

2251 BIA, CSODASZARVAS U. Hrsz.8683

ÉPÍTMÉNY HASZNÁLATI ÚTMUTATÓ ÉS JÓTÁLLÁSI JEGY



Városmajor Kft., 1119 Bp, Etele út 59-61.

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
Elektromosság.....	27
Közös területek.....	34

III. Garancia

Jótállás és szavatosság.....	36
Jótállási jegy.....	41

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 földszint és 1 emeletes, összesen négy lakást tartalmaz, a földszinten található a garázs is. Minden lakáshoz kizárólagos használatú saját kert rész és további egy felszíni parkoló tartozik. Ezek együttesen, jogilag egy társasházat alkotnak. Az épület a Csodaszarvas utca felől közelíthető meg a burkolt bejáró útról mind gyalog, mind gépkocsival.



SZERKEZET ÉS FALAZAT

2.1 Földmunka

Az épület főfalai alatt a talaj a 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 a vasszerelést követően. Az épület teljes alapterülete alatt tömörített kavicsagyazat feltöltés és teljes felületen monolit vasbeton alaplemez készült.

2.3 Falszerkezetek

2.3.1 A külső teherhordó főfalak Porotherm 30NF 30cm vastag, Baumit zsákos falazóhabarccsal falazva. Az épület lakás elválasztó falazatai egymástól független, dupla Porotherm 20cm vastag fal, közötté 2cm vtg Austrotherm hangszigeteléssel és légréssel a Porotherm gyári előírások alapján.

2.3.2. A lakás belső válaszfalak a földszinten kerámia alapanyagú Porotherm NF, emeleten Rigips gipszkarton 10cm névleges vastagságban készültek

2.3.3. Lakásonként egy gyári kémény lett beépítve a zárt égésterű, emeleti fürdőben lévő kombi cirkó gázkazánhoz.

2.4. Födém szerkezet, lépcső

2.4.1 A közbenső födém feszített SW EU vb gerendás, beton béléstestű födém lépéshangszigeteléssel és vasalt aljzatbetonnal.

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

2.4.3 A zárófödém faszerkezetű, belső mennyezeti oldalon gipszkarton felülettel, felette hőtükrös párazáró fólia, 30cm kőzetgyapot hőszigetelés és 22mm OSB felület.

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. A földszinti nyílászárók káva részét külön bitumenes mázzal szigeteltük le

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 10cm vastagságban teljes felületen dryvit hőszigeteltek, melyekre Ceresit nemesvakolat 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 hőtükros fólia lett beépítve.

3.2.4. Nyílászárók kávéi XPS hőszigeteléssel bevontak.

3.2.5. 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 le van vezetve a kertbe és ott kulékavicsos szikkasztókon el van szivárogtatva.

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. Garázsban fagyálló gres burkolatból készültek, kültéri flexibilis ragasztóba ágyazva.

3.5. Melegburkolatok

A lakószobák egyéni 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 egyéni vagy Standard Doors CPL, 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 szürke, öntött márvány, fózolt élcsiszolással, vízzel (IDP Budaörs).

3.6.3. Lakásbejárati ajtók Inox-20 matt díszpaneles, 5 pontos kilincsműködtetésű zárral, 3 db pánntal.

3.6.4. Garázskapuk szekcionált, Eurokapu tip. matt antracit RAL7016 színben, Exitec motorszettel, 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 acél elemekből (műgyantás ragasztott dűbelekkel).

3.9. Tetőfedés

A tetőfedés teljes felületen bitumenes kellősítés, Termostar P Plus alátét bitumenes lemezzel és palaórleményes Viapol Extraflex P Plus záró lemezzel. A tetőbe került fa gomba- és lángmentesítéssel lett ellátva. A tetőről a vízvezetés külső vízvezetésként ereszcatorna rendszerrel készült Lindab antracit fém elemekkel.

3.10 Út, járda, felszíni parkoló

Az épületek előtt és mellett CKT betonozott felületek vannak, melyekre aprószemcsés ágyazó zúzalék került, melyre Barabás Somló Trió 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 parkoló alatti vízóra aknában. Az órák előtti golyóscsapokkal külön lezárható egy lakás az esetleges szerelési munkák idejére. A garázs szélső 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 gázkazánhoz. 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. falsarokban eldobozolva levezetve. Az ejtő-, alap vezetékek KG PVC, a kiszellőzése biztosított.

4.1.3. Fűtési-hűtési-HMV rendszer

Lakásonként korszerű Sanier Duval 24kW zárt égésterű kombi cirkó gázkazán, emeleti szobánként a falra szerelt radiátorokkal, földszinten padlófűtéssel ellátva.

Az előremenő és visszatérő vezetékek 5rtg műanyag vezetékek, szigetelten kerültek elvezetésre a födémen és a falhoronyban.

A hűtő-fűtő inverteres Fisher Sommer split klíma készülékek a gyári importőr Columbus Klíma Kft-től és a Sona Hűsítő Kft által történt beüzemelésre.

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 lakáselosztóban az egyes áramkörökhöz tartozó kismegszakítók fel-,le kapcsolhatóak. A lakáselosztótól a szerelvényekig a vezetékek falhoronyban és aljzatban elhelyezett védőcsőben lettek elhelyezve.

5.2. Elektromos szerelvények Legrand Niloé fehér keretekkel.

5.3. Közös mérőóra nincsen. A lakások mérőórái egy helyen található a kukatároló belső oldalfalán. A mérőórák az Elmű tulajdonát képezik.

5.4. A Tv, telefon, internet IPTV optikai kábel nem lett bekötve a lakásokba, azt a Telekom köti be a vevők kérésére és költségére. A lakásba a mérőórától üres gégecső épült meg, ebbe tudja behúzni a szolgáltató. A wifi router helye a garázsban lehet, innen indulnak a szobákba az UTP kábelek.

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

5.5 Kaputelefon rendszer nem épült ki.

5.6 A garázskapuk motorját 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 jóállás, 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 jóállás 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 felmosóröngyön, 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 vezetékéből való vízszivárgás, ennél azonban jóval gyakoribb, hogy a vizesedésért a páralecsapódás okolható. A levegő ugyanis mindig tartalmaz légnemű állapotban lévő vizet, azaz párat, 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 üvegpolicokhoz 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 paradús 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 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 szellőz-tetésre.

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 párát vesz fel, könnyebben előfordulhat párakicsapódás. 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 többre 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 ablakot legalább résnyire nyitva kell tartani. 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 a teraszt vagy a fürdőszobát javasoljuk, utóbbi esetben gondoskodni kell az ablak nyitásról.

7.3. Rögzítés (fúrás,szögelés)

Polcok, fali szekrények, konzolok, horgok rögzítéséhez mindig a gyártó által mellékelte 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 letről, illetve fentről csatlakoznak a dugaljához és kapcsolókhoz. Ugyanezért tilos a kapcsolók alatti és feletti hosszanti sávban, a ksimagszakító 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 tisztítószert 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 csúszkával, 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 törülközővel, 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 ellenállók 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 zsanérokát 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 párásodás, 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 szükségszerűen gyakorisággal le kell törölni, fel kell itatni. A párásodás megakadályozását szolgálják a lakásonként beépített részszellőzők 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.

BURKOLATOK, NYÍLÁSZÁRÓK

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 behajtani 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.

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 parkoló 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 megelőzhető 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 étkezéslethez 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 rendeltetészerű 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, alkatrészcsereét mindig bízza 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 szennyvízvezetékéből 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 bővden 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 rendeltetészerűen, 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 kádokban 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 kiszerelese, megbontása, a rögzítő csavar meglazítása szigorúan tilos! A lefolyók beépítése és rögzítése alulról történik, a kád vagy zuhanytálca befelezése és lebukolása előtt, a felülről történő megbontás esetén a vízzáró visszazserelés nem lehetséges, azaz biztosan eláztatja az alatta található földemet, az alsó lakást. A lefolyó szakszerületen 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. tölcser használatával) kell beletölteni a lefolyócsőbe. Amennyiben hosszabb ideig távol van, és nem használja a kádat, zuhanytálcát, a szifonban a búzzárást biztosító víz kiszáradhat, emiatt a szennyvízvezetékbe 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-óránál 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 búzzárását a mosdóknál leírtakkal egyezően a szifonban lévő víz biztosítja, a mosógépeknél a búzzáró cső a falsík alatt van beépítve. Ha a berendezéseket hosszabb ideig (2-4 hét) nem használja, a búzzárást biztosító víz elpárolog és a szennyvízrendszerből kellemetlen szagok szivároghatnak a lakásba, ez a jelenség az újból használatl, 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, macskavagy más 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 megtalálható előszűrők kiiktatása tilos! A berendezési tárgyak szennyvízelvezető 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!

GÉPÉSZET

9.7 Fűtés, hűtés, melegvíz

A lakások fűtését, illetve melegvíz ellátását lakásonként egyedi Saunier Duval Semiatek Condens 24 kondenzációs gázkazán biztosítja, a hűtést-fűtést pedig a Fisher Summer inverteres split klímaberendezések. A készülékek beállítását kizárólag szakképesítéssel rendelkező személy végezheti el. Más személynek, így a lakóknak se szabad a készüléket átprogramozni, mivel az a rendszer leállításához, szélsőséges esetben a berendezés károsodásához vezethet! A készülék 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 berendezés alapvetően alacsony hőfokú fűtési vízzel fűt, azaz még fagy esetén sem lesz kifejezetten forró a hőleadó 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 a gázzámla jelentős megemelkedésére. A melegvizet szintén a gázkazán állítja elő, mely átfolyós rendszerű készülék. Kis szünet után a vízvezetékekben lévő meleg víz a szigetelés ellenére is lassan lehűl, ezért meg kell várni, amíg a melegvíz a gázkazánból újra eljut a nyitott csapig. Ezek nem működési vagy tervezési hibák, hanem a gázcirkós fűtés és melegvíz ellátás jellemző.

A Saunier Duval Semiatek Condens 24, rozsdamentes acélból készült hőcserélővel, vákuumos gáz-levegő szabályzóval, digitális nyomásmérővel, diagnosztikai-, állapotkód-, és hibajelző rendszerrel a szakemberek munkáját segíti és a végfelhasználók komfortját emeli.

GÉPÉSZET

9.8. Radiátorok és Fisher split hőleadók

A lakások fűtését az emeleti lakószobákban lévő radiátorok, míg a földszinten padlófűtés csövek látják el, melyet a fürdőszobákban lévő törülközőszárító radiátor és a garázsban lévő lapradiátor is kiegészít. A hűtéskor a fali split készülékek kondenzvíz gyűjtése gyárilag belül megtörténik és külön kondenzvíz vezetékkel elvezetésre kerül a csatorna hálózatba elvezetve. Tilos a Fisher split klíma eltakarása, beépítése, bútor rátolása, mivel ezzel romlik a légáramlása és megdrágul a lakás fűtése-hűtése. Kiemelhető légszűrővel rendelkezik, havonta tisztítani kell porszívóval. A Fisher külön használati útmutatója a forgalmazó honlapjáról is letölthető. A szobák között 3-5C-nál nagyobb különbség ne legyen beállítva, azonos a legjobb. A beállított értéktől nagyban függ a gép áramfelvétele. A gépbe vizet, egyéb anyagot önteni, dobni tilos, burkolatát megbontani, belenyúlani tilos, azonnali garanciavesztéssel jár! Beállítási, karbantartási kérdések üzemeltetői feladatkörbe tartoznak, javítása a klíma forgalmazó cégen keresztül történik, a karbantartási szerződés megkötése a Fisher split klímákra és a gázcirkóra elengedhetetlen, nélküle nincs garancia sem.

Javasolt beállítási hőfokok télen a 20C, nyáron a 25Celsius fok. A falazat és 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 lakásban és nem pedig naponta újra felmelegíteni vagy lehűtenie a lakást. A 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 klímagép 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 karcolva szabad csak. Bármely külső belső sérülése garanciavesztéssel jár.

GÉPÉSZET

9.9. Szellőztető és elszívó berendezések

Az emeleti vizesblokk ablakán van a rés szellőző, nem szabad lezárni. A fürdőszobában külön gépi szellőzést nem építettünk ki, a bukó ablak részre nyitásával, ill. Kinyitásával szabályozható a fürdőszoba levegője. A földszinti vizesblokkban az oldalfalon lévő elszívó ventilátor a világítás felkapcsolásakor bekapcsol és az elszívott levegőt a homlokzati falon át 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 légvezetéket beépítettük a konyhától a homlokzati falon át kivezetve a szabadba, 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 fűtés energiafelhasználását.

9.10. Gázvezetékek

A telken gázvezeték hálózat lett kiépítve, lakásonként külön mérővel A gáz hálózatba belenyúlani, módosítani tilos.

9.11 A gáz mérőórák

A lakások gáz mérőórái a külső parkoló melletti falon egymás mellett helyezkednek el. Parkoláskor fokozottan ügyeljenek rá. A gáz órák melletti fő elzáróval az adott lakás azonnal biztonságosan elzárható, ha azt kívánják. A vezetékek szemrevételezéssel történő állapotfelmérése évente kétszer szükséges. Bármilyen sérülés, hiba esetén azonnal szakemberhez kell fordulni.

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 bízza 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-pucs 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 feszültségingadozás 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. falfúrás 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. melegeedés vagy a csavarkötések után húzása miatt). Portalanítás a lakás áramtalanítása után száraz törlőruhával lehetséges.

10.7 Kapcsolók és dugaljak

Az elektromos kapcsolók és dugaljak 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 dugaljak helyes felhasználásával a túlterhelések elkerülhetőek.

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 kapcsolókhöz 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!

ERKÉLY, TERASZ

A lakáshoz tartozó fedetlen részei a franciaerkélyek és teraszok (továbbiakban: terasz) 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. Éppen ezért a teraszokon csak időjárásálló, a víz által nem károsítható bútorokat vagy más tárgyakat használjon.

11.1 Padlóburkolat

Az erkélyek padlóburkolata alkalmas a szélsőséges időjárási körülmények elviselésére (Barabás kő Somló Trió antracit-ezüst térburkoló lapok), a beltérben használt padlólapoknál jobban ellenáll a karcolásoknak, kisebb ütéseknek, ennek ellenére is kerülni kell súlyos, éles tárgyak leesését, mivel az a burkolat megrepedését okozhatja. A burkolat megrepedése vagy sérülése esetén mielőbb gondoskodni kell a szakszerű javítatról, mivel a repedésekbe jutó és télen megfagyó víz a csekély sérüléseket is súlyos károkká tudja változtatni. A nyáron közvetlen napsütésnek kitett, felhevült burkolatra soha ne öntsön hideg vizet, mivel ez a burkolaton 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 a teraszról 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 burkolatot. Ugyancsak tilos a gázfáklya vagy más nyílt láng használata! A lábamatba szigorúan tilos fűrni vagy a felületet bármi 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 a korlátelem ne sérüljön vagy karcolódjon meg, mert kismértékű sérülés esetén is megindul a korrózió. Virágládák korláthoz rögzíteni tilos és balesetveszélyes! A külső hatásoktól megsérült elemeket a lehető leghamarabb javítani kell, ez nem a jótállás keretébe tartozó feladat.

11.3 Erkélyvilágítás

A teraszok 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!

ERKÉLY, TERASZ

11.4 Vízelvezetés, eresz, összefolyók

A teraszok úgy vannak kialakítva, hogy a rájuk került víz legnagyobb része lefolyjon róluk, kisebb területeken azonban maradhat foltokban, száradással eltűnő víz, ez nem számít hibajelenségnek. A tető ereszrendszer karbantartásáról és tisztításáról a közös területekhez hasonlóan a közös képviselő köteles gondoskodni vagy az adott szakaszhoz tartozó lakás tulajdonosa. 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 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!

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: víz, csatorna, gáz, elektromos rendszer, stb. 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 garázskapuk távirányítóval nyithatóak vagy kézi reteszeléssel belülről ill. a középső két lakásnál kulccsal kívülről.

12.2 Az 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

Az utcán tolókapu nem került beépítésre, elkerülendő a közös áramfogyasztás elszámolási nehézségeit. Nincs közös mérőóra. Amennyiben később a lakók mégis szeretnék, úgy saját költségükön felszerelhetnek. Az ehhez szükséges szürke elektromos kötődoboz a bejárat melletti házfalban van elhelyezve.

KÖZÖS TERÜLETEK

12.4. Tetőre kijutás

A ház tetőszerkezetére lehetőleg ne menejenek fel. Amennyiben mégis szükséges, úgy hosszú, biztonságos létrával bárhonnán megtehető.

12.5. Közös területek világítása

Minden lakás főbejárata, garázskapuja előtt saját mérőóra kötött lámpák vannak, melyek 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 pocsolják, tócsák képződnek valamint a csapadék hatására a talaj változik, süpped. Ez nem hiba, a jelenség megszüntetése, kiküszöbölése nem lehetséges. A lejtős út alján 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 adatok alapján 2021.06.28.

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. Az egyik garázskapu az egyik lakó felé még garanciális legyen, a másik felé azonban nem.)

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! 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, sms-ben 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 birtokbaadáskor 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 ügyintézőnkhez 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.

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 birtokbaadásakor, 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, karcolás), 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 (kukatároló, út, kerítés, homlokzat 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 beállítása;
- Gázvezeték-,szennyvíz hálózat-, vízvezeték-, elektromos hálózat a telekhatártól a lakásig meghibásodása, karbantartása
- a külső világítást vezérlő mozgásérzékelők beállítása;
- kiégett izzók cseréje);
- takarítással kapcsolatos észrevételek.
- garázkapu, személybejáró kapu, záruk meghibásodása, karbantartása, beállítása
- garázs távirányító programozás és továbbiak igénylése, pótlása
- kert, kerítés, közlekedő út és szegélyek 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: 2021.06.28. A jótállás vége: 2024.06.28.

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 lehetetleníti el, és a csere a kijavításhoz 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 födémszerkezetei,
- 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 ereszcatornák 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 (fürdőkádban, 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 vezetékhálózattal,
- 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 fali split 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 (inverteres split klíma rendszer, kondenzációs gázkazán, 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 rendeltetészerű 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, 2021.06.28.

Urbán János ügyvezető