseréje vagy tisztítása, a hozzá tartozó áramkör feszültségmentesítése, majd a fedőlap eltávolítása után végezhető el. A tisztításhoz agresszív anyag nem használható. Csak a berendezés teljes megszáradása után helyezhető újra feszültség alá. A beépített ventilátorok esetleges szerelését csak szakemberrel végeztessük! Garanciájukat – a gyártó előírásai melletti használat esetén – az adott készülék garancialevelében foglaltak szerint kell érvényesíteni. A szűrők tisztításának elmulasztása a készülék tönkremenetelét okozhatja, és tisztításuk nem esik jótállási kötelezettség alá! A tisztítás, valamint a karbantartás hiányából eredő meghibásodásokra a jótállás megszűnik!

10.11 Kaputelefon

A kaputelefon-rendszer két fő része az utcai bejárat mellett található kültéri és a lakások előterében található beltéri egységből áll. A kültéri egység billentyűzetén a hívott lakás azonosító számát beütve lehet felhívni a beltéri egységet. A beltéri egység kagylóját felemelve fogadható a hívás, a kapu a beltéri egységen lévő gomb megnyomásával nyitható aktív hívás közben. Lerakott kagyló esetén, vagy ha nincs kapcsolat a kül- és beltéri egységek között (nem csöngették fel) a kapu nem nyitható ki a gomb megnyomásával. A kültéri egységgel kapcsolatos probléma észlelése esetén vagy az ott kiírt név kicseréléséhez kérjük, hogy a közös képviselővel vegye fel a kapcsolatot, mivel a javítatásról (akkor is, ha az a jótállás körébe tartozik) csak ő rendelkezhet!

10.12. A mérőórák leolvasása

A négy lakás 8 elektromos mérőórája és 1 közös elektromos mérőóra valamint a 4 vízóra, mind a kukatárolóban van. Minden lakásnak két elektromos órája van, egyik a normál óra a dugaljak, világítás, konyha, stb, másik a speciális H tarifás mérőóra a hőszivattyú miatt. (Közös vízóra nincs, mindenki a saját kertjét gondozza.)

Figyelni kell rá, hogy a H tarifás mérőóra háromféle értéket mutat, automatikusan váltakozik a kijelzőn egymás után az értékek:

-mutat egy összesített kWh értéket (180 jel),

-mutat egy normál, nappali áram értéket (181 jel), melyet a normál díjszabás alapján számláz az Elmű április 15-október 15 közötti időszakban

-mutat egy H tarifás értéket (182 jel), melyet kedvezményes értékkel számláz az Elmű október 15-április 15 közötti időszakban.

Mind a kétfajta mért értéket fel kell írni ill. Be kell diktálni az Elműnek a megadott havi időszakokban.

ERKÉLY, TERASZ

A lakáshoz tartozó részben fedett, vagy fedetlen részei az erkélyek és teraszok (továbbiakban: erkély) az időjárás hatásainak különösen kitett építményrészek. Állagmegóvásuk, rendszeres szakszerű karbantartásuk folyamatos odafigyelést igényel, az esetleges hibák figyelmen kívül hagyása, nem szakszerű javítása esetén ugyanis rövid idő alatt is súlyos állagromlás vagy károk keletkezhetnek. Az erkélyek akkor sem számítanak esőtől védett területnek, ha felettük másik erkély helyezkedik el, ha esőzés vagy a csapadékvíz elvezetése során az erkélyre víz kerül, az nem alapoz meg jótállási igényt. Éppen ezért erkélyen csak időjárásálló, a víz által nem károsítható bútorokat vagy más tárgyakat használjon.

11.1 Padlóburkolat

Az erkélyek padlóburkolata alkalmas a szélsőséges időjárási körülmények elviselésére (fagyálló gresslap, fagyálló ragasztó, flexibilis fuga), a beltérben használt padlólapoknál jobban ellenáll a karcolásoknak, kisebb ütéseknek, ennek ellenére is kerülni kell súlyos, éles tárgyak leesését, mivel az a padlólap megrepedését okozhatja. A padlólap vagy a fuga megrepedése vagy sérülése esetén mielőbb gondoskodni kell a szakszerű javítatásról, mivel a repedésekbe jutó és télen megfagyó víz a csekély sérüléseket is súlyos károkká tudja változtatni. A nyáron közvetlen napsütésnek kitett, felhevült padlólapokra soha ne öntsön hideg vizet, mivel ez a fuga és a padlólap sokszor szabad szemmel nehezen észrevehető mikro repedéseket okoz, de akár törés is előfordulhat. A lassan olvadó hólé által okozott lassú ázásból eredő veszély elkerülése érdekében erkélyéről rendszeresen söpörje le a havat! Ehhez kizárólag cirok-, vessző- vagy más olyan seprű használható, amely a burkolatot nem károsítja.

A hó felolvasztásához só vagy vegyszer használata szigorúan tilos, mivel azok károsítják a fugát. Ugyancsak tilos a gázfáklya vagy más nyílt láng használata! Az erkély padlójába vagy fölötté lévő erkélyfödémbe szigorúan tilos fűrni vagy a felületet bármilyen más módon megbontani, mivel ezzel megsérül az alatta lévő víz- és hőszigetelés is, aminek következtében a homlokzaton és a lakásokban is súlyos károk keletkeznek!

11.2 Erkélykorlát

A használat során ügyelni kell rá, hogy az üveg és a korlátalum ne sérüljön vagy karcosodjon meg, mert kismértékű sérülés esetén is megindul a korrózió vagy törés következhet be. Virágládák korláthoz rögzíteni tilos és balesetveszélyes! A külső hatásoktól megsérült elemeket a lehető leghamarabb javítani kell, ez nem a jótállás keretébe tartozó feladat. Erkélyek, homlokzati ablakok és a belső lépcsőkorlát az emeletről a leesés lehetőségét rejtik magukban. Kisgyermekes családoknál különösen fontos a leesés elleni megfelelő védelem belső kialakítása és annak tudatosítása a gyerekekben, hogy felmászni, rámászni, kimászni, rángatni tilos! (És az ajtót a kilincs lenyomásával kell becsukni és a kilincsen hintázni tilos...)

11.3 Erkélyvilágítás

Az erkélyek megvilágításáról kifejezetten kültéri használatra szánt lámpák szolgálnak, kérjük, hogy azokat ne távolítsa el vagy cserélje más lámpára! Ugyancsak tilos – az izzócserétől eltekintve – a lámpa megbontása, a búra levétele! A lámpa tisztításánál szigorúan be kell tartani az elektromos szerelvények karbantartásával kapcsolatban a 10. fejezetben részletezett szabályokat, különösen az áramtalanításra vonatkozóakat!

11.4 Vízvezetés, eresz, összefolyók

Az erkélyek úgy vannak kialakítva, hogy a rájuk került víz legnagyobb része lefolyjon róluk, kisebb területeken azonban maradhat foltokban, száradással eltűnő víz, ez nem számít hibajelenségnek. Az erkélyekről a víz gravitációsan, vízvetőkkel kerül elvezetésre, itt az ereszcsonna vagy az összefolyó hiánya a kiviteli terveknek megfelelő, azaz sem tervezési, sem kivitelezési hibának vagy hiányosságnak nem minősül. A tető ereszrendszer karbantartásáról és tisztításáról a közös területekhez hasonlóan a közös képviselő köteles gondoskodni, a garázsok előtt található összefolyók karbantartása és tisztítása azonban a lakás tulajdonosának a feladata. Éppen ezért ezek tisztaságát, képességét a csapadékvíz összegyűjtésére és elvezetésére rendszeresen ellenőrizni kell, a dugulást okozható vagy más szennyeződést el kell távolítani. Az összefolyók, ereszek eldugulása illetve a dugulás miatti károk kijavítása nem tartozik a jótállás körébe!

11.5 Homlokzat

Felhívjuk figyelmét, hogy a homlokzat, annak az erkélyre eső, onnan elérhető részeit is beleértve közös tulajdonnak számít, melynek karbantartásáról és javításáról a közös képviselő köteles gondoskodni! Éppen ezért a homlokzatra ne erősítsen semmilyen tárgyat, ne fúrja meg, mert azzal nem csupán a közös tulajdont sérti meg, de a ház víz- és hőszigetelését is károsítja, amelynek negatív következményeit (beázás, hőhíd) elsősorban Ön fogja elszenvedni!

11.6 Padlástér

A padlástér a legfelső földem és a tetőhéjzat között levő térség. Itt nagyobb tárgyakat, anyagokat elhelyezni tilos, figyelemmel a tűzvédelmi előírásokra, ill. a tetőszerkezet és a héjzat ellenőrizhetőségének biztosítására, stb. A padlástér időszakonként szellőztetni szükséges, de a tető kibúvó ablakra ügyelni kell, ne maradjon véletlen nyitva, mert akkor az eső beesik és eláztatja az alatta lévő helyiségeket, ez nem tartozik a jótállási körbe. Ebből a padlástéri kibúvótól közelíthető meg a kandallókémény és a tetőn lévő napelemek is.

11.7. Zajvédelem

A lakás nyugodt használatához hozzá tartozik, hogy az adott helyiségbe ne jusson be a megengedettnél nagyobb zaj. Ehhez az szükséges elsősorban, hogy a lakást használók, ne okozzanak nagyobb zajt, mint amekkorának a terjedését (akár léghang, akár testhang formájában) a beépített szerkezetek megakadályozni képesek. A használati zajszint a különböző rendeltetésű helyiségek használatával szorosan összefüggő emberi tevékenységből (beszéd, rádió, televízióhang) és munkaeszközökből (háztartási gépek,) stb. származó léghangok műszerrel mért legnagyobb szintje zajos helyiségekben. A lakás bármely helyiségének, minden közös használatú terének használati zajszintje nappal 40 db, éjjel 30 db lehet.

KÖZÖS TERÜLETEK

A közös területek valamennyi tulajdonostárs közös tulajdonát képezik, melyeket mindannyian használhatnak, fenntartásuk költségét pedig a társasház alapító okiratában meghatározott tulajdoni hányaduk arányában kötelesek viselni. Ugyanakkor vannak olyan közös területek és berendezések, amelyekhez kizárólag szakember férhet hozzá, csak ő állíthatja, szerelheti, tarthatja karban. Ezek a következők: garázsapkuk, átemelő szivattyú, víz, csatorna, elektromos rendszer, stb. Más berendezéseket (közös területek világítása, ajtók és kapuk, út, stb.) a lakók is használhatnak, kezelhetnek, a módosítás, javítás, karbantartás tekintetében azonban az előzőekben leírtak az irányadók. A közös területek, közös tulajdonban lévő gépek, berendezések karbantartásáról, üzemeltetéséről, javításáról a közös képviselő köteles gondoskodni, illetve a megfelelő karbantartási szerződéseket megkötni akkor is, ha ez az egyes pontokban külön nincs is kiemelve. A jóállás tekintetében ugyancsak a közös képviselő jogosult a tulajdonostársak nevében eljárni, bejelentést tenni, a javítás elkészültét ellenőrizni és a munkát átvenni, ezért az ezen területeket érintő problémákat kérjük, hogy a közös képviselő felé jelezzék!

12.1 A személybejárati kapu belülről a kukatároló falán lévő gombbal vagy kulccsal nyitható, kívülről lakáshoz tartozó saját kóddal vagy kulccsal vagy lakásból a kaputelefonnal. Elektromos nyitás bármely fajtája csak akkor működik, ha nincs a zárnyelv kulccsal mechanikusan bezárva. A kaput kézzel be kell csukni !

12.2 A két épület földszintjén megtalálható garázsok, mint önálló albetétek a lakások tulajdonosainak tulajdonában állnak. A megközelítésük a közös, burkolt úton történik. A gyalogos közlekedés nincs külön választva a gépjárműforgalomtól, ezért a vegyes közlekedés miatt a gépkocsivezetők és a gyalogosok részéről is fokozott figyelem szükséges. A közlekedő út két irányú, de egyszerre csak egy gépjármű mehet rajta, megengedett max. sebesség 5km/h. Az útra hajtani és a garázsba beállni legfeljebb 1,0 tonna tengelyterhelésű személygépkocsival lehet, amelynek magassága max. 210cm. Bár nem számít közútnak, itt is a KRESZ szabályai érvényesek, azok megszegése ugyanolyan jogkövetkezményekkel jár, mintha arra közúton került volna sor. Az úton 14. életévét be nem töltött gyermek, vagy háziállat kizárólag felnőttel együtt, azok felügyelete mellett tartózkodhat!

12.3 A tolókapu működtetése

Az utcai tolókapu nyitása távirányítóval vagy áramszünet esetén a motor oldalán lévő szervízkulcs elfordításával, meghajtás kireteszelésével kézzel is lehetséges. Egy nyomásra kb 1 métert nyílik csak ki, személy forgalom funkció, hosszabb nyomvatartásra teljesen kinyílik. A kapu magától csukódik be 1perc elteltével. Fotocellás érzékelővel védve van az áthajtás. Az autóval történő ki és behajtásnál figyelemmel kell lenni az esetleges szembeforgalomra. Tilos a teljesen, azaz a végállásig ki nem nyílt kapu alá hajtani. Áramszünet vagy motor, távnyitó programozást követően a kapu lassan nyit és zár pár alkalommal, mert újratanulja a végállásokat biztonsági okokból.

KÖZÖS TERÜLETEK

12.4. Tetőre kijutás

Minden lakás padlástéréből egy üvegezett, nyitható tetőkibúvón át lehet kijutni a tetőre, melyet mindig zárva kell tartani. A tetőkibúvó megközelíthetőségét biztosítani kell a lakónak, a padlástérbe nem torlaszhatja el a hozzáférést.

12.5. Közös területek világítása

A kukatároló belső részét és a levezető utat alkonykapcsolós, mozgásérzékelős lámpákkal szereltük fel. Karbantartási igényük csekély.

12.6. Csapadékvíz

A kert és az út nem rendelkezik külön kiépített vízelvezető rendszerrel, a csapadékvíz és a hólé elvezetése közvetlenül a talajba történik. Tartós eső, olvadás esetén előfordulhat, hogy a talaj is telítődik vízzel és pocsoltyák, tócsák képződnek valamint a csapadék hatására a talaj változik, süllyed. Ez nem hiba, a jelenség megszüntetése, kiküszöbölése nem lehetséges. A lejtős út alján és az alsó épület körül tilos a lejtés irányába bármilyen akadályt tenni, építeni, a terep épülettől elfele lejtését megváltoztatni !

GARANCIA

13. JÓTÁLLÁS ÉS SZAVATOSSÁG

Az új építésű lakások egyik nagy előnye a régi lakásokhoz képest, hogy nem kell amiatt aggódni, hogy elromlik valami, hiszen a jótállási idő alatt ezeket a Városmajor Kft. javítja – márpedig ezt a kötelességünket sok más építőipari cégtől eltérően nagyon is komolyan vesszük. Persze fontos, hogy vevőként Ön is tisztában legyen vele, mire, hogyan és meddig terjed ki a garancia.

13.1 Mi a különbség?

A mindennapokban a jótállás és szavatosság kifejezéseket gyakran egymással keverve használjuk, pedig nagyon is különböző a jelentésük, ezért először ezeket érdemes tisztázni. A jótállás azt jelenti, hogy a lakásban, illetve az egész házban nem csak az átadáskor van minden rendben és működik minden rendeltetésszerűen, de később (legalább a jótállási idő végéig) is így lesz, ha pedig elromlik valami, kötelesek vagyunk kijavítani, illetve kicserélni. A jótállás szinonimájaként gyakran használják a garanciát is (garanciajegy, garanciális javítás stb.), a kettő ugyanazt jelenti.

A szavatosság alapján akkor is kell javítanunk, ha valamire a jótállás nem vonatkozik vagy a jótállási idő már lejárt. Ennek azonban az a feltétele, hogy olyan hibáról legyen szó, amelyet nem lehetett felismerni (rejtett hiba), és annak bizonyítása is a vevő dolga, hogy a hiba átadáskor már megvolt. Már elkészült, megtekintett állapotban vásárolt lakásaink esetében a szerződéskötés időpontjában meglévő vagy felismerhető hibák tartoznak ebbe a körbe. A szavatossági joggal az átadást követő 6 hónapig lehet élni, ami rendszerint jóval rövidebb a lakások jótállási idejénél. Ebből következően a szavatosság alapján történő eljárás és javítás nagyon-nagyon ritka eset. Legfeljebb olyan példa képzelhető el, hogy ha egy már nem garanciális lakást adunk el nyáron és csak ősszel derül ki, hogy valamelyik termosztátos szelep rossz, akkor azt szavatosság alapján cseréljük. (Az átadáskor nem működő fűtés híján, nem lehet tudni és ellenőrizni a termosztátot sem.)

A fentiek alapján egyértelmű, hogy a továbbiakban elsősorban a jótállással (garanciával) foglalkozunk, amelynek szabályai az építőiparban sok tekintetben eltérnek a többi termékre vonatkozó szabályoktól, erről külön kormányrendelet szól.

GARANCIA

13.2 A jótállás időtartama és tárgya

Új építésű lakás esetén a lakásra és a teljes épületre kötelező jótállást ír elő a törvény. Ennek időtartama az egyes épületszerkezeti elemektől és anyagoktól függően változó. Nagyon fontos, hogy a 3 éves általános jótállás nem a külön lakások átadási (birtokbaadási) pillanatában kezdődik, hanem amikor a kivitelező hivatalosan befejezte az építkezést és átadta a megrendelőnek, a Városmajor Kft-nek. Ennek napja az e-naplóba feltöltött építésfelügyeleti hatósági igazolás napja is egyben, azaz 2019. július 19.

Ennek a szabálynak az az oka, hogy a lakások, garázsok, közlekedő utak, kukatároló, egymástól nem elválasztható, független termékek, hanem műszaki szempontból egységes egészet alkotnak. (Nem lehet, hogy pl. A tolókapu az egyik lakó felé még garanciális legyen, a másik felé azonban nem.)

A Tarhos utca 40 társasház 3 éves általános jótállásának határideje: 2022. július 19.

13.3 jótállás kötelezettje

A jótállás kötelezettje, akinek a garanciális javítást el kell végeznie, elsődlegesen az épület generálkivitelezője, a Városmajor Kft. A bejelentéseket, a javítások koordinálását a Városmajor Kft. munkatársai végzik, ha bármilyen garanciális problémája van, kérjük, hogy velük vegye fel a kapcsolatot a honlapunkon (www.varosmajorkft.hu) található elérhetőségeken.

13.4 A bejelentés

Javítási igényt elsősorban az ingatlan tulajdonosa (haszonélvezője) jelenthet be, de elfogadjuk a bejelentést családtagoktól is, vita vagy kétség esetén azonban kérhetjük, hogy a bejelentő igazolja a jogosultságát! Ha a lakást esetleg értékesítették volna, az új tulajdonost természetesen ugyanazok a jogok illetik meg, mint aki közvetlenül tőlünk vásárolta az ingatlant. Célszerű, hogy a hibát az jelentse be, aki később tud egyeztetni a javítás időpontjáról, tudja fogadni a szerelőket és át tudja venni a munkát, ha a bejelentőnek erre nincs lehetősége, akkor kérjük, hogy adjon meg egy kapcsolattartót!

GARANCIA

Bejelentést kizárólag írásban lehet tenni (honlapunkon keresztül, e-mailben, faxon, levélben, vagy a kitöltött bejelentő lap, központi irodánkban történő leadásával), a telefonon vagy valamelyik munkatársunk felé szóban tett panasz nem számít hibabejelentésnek, az alapján nem fogjuk az esetleges hibát megvizsgálni vagy kijavítani. Javítási igényét leggyorsabban és legegyszerűbben emailen (varosmajorkft1@gmail.com) jelentheti be, ehhez nincs szükség se regisztrációra, se a jótállási jegy vagy más bizonylat számra – csak jelezni kell az épületet, megadni a lakás számát és az Ön elérhetőségét (telefon és e-mail), valamint röviden leírni a hibát. Ha nem kívánja az emailt használni, küldhet simán e-mailt, faxot vagy levelet is, utóbbi esetekben javasoljuk a birtokbaadásakor kapott vagy irodáinkban is megtalálható hibabejelentőt használni. Kérjük, hogy ezt mindenképpen központi irodánkba, a bejelentőn lévő címre küldje el vagy hozza be, mert csak így biztos, hogy valóban a megfelelő helyre, garanciális ügyintézőkhöz kerül! Munkatársainknak tett szóbeli vagy telefonos bejelentést sajnos nem tudunk elfogadni, mivel szeretnénk elkerülni minden olyan vitát, amelynek az oka a felek eltérő emlékezete, hogy ki, kinek, mikor és mit jelentett be.

13.5 Az egy éves bejárás

A hatósági igazolás kiadását követően egy évvel tartunk egy nagyobb bejárást, amikor néhány napig valamennyi szakipar képviselője jelen van és a lakók rendelkezésére áll. Ekkor, „egyben” javítjuk azokat a mikro hibákat (pl. fugahiba, meglazult szegőléc stb.), amelyek a lakás mindennapi használata során nem zavaróak, javításuk gyors és egyszerű, viszont kizárólag egy ilyen hiba miatti kiszállás aránytalanul sok időt és költséget igényelne. Ugyancsak ekkor javítjuk a fehér festéken és a fehér vakolaton megjelent mikro repedéseket is, melyek a ház, a szerkezet és a falak minimális mozgásából, a ház „beállításából” adódnak. (Ez természetes jelenség, minden új épületnél jelentkezik, és nem utal semmilyen minőségi problémára.) Ha szükséges, ekkor végezzük el a nyílászárók zsanérjainak finombeállítását is, amit szintén az épület mozgása tehet szükségessé. Az egy éves bejárásról a postaládákba bedobott, illetve a faliújságra kihelyezett levélben értesítjük a lakókat, ebben minden tudnivalót megtalál.

GARANCIA

13.6 Amikor nem él a jótállás

Vannak esetek, amikor az egyértelműen meglévő hibajelenség ellenére sem jogosult a vevő jótállás alapján történő javítást kérni, a konkrét, egyes anyagokhoz, termékekhez, berendezésekhez, rendszerekhez kapcsolódó eseteket az előző fejezetek tartalmazzák, néhány általános vagy gyakori esetre azonban itt is szeretnénk felhívni a figyelmét. A lakás használata során keletkezett fizikai sérüléseket nem javítjuk ki, ide tartozik a festék, a vakolat leverése, az ajtók, ablakok, a parketta karcolásai, a szaniterek, a kád mázájának vagy zománcjának sérülései. Ilyen jellegű hibát legkésőbb birtokbaadáskor, vagy ha ezt megelőzően kérte, hogy a lakásba bútorokat vihessen be, akkor a bepakolás megkezdése előtt tehet. Ilyen hibáknál nem lehet tudni, bizonyítani és éppen ezért nem is tudjuk vizsgálni, hogy az mikor és kinek a hibájából keletkezett. Nem javítjuk a külső okokra visszavezethető hibákat, például ha a nyitva felejtett erkélyajtó miatt elázik a lakás, ha a háziállatok, rágcsálók, rovarok vagy más kártevők rongálják meg a lakást, ezeket a javításokat a ház biztosítása terhére végeztetheti el. Nem javítjuk a nem rendeltetésszerű használatból eredő hibákat, például a szellőztetés elmulasztása vagy a fűtés elzárása miatti penészesedést, valamint a nem megfelelő tisztítószer okozta károkat (foltosodás, elszíneződés, karcolódás), valamint a karbantartás elmaradásából eredő károkat (dugulás, vízkő, koszolódás). Nem javítjuk az átvételt követően megváltoztatott vagy lecserélt részeket, például ha lecseréli parkettáját vagy letapétázza, vagy az eredeti fehérről átfesti a falat. Más kategóriába tartozik, de lakói bejelentésre ugyancsak nem javítjuk a közös területeket vagy az ott lévő gépeket, szerelvényeket (tolókapu, kukatároló, út világítás stb.), mivel ilyen munkákra csak a közös képviselő adhat engedélyt és veheti át azokat. Ha a közös területtel volna valamilyen gondja, azt kérjük, hogy a közös képviselőnek jelezze!

GARANCIA

13.7. Üzemelési-üzemeltetési hibák

Előfordulhat, hogy olyan zavaró jelenséggel találkozik a házban vagy lakásában, amely nem a jótállás, hanem az épület üzemeltetésének körébe tartozik. A következő problémák esetén kérjük, hogy a közös képviselőt vagy szerződött karbantartóját keresse:

- a fűtés, hűtés, melegvíz beindítása és kikapcsolása a lakásban;
- a fűtési, hűtési és a használati melegvíz hőfokának, idejének, jelleggörbéjének, stb elállítása;
- átemelőszivattyú, szennyvíz hálózat-, vízvezeték hálózat a telekhatártól a lakásig meghibásodása, karbantartása
- a külső világítást vezérlő mozgásérzékelők beállítása;
- kiégett izzók cseréje (a közös területeken);
- takarítással kapcsolatos észrevételek.
- garázkapu, tolókapu, személybejáró kapu, kaputelefon, elektromos zárok meghibásodása, karbantartása, beállítása
- kaputelefon kód hozzárendelése/regisztrációja
- garázs távirányító programozás és továbbiak igénylése, pótlása
- kert, kerítés, közlekedő út és szegélyek , garázs előtti összefolyó karbantartása, javítása

JÓTÁLLÁSI JEGY

A jótállás kötelezettje

1. A jótállásra kötelezett az épület, illetve az abban található ingatlanok generálkivitelezője a Városmajor kft.

Székhely: 1119 Budapest, Etele út 59-61. Cégjegyzék szám: Cg. 01-09-700815.

2. A jótállás jogosultja, a jótállási jegy

A jótállás jogosultja az ingatlan mindenkori tulajdonosa, aki jogosultságát a jótállási jeggyel igazolja. Kötelezett a jótállási jegy hiányában is köteles eleget tenni jótállási kötelezettségeinek, ha a jogosult más módon igazolja jótállásra való jogosultságát (tulajdonjogát), erre való tekintettel kötelezett nem pótolja, illetve cseréli az elveszett vagy megrongálódott jótállási jegyet.

3. A jótállás időtartama

A jótállás kezdő időpontja 2019.július 19. azaz a 181/2003. (XI.5.) Kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet) értelmében az épület generálkivitelező és építető (Városmajor Kft) közötti átadás-átvételének napja, mely egyben a terv szerinti felépülést igazoló építésfelügyeleti hatósági igazolás kiállításának napja is. Az általános jótállás időtartama 3 év. A jótállás kezdete: 2019.07.19. A jótállás vége: 2022.07.19.

4. A jótállással kapcsolatos jog érvényesítése

Jótállási igény kizárólag írásban jelenthető be érvényesen, a következők szerint:

Levélben a 1119 Budapest, Etele út 59-61 címen.

E-mailben a varosmajorkft1@gmail.com címen.

5. A jogosult jogai

A jogosult meghibásodás esetén jótállási igény keretében kizárólag a hiba kijavítását követelheti kötelezettől. Amennyiben a javítás nem lehetséges, úgy a jogosult, amennyiben ez lehetséges, kérheti a hibás termék vagy anyag kicserélését. Nem kérhető csere olyan esetben, amikor a sérülés kismértékű, a használatot nem korlátozza vagy lehetetlenné teszi, és a csere a javításhoz képest aránytalan többletköltséget eredményezne.

JÓTÁLLÁSI JEGY

Fenti jogok kizárólag a szabályszerűen bejelentett és kötelezett által elismert hibák tekintetében illetik meg a jogosultat. Amennyiben a jogosult bejelentése alaptalan, vagy a bejelentett hiba nem tartozik a jótállás körébe, vagy a jogosult nem biztosít lehetőséget a hiba felmérésére, illetve kijavítására, úgy a kötelezett kizárja a kártérítést vagy a harmadik személy által végzett javítás költségének a megfizetését

6 Kötelezett kötelességei

A kötelezett a bejelentéstől számított 15 napon belül köteles a hibát felmérni és nyilatkozni, hogy azt a jótállás keretében kijavítja, vagy a javítást elutasítja. A bejelentett igény elutasítása esetén a kötelezett köteles a döntését megindokolni. Kötelezett köteles a hibát a vállalt határidőn belül kijavítani, vagy a hibás terméket vagy anyagot kicserélni.

7. A jótállás köre

7.1. A lakások és a lakóépületek jótállás alá tartozó épületszerkezetei:

- a.) a lakóépület alapjai, fal- és födém szerkezetei,
- b.) a lakások burkolatai,
- c.) a lakóépület nyílászáró szerkezetei, korlátjai és mellvédjei,
- d.) a lakóépület kéményei,
- e.) a lakóépület tetőzete és az azon levő tetőfelépítmények,
- f.) a lakóépületen levő ereszcsonnák és esővízlefolyó vezetékek,
- g.) a lakóépület szigetelése és a külső vakolat.

JÓTÁLLÁSI JEGY

7.2. A jótállás alá tartozó lakás- és épület berendezések:

- a) a víz-, szennyvíz- és gázvezeték a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is, a hozzá tartozó szerelvényekkel,
- b) az épületgépészeti és egészségügyi berendezések (fürdőkád, zuhanyzó, mosdó, WC-tartály, WC csésze stb. a hozzá tartozó szerelvényekkel),
- c) a szellőztető berendezés,
- d) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke, valamint a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhalózzal,
- e) a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok,
- f) a fűtő-, hűtő és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fan-coil berendezéseket, fűtőtesteket is,
- g) az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere a lakásban levő vezeték-szakaszt és szerelvényeket is ideértve, kivéve a közüzemi szolgáltató által jóváírással vagy üzemeltetésre átvett méretlen készüléket és fogyasztásmérő

8. A jótállás korlátozása

Nem tartozik a jótállás körébe, illetve a jótállás megszűnik vagy nem érvényes a következő esetekben.

8.1 Természeti csapás (vihar, tűz, földrengés stb.) vagy más, a vis maior köré-be tartozó események által okozott kár.

8.2 Szándékos károkozás (pl. graffiti, lopás, terrorcselekmény stb.), gondatlanságra, hanyagságra vagy nem rendeltetésszerű használatra visszavezethető károk és hibák, ideértve a gyermekek vagy háziállatok által okozott rongálásokat is.

JÓTÁLLÁSI JEGY

8.3 A karbantartás elmulasztásából eredő károk. Ahol lakáshasználati útmutató kötelezően elírja karbantartási szerződés kötését (hőszivattyús rendszer, hőleadó fan-coil-ok, szennyvíz átemelő szivattyú, tolókapu, stb.), ennek hiánya automatikusan a jótállás elvesztésével jár. A karbantartási kötelezettség megszegésének minősül többek között

- a nem megfelelő szellőztetés és magas páratartalom miatti penészesedés;
- a fűtés hiányára visszavezethető fagyáskár vagy más meghibásodás;
- ereszcatorna, lefolyó, szennyvízvezeték dugulása;
- rágcsálók, madarak vagy más kártevők okozta károk;
- koszolódás, vízkövesedés okozta hibák.

8.4 Mindenfajta törés, karcolás, felületi sérülés, amelyet birtokbaadásig vagy a kárveszélyért való felelősség átszállásáig nem jelentettek be.

8.5 A használat során kopó, fogyó alkatrészek, termékek cseréje (pl. kiégett izzók pótlása).

8.6 Az építményhasználati útmutatóban leírtak be nem tartására, a nem megfelelő vagy rendeltetésszerű használatra visszavezethető károk és hibák.

8.7 A birtokbaadást követően az ingatlanban megváltoztatott, átépített, módosított részek és berendezések, ideértve a meghibásodott berendezések nem a kötelezett által végzett javítását.

8.8 A jótállási idő lejártát követően bejelentett hibák, abban az esetben is, ha azok bizonyíthatóan a jótállási időszak alatt keletkeztek.

8.9 Az ingatlanba nem a kötelezett által bevitt, beépített tárgyak, berendezések, bútorok stb.

9. A jótállás a jogosultnak a Rendelet vagy más jogszabály által biztosított jogait nem érinti vagy korlátozza.

Kelt: Budapest, 2019. július 19.

Urbán János ügyvezető

