

ÉPÍTMÉNYHASZNÁLATI
ÚTMUTATÓ ÉS JÓTÁLLÁSI JEGY

1131 BUDAPEST
Szent László út 41-43.
lakásaihoz és közös területeihez

Köszönjük bizalmát és gratulálunk új otthonához!

A beruházó Metrodom SZL41 Kft-nél és az épület kivitelezését végző Metrodom Kivitelező Kft-nél nagyon sokat fáradtunk azon, hogy ne csak hibátlan, de minden szempontból kényelmes, ergonomikus és takarékos házat és lakásokat építsünk Önnek. Bízunk benne, hogy elégedett lesz otthonával, és sokáig élvezheti azt az életminőséget, amit egy modern, új lakóház nyújt. Ahhoz azonban Önnek is hozzá kell járulnia, hogy lakása és a ház a lehető legtovább megőrizhesse hibátlan, újszerű állapotát, ezért kérjük, szakítson időt még a beköltözés előtt ennek az útmutatónak az elolvasására!

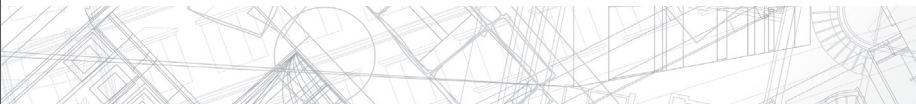
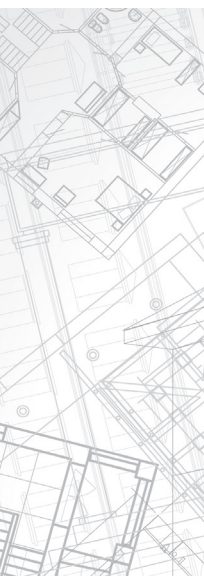
Az útmutató első részében megtalálja az épület és lakása, valamint a beépített anyagok teljes **műszaki leírását**, mely jóval részletesebb, mint az adásvételi szerződéssel együtt kézhez kapott leírás. (A beépített termékek tanúsítványait külön találja meg.) Ez a rész inkább tájékoztató jellegű, de adott 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 állapotmegővő és befolyásolják a jóállás 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 **jóállással és szavatossággal kapcsolatos tudnivalókat**, hogy hiba vagy panasz esetén tudja, mit kell tenni, hova fordulhat, a rész végében pedig ott van maga a **jóállási jegy**.

Ha az olvasottakkal kapcsolatban bármilyen értelmezési problémája vagy kérdése volna, esetleg a leírtak nem egyértelműek, forduljon bizalommal ügyfélszolgálatunkhoz!

Metrodom Kft.
1095 Budapest, Mester u. 83/C.
Telefon: (+36 1) 919 3305



I. Általános műszaki leírás

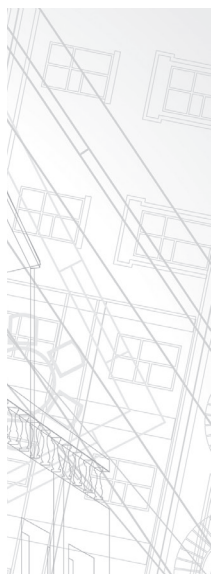
1. Az épület általános leírása.....	7
2. Szerkezet és falazat.....	9
3. Szakipari munkák..... 11 (szigetelés, burkolás, nyílászárók stb.)	
4. Gépészet..... 15 (víz, gáz, csatorna, fűtés, szellőzés)	
5. Elektromosság.....	19
6. Kert.....	23

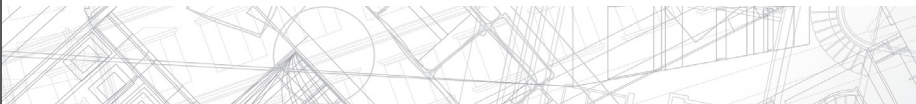
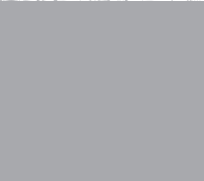
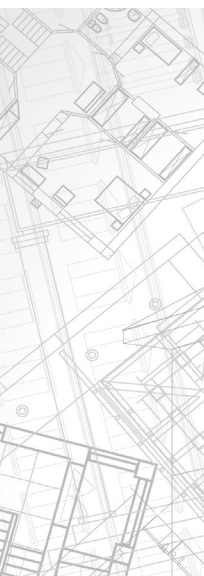
II. Használati és karbantartási utasítás

7. Általános tudnivalók.....	25
8. Burkolat, falak.....	31
9. Gépészet.....	35
10. Elektromosság.....	45
11. Erkély és terasz.....	51
12. Teremgarázs, tárolók.....	55
13. Közös területek.....	63

III. Garancia

14. Jótállás és szavatosság.....	71
15. 181/2003. (XI.5.) Kormányrendelet..... 77 a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról	
16. Jótállási jegy.....	87





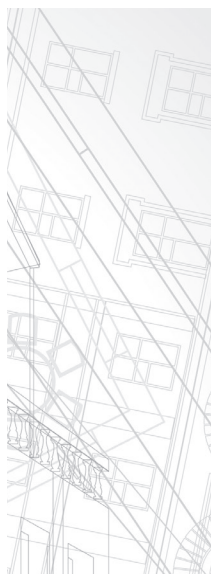
I. ÁLTALÁNOS MŰSZAKI LEÍRÁS

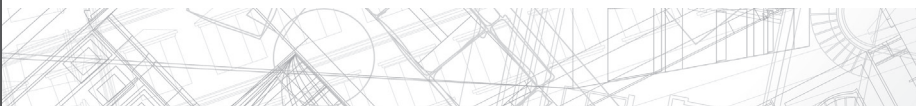
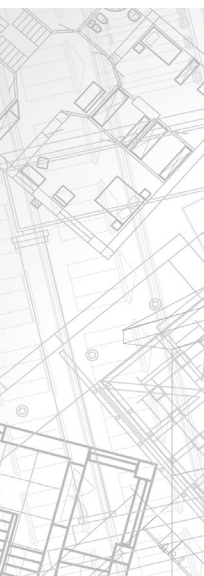
1. AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

A társasház két önálló épületből (A-Tatai utca, és B-Szent László út) áll, melyek zárt soros beépítéssel, közvetlenül kapcsolódnak a szomszédos épületekhez. Mindkét épület 5 szintes (földszint + 4 emelet), a földszinten teremgarázs és tárolók, az emeleteken lakások találhatóak. A két épület 68 lakást, közösségi területeket, a földszinten egy-egy teremgarázst és 24 tárolót foglal magában. Az épület-együttes egyetlen, jogilag egységes társasházat alkot.

Az 1-1 liftet tartalmazó lépcsőházak külön személybejáráttal rendelkeznek. Mindkét teremgarázs 2-2 garázskapuval rendelkezik, amelyek a Tatai útról, illetve a Szent László útról nyílnak. A két épület között nincs összeköttetés, az átjárás a belső kerten keresztül lehetséges.

A két épület által közrefogott területen kialakított zárt kert és játszótér az épületeken keresztül közelíthető meg, használatára csak a lakók jogosultak.





2. SZERKEZET ÉS FALAZAT

2.1 Földmunka

Az épület teljes alapterületén a talaj a statikai terveknek megfelelően átlagosan 2,7 m-es szintig lett kiemelve.

2.2 Alapozás

Az épület alapozása a statikai terv szerint, 0,40 m vastag, monolit vízzáró vasbeton lemezből készült.

A vasbeton alaplemez alatti 5 cm vastag, C12-16/KK minőségű szerelőbeton készült.

2.3 Felmenő teherhordó szerkezetek

2.3.1 Földszint alatti szerkezetek

Az épület alatt nincs teljes értékű pince, csak egy 1,82 m belmagasságú süllyeszték készült, gépészeti elemek részére. A süllyeszték határoló szerkezetei, mint monolit vasbeton falszerkezetek épültek a statikai tervek szerinti kialakítással és vasalással. Valamennyi technológia, illetve úgynevezett munkahézagnál vízzáró munkahézag (Permaton NB fugaszalag), illetve dilatációs szalag beépítése történt.

2.3.2 Felszerkezet

A monolit vasbeton falak (lépcsőházi- és liftakna falak, valamint a szomszédos épületek mellett a homlokzati falak), pillérek és falpillérek a statikai tervek szerinti kialakítással és vasalással készültek. A pillérek C30-16/KK, a fal- és lemez-szerkezetek C25-16/KK betonminőséggel készültek, a statikai tervekben részletezett elosztással.

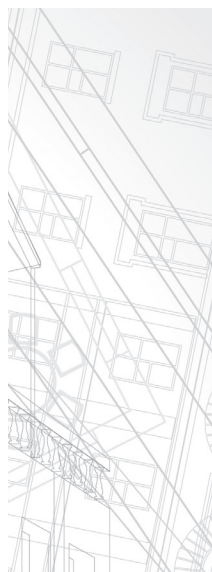
2.3.3 Falszerkezetek

- Kitöltő falazatok

A vasbeton pillérváz a földszinttől a negyedik emeletig tart, itt a homlokzati kitöltő falak és a tetőszintű teherhordó falak kerámia alapanyagú 30 cm vastag Porotherm falazó elemekből készültek.

- Lakáselválasztó- és folyosói falak

A lakásokat egymástól elválasztó falak 30 cm vastag Silka hanggátló mészhomok téglából, a lakásokat a folyosótól elválasztó falak szintén 25 cm vastag Silka hanggátló mészhomok téglából készültek.



- Lakáson belüli válaszfalak

A válaszfalak kerámia alapanyagú Porotherm válaszfal elemekből, 10 cm névleges vastagságban készültek.

2.3.4 Nyíláskiváltások

A külső vázkitöltő falakban a homlokzati nyílászárók felett 2–2 db kerámia alapanyagú teherkiváltó gerenda, közte 8 cm vastag polisztirol hőszigetelés, a folyosó lakásbejárati ajtók felett a vonatkozó terv szerinti helyekre 2–2db kerámia alapanyagú teherkiváltó gerenda került beépítésre.

2.3.5 Födémszerkezetek

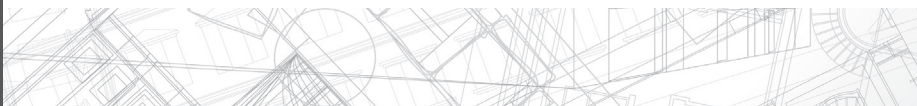
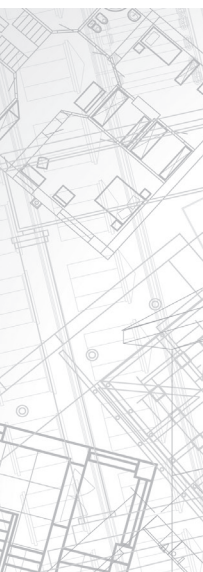
A statikai tervek szerinti monolit vasbeton födém készült, a földszinttől a tetőtér feletti födémig 24 cm vastagságban.

2.4 Lépcsők

A lépcsőházban a liftakna körül háromkarú lépcsőszerkezet készült, mely monolit vasbeton szerkezetű. A lépcsők a köztes pihenőkre, illetve az emeleti szintekre támaszkodnak fel. A lépcsőkarok a pihenőktől és a falaktól hang és hőszigetelő lemezzel vannak dilattálva.

2.5 Erkélyek és teraszok

Az erkélyek és teraszok monolit vasbeton lemezből készültek.



3. SZAKIPARI MUNKÁK

3.1 Vízszigetelés

3.1.1 Talajban lévő szerkezetek vízszigetelése

A földszint alatti búvótér és a parkológépek süllyesztékének szerkezetei vízzáró betonból, vízzáró technológiával készültek, külső oldali vízszigetelést nem kaptak.

3.1.2 Vasbeton szerkezetek csapadékvíz elleni szigetelése

A monolit, sík zárófödémek fölött fordított rétegrendű csapadékszigetelés készült 2 réteg bitumenes vízszigeteléssel és 16 cm vastag zártcellás hőszigeteléssel, valamint 5 cm vastag kavicsfeltöltéssel.

3.1.3 Erkélyek, teraszok vízszigetelése

Az erkélyek felületét fagyálló ragasztóba ágyazott, fagyálló gress burkolattal láttuk el, alatta kenhető vízszigeteléssel. A hajlatoknál és a sarkoknál erősítő szalagokat helyeztünk el.

3.2 Hőszigetelés

3.2.1 Homlokzat

A homlokzati falakon az 1–4. emelet között 8 cm, a vasbeton szerkezetek +5 cm vastagságban kiegészítő polisztirol homlokzati hőszigetelő rendszer (LB.) készült, a tűzszakaszhatárokon 8 cm ásványgyapot hőszigeteléssel.

3.2.2 Földszint feletti födém

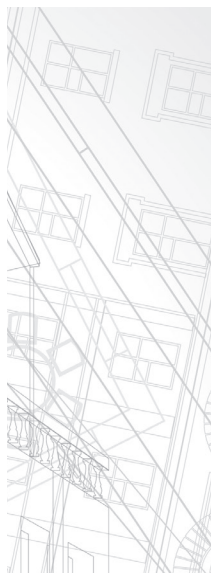
A földszint feletti födém alsó síkján 5 cm szálás, kasírozott kőzetgyapot hőszigetelés lett elhelyezve. A födém hordja a gépészeti és elektromos alapszerelést.

3.2.3 Lábazat

A lábazati részeken a vízszigetelésre zárt cellás polisztirol lap került felhelyezésre.

3.2.4 Erkélyek, teraszok

Az erkélyek és teraszok a vízszigetelés felett expandált és extrudált hőszigetelő lapokkal lettek ellátva.



3.3 Csapadékvíz elvezetés

A felépítményekről a csapadékvizet külső vízvezetéssel juttatjuk le. A B épület lefolyók a földszinti garáztéren keresztül jutnak be a bűvóterbe lévő záportározóba. A záportározó megakadályozza, hogy a hirtelen lezúduló csapadék azonnal közműcsatornát terhelje. A záportározó a B épület bűvóterében van, és a Szent László utcai egyesített közcatornára köt rá. Az utolsó tisztító-egyesítő aknája a Szent László úti garázsbejáró mögötti fedlap alatt van. A Tatai úti épület esővizei az udvaron, a föld alatt átvezetett csatornán keresztül jutnak a B épületi záportározóba.

3.4 Hangszigetelés

A kopogó hang csökkentése érdekében az aljzatbeton alatt polisztirol szigetelőréteg, a függőleges csatlakozásoknál peremszigetelő csík került elhelyezésre. A vasbeton lépcsőházi falakon a lakások felőli oldalon terv szerint hangszigetelés került elhelyezésre.

3.5 Hidegburkolatok

3.5.1 Oldalfalak

Oldalfalakon a tervben meghatározott, illetve egyéni igényeknek megfelelő kerámia lapburkolat készült, a pozitív éleken élvédő profillal. A konyhában a bútorozott felületek között 85 cm feletti magasságban, 60 cm magasságú sávban kerámia lapburkolat készült. Kukatárolóban az előírás szerinti magasságban kerámia lapburkolat készült.

3.5.2 Padló

A hidegburkolatú helyiségekben kerámia lapburkolat készült. Amennyiben az oldalfal nem csempézett, 8 cm magas kísérőlábazat készült a padlóval azonos színben.

3.5.3 Erkély

Fagyálló gress burkolólapokból készült, kültéri flexibilis ragasztóba ágyazva.

3.5.4 Közös terek (lépcsőház, előtér, folyosó, épületgépészeti és elektromos helyiségek)

Gress padlóburkoló lapokból készült, flexibilis ágyazó habarcsba rögzítve.

3.5.5 Teremgarázs

Páraáteresztő, kopásálló műgyanta padlóburkolat készült.

3.6 Melegburkolat

A lakószobák 7 mm-es laminált parkettával burkoltak, száraz fektetéssel (klikk), 2 mm-es alátétfilccel, párazáró fóliával, színben harmonikus lábazati szegéllyel, a burkolatváltásoknál burkolatváltó profillal.

3.7 Nyílászárók

3.7.1 Homlokzati műanyag nyílászárók

Kömmerling Futur 70 típusú pvc nyílászárók, horganyzott acél belső merevítéssel, vasalattal, lakásonként 1 db Aereco részszellőzővel, kötőelemekkel. Üvegezés 2 rétegű, fokozottan hőszigetelt, léghanggátló. Külső párkány porszórt alumíniumlemez műanyag végzáró elemekkel. A belső könyöklő üreges műanyag, műanyag végzáró elemekkel.

3.7.2 Homlokzati alumínium nyílászárók

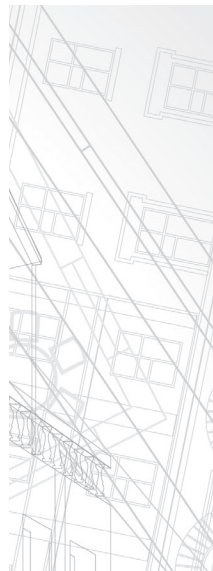
A földszinti utcai homlokzati portáljai és kukatároló ajtói hőhidmentes alumínium szerkezetek, hőszigetelt üvegezéssel. A bejárati ajtó hidraulikus automata ajtócsukó szerkezettel van felszerelve. Az épület bejárati ajtójában kifeszültségű elektromágneses zárnyitó szerkezet van elhelyezve.

3.7.3 Lakásbejárati ajtók

A bejárati ajtók Scherlock biztonsági, T30 tűzgátló acél-ajtók, külső-belső oldalon dekor borítással, ajtólapba integrált zárszerkezettel 3 záródási ponttal, fém küszöbvel, kitekintővel.

3.7.4 Beltéri ajtók

Beltéri ajtók, dekorfóliázott felülettel, papírrács betétszerkezettel, BB típusú normál zárszerkezettel. Utólag beépített forgácsolap tokszerkezet, az ajtólap felületével megegyező dekorfólia borítással. A fürdőszobákban, wc-kben, kamrákban szellőztető ráccsal.



3.8 Festés

A lakásokban a falakra és a mennyezetre két rétegben fehér diszperziós festés került. Minden felület festése előkészítés, glettelés, por- és zsírmentesítés után történt.

3.9 Lakatosmunkák

Lépcsőházi korlátok: festett kivitelű, acél korlátok.

Erkély- és teraszkorlátok: tüzhorganyzott pálcás acél korlátok.

A lakások közötti terasz elválasztó elemek tüzhorganyzott acélvázra szerelt fehér színű ragasztott biztonsági üveggel készülnek.

3.10 Gipszkartonozás

Közös területek egyes részeire függesztett gipszkarton álmennyezetek kerültek. Lakásokon belül kisebb mértékben monolit gipszkarton álmennyezetek, dobozolások készültek a gépészeti csővezetékek eltakarása céljából.

3.11 Tető- és mellvédfedés, párkányzatok

3.11.1 Tetőfedés

A tetőfedés állókorcós lemezfedéssel készült, vízszintes vasbeton födémre helyezett ácsszerkezeten. A tetőbe kerülő faszerkezetek gomba- és lángmentesítéssel lettek ellátva. A tetősík feletti strangok szintén fémllemezrel körbeburkolva készültek. A tetőről a vízlevezetés külső vízlevezetésként készült, ereszcatorna rendszerrel.

3.11.2 Mellvédfedés

Állókorcós lemezfedéssel készült.

3.12 Út, járda, utcabútor és felszíni parkoló

A kertben és az épületek előtti, közterületen lévő járdaszakaszon lejtésmentes, kavicságyra rakott betonelemes díszburkolat készült. A vízlevezetés a homokfugán keresztül, közvetlenül a talajba történik.

4.1 Anyagok

4.1.1 Vízvezeték

Az épület ivóvíz ellátása az utcai hálózatról a pince külső faláig KPE anyagú műanyag csövön keresztül történik, a mérőóra után horganyzott acél csövön keresztül érkezik a hidegvíz, melyről leágaznak az épületek hidegvíz betápjai. A fővezeték ezután a kazánházba lép be, ahol a használatimeleg víz leágazás található. A strangoktól a lakások al-vízmérő órájáig és a mérőórától a fogyasztási helyekig 5 rétegű műanyag csöveken érkezik a víz, műanyag védőcsőben, padló rétegrendben (vb. födém felett) szerelve.

4.1.2 Szennyvíz- és esővíz elvezetés

A szennyvízvezeték lakásokon belül KA PVC, padló rétegrendben szerelve. Ejtővezetékek anyaga KG PVC, zajcsillapító gumibetétes bilincsekkel rögzítve. A szennyvíz alap- és gyűjtő vezetékek anyaga KG PVC. Az ejtő vezetékek kiszellőzése a tetőszellőzőkön keresztül biztosított.

A garázsok süllyesztékszinti csurgalékvíz összegyűjtése az alaplemezben kialakított zompban történik, melyek vízlevezetése az alaplemezben elhelyezett PE csővezetéken keresztül áttemelő szivattyúk segítségével történik. Az így összegyűjtött csapadékvíz a búvótérben található olajfogó zompba vezetjük be. A zompban lévő olajvélalasztó berendezésben történő tisztítást követően a víz nyomott rendszeren keresztül a szennyvíz csatornába kerül.

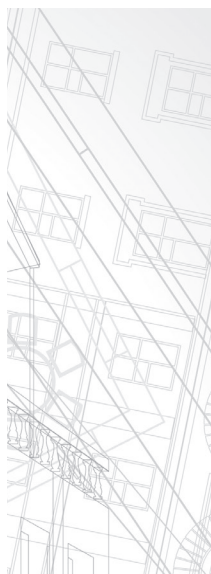
4.1.3 Fűtési rendszer

A kazánoktól a lakás mérőóra szekrényéig a fűtőcsövek anyaga ún. fekete acélcső, hőszigetelve. A strangból a leágazás a hőmennyiségmérőhöz és azután a vezetékek ötrétegű műanyag csövek, műanyag védőcsőben, padló rétegrendben (vb. födém felett) szerelve.

4.1.4 Szellőzési rendszer

A szellőző rendszer légcsatornái minden esetben horganyzott acél kivitelűek.

A lakásban lévő összes légtechnikai kiállás a falsíkon belüli, csővezetékekbe épített visszacsapó-szeleppel ellátott.



A fürdőszobai- és WC helyiségek légtechnikai kiállásai légszeleppel, konyhai elszívások kiállásai pedig lezáró dugóval vannak ellátva. A konyhai lezáró dugó bármikor eltávolítható (pl. szagelszívó vagy kamraszekrény beépítésekor).

4.1.5 Gázellátás

Az épület gázellátása az utcai hálózatról, a gázfogadó helyiségbe belépő minősített, varrat nélküli acélcsővön keresztül történik. A gázfogadóban elhelyezett fő gázmérő óra utáni vezetékszakaszok egészen a kazánokig minősített, varrat nélküli acélcső (sárga).

4.2 Használatihideg- és meleg-vízrendszer

Az épület hideg- és melegvíz-ellátása felső elosztású. Innen ágaznak le az egymás felett elhelyezkedő lakásokat ellátó, aknában elhelyezett vezetékek.

Minden lakás rendelkezik hitelesíthető al-vízmérő órákkal, az ivóvíz és a használatimeleg víz mennyiségének mérésére, melyek oldható kötéssel és elzáró elemmel csatlakoznak a vezeték rendszerhez. A mérőórák a folyosón vannak egy szekrényben (külön erre a célra kialakított).

Az órák előtti golyóscsappal a lakás hideg- és melegvízrendszere kizárható az esetleges szerelési munkák idejére.

A lakások központi melegvíz-ellátását az épület központi kazánjai biztosítják. A központi kazánok hőcserélőn keresztül melegítik fel a hálózatihideg-vizet. A víz hőmérsékletét a központi kazán működését szabályzó elektronikus vezérlőeszköz változtatja a programja szerint. A fűtési rendszer általában a melegvíz-szolgáltatást előtérbe helyezi a fűtéssel szemben. Mindkét épületnek saját kazánháza lett kialakítva a IV. emeleten.

A meleg víz tárolása indirekt fűtésű HMV tárolókban történik.

A melegvíz-hálózat rendelkezik szabályozható cirkulációs vezetékkel, amely biztosítja a lakások gyors melegvíz-ellátását.

4.3 Szellőzőrendszer

4.3.1 Lakások

A zárt belsőterű, homlokzati nyílászáróval nem rendelkező helyiségek (WC, fürdőszoba) szellőztetése gépi úton, a villanykapcsolóra kötött egyéni elszívó ventilátorokkal történik. Az elszívott levegőt a tetőszik felett fújja ki a szabad térbe.

A konyhákban páraelszívó részére a szellőző rendszer minden lakásban ki lett építve, a csatlakozó nyílások zárófedéllel lettek ellátva. Az elszívó beszerzése és beszereltetése, a vezetékre történő rákötése a tulajdonos feladata.

A lakások többi helyisége a homlokzati nyílászárókon keresztül természetes szellőzéssel vannak ellátva. Minden légtechnikai kiállás fém visszacsapó szeleppel van ellátva.

4.3.2 Közös területek

A kialakuló zártfolyosók és lépcsőház hő- és füstelvezetése egy rendszer. A rendszerben az elszívást a tetőtérben lévő két ventilátor biztosítja, a friss levegő befújás pedig a szintfolyosók két végén lévő szellőzőrácsokon keresztül történik. Tűz esetén minden szinten a lifttel szemben lévő törőüveges kapcsolóval lehet a füstmentesítő rendszert indítani.

FONTOS! A lépcsőházak bejárati ajtajaival szemben a földszinten elhelyezett „Tűzvédelmi Főkapcsoló” a mentésre érkező Tűzoltó számára szolgálja a teljes épület áramtalanítását, NEM indítja a füstelvezető-rendszert!

4.3.3 Teremgarázs

A teremgarázs szellőztetése az utca és a kert felé történik a homlokzaton lévő nyílásokon keresztül.

4.4 Fűtési rendszer

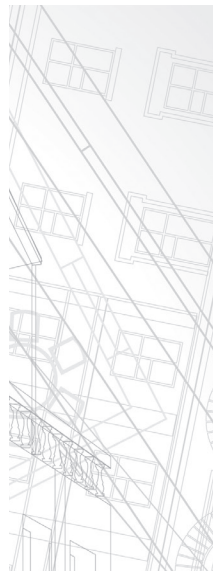
4.4.1 Kazán

Az épület fűtése központi kazánokról történik, melyek a 4. emeleti kazánhelyiségben helyezkednek el. Korszerű, földgázüzemű Remeha kazánok biztosítják a hőenergia-ellátást a fűtés, illetve a melegvíz készítéséhez.

A társasháznak a biztonságos és folyamatos üzemeltetéshez karbantartási szerződést kell kötni az erre jogosult szakcéggel. A kazánnal kapcsolatos garanciális jogok érvényesítésének feltétele, hogy a karbantartási szerződést a társasház megkösse.

4.4.2 A fűtés elosztási módja

Földszinti alapvezetékek osztják el az épület felszállói részére a szükséges fűtési energiát. A vezetékek hőszigeteléssel vannak ellátva.



4.4.3 Hőmennyiségmérők

A hőmennyiségmérők oldható kötéssel csatlakoznak a vezetékrendszerhez. A hőmennyiség-mérők a folyosón egy külön erre a célra elhelyezett szekrényben található. Az előremenő és visszatérő vezetékben levő golyóscsapokkal a lakás fűtőrendszere kizárható, leválasztható az esetleges szerelési, karbantartási munkák idejére.

4.4.4 Fűtőtestek

A radiátorok acéllemez, egy vagy többsoros lapradiátorok és csőradiátorok, termosztatikus fejjel ellátva.

4.4.5 Klímatiszítás

Az épület nem rendelkezik központi klímaberendezéssel. Egyes lakásokban a klíma kültéri- és beltéri gépészeti- és elektromos kiállások biztosítottak, a berendezés beszerzése, felszerelése és bekötése a tulajdonos feladata. Az egyedi klímaberendezések kültéren való elhelyezhetőségét a vonatkozó kerületi rendeletek figyelembevételével, a társasházi közösséggel kell egyeztetni.

4.5 Gázellátó rendszer

Az épületbe csak a központi kazánhelyiségbe van bevezetve a gáz. A gázfogadó helyiségben van az épület gázmérője. A gázórát a Gáz-művek plombázza. Szükség esetén a kazánok leválaszthatóak a gázrendszerrel a gáz főcsap elzárásával.

5. ELEKTROMOSSÁG

5.1 Általános leírás

Terv szerint az egy- és kétszobás lakások egy fázisú (1x32 A), a három- vagy négyszobás lakások háromfázisú (3x16 A) mérőórával lettek felszerelve. A későbbiekben a tulajdonos igényének megfelelően az egyfázisú mérők háromfázisúra cserélhetőek, a mérő utáni vezetékezés átalakítása nélkül, de a bejárati ajtó feletti lakáselosztó kismértékű átalakítása szükséges. A mérőcserét a tulajdonosoknak egyénileg kell intézniük a szolgáltatónál.

A lakáselosztóban életvédelmi relé van elhelyezve, valamint az egyes áramkörökhöz tartozó kismegszakítók feliratozás szerint le- és felkapcsolhatóak. A lakáselosztótól a szerelvényekig a vezetékek falhoronyban és aljzatban elhelyezett védőcsőben lettek elhelyezve.

A lakások, az erkélylámpák kivételével, lámpatestek nélkül kerülnek átadásra, de minden helyiségben ki van építve egy foglalat izzóval.

5.2 Közös területek, erkélyek világítása

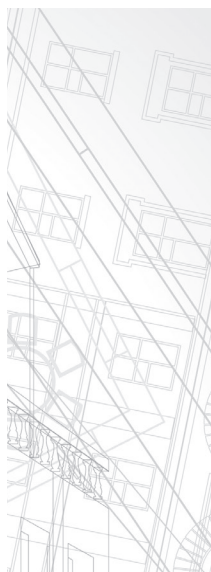
Közös terek világítási (folyosók, lépcsőházak, garázs) és az erkélyek lámpatestei az alapberuházás részeként, egységes típusokkal kerültek felszerelésre. A közös terek világítása részben mozgásérzékelőkkel van ellátva.

Az erkélyek világítási kapcsolása az adott lakás áramköréhez csatlakoznak.

A zártterű közlekedőkben akkumulátoros tartalékvilágítási (biztonsági világítás, irányfény) berendezéseket alkalmaztunk, melyek áramkimaradás esetén az épület biztonságos elhagyását teszik lehetővé.

5.3 TV-, telefon- és internet-szolgáltatás

A telefon és kábel TV független hálózatként került kialakításra, csatlakozási lehetősége szolgáltatóknak a bejárati ajtó közelében van kialakítva. Ezt a beépített szekrény hátlapjával nem ajánlatos eltakarni.



A lakáson belüli hálózat egy lakáson kívüli optikai kábellel kiépített szolgáltatói hálózathoz csatlakozik, mely csatlakozás a bejárati ajtó felett 20 cm körüli magasságban található, 150 x 150 mm-es gyengeáramú doboznál valósul meg. Ezért ennek hozzáférhetőségét még beépítés esetén is biztosítani kell!

Ebben a dobozban találhatóak a szolgáltató optikai végpontjai, valamint a lakás belső hálózatának végpontjai, melyek a felszerelt aljzatoktól érkeznek. A belső kábelhálózat kiépítése Cat6 UTP informatikai fali kábellel történt, melyek RJ45 csatlakozási felületet biztosítanak.

A kiépítés során a műszaki tartalom a következők szerint lett meghatározva:

- A nappaliban a tervezett TV készülék környékén a sorolt szerelvényekben 2 x RJ45-ös informatikai csatlakozó került, melyek lehetőséget adnak az IPTV szolgáltatásoknak, valamint az Internet illetve telefon szolgáltatások igénybevételére
- A lakásban található többi lakószobában 1 db RJ45-ös informatikai aljzat lett elhelyezve.

A hálózattal kapcsolatos általános tudnivalók:

- A hálózat védőcsövezése az elektromos hálózatéval megegyezően az aljzatban valósult meg és a szerelvény dobozokat alsó irányból éri el.
- A hálózat építés során a szolgáltató által elhelyezett optikai kötésszerelvények leszerelését vagy áthelyezését csak szakember végezheti, annak önkényes eltávolítása, mozgatása az érintett hálózatrész garancia vesztesévé jár!

5.4 Az egyes elektromos rendszerek és elemeik

5.4.1 Dugaljak, kapcsolók, TV-, telefon- és hálózati aljzatok

A kapcsolók és dugaszoló aljzatok falba süllyesztetten készültek. Minden lakáshoz az alábbi külső szolgáltatói hálózatokhoz épült ki csatlakozás:

- Telefon, internet, TV – RJ45 csatlakozóval
- Kaputelefon

5.4.2 Tűzhely- és szagelszívó-csatlakozás

A tűzhelyek részére 1 vagy 3 fázisú bekötés kiépítése biztosított (a mérőóra típusának függvényében), a tűzhelynél mintegy 40 cm magasan, 100x100 mm-es süllyesztett dobozban. A doboz alatt csőkiállítás segítségével megoldott a tűzhely kábelének biztonságos bekötése. A szagelszívó részére megfelelő magasságban egy dugalj biztosított.

5.4.3 Elektromos fogyasztásmérő (villanyóra)

Az elektromos fogyasztásmérők az erre elkülönített helyen, de jól hozzáférhetően kerültek felszerelésre, a hozzájuk tartozó felhasználói hely feltüntetésével. A mérőórák az ELMŰ, illetve a szolgáltató tulajdonát képezik. A közösségi mérők – lépcsőházi világítás, kazánok, stb. – fogyasztásának mérésére az épületben külön erre kialakított elektromos kapcsolótérben történik.

5.4.4 Kaputelefon-rendszer

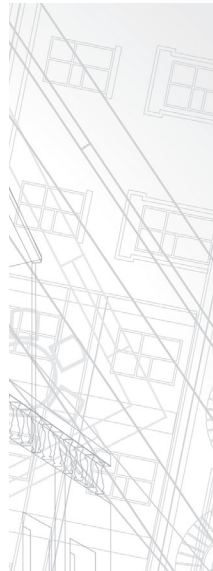
Az épületbejáratnál elhelyezett kültéri kaputelefon egységgel hívhatóak a ház lakásai. A lakáskészülekről nyitható a főbejárati ajtó. A kaputelefon funkciója szerint biztosítja a csengetést a lakásba, a kétirányú beszélgetést és az elektromos zárral ellátott kapu nyitását. A lakók külön kóddal nyithatják az ajtót. A beltéri egységek általában közvetlenül a bejárati ajtó mellett találhatóak.

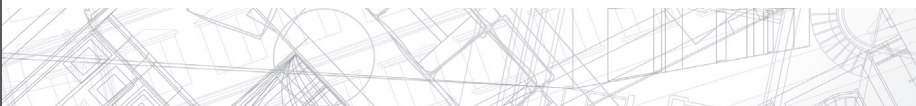
5.5 Garázkapu

A két épület teremgarázsaiiba a bejutás a homlokzat síkjában elhelyezett 2–2 Hörman gyártmányú szekcionált kapun keresztül lehetséges. A kapuk nyitása GSM-rendszerű távirányítással, mobiltelefonról való hívással történik.

5.6 Parkológépek

Az épületek földszintjén Wöhr 440 típusú parkológépek épültek, személygépkocsi részére.





6.1 Feltöltés, termőföld

A két épület által közrefogott belső kertben 40 cm vastagságban termőföldre cseréltük a talajt.

6.2 Növények

A belső kertben a növénytelepítés a kertészeti terv alapján készült. A növényzet karbantartása (öntözés, gyomlálás, növénypótlás) a társasház feladata.

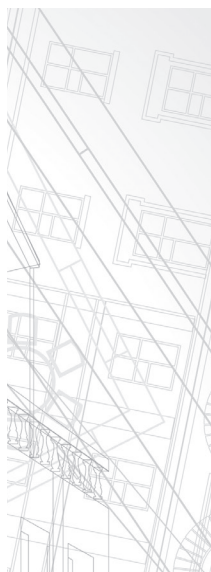
6.3 Öntözőrendszer

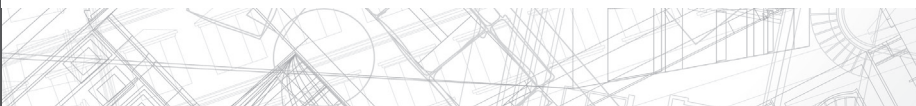
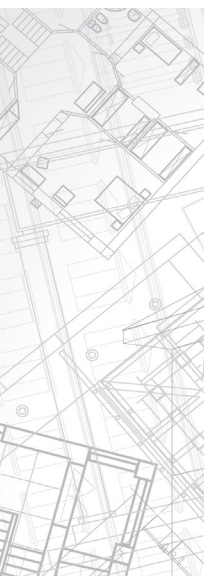
A belső kertben öntözőrendszert építettünk ki, amely automatikusan, előre meghatározott program szerint működik. A szórófejek a talajba vannak süllyesztve, csak az öntözéskor emelkednek ki. A terület öntözése több különálló körrel történik, mivel a rendelkezésre álló vízhozam és víznyomás nem elegendő a terület egyszerre történő belocsolására. A körök be- és kikapcsolását mágnesszelepeken keresztül a programozható időkapcsoló végzi. A kazánházban elhelyezett időkapcsolót esőérzékelővel kapcsoltuk össze, hogy csapadékos időben fölöslegesen ne történjen locsolás.

6.4 Játsszótér, kerti bútorok

A belső kertben pihenősziget épült beton térkő burkolattal, pihenőpadokkal és az árnyékolást szolgáló napvitorlával. A belső kert másik oldalán gyerek játszóhely épült homokozóval és mászókéval, csúszdával, hintával kombinált gyerek játszóeszközzel és egy rúgós játékkal.

A két épületet a belső kertben beton térkőburkolattal ellátott gyalogút köti össze.





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 tisztítószerek

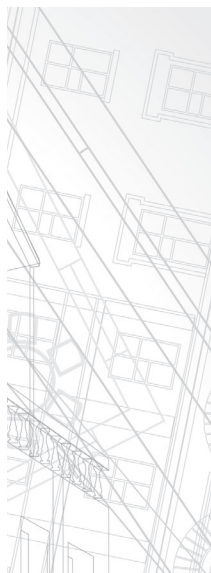
A beépített anyagok és termékek tisztításához kizárólag a kereskedelmi forgalomban kapható szereket használja! Kerülje az agresszív, erősen savas vagy lúgos szerek használatát, mivel ezek szinte minden dolgot károsítanak, ráadásul a környezetet is feleslegesen terhelik. Ugyancsak kerülje a szemcsés súrolószerek, 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 tisztítószerek 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 akrilkádakhoz mindenképpen ezeket a külön ezekhez a termékekhez kifejlesztett tisztítószereket használja!

A nem megfelelő tisztítószerek által okozott jellegzetes nyomok és sérülések könnyen felismerhetőek, ezeket a hibákat a jótállás keretében nem javítjuk.

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 szivargó 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.

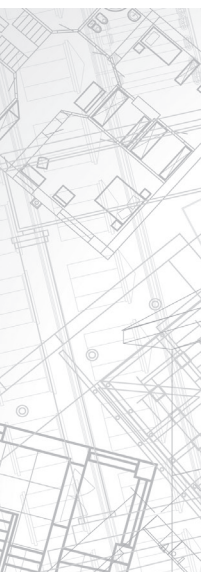
7.2.1 A penészesedés kialakulása

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 vezetékéből való vízszivárgás, ennél azonban jóval gyakoribb, hogy a vizesedésért a páralecsapódás okolható.

A levegő ugyanis mindig tartalmaz légnemű állapotban lévő vizet, azaz párákat, amelyet relatíve 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 bepárasodnak az üvegek a hűtőszekrény ajtajának kinyitásakor, amikor a hideg üvegpolicokhoz érő szobahőmérsékletű levegőből kicsapódik a pára.

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 párasodni.



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 párat termelnek a nagy levelű szobanövények, akváriumok, szobaszőkőkutak és párologtatók is.

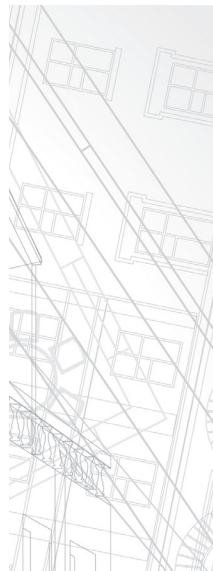
Ezek mellett az új építésű házak rendelkeznek egy olyan plusz páraforrással is, mely régebbi épületeknél nem fordulhat elő. Mint minden új épületben, úgy itt is a megengedett visszamaradó építési nedvesség miatt a falak és födémek nedvességtartalma nagyobb, mint egy több éves épületben. Ez az „építési 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.

Az egyik szobában (jellemzően a nappaliban) az ablakkeretbe be van építve egy úgynevezett részellőző, amely a páratartalom függvényében automatikusan nyílik, záródik, ne csodálkozzunk, ha az első fűtési idényben folyamatosan nyitva vannak, nem romlottak el, csak éppen ilyenkor távozik a falakban lévő építési víz java.



A későbbiekben, visszafogottabb páratermelés mellett a résszellőzők önmagukban is elegendőek lehetnek a fölös páratartalom lecsökkentésére, fokozottabb páratermelés esetén azonban továbbra is szükség van a rendszeres, gyakori szellőztetésre. A résszellőzőket tilos betömni vagy elzárni, ennek figyelmen kívül hagyása nagyságrenddel növeli a magas páratartalom és a penész kialakulásának veszélyét!

A homlokzati műanyag nyílászárók (ablakok és ajtók is) kilincsenek felfelé álló függőleges (buktatott), vagy lefelé álló függőleges (zárt) és a vízszintes (nyíló) állapota közötti 45°-os állapotban a vasalat meggátolja a nyílászáró kinyitását, de egy résszellőzést tesz lehetővé, melyen keresztül a lakásba a mesterségesen elszívott levegő (szagelszívó, WC 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 párárt vesz fel, könnyebben előfordulhat páraakcsapódás. Fűtési időszakban ezért akkor se állítsuk túl alacsonyra a termosztátot, ha hosszú ideig, több hétig vagy hónapig távol vagyunk, a fűtészámlán megtakarítható néhány ezer forintnál ugyanis sokkal többbe kerülhet a bepenészedett lakás helyreállítása. Általánosságban azt tanácsoljuk, hogy 3-as fokozatnál huzamosabb időre ne állítsa alacsonyabbra a termosztátot.

7.2.4 Veszélyzetett 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.

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 fürdőszobahasználat után viszont hagyja résnyre 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.

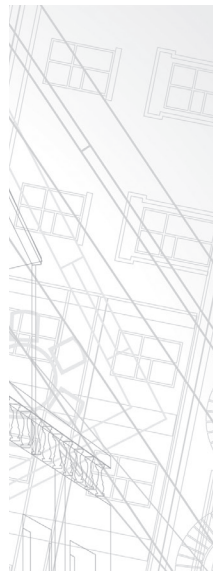
7.3 Rögzítés (fúrás és szögelés)

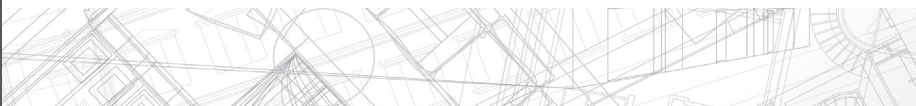
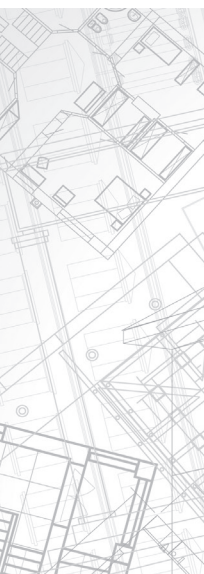
Polcok, fali szekrények, konzolok, horgok rögzítéséhez mindig a gyártó által mellékelte tiplit és csavarokat használja! Szöggel csak könnyebb, 1 kg alatti tárgyakat rögzítsen, egyébként használjon tiplit és csavart.

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 kapcsolóhoz. Ugyanezért tilos a kapcsolók alatti és feletti hosszanti sávban is fúrni, ennek szélessége a dugalj vagy kapcsoló középvonalától számítva 15–15 cm jobbra és balra is. A falban futó gépészeti vezetékekhez (víz, fűtés, szennyvíz) a gépészeti tervek nyújtanak információt.

Csempézett fal esetén csak a fugába fúrjon, mivel fúrás hatására a csempe megrepedhet, ez nem számít jótállás keretében javítandó hibának. Ha mindenképpen a csempébe szeretne fúrni, javasoljuk, hogy forduljon szakemberhez, aki el tudja végezni a műveletet a csempe megrepszése nélkül.

A padlóhoz semmit se rögzítsen, mivel az aljzatban futnak a fűtés vezetékei, illetve sok helyen vízvezeték is. Ugyancsak ne fúrja meg az erkélyen lévő padlólapokat vagy a külső, homlokzati falat, mivel ezzel mind a hő-, mind a vízszigetelést megsérti, amivel súlyos károkat okozhat.





8. BURKOLATOK, NYÍLÁSZÁRÓK

8.1 Hidegburkolatok

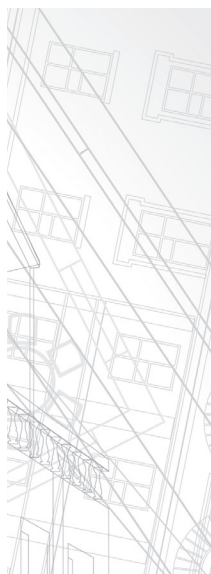
A lakások hidegburkolattal ellátott helyiségeiben mindenhol olyan padlólapokat alkalmaztunk, amelyek hosszú távon is kopás vagy más látható elváltozás nélkül viselik el a használatot (beleértve az utcai cipővel való közlekedést is). Amennyiben a tulajdonos nem az általunk biztosított alap vagy extra (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 törlőruhával, az esetleg a padlóra ömlő vizet vagy más folyadékot pedig azonnal itassa fel! Javasoljuk a kifejezetten laminált padlóhoz és parkettához gyártott tisztítószer (pl. Pronto termékek) használatát, ezek nem csak károsodás nélkül tisztítják, de ápolják és védik is parkettáját, amely így jóval hosszabb ideig megőrzi újszerű állapotát.

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 ajtók I. 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 zsanérfuratait 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 üvegcsereét szakemberrel végeztesse! Üvegcsere esetén a cserélt üvegre és az üvegszorító lécekre garanciát nem vállalunk.

Az ajtókat tisztítani kizárólag száraz ruhával vagy méhviasz-tartalmú bútorápolóval lehet, a kilincseket semleges kémhatású szerrel tisztítsa, mert az agresszív takarítószer reakcióba léphetnek a fémmel és elszínezik azt. A zsanérokot célszerű 1–2 évente beolajozni.

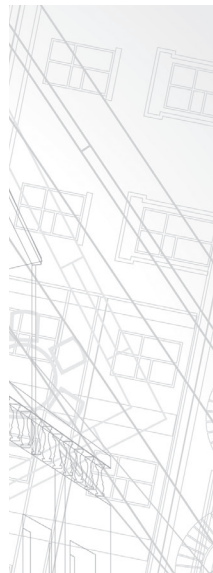
Az épület mozgásából, beállításából adódóan a jótállás időtartama alatt előfordulhat, hogy egyes ajtók megszorulnak, nehezen vagy egyáltalán nem záródnak, ez a zsanérok állításával orvosolható. Amennyiben ilyen hibajelenségeket tapasztal, kérjük, jelentse be és azt a jótállás keretében szakemberekkel 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. Ugyanakkor több lakásban is vannak fix, nem mozdítható vagy csak nyíló szerkezetű nyílászárók is, ez nem hibajelenség vagy hiányosság.

Jellemző üzemeltetési jelenség, hogy nyitáskor kisebb, csukáskor nagyobb mértékben érzékelhető a nyíló szárny enyhe feszülése. Ennek oka, hogy a tömítések (elasztikuságuk ellenére) csukáskor befojtódnak a helyükre, hogy a megfelelő légzárást a nyílászárón biztosítsák. Jellemző tapasztalat az is, hogy a tömítők rugalmassága a használat során csekély mértékben csökken és ezzel párhuzamosan a csukáshoz szükséges erő – beleértve a kilincs mozgató-, 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 vízcseppekké 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 Lakásbejáratú ajtó

A MABISZ által minősített biztonsági ajtón minden változtatás, átalakítás, illetéktelen javítás garanciavesztéssel jár, adott esetben pedig akár lakására megkötött biztosítása érvénytelenségéhez is vezethet! Mivel az ajtók acélból 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.

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 zártatos vezetékek által okozott jelentős károkat! Kérjük, hogy ezeket a rendszereket a jótállás lejártát követően csak szakemberrel javíttassa, módosíttassa!

9.1 Vízállás, hőmennyiségmérő

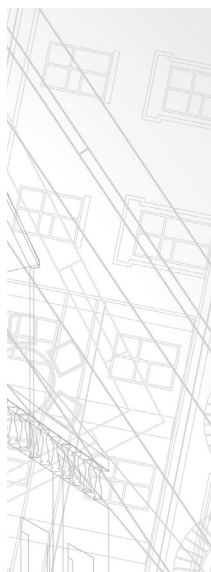
A fogyasztásmérő órák a lakáson kívül, a folyosón lévő fali szekrényben vagy külön helyiségben vannak elhelyezve. Az alvív- (hideg-meleg) és hőmennyiségmérők a gyártó által hitelesített, a szolgáltatók által elfogadott berendezések. Ettől függetlenül tulajdonosváltáskor a Fővárosi Vízművek megköveteli az alvímérők (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, fűtőtesteket zárja el, hanem a hőmennyiségmérő és a vízállás előtti elzáró csapot is. Felhívjuk figyelmét, hogy fűtési időnyben 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! (Sajnos időnként előfordul, hogy a szerelők nem a megfelelő csapot zárják el.)

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 eresszenek 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 mozgásával (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.

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, lepattánásával 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, 150 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 bízza szakemberrel!

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, zuhanytálcák

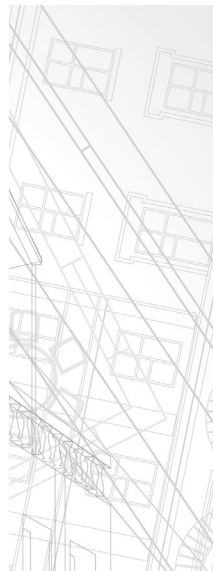
A beépített kádak és zuhanytálcák alapesetben zománcozott acéllemezről készültek, kivéve egyedi megrendelés esetén lehetséges akril kádak és zuhanytálcák beépítése.

A kádak lefolyói 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 zuhanytálcába csak mezítláb szabad belépni, mert a cipő vagy papucs talpa károsíthatja, karcosíthatja a zománcozott és az akril felületet. Ne állítson a kádba vagy zuhanytálcába 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 kádakat ez és nem a környező falak tartják. A kádakat 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, ázásához vezethet!

A lemezkád zománccrétege ellenáll a magas hőfoknak, forrásban lévő víznek is, nyílt láng, cigarettacsikk, vasaló vagy hajszütővas azonban közvetlenül a zománccra helyezve károsíthatja a kádakat. Az akrilból készült kádak és zuhanytálcák 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, a zománcozás, az akril megsérülése, megrepedése – mely garanciavesztéssel jár – lényegesen lecsökkenti a kád élettartamát.



A lepattant zománc teljes értékűen nem javítható, a sérülést követően pedig rövid időn belül bekövetkezik az acéllemez rozsdásodása. Az akril kádak kisebb karcolásai polírozással javíthatóak, de a sérülés nyoma rendszerint megmarad.

A lemezkádak tisztításához a karcoló súrolószerek kivételével a kereskedelmi forgalomban kapható tisztítószeres szabadon használhatóak, a krómozott részekre (le- és túlfolyó) azonban csaptelepnél írtak vonatkoznak. Az akril kádakhoz és zuhanytálcákhoz kizárólag az akril termékekhez készülő speciális takarítószeres 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 **kiszerelése, 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. tölcser használatával) kell beletölteni a lefolyócsőbe.

Amennyiben hosszabb ideig távol van, és nem használja a kádat, zuhanytálcát, a szifonban a bűzzárást biztosító víz kiszáradhat, emiatt a szennyvízvezetékéből kellemetlen szagok jutnak a lakásba, ez természetes jelenség, amit a víz utánpótlásával (csapok kinyitása) lehet megelőzni, megszüntetni.

A kád/zuhany szifon esetleges javítása, cseréje céljából a burkoló előtétfal szervizcsempe biztosítja a bontás nélküli javítást. A szervizcsempe körüli szilikon körbevágásával a csempe eltávolítható és a szifon hozzáférhető. A szervizcsempe eltakarásával, beépítésével a szifont bontás nélkül nem lehet javítani, így eltakarása nem ajánlott.

9.5 Mosogató, mosó- és mosogatógép csatlakoztatása

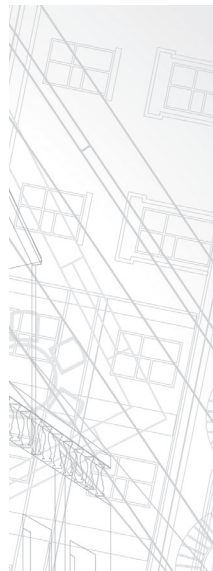
Ezeknek a gépeknek és berendezéseknek a csatlakoztatása (mivel azok nem képezik a lakás műszaki tartalmának a részét) a vevő feladata. Maga a csatlakoztatás a szabványos kifolyószelepekhez és szennyvízelvezető csőhöz a menetes csatlakozónak köszönhetően egyszerű feladat, de ennek ellenére is javasoljuk 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 használatlaltal, a víz utánpótlásával azonnal megszűnik.

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 azótt papír, darabos (pl. csontokat tartalmazó) étel-hulladék, papírtörölköző, papír- vagy más anyagú pelenka, egészségügyi betétek, rongyok, faforgács, macska- vagy más kisállat alom stb. a csőrendszerbe nem kerülhetnek. Akár WC, bidé, akár fürdőkád, zuhanytálca, mosdó, kézmosó vagy mosogató elfolyó-vezetékéről 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 6 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 hájírtassa el, a károk rendezése érdekében pedig a ház biztosítójával vegye fel a kapcsolatot! (Elérhetőségét és a kötvényt cégünk honlapján is megtalálja.)

9.7 Fűtés és melegvíz-ellátás

Az épület és a lakásuk fűtését, illetve melegvíz-ellátását központi, gázüzemű kazán biztosítja. A kazán üzemeltetését kizárólag kazánfűtői szakképesítéssel rendelkező személy végezheti, ezt a feladatot rendszerint a ház gondnoka látja el. Más személynek, így a lakóknak is szigorúan tilos a kazánházba belépni, a kazánt ki és bekapcsolni, a beállításokat (víz mennyisége, hőmérséklete, nyomása) módosítani, mivel az a rendszer leállításához, szélsőséges esetben a berendezés károsodásához vezethet! A kazán kötelező karbantartásáról, amely a jótállásnak is a feltétele, a közös képviselő gondoskodik.

Amennyiben a fűtéssel, melegvíz-ellátással kapcsolatban kérése vagy problémája volna (kapcsolják ki vagy be a házban a fűtést, emeljék a meleg víz vagy a fűtő víz hőfokát), kérjük, hogy ne minket, hanem a közös képviselőt keresse meg, mivel ezek nem a jótállás, hanem az üzemeltetés körébe tartoznak!

Amennyiben lakásában (különösen fűtési szezon kezdetén) nincs fűtés, valamennyi radiátor hideg, kérjük, érdeklődjön szomszédjai tapasztalatairól! Ha náluk sincs fűtés, keressék a közös képviselőt, hogy indítsa be a rendszert!

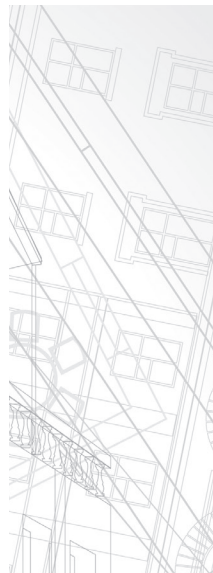
Ha a probléma csak az Ön lakását érinti, keresse meg a folyosón lévő szekrényben lévő hőmennyiségmérőt és nyissa ki az elzáró szelepet, mivel ezt a jelenséget (hogy csak az Ön lakásában nincs fűtés) kizárólag a szelep félig vagy teljesen zárt állapota okozhatja.

A fűtési víz hőmérséklete a csövekben folyamatosan változhat, mivel azt a kazán a külső hőmérsékletet érzékelve mindig az időjárási körülményekhez igazítja. Ugyanakkor felhívjuk a figyelmét, hogy a beépített modern kondenzációs kazán alapvetően alacsony hőfokú fűtési vízzel fűt, azaz még fagy esetén sem lesz kifejezetten forró a radiátor, akkor sem, ha maximumra állítja a termosztátot (ld. következő pont). Az alacsony hőfokú a rendszerben szinte folyamatosan keringő vízzel ugyanis összességében sokkal gazdaságosabb a fűtés, a kazán kevesebb gázt fogyaszt, mint a hagyományos kazánok. A fűtővíz hőfokát igény szerint a közös képviselővel állíthatják magasabb hőfokra, de ebben az esetben számítani kell a fűtésszámla jelentős megemelkedésére.

A meleg vizet szintén a központi kazán állítja elő és a kazán mellett lévő tartályban tárol annyit, amennyi a csúcsp fogyasztási időszakban biztosítja az ellátást. A ház átadását követően, amikor még kevesen lakják a lakásokat, vagy olyan időszakban, amikor kevés a fogyasztó (pl. éjszaka) a meleg vízre hosszabb-rövidebb ideig várni kell. Ezt az okozza, hogy a vízvezetékben lévő meleg víz a szigetelés ellenére is lassan lehűl, ezért meg kell várni, amíg a forró víz a tároló tartályból eljut a nyitott csapig. Ez nem működési vagy tervezési hiba, hanem a központi fűtés és meleg víz-ellátás jellemzője, a lakók folyamatos beköltözésével a jelenség fokozatosan megszűnik, illetve az éjszakai órákra korlátozódik.

9.8 A radiátorok és a termosztát használata

A lakások fűtését acéllemez lapradiátorok (a fürdőszobában csőradiátorok) biztosítják, melyek hőfokérzékelős termosztatikus szelepekkel vannak ellátva. A radiátorok méretét és helyét gondos hőtechnikai számítások szerint határoztuk meg, kérjük, azon a radiátor cseréje, esetleges áthelyezés esetén se változtassanak!



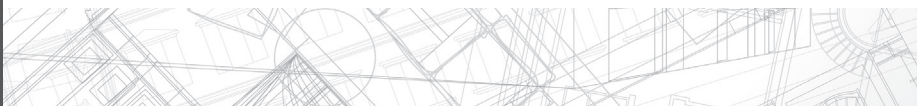
Tilos a radiátorok eltakarása, beépítése vagy bútor rátolása, mivel ezzel romlik és megdrágul a lakás fűtése, illetve romlik a lakók hőkomfort-érzete is.

A radiátorok hőmennyiség leadását és így az egyes helyiségek hőmérsékletét külön lehet szabályozni a termofejek beállításával. Ez azonban csak bizonyos határok között lehetséges, mivel a beltéri ajtók és a válaszfalak nem hőszigeteltek, a jelentős hőmérséklet-különbség pedig a beltéri ajtókat is károsítja.

A termofej nem lineárisan szabályozza az átfolyó fűtési víz mennyiségét, ahogyan például a csaptelepek (ahol a kezelőkar feljebb emelésével egyre több víz jön a csapból), hanem ha az érzékelt hőmérséklet a beállított alá csökken, kinyitja a szelepet, hogy a fűtési vízzel felmelegítse a radiátort és így a helyiséget. Éppen ezért a termofejen történő hőmérséklet-emelésnek csak akkor van értelme, és az csak akkor eredményez hőmérséklet-emelkedést, ha a kazán működteti a fűtési kört, kellően meleg a fűtési víz. Kérjük, hogy az ebben a pontban a következőkben leírt kivétellel soha ne állítsa a termoszelepet maximumra, mivel ekkor sem melegszik fel gyorsabban vagy jobban a helyiség, ebben az állapotban azonban a szelep folyamatosan nyitva van és áramlik át rajta a fűtési víz, aminek köszönhetően hőmennyiségmérője is folyamatosan pörögni fog. Egy maximumon hagyott termoszeleppel a lakás fűtési költsége nem csak egy-két ezer, hanem több tízezer forinttal is megemelkedhet, fűtésszámlája egy távfűtési panellakásénak fog megfelelni.

A termosztátot jellemzően 3 és 4,5 közötti állásba érdemes állítani, igény és komfortérzet szerint. Próbálja megtalálni azt a fokozatot és hőmérsékletet minden helyiségben, ami az Ön számára ideális és hagyja azon a fokozaton, éjszakára vagy munkába, iskolába menet se csavarja le, mert az alacsony hőmérsékletű fűtési víznek köszönhetően a hőmérséklet szinten tartása kevesebbe kerül, mint naponta újra felmelegíteni a lakást. Ha huzamosabb ideig távol van (legalább 4-5 nap), akkor érdemes lejjebb venni a hőmérsékletet, de ekkor is hagyja azt legalább 3-as fokozaton, különben párákicsapódásra, penészesedésre is számíthat.

Amennyiben a ház központi kazánja leáll, például nyomásesés vagy fűtővíz-elfolyás miatt, és a vezetékeket újra kell tölteni, a kazánt újra kell indítani, akkor minden szelepet az újraindítás után 2-3 napig teljesen nyitott állapotban célszerű működtetni és a radiátorokat napi egyszeri alkalommal légteleníteni. (Ha a radiátorban víz helyett levegő van, akkor értelemszerűen fűteni sem fog.)



A radiátorok légtelenítése nem jótállás, hanem garanciális feladatkör.

A radiátorok szelepeit, bekötési pontjait a fűtési szezon kezdetekor vagy beköltözést követően ellenőrizni kell, a szelepeknek és a kötéseknek teljesen száraznak kell lenniük. Csöpögés vagy nedvesség érzékelésekor zárja el a szelepet és értesítsen minket, a jótállás leteltét követően pedig haladéktalanul forduljon fűtésszerelőhöz! A távfűtéses lakásoktól eltérően ebben a házban a lakáson belüli fűtési rendszer, vezetékek, radiátorok az Ön tulajdonában vannak, így azok karbantartása és javíttatása az Ön kötelessége és felelőssége!

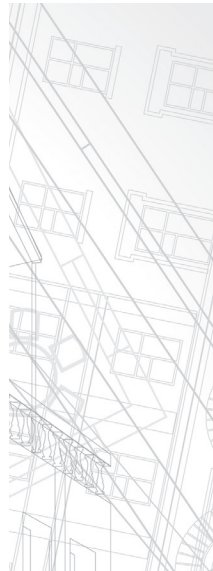
A radiátorok érzékeny, könnyen deformálódó könnyűfémből készült gépészeti elemek, amelyek extra terhelést: három különál nehezebb súly elhelyezését, rátérdelést, ráállást, kalapálást, feszítést maradó alakváltozás nélkül nem tudnak elviselni. Az ilyen igénybevétel (rongálás) garanciavesztéssel jár.

A fűtőtestek takarításához csak semleges kémhatású tisztítószert szabad használni, mely nem karcolja a festett felületet.

9.9 Szellőztető- és elszívó berendezések

A zárt belsőterű, homlokzati nyílászáróval nem rendelkező helyiségek (WC, fürdőszoba) szellőztetése helyi elszívó ventilátoron keresztül történik. Az elszívott levegőt a tetősík felett fújjuk ki a szabad térbe.

A konyhai páraelszívók nem képezik a műszaki tartalom részét, annak beszereléskor ügyeljen rá, hogy azt kifejezetten az elszívó részére kialakított dugaljba (kiálláshoz) csatlakoztassa, mivel a lakás elektromos hálózatának szakaszolása az egyes háztartási gépek teljesítményének figyelembe vételével történt.



9.10 Léghkondicionálás

A lakásokban léghkondicionáló berendezés vagy az annak bekötésére szolgáló előkészítés (léghvezeték, elektromos kiállítás, kondenzvíz-elvezetés) az egyedi megrendelésektől eltekintve és a 8. valamint 9. emelet egyes lakásait kivéve nem készült. Léghkondicionáló berendezés utólagos felszerelése esetén kérjük, hogy vegye figyelembe a következőket.

1. A léghkondicionáló számára szükséges elektromos kiállítás készítése előtt győződjön meg róla, hogy az adott áramkör-szakasz képes kiszolgálni a berendezés teljesítményigényét! Az elektromos rendszer szerelésére és módosítására a 10. fejezetben írtak az irányadók.
2. A kültéri egység elhelyezését jogszabályok, köztük a helyi önkormányzat rendelete korlátozza, illetve tilthatja. A vásárlás, illetve a szerelés előtt érdeklődjön a lehetőségekről és szabályokról a polgármesteri hivatalban és a társasház közös képviselőjénél!
3. A bel- és kültéri egység összekötéséhez szükséges a homlokzati fal, beleértve az azt borító hőszigetelés átfúrása. A fal átfúrásával a hő és vízszigetelés sérül, ennek szakszerű javításáról gondoskodni kell. A munkát csak olyan szakemberre bízza, aki a fúrást követően megfelelő módon helyreállítja a homlokzatot, a vakolatot és a hőszigetelést! A homlokzat átfúrásából eredő károkat és következményeket a jótállás nem vonatkozik.
4. Gondoskodni kell a berendezés működése során keletkező kondenzvíz szakszerű elvezetéséről, az ennek hiányában a nem megfelelő helyre kerülő kondenzvíz súlyosan károsíthatja az épületet, az Ön vagy szomszédjai lakását.

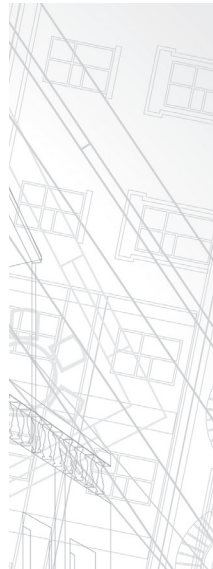
10.1 Általános előírások és elvek

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 villanszerelőre! 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 (gumipapucs használata). Más gépet (pl. lámpa, hősugárzó) 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.)

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 jóállással 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 jóállás 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 hibás csatlakoztatása vagy nyitva hagyott ablak miatti ázás által okozott zárlat).

10.4 Vezetérendszer és alapcsövezés

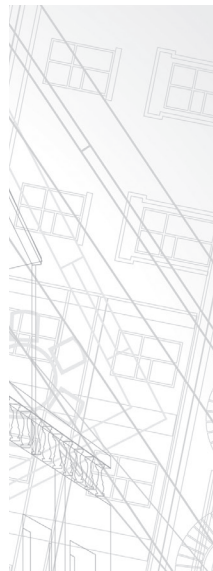
Az elektromos hálózat nagyobb része takart, zárt csövezésben helyezkedik el, ezeket a részeket csak szakember bonthatja meg, illetve módosíthatja. A vezetérendszer és a védőcsövek karbantartást nem igényelnek.

10.5 Elektromos mérő (villanyóra)

A lakáson kívül, a folyosón lévő szekrényekben elhelyezett elektromos mérőórák a szolgáltató (ELMŰ) 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 hozzá kapcsolt 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 hálózatból, 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 folyosói főkapcsolójának áramtalanítása után száraz törölruhával 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, a szakaszolás a helyiségkönyv elektromos rajzán megtalálható, ezért ennek ismeretében a hálózat átépítése nélkül a dugaljak helyes felhasználásával a túlterhelések elkerülhetőek.

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 áramvezetésre alkalmas folyadékot használ tisztításra, akkor a tisztítás idejére a kismegszakítóval áramtalanítani kell. Tisztítószerként a műanyagok tisztításához ajánlott szert használjon.

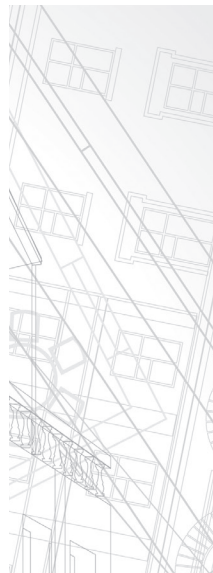
10.8 Tévé, telefon és számítógépes hálózati csatlakozók

A távközlési hálózatokat és csatlakozókat a Magyar Telekom 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. koax 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) szükségesek, a szerződés megkötése a vevő feladata. 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 izzócseré során is bekövetkezhet halálos áramütés, ezért ehhez a művelethez is áramtalanítsa az érintett áramkört a kismegszakítóval!

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 a ház bejáratai mellett található kültéri és a lakások előterében található beltéri egységből áll. A kültéri egység billentyűzetén a hívott lakás egyedi azonosító számát beütve lehet felhívni a beltéri egységet, az egyedi azonosítók a billentyűzet mellett találhatóak, ezek nem azonosak az egyes lakások számával. 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 csöngettek 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!

A beltéri egységek tisztítása a kapcsolókhoz és dugaljakkhoz hasonlóan történik.

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.

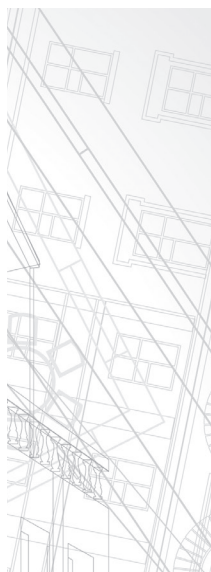
Az erkélyek akkor sem számítanak esőtől védett területnek, ha felettük másik erkély helyezkedik el, ha esőzés vagy a csapadékvíz elvezetése során az erkélyre víz kerül, az nem alapoz meg jótállási igényt. Éppen ezért erkélyen csak időjárásálló, a víz által nem károsítható bútorokat vagy más tárgyakat 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 fölötte lévő erkélyfödémbe 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 védőréteg ne sérüljön vagy karcolódjon meg, mert kismértékű sérülés esetén is megindul a korrózió. A virágládák korláthoz rögzítése során ügyeljen rá, hogy a konzolok ne sértsék fel a felületet, annak ne ütődjenek neki kemény vagy éles tárgyak. A sérült festéket a lehető leghamarabb javítani kell, ennek elmulasztása a korrózióval kapcsolatos károokra vonatkozó jótállás elvesztésével jár!

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 elfekintve – 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 Vízelvezetés, eresz, összefolyók

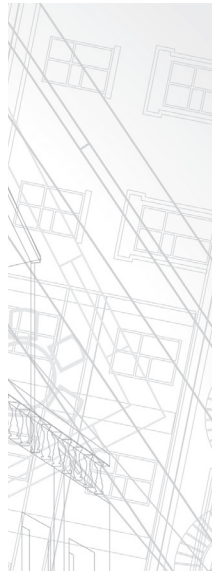
Az erkélyek úgy vannak kialakítva, hogy a rájuk került víz legnagyobb része lefolyjon róluk, kisebb területeken azonban maradhat foltokban, száradással eltűnő víz, ez nem számít hibajelenségnek. Az erkélyek egy részéről a víz ereszrendszerrel, más részéről vízvetőkkel kerül elvezetésre, itt az ereszsatorna vagy az összefolyó hiánya a kiviteli terveknek megfelelő, azaz sem tervezési, sem kivitelezési hibának vagy hiányosságának nem minősül.

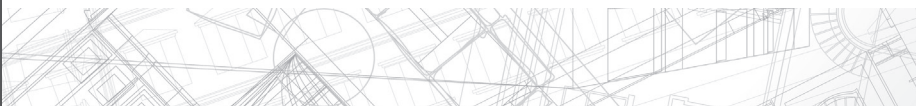
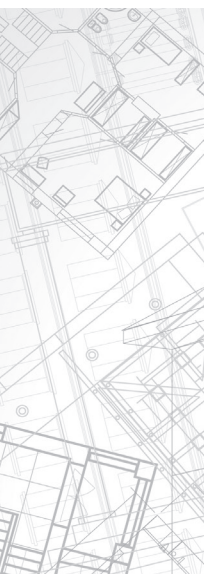
Az ereszrendszer karbantartásáról és tisztításáról a közös területekhez hasonlóan a közös képviselő köteles gondoskodni, az erkélyek egy részén található összefolyók karbantartása és tisztítása azonban a lakás tulajdonosának a feladata. Éppen ezért ezek tisztaságát, képességét a csapadékvíz összegyűjtésére 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 javíttatásáról 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, amelyek negatív következményeit (beázás, hőhíd) elsősorban Ön fogja elszenvedni!





12. TEREMGARÁZS, TÁROLÓK

A két épület földszintjén található teremgarázs és tárolók az azokat megvásárolók magántulajdonában állnak, a használat jellege (elsősorban a teremgarázs esetén) azonban sok tekintetben inkább a közös területek használatával mutat hasonlóságot. Az itt található gépek és berendezések, világítás, garázkapu stb. használata sem köthető vagy osztható meg az egyes tulajdonosok között, ezért gyakorlati okokból a karbantartás, takarítás és javítási munkák is a közös képviselő hatáskörébe tartoznak, ha ez a leírásban kifejezetten másként nem szerepel.

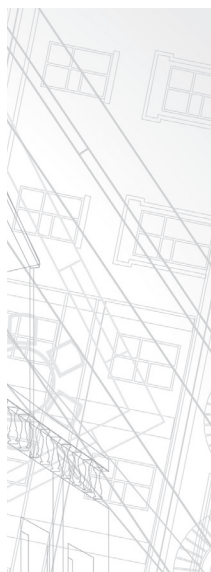
Éppen ezért kérjük, hogy a teremgarázzsal kapcsolatos problémákat és észrevételeket a közös képviselőnek jelezze, aki gondoskodik azok kezeléséről! Az ebben a fejezetben leírt karbantartási utasítások szintén nem az egyes tulajdonosoknak, hanem elsősorban a közös képviselő számára nyújtanak iránymutatást.

12.1 A teremgarázs és a beállók jogi helyzete

A teremgarázs az abban beállót vásárolt tulajdonosok közös tulajdonában van, meghatározva, hogy melyik tulajdonos hányas számú beálló használatára jogosult. A beállók a teremgarázs padlóján egyértelműen jelöltek és azonosíthatóak, a tulajdonosok csak ezen a helyen parkolhatnak gépkocsijukkal.

A beállók birtokvédelme a tulajdonos kötelezettsége, azaz ha valaki az ő beállóján parkolna, neki kell az illetéktelen használót elküldenie, megakadályoznia a parkoló használatában, erre más személynek (eladó, kivitelező, portás, gondnok, közös képviselő) sem joga, sem kötelezettsége nincs. Amennyiben rendszeresen előfordulna illetéktelen használat, javasoljuk egy lelakatolható-lehajtható parkolásgátló felszerelését.

A teremgarázsban tulajdonnal nem rendelkező lakók, a teremgarázs és a beállók használatára ideiglenes jelleggel (pl. költözés, bevásárlás stb.) sem jogosultak. A teremgarázsban kialakított biciklitárolókat azonban valamennyi lakó használhatja, azonban szigorúan csak a rendeltetésének megfelelő módon, azaz kerékpárok és robogók tárolására. Ez önmagában nem jelent jogot a garázkapu használatára, kapunyitó távirányítót külön kell vásárolni.



12.2 A beállók mérete és használata

A garázs és közlekedő útjainak (szélesség, magasság, ívek sugara) kialakítására a közútépítés szabályai nem vonatkoznak, azokat külön jogszabály határozza meg. A garázs, a beálló és a parkológépek kialakítás nem illeszkedik egyenként, és külön-külön a használók gépjárműveihez (pl. mélyre helyezett légtérelő, egyedi antennák, ültetett futóművek), ezért a garázs adottságaihoz a használóknak kell alkalmazkodniuk. A teremgarázs és a beálló személygépjárművekkel való használatra lettek kialakítva, ez azonban nem jelenti azt, hogy minden személygépkocsival egyformán kényelmesen használhatóak, vannak olyan méretű gépkocsik, amelyekkel a beálló egyáltalán nem használhatóak.

Az egyes beállók mérete, az ott rendelkezésre álló hely a beálló típusától függően (gépesített vagy önálló), de azonos típuson belül is eltérhet egymástól, ennek oka az épület szerkezeti kialakítása (pillérek, falak, gépészet stb.), ez nem számít tervezési vagy kivitelezési hibának, nem tartozik a jótállás körébe.

A beállókon úgy kell megállni a gépkocsival, hogy azzal ne akadályozzák a szomszédos beállókat vagy a közlekedőket! Be- és kiszállásnál, pakolásnál a gépkocsi ajtajai átnyílhatnak a szomszédos beálló területére, ez a normális használat része, ezért a gépkocsikat a beálló közepére kell parkolni, hogy ne gátoljuk a szomszédos beállóban lévő autók ből a ki- és beszállást!

A beállókn kívül ideiglenes jelleggel is tilos máshol megállni, ezzel mások közlekedését akadályozza, illetve kifejezetten balesetveszélyes is lehet! A gépesített beállókon úgy kell megállni, hogy ne akadályozzák az emelő mozgását, ne lehetetlenítsék el a másik szintre történő be- és kiállást.

12.3 Forgalmi rend

Bár a teremgarázs nem számít közterületnek vagy közútnak, itt is a KRESZ szabályai érvényesek, azok megszegése ugyanolyan jogkövetkezményekkel jár, mintha arra közúton került volna sor. A teremgarázsban 14. életévét be nem töltött gyermek, vagy háziállat kizárólag felnőttel együtt, azok felügyelete mellett tartózkodhat!

A két épületben található teremgarázsok két-két, egymástól függetlenül részre oszlanak, melyek külön garázskapukon keresztül közelíthetőek meg. A garázskapuk a Tatai útról és a Szent László útról nyílnak, a hozzájuk tartozó beállók a következők. (Zárójelben a kaput nyitó telefonszám.)

A ÉPÜLET – Tatai utca

Északi kapu: (+36 20 286 6709) A10–A18-ig
Déli kapu: (+36 20 286 6582) A01–A09-ig

B ÉPÜLET – Szent László út

Északi kapu: (+36 20 286 6663) B10–B18-ig
Déli kapu: (+36 20 286 6643) B01–B09-ig

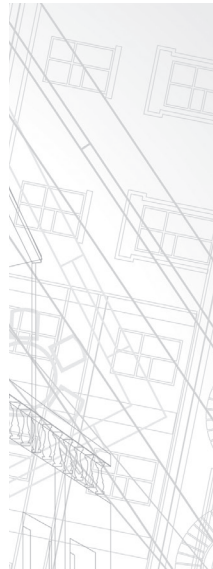
A gyalogos közlekedés nincs külön választva a gépjármű-forgalomtól, ezért a vegyes közlekedés miatt a gépkocsi-vezetők és a gyalogosok részéről is fokozott figyelem szükséges. A parkolóhelyek és közlekedő utak a burkolat síkjában felfestett jelekkel ellátottak. A garázskihajtó egyirányú forgalmat bonyolít le, a közlekedő utak kétirányúak.

A teremgarázsban 5 km/h a megengedett maximális sebesség. A garázsba behajtani, illetve ott közlekedni legfeljebb 1,00 tonna tengelyterhelésű, azaz 2000 kg össztömegű gépkocsival lehet, amelynek magassága legfeljebb 210 cm. A gépesített beállóknál külön kihelyezett feliratok szabályozzák azok használatát.

12.4 Szellőztetés

A belső égésű motorok kipufogógáza más mérgező anyagokon (korom, CO₂, NO₂ stb.) kívül alapvetően szénmonoxidot (CO) tartalmaz, amely színtelen, szagtalan, az életre kifejezetten és fokozottan veszélyes gáz. A teremgarázsok úgy lettek megtervezve és felépítve, hogy a mérgező kipufogógázok természetes szellőztetéssel, gépi elszívás nélkül távozhassanak a szabadba.

A szellőztetés az időjárási viszonyoktól, széljárástól, hőmérséklettől függetlenül mindig működik, az átszellőztetés a garázkapukon és a homlokzati nyílásokon keresztül történik, melyek nyitottak vagy szellőzőráccsal fedettek. Ezeknek a nyílásoknak bármiféle elfedése, betömése, lefóliázása vagy más módon történő elzárása szigorúan tilos és életveszélyes! Ugyancsak tilos a rácsos garázkapuk zártra történő cseréje vagy a szellőzőrostélyok megváltoztatása!



12.5 A garázska pu működtetése

A kapuk nyitása távirányítással (mobiltelefonról) vagy kézi vezérléssel is történhet, az irányítópanelben lévő szervizkulcs állásától függően. Az egyes kapukhoz tartozó mobiltelefonszámokat a 12.3 pontban találja.

Amikor a kapu nyitása a mobiltelefonról történő hívással történik, akkor a rendszer a beérkező hívást érzékeli, de azt nem fogadja (nem veszi fel), hanem egyből bontja a vonalat (elutasítja a hívást), így az a hívónak nem kerül pénzbe, nem fogyasztja az előfizetésében foglalt díjmentes időkeretet.

Mivel a kapu azonosítja a hívó készüléket, így ellenőrizve a jogosultságot a teremgarázs használatára, a telefonkészüléken engedélyezni kell a hívó telefonszámának küldését (kijelzését a hívott készüléken). Csak olyan telefonszámról kezdeményezett hívással nyitható a kapu, amely előzőleg regisztrálva lett a garázska pu rendszerében. A regisztrációs rendszert a közös képviselő kezeli és tartja karban, új készülék (telefonszám) regisztrációjával, régi szám törlésével kapcsolatban hozzájuk kell fordulni. A regisztráció kapunként történik, azaz a tulajdonosok csak azt a kaput fogják tudni kinyitni, amelyen át saját beállójukat elérik, a másik három kaput nem tudják működtetni.

A kapu automatikusan lezár a teljes nyitás befejeződésétől számított 10 másodperc múlva, ha a garázska pu szerkezetének jobb és baloldalán elhelyezett mozgás, áthaladás érzékelő (infrasarompó) nem érzékel járművet, személyt, vagy nagy testű állatot áthaladni vagy megállni az érzékelő mezőben.

A garázsba gépkocsival történő be- és kihajtás során egyaránt figyelemmel kell lenni az esetleges szembeforgalomra (a kapun keresztül egyszer csak egy irányba lehet közlekedni, mivel azon egymás mellett nem fér el két gépkocsi), a közúti forgalomra és a garázska pu előtt vezető járdán a gyalogos forgalomra. Tilos a teljesen, azaz a véghelyzetig ki nem nyílt kapu alá hajtani!

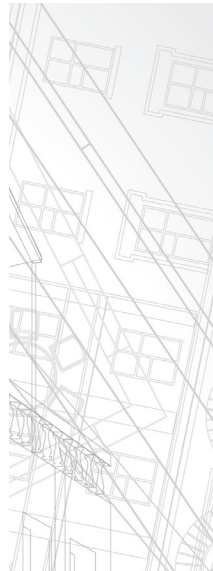
Áramszünet vagy meghibásodás esetén lehetőség van a garázska pu kézi működtetésére is a kapu melletti kezelőszervek segítségével, ilyen esetekben – vészhelyzet kivételével – a kapu nyitására az erre kiképzett személy (közös képviselő, gondnok, biztonsági őr stb.) jogosult.

12.6 A parkológépek használata

A gépesített gépkocsibeállók (parkológépek) két gépjármű parkolását teszik lehetővé, melyek egymástól függetlenül használhatják a beállót. A parkológépek használatáról a teremgarázsban elhelyezett táblák tájékoztatnak, kérjük, hogy az első használat előtt gondosan olvassa el! A parkológépek csak olyan méretű gépkocsikkal használhatóak, amely semelyik irányban nem ér el a plató széléig, nem nyúlik túl a platón. Az alsó helyek legfeljebb 180 cm magas gépkocsikkal használhatóak, a felsők esetén a gépkocsi megengedett magassága a helytől függően 160 vagy 185 cm, a konkrét értéket az adott parkológépnél elhelyezett tábláról tudja leolvasni. Spoilerrel szerelt, ütötett futóműves vagy eleve alacsony hasmagasságú autókkal (sportkocsik) a parkológép használata nem javasolt, illetve csak saját felelősségre használható!

Beparkolni csak végállásban lévő, teljesen felemelt vagy leengedett parkológépre lehet. A parkológépre mindig egyenesen, a hosszanti oldallal párhuzamosan, orral előre álljon be! Kérjük, hogy soha ne próbáljon meg tolatva beállni! Legyen figyelemmel a teremgarázs padlója és a gép plató közötti szintkülönbségre, kellő óvatossággal, lépésben álljon be és ki, különben a gép platójának széle felsértheti, kiszakíthatja a gumiabroncsokat. Beparkolásnál addig menjen előre, amíg az első kerekek el nem érik a keréktámaszt! Soha ne hajtson át az első keréktámaszon! A parkolásra szolgáló platók úgy vannak kialakítva, hogy megakadályozzák a tálcáról történő véletlen legurulást, ettől függetlenül a motor leállítása után mindig húzza be a kéziféket!

A parkológép felemelése, illetve lesüllyesztése a kulcsnak az irányítópultba történő behelyezésével és elfordításával történik. A kulcs jobbra (órmutató járásával egyező irányba) fordításával felemelheti, balra fordításával lesüllyesztheti a platókat. A kulcsot a működtetés alatt mindvégig elfordítva kell tartani, különben a gép leáll. A kulcsot addig tartsa elfordítva, amíg a gép az alsó vagy felső végpontját el nem éri és leáll, ezt követően a kulcsot fordítsa alapállásba, majd vedye ki a vezérlőpanelből!



Áramszünet idején a parkológépet saját, szünetmentes akkumulátora működteti, ez azonban csak a gép leengedését teszi lehetővé, a felemelés nem lehetséges.

12.7 A garázkapu, a parkológépek és a teremgarázs karbantartása

A garázkapuk és a parkológépek gyakori és nagy igénybevételnek kitett elektromechanikus szerkezetek, ezért folyamatos karbantartást igényelnek, amelyet kizárólag erre felkészült, a megfelelő jogosítvánnyal rendelkező vállalkozás végezhet. A karbantartási szerződés megkötése a közös képviselő feladata. A karbantartás, illetve a karbantartási szerződés megkötésének elmulasztása a jótállás elvesztésével jár!

A garázkaput mozgató motort, a véghelyzet-kapcsolókat, mozgás-érzékelőket karbantartás során víz nem érheti! A víz által ezekben a szerkezeti elemekben okozott károsodásra a jótállás nem vonatkozik.

A garáztér műgyanta burkolata géppel tisztítható oly módon, hogy a gép a vizet fel is szívja. Az így keletkezett anyag veszélyes hulladéknak minősül, melynek kezelését az üzemeltetőnek az előírások szerint kell végeznie. A teremgarázs padlója sík, azaz nincs lejtés a padlóösszefolyók felé, ezért ha víz kerül a teremgarázsba, vízfoltok keletkezhetnek, ez nem minősül hibajelenségnek.

12.8 Összefolyók, olajfogó, zsompszivattyú

A ház több helyiségében (hulladéktároló, kazánház, takarítószertároló és teremgarázs) a padlóban elhelyezett összefolyók kerültek beépítésre, melyek a takarítás során vagy más módon oda kerülő víz elvezetésére szolgálnak.

Ezeknek a szerkezeti elemeknek a funkciója, rendeltetése, csak a fenti feladatra megfelelő. Nem biztosít megfelelő védelmet a környezet-szennyezés ellen, ezért az autók fáradt olaját, benzint, savakat, lúgo-kat és az ivóvizre, talajra káros anyagokat a padlóösszefolyóba önteni szigorúan tilos!

Az olajfogók a pincszinten vannak elhelyezve, rendeltetésük a csurgalékvízbe került olaj és benzin leválasztása. További feladata, hogy az ott parkoló gépjárművekről lecsöpögő szennyeződésből leválassza a környezetre káros anyagokat, illetve a gépi takarítás folyamán itt gyűjtsék össze a szennyezett vizet.

Az összegyűlt szennyező anyagokat szükség szerinti rendszerességgel el kell szállítani a megsemmisítő helyre, a szállítást csak az erre jogosult személy, szervezet végezheti. (A szállítás tényét igazolni kell.)

A megtisztított vizet egy zsompszivattyú nyomja a közcatornába. A zompot rendszeresen ellenőrizni kell, és szükség szerint takarítani, hogy az esetlegesen belekerült homok vagy más szennyeződés ne tömítse el a szivattyú szívókosarát. A szivattyút és a teljes rendszert évente legalább egyszer ellenőrizni és felülvizsgálni szükséges, szivattyúhiba esetén ugyanis semmilyen, a pincszintre kerülő víz nem lesz átemelve a csatornarendszerbe és akár egy kisebb esőzés során, a rámpán lefolyó víz is súlyos károkat okozhat!

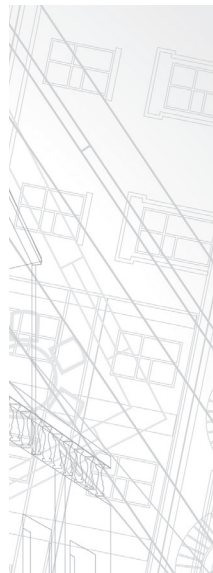
Az olajfogó zsompszivattyú a B épületben található.

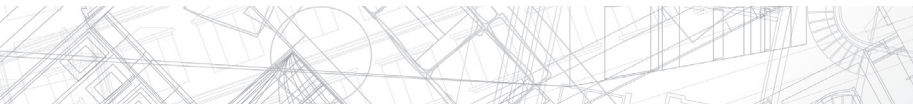
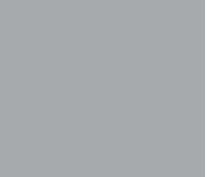
12.9 A tárolók használata, karbantartása

Felhívjuk figyelmét, hogy a földszinten elhelyezett tárolók (a teremgarázshoz hasonlóan) nem temperáltak, a hőmérséklet télen fagypont alatt is lehet! A sík padlós kialakítás miatt a közlekedőút felől a cipőkön vagy az autók által behordott csapadékvíz, hóolvadék a tárolókba is befolyhat, illetve hogy van olyan tároló, amelynek padlóján összefolyó található, vagyis ha nagyobb mennyiségű víz kerül a pincszintre, az részben ezen keresztül távozhat. Ugyancsak felhívjuk a figyelmet a földém alatt vezetett eső- és szennyvízelvezető vezetésekre, amelyekből meghibásodás esetén a tárolókba is víz juthat. A fentiekre tekintettel csak olyan tárgyakat tároljon, amelyek nem érzékenyek a fagyra vagy a nedvességre!

A tárolók rácsos oldalfalait beépíteni, elzárni tűzvédelmi okokból tilos! Ugyancsak tilos fokozottan tűz- vagy robbanásveszélyes anyagoknak (pl. üzemanyag) a tárolása. Jogszabályok vagy hatóságok (pl. ÁNTSZ) szintén korlátozhatják vagy megtilthatják bizonyos anyagok vagy tárgyak tárolását, kétség esetén kérjük, előzetesen tájékozódjon!

A tárolók rácsos szerkezetének karbantartása a tulajdonos kötelessége, az eljárásra az erkélykorlátnál írtak (11.2) az irányadóak.





13. KÖZÖS TERÜLETEK

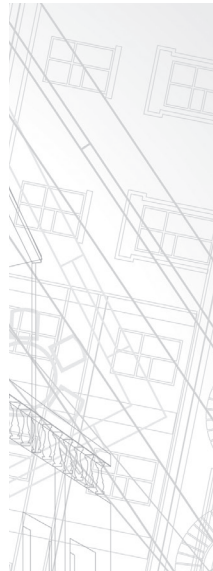
A közös területek valamennyi tulajdonostárs közös tulajdonát képezik, melyeket mindannyian használhatnak, fenntartásuk költségét pedig a társasház alapító okiratában meghatározott tulajdoni hányaduk arányában kötelesek viselni. Ugyanakkor vannak olyan közös területek és berendezések, amelyekhez kizárólag szakember férhet hozzá, csak ő állíthatja, szerelheti, tarthatja karban. Ezek a következők: kazán és kazánház, garázkapuk, parkológépek, szivattyú, fűtési rendszer, meleg víz ellátó rendszer, elektromos kapcsolószekrények, transzformátor, nyomásfokozó, szivattyúk, szellőztető rendszer stb. Más berendezéseket (liftek, közös területek világítása, ajtók és kapuk, kert 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!

13.1 Lépcsőház, folyosók, előtér

Ezek a területek kizárólag közlekedésre szolgálnak, egyúttal menekülési útvonalnak számítanak tűz vagy más veszélyhelyzet esetén, ezért szigorúan tilos bármilyen tárgy vagy berendezés (virágállvány, kerékpár, babakocsi, polc, stb.) a forgalmat akadályozni vagy elzárni! A tűzrendészeti előírások betartását a tűzoltóság rendszeresen ellenőrzi, a szabályszegésért milliós nagyságrendű büntetést szabnak ki a társasházra.

A padlólapok takarítása gépi és kézi módszerrel is történhet, a karcoló vagy agresszív szerek használata kerülendő.



13.2 Felvonók

A felvonók (lift) működése és működtetése szigorúan az ezekre vonatkozó külön használatbavételi engedélyhez kötött tevékenység. A lift rendszeres ellenőrzést, naplővezetéssel igazolt rendszeres karbantartást igényel. Meghibásodásának jelentési rendjét (hibabejelentés) a kezelő rendelkezései szerint kell biztosítani.

A felvonók úgy vannak beállítva, hogy tűzjelzés vagy áramszünet esetén átállnak a saját szünetmentes táppal történő működésre, automatikusan lemennek a földszintre és kinyitják az ajtókat, amely a vészhelyzet megszűnéséig nyitva, a lift pedig üzemen kívül marad. Ezzel minimálisra csökken a lifftben rekedés kockázata, amennyiben mégis ilyen eset következne be, a fülkében elhelyezett, vészvívó gombjának egyszerű megnyomásával tud kapcsolatba lépni az 0–24 órában működő porta ügyelettel, amely gondoskodik a mentésről.

Különös figyelmet kíván a lift takarítása, melynek során az alsó ajtóvezető sínek csúszkaiból minden szennyező anyagot gondosan el kell távolítani. A csúszkába került por, kavics, törmelék, forgács vagy bármely olyan szilárd anyag, amely az ajtó záródását akadályozná, azonnali takarítást igényel, ellenkező esetben a lift működésképtelenné válik. Szintén kiemelten figyelni kell a lift fém részeinek takarításakor a megfelelő tisztítószer kiválasztására, ugyanis a savas vagy lúgos anyagok megváltoztatják a fém felületét, amely bemattulhat vagy foltossá válhat.

A felvonó fülkéjében, az ajtókon, kezelőszerveken, stb. keletkező fizikai sérülések (karcolás, horpadás, törés stb.) nem tartoznak sem a jótállás, sem a karbantartási szerződés alapján végzendő javítások körébe, ezért kérjük, hogy vigyázzanak a felvonók épségére!

A felvonók bizonyos alkatrészeit (pl. kábel) rendeltetésszerű használat mellett is időnként cserélni kell, ezek kopó-fogyó alkatrésznek számítanak és a világítótestekhez hasonlóan korlátozott a jótállás.

13.3 Személybejárati kapu

Személybejáratként a garázkaput használni szigorúan tilos! A személybejáró kapu elektromos és hagyományos zárral is fel van szerelve, a bejutás két módon történhet.

1. A bejárat melletti kaputelefon egység billentyűzetén kód beütésével lehet bejutni, amelyet birtokbaadáskor kapnak meg a tulajdonosok.

2. A kaputelefonon a lakásokba felcsengetve a beltéri egységről a gomb megnyomásával távirányítással nyitható a kapu. A kaputelefon kültéri egységén kód beütésével a kapu biztonsági okokból nem nyitható

A kijutás egyszerűen, a belső oldalon található kilincssel történik.

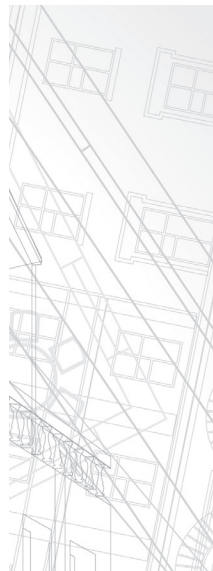
A bejárati kapu rendelkezik a csukódást segítő ajtóbehúzó szerkezettel, ennek ellenére az ajtó csukását kézzel kell kíséni, ellenőrizve, hogy a zárás ténylegesen megtörtént. Az átadást követő egy évben a behúzó működése folyamatos ellenőrzést és finomhangolást igényel, ez utóbbi nem tartozik a jótállás körébe.

13.4 Tetőre vezető ajtók

A 4. emelet fölötti lapostetőre a lépcsőház felől, illetve a lift irányából lehet kijutni. A tetőre vezető ajtók kívülről kilincssel nyithatók, belülről – kilincs hiányában – a nyitás csak kulcs használatával lehetséges. Az ajtóhoz kulccsal a közös képviselő és a portaszolgálat rendelkezik, a tetőre csak javítási vagy karbantartási munkák elvégzéséhez szabad kimenni, annak használatára a lakók biztonsági okokból nem jogosultak.

13.5 Közös területek világítása

A közös tereket, lépcsőházakat, folyosókat, és egyéb helyiségeket (időzített) világítással kiviteleztek, kézi vezérléssel (villanykapcsolóval), a teremgarázsban mozgásérzékelős vezérléssel. A kijáratmutatók és vészvilágító lámpák (általában) számozottak, formájuk eltér a többitől, és akkumulátorokkal legalább fél órán keresztül működnek áramszünet esetén is. Karbantartási igényük csekély, de az akkumulátorokat (vagy a szünetmentes áramforrás akkumulátorait) legalább évenként ellenőrizni, és szükség szerint típusfüggően cserélni kell. A vészvilágítást tilos kiiktatni, a meghibásodott részeket és világítótesteket haladéktalanul javítani, pótolni kell, ennek elmulasztását szigorúan büntetik!



13.6 Tűzvédelmi rendszer

Az épületben modern, a hatósági előírásoknak megfelelő tűzvédelmi rendszer van kiépítve, amelynek fő célja, hogy tűz keletkezése esetén meggátolja annak továbbterjedését, illetve hogy a keletkező füsttől (amely tűz esetén sokszor nagyobb veszéllyel jár, mint maguk a lángok) megvédje a lakókat. A ház építése során a műanyag villanykapcsolóktól és csengőktől eltekintve éghető anyagok nem kerültek beépítésre a folyosókon, lépcsőházban, előtérben, így tűz ezeken a helyeken nem keletkezhet vagy terjedhet át. A tűzvédelmi rendszer elemeit, azok működését évente felül kell vizsgálni és a jogszabályi előírásoknak megfelelően gondoskodni kell azok karbantartásáról.

Tűz észlelésekor

- azonnal hívja a 105-ös vagy 112-es segélyhívó számot;
- törje be a legközelebbi tűzjelző gomb üvegét (13.67.1);
- a menekülési útvonalat jelző táblákat követve a lépcsőházon keresztül a ház földszinti kapuján át hagyja el az épületet, a lakásban tartózkodó valamennyi személlyel együtt!
A liftek használata tűz esetén tilos, a füsttől és tűztől védett lépcsőház biztonságos menekülési útvonalat jelent!

13.6.1 Tűzjelző gombok, elszívórendszer

Az épületben több helyen (folyosók, pinceszint) elhelyezésre kerültek tűzjelző gombok, ezek üvegét betörve a gomb kiemelkedik és bekapcsol. Figyelem! A tűzjelző gomb NEM jelez át a tűzoltóknak, ezért tűz észlelésekor mindig hívja a 105-ös vagy 112-es segélyhívó számot! A tűzjelző gomb a következő rendszereket aktiválja:

1. A liftek automatikusan a földszintre mennek, kinyitják ajtajukat és azok a visszakapcsolásig nyitva is maradnak, a lifteket ilyenkor nem lehet használni. Tűzjelzéskor éppen ezért ne próbáljon a liftek használatával menekülni!
2. Bekapcsol a tetőn elhelyezett nagy teljesítményű ventilátor, amely a lépcsőházba levegőt nyomva túlnyomást hoz létre, így oda nem juthat be a füst. A ventilátor működés közben erős, jellegzetes hangot ad ki, ez szolgál vészjelzésként.
3. Azon a folyosószakaszon, ahonnan a jelzést leadták, illetve a felette lévők, bekapcsolnak a helyi elszívó ventilátorok, ezek lamellái a folyosó végén lévő falon láthatóak. A lamellák lezárása vagy eltömítése szigorúan tilos!

13.6.2 Tűzi vízrendszer

Minden szinten a falba építve megtalálható a tűzi vízvezeték csatlakozója, amelyre a tűzoltáshoz használatos tömlő kapcsolható. A házban úgynevezett nedves tűzi vízrendszer lett kiépítve, azaz a vezetékben, alapesetben is van víz.

A fentiekre tekintettel a tűzi vízrendszert kizárólag a tűzoltók tudják üzembe helyezni és használni, ezért tűz esetén az első legfontosabb feladat a tűzoltóság értesítése.

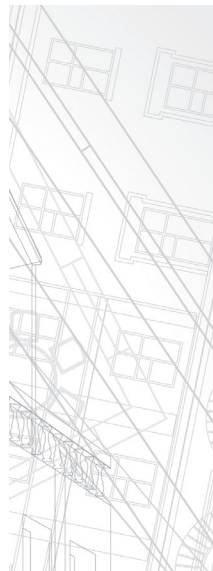
13.7 Kert

Az épületek által körülzárt belső kert közös területnek számít, azt valamennyi lakó használhatja, fenntartásáról és gondozásáról a társasház költségére a közös képviselő gondoskodik. A növényzet folyamatos ápolást és karbantartást (fűnyírás, metszés, műtrágyázás, gyomirtás, kártevővédelem stb.) igényel, mely feladatok ellátásához javasoljuk kertész alvállalkozó megbízását.

A kertben automata öntözőrendszer került kiépítésre, amely megfelelő beállítás mellett gondoskodik a növények vízszükségletéről. Amennyiben szárazságot, általános kiszáradást tapasztal, kérjük, hogy azonnal értesítse a közös képviselőt! A helytelenül beállított öntözőrendszer és a vízhiány miatt kiszáradt növények pótlása nem tartozik a jótállás körébe. Az automata öntözőrendszert október végéig, de mindenképpen az első fagy előtt vízteleníteni kell, a csövekben maradó víz ugyanis megfagyva súlyos károkat okoz a teljes rendszerben, amire nem vonatkozik a jótállás.

A kert és a kerti utak nem rendelkeznek külön kiépített vízelvezető rendszerrel, a csapadékvíz és a hólé elvezetése közvetlenül a talajba történik. Tartós esőzés, nagyobb zápor, zivatar vagy gyors olvadás esetén előfordulhat, hogy a talaj ideiglenesen telítődik vízzel, és tócsák, pocsolyák képződnek. Ez nem hiba, a jelenség megszüntetése, kiküszöbölése vagy megelőzése nem lehetséges.

A kertbe telepített játszótér (mászóka, csúszda, hinta, homokozó) 2–6 éves gyermekek számára lett tervezve. A játékok a hatályos szabványoknak és előírásoknak megfelelően lettek kialakítva, a megfelelő méretű eséstérrel rendelkeznek. A játékokat a gyermekek kizárólag felnőtt felügyelete mellett használhatják!



A homokozóban a homokot legalább 3 évente javasolt kicserélni, a szennyezés megelőzése miatt a kertbe kutyát vagy más háziállatot nem lehet bevinni!

A kertbe telepített bútorok és gyermekjátékok időjárásállóak, ellenállnak a közvetlen napsugárzásnak, a csapadéknak és a fagynak, de rendszeres karbantartást igényelnek. Különösen a fa alkatrészek állapotát kell legalább havonta ellenőrizni, sérülés esetén gondoskodni a festék vagy lakk szakszerű javításáról. A kerti bútorok és játékok felületkezelését (festék, máz, pác, lakk) szükség szerint, 2–4 éves gyakorisággal meg kell újítani. A karbantartás elmulasztása miatt bekövetkező állagromlásra a jótállás nem vonatkozik!

13.8 Homlokzat

A homlokzat általában nem igényel külön karbantartást, ellenőrzése azonban szükséges, legalább fél éves gyakorisággal. Az ellenőrzés alapvetően szemrevételezéssel történik, a sérüléseket és hibákat kizárólag szakember javíthatja ki.

Tilos a homlokzatról a szennyeződést dörzsöléssel, csiszolással, nagy nyomású vízszugárral, vagy általában vízzel tisztítani, különös figyelemmel a fagyveszélyes időszakokra! A külső homlokzatot a földszinten és az első emeleten burkoló klinker lapka borítás, különösen érzékeny a vegyszerekre és bármilyen színezőanyagra, porózus felülete a folyadékokat magába szívja, anyaga azokkal reakcióba lépve elszíneződik, lyukacsossá válik. A burkolat javítását és felújítását kizárólag szakember végezheti el.

13.9 Bádogos szerelvények

A bádogos szerkezeteket évente egyszer szemrevételezéssel ellenőrizni kell. A függő ereszcsonatát – ha szükséges – a lombtól, üledéktől meg kell tisztítani. A bádogozott felületen tűzzel, 60 °C feletti hőterheléssel járó tevékenységet (pl. hegesztést, forrasztást, hőlégfúvást, cigarettakioltást) végezni tilos! Hasonlóan tiltott a felületeken fúrni, szegecselni, kalapálni, stb. A bádogos szerkezeteket tilos maró hatású és oldószer típusú anyagokkal takarítani, ahogy tilos csiszolni, kaparni, karcolni és feszegetni.

A bádogozott felületek kialakítása során jellemzően önhordó szerkezeteket alkalmazunk párnafás, habarcságyazásos vagy egyéb, a szakma szabályainak megfelelő kialakítással. Ebből eredően ezekre 3 kg-nál nehezebb súlyt helyezni, rálépni, a felületeken járkálni tilos, mert balesetveszéllyel jár, a bádogozott felület deformálódik.

13.10 Gázellátó rendszer, központi kazán

Az épületben gázellátó rendszer csak a kazánházig, illetve az ott elhelyezett, a lakások fűtését és melegvízellátását biztosító kazánig került kiépítésre. Amennyiben az épületben gázszagot észlel, a gázóra előtt levő csapokat azonnal el kell zárni, és értesíteni kell a Gázműveket!

A kazánokat kizárólag kazánfűtői végzettséggel rendelkező személy üzemeltetheti, a beállításokat is csak ő módosíthatja. A kazán, a vezérlőegység, az érzékelők és kiegészítő berendezések folyamatos ellenőrzést igényelnek, amit megfelelően dokumentálni kell, a jótállás feltétele a szakszerviz által végzett karbantartás, karbantartási szerződés kötése. A kazán kezelését illetően a közös képviselő részére átadott használati és kezelési útmutató előírásai az irányadóak.

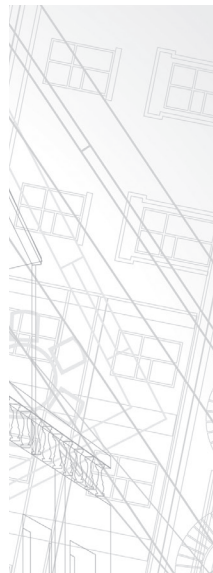
13.11 Villámvédelem

A villámvédelmi rendszer nem igényel karbantartást, de a látható részeket – levezetőket, felfogókat – évente ellenőrizni kell. A villámvédelem állapotát a vonatkozó szabvány szerint (3, 6, 9 évenként) mérésekkel is ellenőrizni kell és erről mérési jegyzőkönyvet kell készíteni. Esetleges villámcsapás után a rendszert szintén ellenőrizni szükséges. A szabályosan felszerelt és terv szerint megvalósított villámhárító rendszer sem jelent teljes biztonságot a becsapás nem várt helyen történő előfordulása ellen!

13.12 Tűzgátló ajtók

A lépcsőházat a teremgaráztól elválasztó tűzgátló ajtó életvédelmi berendezésnek számít, ezért annak beépítési módjának, működésének megváltoztatása nem lehetséges. A tűzgátló ajtók funkciójukból és értelmükből fakadóan tűzszakaszként alapvető élet- és vagyonbiztonsági feladatot látnak el.

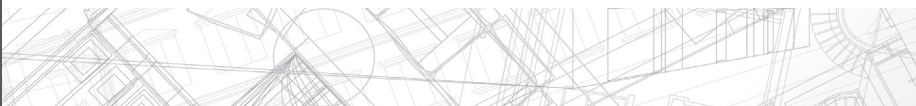
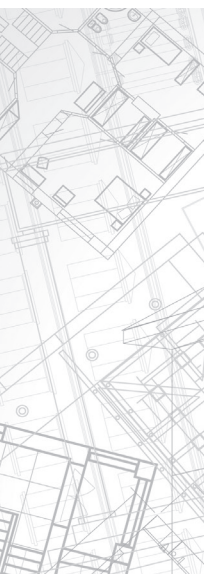
Ez a szerkezet nem egyszerű vasajtó, amit faékkal, felmosó vödörrel, seprűvel stb. ki lehet ékelni, támasztani, hanem megköveteltemen határozott csukódást biztosító, életvédelmi szerkezet, amellyel szemben követelmény az állandó csukott állapotban tartás, amit a pántba integrált záró mechanika biztosít.



Ennek beállításán módosítani csak záródási biztonság, következőképpen az élet- és vagyonvédelmi funkció kárára volna lehetséges! Az ajtókat a tűzoltóság rendszeresen ellenőrzi és bármilyen módosítás, nem megfelelő működés esetén milliós nagyságrendű büntetéssel sújtja a társasházat.

A tűzgátló ajtókon található behúzó szerkezet rugóstag elsősorban azt a célt szolgálja, hogy egy ilyen ajtó soha, még véletlenül se maradjon nyitva a rendeltetészerű használatból következő időtartamon túl. A behúzó szerkezetnek nem feladata a csapódás tökéletes, zajmentes csillapítása.

Az ajtó csendes csukása és nyitása a használók személyes felelőssége, tehát az ajtót gondosan kézzel kísérve kell nyitni és csukni. A tűzgátló ajtó kitémasztása többek között rugófáradást idéz elő, és az ilyen természetű meghibásodások javítása nem tartozik a jótállás körébe. A házi barkácsolások, szivacsdarabkák, gumilapok, filcdarabok stb. az ajtók élére, tokjára ragasztása, alkalmazása szintén nem rendeltetészerű használatnak minősül és a hatósági rendelkezések súlyos megszegésének számít.



14. 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 Metrodom Kivitelező 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.

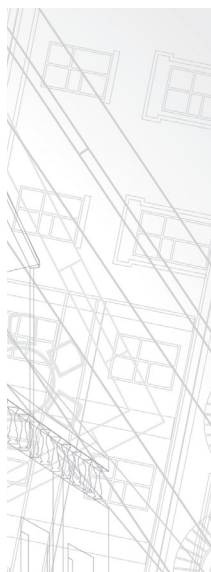
14.1 Mi a különbség?

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, az átadás idején már meglévő 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 jogszabályban előírt kötelező alkalmassági idejétől függően az egyes épületszerkezeti elemekre vonatkozó szavatossági igények 5 (pl. válaszfalak vagy szigetelés) vagy 10 év (pl. alapozás, födémek) elteltéig is érvényesíthetők.

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

14.2 A jóállás időtartama és tárgya

Új építésű lakás esetén a lakásra és a teljes épületre kötelező jóállást ír elő a törvény. Ennek időtartama az egyes épületszerkezeti elemektől és anyagoktól függően 3, 5 vagy 10 év. Azt, hogy mire hány év jóállás jár, a 181/2003. kormányrendelet és annak négy melléklete határozza meg, melyet teljes egészében tartalmaz az útmutató következő, 15. fejezete.

Nagyon fontos, hogy a 3 éves általános jóállás nem az átadás (birtokbaadás) pillanatában kezdődik, hanem amikor a kivitelező (a Metrodom Kivitelező Kft.) átadja az épületet a megrendelőnek. Ennek a szabálynak az az oka, hogy a lakások, beállók, tárolók egymástól nem elválasztható, független termékek, hanem műszaki szempontból egységes egészet alkotnak. (Nem lehet, hogy pl. a kazán vagy a lift az egyik lakó felé még garanciális legyen, a másik felé azonban nem.) A Szent László út 41-43. társasház 3 éves általános jóállásának határideje:

2018. december 15.

14.3 jóállás kötelezettje

A jóállás kötelezettje, akinek a garanciális javítást el kell végeznie, elsődlegesen az épület generálkivitelezője, a Metrodom Kivitelező Kft., nem pedig az eladó. (Ezt a 15. fejezetben teljes terjedelmében olvasható kormányrendelet rendezi így, és az adásvételi szerződés is tartalmazza.) A bejelentéseket, a javítások koordinálását a Metrodom Kivitelező Kft. munkatársai végzik, ha bármilyen garanciális problémája van, kérjük, hogy velük vegye fel a kapcsolatot a honlapunkon (www.metrodom.hu/garancia) található elérhetőségeken, ne ügyfélszolgálatunkkal!

14.4 A bejelentés

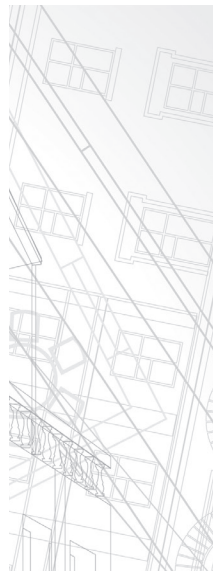
Javítási igényt elsősorban az ingatlan tulajdonosa (hasznélvezője) jelenthet be, de elfogadjuk a bejelentést családtagoktól is, vita vagy kétség esetén azonban kérhetjük, hogy a bejelentő igazolja a jogosultságát! Ha a lakást esetleg értékesítették volna, az új tulajdonost természetesen ugyanazok a jogok 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!

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 honlapunkon (www.metrodom.hu/garancia) jelentheti be, ehhez nincs szükség se regisztrációra, se a jótállási jegy vagy más bizonylat számra – csak ki kell választania az épületet, megadni a lakás számát és az Ön elérhetőségét (telefon és e-mail), valamint röviden leírni a hibát. A bejelentésről azonnal automatikus visszaigazoló mailt kap, amely tartalmazza a tudnivalókat, és hogy ki és mikor fogja Önnel felvenni a kapcsolatot.

Ha nem kívánja honlapunkat használni, küldhet simán e-mailt, faxot vagy levelet is, utóbbi esetekben javasoljuk a birtokbaadásakor kapott vagy irodánkban 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 emlékezte, hogy ki, kinek, mikor és mit jelentett be.



14.5 A javítás menete

A bejelentést követő 5 munkanapon belül a megadott telefonszámon jelentkezni fog Önnél az épület garanciális építésvezetője vagy a megbízott alvállalkozó. (Ez a határidő év végén meghosszabbodik, akkor ugyanis garanciális részlegünk 2 hétig zárva van.) Kérjük, hogy ezért bejelentését úgy időzítsse, hogy munkatársaink rendelkezésére tudjon állni és ne például hosszabb szabadság vagy külföldi tartózkodás előtt tegyen bejelentést, mert két sikertelen kapcsolat-felvételi kísérlet után az ügyet tárgyalanként lezárjuk.

Ha a hiba jellege ezt szükségessé teszi, akkor garanciális építésvezetőnk egy Önnel egyeztetett időpontban előzetes szemlét tart, ahol felméri a hiba mértékét és javítási igényét, ha erre nincs szükség, akkor rögtön egy javítási időpontot egyeztetünk.

A javítást a Metrodom Kivitelező Kft. megbízása alapján eljáró szakszerezők végzik, rendszerint azok, akik az építés során is közreműködtek. A munka végén egy egyszerű jegyzőkönyvet veszünk fel, amelyet a javítást végző alvállalkozó és a bejelentő is aláír, ez igazolja a javítás megtörténtét.

14.6 Az egy éves bejárás

A használatbavételi engedély 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 szegőlécc stb.), amelyek a lakás mindennapi használatá során nem zavaróak, javításuk gyors és egyszerű, viszont kizárólag egy ilyen hiba miatti kiszállás aránytalanul sok időt és költséget igényelne.

Ugyancsak ekkor javítjuk a festéken és a vakolaton megjelent mikro repedéseket is, melyek a ház, a szerkezet és a falak minimális mozgásából, a ház „beállásából” 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. A félreértések elkerülése végett az egy éves bejárás elmulasztása legfeljebb kényelmetlenséget okoz, de semmilyen jog elvesztésével nem jár, a fenti hibák javítását később is kérheti.

14.7 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.

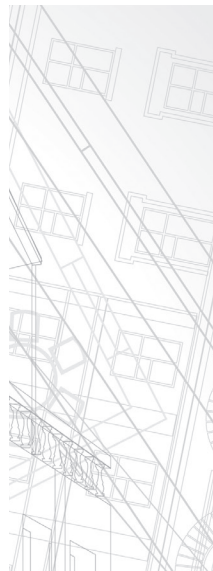
A lakás használata során keletkezett fizikai sérüléseket nem javítjuk ki, ide tartozik a festék, a vakolat leverése, az ajtók, ablakok, a parketta karcosai, a szaniterek, a kád mázának vagy zománcának sérülései. Ilyen jellegű hibát legkésőbb birtokbaadáskor, vagy ha ezt megelőzően kérte, hogy a lakásba bútorokat vihessen be, akkor a bepakolás megkezdése előtt teheti. Ilyen hibánál 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 vagy a felső szomszéd hibás mosógépe 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 rendeltetészerű használatból eredő hibákat, például a szellőztetés elmulasztása vagy a fűtés elzárása miatti penészesedést, valamint a nem megfelelő tisztítószer okozta károkat (foltosodás, elszíneződés, karcosodás), 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 átfesti a falat. A félreértések elkerülése végett, a tőlünk rendelt változtatásokra, rajtunk keresztül megrendelt, általunk beépített anyagokra ugyanaz a jótállás vonatkozik, mint az alapáras kiépítésre és termékekre.

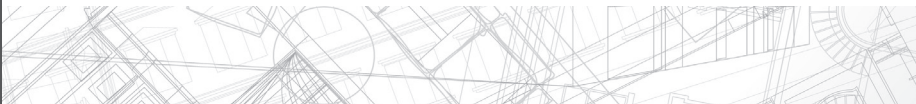
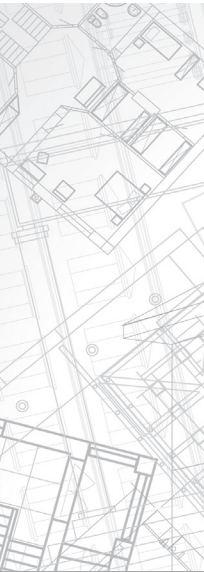
Más kategóriába tartozik, de lakói bejelentésre ugyancsak nem javítjuk a közös területeket vagy az ott lévő gépeket, szerelvényeket (lift, kazán, világítás stb.), mivel ilyen munkákra csak a közös képviselő adhat engedélyt és veheti át azokat. Ha a közös területtel volna valamilyen gondja, azt kérjük, hogy a közös képviselőnek jelezze!



14.8 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 keresse:

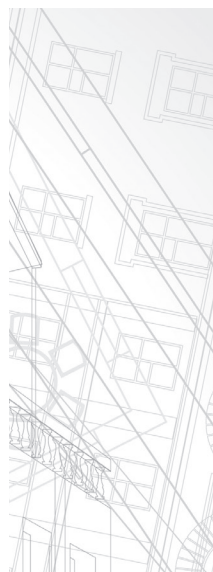
- a fűtés beindítása és kikapcsolása a házban;
- a fűtési és a használatimeleg víz hőfokának beállítása;
- a világítást vezérlő mozgásérzékelők beállítása;
- az automata öntözőrendszer beállítása;
- kiégett izzók cseréje (a közös területeken);
- takarítással kapcsolatos észrevételek.
- garázkapu meghibásodása, karbantartása,
- garázkapuhoz történő hívószám hozzárendelése/regisztrációja
- közös tereken lévő ajtók (pl.: épület bejárati ajtó) beállítás
- parkológépek meghibásodása, karbantartása,
- játszótéri eszközök meghibásodása, karbantartása,
- lift meghibásodása, karbantartása



15. 181/2003, (XI.5.) KORMÁNYRENDELET A LAKÁSÉPÍTÉssel KAPCSOLATOS KÖTELEZŐ JÓTÁLLÁSRÓL

A Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 248. §-ában foglaltakra figyelemmel a Kormány a következő rendeletet alkotja:

1. § (1) A jótállási kötelezettség e rendelet szabályai szerint kiterjed az újonnan épített lakásoknak és lakóépületeknek az 1. számú melléklet 1. pontjában meghatározott épületszerkezeteire, az 1. számú melléklet 2. pontjában meghatározott lakás- és épületberendezések beépítésére, illetve beszerelésére, valamint az e lakóépületeknek a 2. számú mellékletben meghatározott, a lakásokat kiszolgáló helyiségeire és részeire.
 - (2) A jótállási kötelezettség kiterjed az 1. számú melléklet 2. pontjában meghatározott lakás- és épületberendezésekre is, amennyiben azok a lakás alkotórészének minősülnek.
 - (3) 1 A jótállási kötelezettség kiterjed az újonnan épített lakásoknak, lakóépületeknek, közhasználatú építményeknek a 3. és 4. mellékletben meghatározott épületszerkezeteire és az azok létrehozásánál felhasznált egyes termékeire és anyagaira.
 - (4) 2 E rendelet alkalmazásában:
 - a) épületszerkezet: az épületeket, építményeket alkotó helyszínen készített vagy előregyártott szerkezet vagy berendezés;
 - b) közhasználatú építmény: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 9. pontja szerinti építmény;
 - c) lakás: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 105. §-a szerint kialakított önálló rendeltetési egység;
 - d) lakóépület: az OTÉK 1. sz. melléklet 78. pontja szerinti épület.
2. § (1) 3 A jótállási kötelezettség a kivitelezési szerződés alapján az építési, szerelési munka elvégzésére kötelezettséget vállaló személyt (a továbbiakban: vállalkozó) terheli.



- (2) A vállalkozó az e rendeletben foglaltaknál a megrendelőre nézve kedvezőbb jótállási feltételeket vállalhat.
- (3) Semmis az a megállapodás, amely az e rendeletben foglaltaktól a megrendelő hátrányára tér el.
Az érvénytelen megállapodás helyébe e rendelet rendelkezései lépnek.

3. § (1) 4 A jótállás időtartama a műszaki átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontjától számított

- a) három év az 1. és 2. mellékletben,
- b) öt év a 3. mellékletben,
- c) tíz év a 4. mellékletben meghatározottakra.

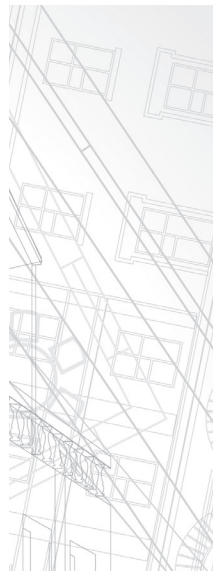
E határidők elmulasztása jogvesztéssel jár.

- (2) 5 A jótállási jogokat a lakás (lakóépület) vagy építmény tulajdonosa, a lakás vagy építmény tulajdonba adásáig a megrendelő (a továbbiakban együtt: jogosult) a vállalkozóval vagy az általa javításra kijelölt személlyel, illetve szervezettel szemben érvényesítheti.

4. § (1) A jótállási igény a jótállási jeggyel érvényesíthető.

- (2) 6 A vállalkozó a jótállási jegyet lakásonként külön-külön köteles kiállítani, és azt a műszaki átadás-átvételi eljárás során a jogosultnak átadni.
- (3) A jótállási jegynek tartalmaznia kell
 - a) a jótállás körébe tartozó lakás, a lakást kiszolgáló helyiségek és épületrészek, valamint épületszerkezetek és berendezések meghatározását,
 - b) a jogosultat a jótállás alapján megillető jogokat, azok érvényesíthetőségének határidejét és feltételeit,
 - c) a vállalkozó és az általa a javításra kijelölt szervezet nevét és címét,
 - d) 7 a műszaki átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontját.
- (4) 8 A jótállási jegynek utalnia kell arra, hogy a jótállás a jogosult jogszabályból eredő jogait nem érinti.
- (5) A jótállási jegy szabálytalan kiállítása vagy a jogosult részére történő átadásának elmaradása nem érinti a jótállási kötelezettségvállalás érvényességét.

5. § (1) A vállalkozó a bejelentett jótállási igény alapján tizenöt napon belül köteles a hibát megvizsgálni és a jogosult igényéről nyilatkozni.
- (2) A javítást, a cserét, a munka újbóli elvégzését úgy kell teljesíteni, hogy az lehetőség szerint a lakóépület, illetőleg a lakás használatát ne akadályozza.
- 5/A. §9 (1) A 4. § (2)-(4) bekezdésében és az 5. §-ban foglalt rendelkezések megsértése esetén a fogyasztóvédelmi hatóság jár el a fogyasztóvédelemről szóló törvényben meghatározott szabályok szerint.
- (2) Az (1) bekezdésben megjelölt rendelkezések a fogyasztóvédelemről szóló törvény alkalmazásában fogyasztóvédelmi rendelkezések.
6. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba;
rendelkezéseit a hatálybalépését követően kötött építési szerződésekre, illetve építési szerződés hiányában a hatálybalépését követően megkezdett építési-szerelési munkákra kell alkalmazni.
- (2) 101. számú melléklet a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelethez
1. A lakások és a lakóépületek kötelező jótállás alá tartozó épületszerkezetei:
- a) a lakóépület alapjai, fal- és födémszerkezetei,
 - b) a lakások burkolatai (ideértve a festést, a mázolóást, tapétázást is),
 - 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.



2. A kötelező jótállás alá tartozó lakás- és épületberendezések:

- a) a főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.),
- b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.),
- c) a melegvízellátó berendezés (gáz-vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha),
- d) az épületgépészeti és egészségügyi berendezések (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb. a hozzá tartozó szerelvényekkel),
- e) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.),
- f) a beépített bútor (beépített ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.),
- g) a redőny, vászonroló, napvédő függöny,
- h) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke, valamint a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhalózzal,
- i) a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok,
- j) 11 a központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor stb.) is, kivéve a közszolgáltató által jóváírással vagy üzemeltetésre átvett vezetékeket és berendezési tárgyakat,
- k) 12 a víz-, szennyvíz- és gázvezeték a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is, a hozzá tartozó szerelvényekkel; gázvezeték esetén a közszolgáltató által jóváírással vagy üzemeltetésre átvett vezetékek és berendezési tárgyak kivételével,
- l) 13 az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere a lakásban levő vezetékszakaszt és szerelvényeket is ideértve, kivéve a közszolgáltató által jóváírással vagy üzemeltetésre átvett méretlen készüléket és fogyasztásmérőt,
- m) a lakást szolgáló szellőztető berendezés és a klímaberendezés,
- n) a központi antenna és erősítő berendezései, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és csatlakozóaljat is,
- o) a személy- és teherfelvonó,
- p) a háztartásban keletkező hulladék gyűjtésére szolgáló berendezés,
- q) a lakást szolgáló kút a hozzá tartozó szerelvényekkel,

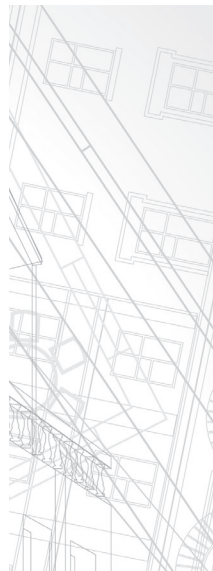
r) a lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés.
2. számú melléklet a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelethez

A lakóépületnek a lakásokat kiszolgáló kötelező jótállás alá tartozó helyiségei és részei:

- a) tetőterasz,
- b) pince- és padlástérség vagy tüzelőtároló,
- c) kapualj,
- d) lépcsőház,
- e) folyosók és függőfolyosók,
- f) központi berendezések helyiségei,
- g) mosókonyha,
- h) szárítóhelyiség,
- i) gyermekocsi- és kerékpártároló helyiség,
- j) hulladékároló helyiség,
- k) gépkocsitároló helyiség (garázs, teremgarázs).

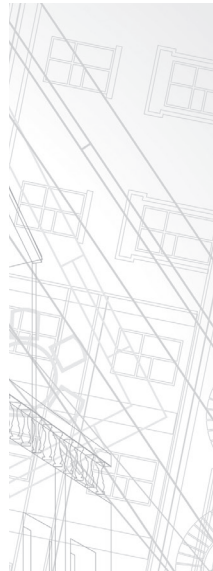
3. számú melléklet a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelethez¹⁴

	A	B	
1.	Épületszerkezet	Termék	
2.	Tetőhéjalások	2.1	Égetett agyag tetőfedő elemek (tetőcserép)
		2.2	Tetőfedő elemek (pala, hullámpala)
		2.3	Fémlemez tetőfedő elemek (horganyzott acéllemez, horganylemez, alulemez, műanyaggal bevont fémlemez)
		2.4	Beton anyagú tetőfedő elemek (betoncserép)
		2.5	Hőszigetelő lemezek, paplanok stb.
		2.6	Páraszigetelő fóliák
		2.7	Tetőkibúvók, felüvilágítók, hófogórács stb.
3.	Válaszfalak	3.1	Égetett agyag válaszfalelemek
		3.2	Előregyártott vasbeton válaszfalpanelek



		3.3	Gázsilikát válaszfalelemek
		3.4	Gipsz és gipszperlit válaszfalelemek
		3.5	Egyéb alapanyagú válaszfalelemek
		3.6	Kombinált anyagú (könnyűszerkezetes) – szerelhető vagy táblás szerkezetű – válaszfalelemek
4.	Csapadékvíz és használati víz elleni szigetelés	4.1	Bitumenes vízszigetelő lemezek Műanyag vízszigetelő és burkoló lemezek, fóliák, szigetelés
		4.2	Műanyag vízszigetelő és burkoló lemezek, fóliák
		4.3	Bevonatszigetelő anyagok
		4.4	Tetőszigetelő habbevonatok
		4.5	Ragasztóanyagok
		4.6	Tető és padló szerelvények (összefolyók, páraszellőzők stb.)
5.	Nyílászáró szerkezetek	5.1	Fa, fém, műanyag és kombinált anyagú nyílászáró szerkezetek
		5.2	Nyílászáró szerkezetek szerelvényei (zárak, vasalások, veretek stb.)
		5.3	Üveg- és hőszigetelő üvegszerkezetek
		5.4	Árnyékolók, elsötétítők, zsaluk és rácsok
		5.5	Beépítéshez felhasznált hézagtömítő, hő- és hangszigetelő anyagok
6.	Szerelt tételhatároló fal- és födém szerkezetek, álmennyezetek	6.1	Könnyűszerkezetes – általában kombinált anyagú – fal és födém szerkezeti elemek (fal-, födém- és tetőelemek; álmennyezeti elemek, építőelemek, kötőelemek, hőszigetelő anyagok, hézagtömítő anyagok stb.)
7.	Csapadékvíz elvezetés szerkezetei	7.1	Épületbádogos szerkezetek előregyártott elemei és szerelvényei horganyozott acéllemezről, horganylemezből, alulemezről, műanyagból
8.	Vakolatok, burkolatok, felületképzések (a mázolás, a belső falfestés, a meszelés és a tapétázás kivételével)	8.1	Mázás és máztalan kerámia padló és falburkoló lapok
		8.2	Égetett agyag burkoló téglák
		8.3	Cementkötésű padlóburkoló lapok
		8.4	Építőkövek és burkolókövek
		8.5	Műanyag padló és falburkoló lemezek és szegélyprofilok

		8.6	Gumi padlóburkoló lemezek és szegélyprofilok
		8.7	Burkoló lemezek
		8.8	Fém burkoló lemezek és profilok
		8.9	Fa és faalapanyagú burkolóelemek (parketták, falburkoló elemek, profilok stb.)
		8.10	Lakások padlószőnyegei
		8.11	Üveg homlokzatburkoló elemek
		8.12	Ragasztók és aljzatképző anyagok
		8.13	Hőszigetelő műanyag vagy szilikát alapú homlokzati bevonatok
9.	Szabadon vezetett épületgépészeti csővezetékek, berendezések	9.1	Acél, műanyag nyomó- és lefolyó-csövek, idomelemek és kötőelemek
		9.2	Csőhálózati szerelvények (szelepek, tolózárak, csapok, csaptelepek, csappantyúk, légtelenítők, torlók, légbeszívók, kondenzedények, gyorsúritók, szabályozók, zsírfogók, bűzelzárók, homokfogók stb.)
		9.3	UNIMAG vizes blokk
		9.4	Lakás berendezési tárgyak (mosdó, falikút, mosogató, kiöntő, fürdőkád, zuhanytálca, WC-csésze, öblítő stb.)
		9.5	Fűtési berendezési tárgyak (öntöttvas-, acéllemez és alumínium radiátorok, konvektorok, hőtermelő berendezések, hőcserélők, melegvíz-készítő berendezések, tágulási tartályok, hőmérséklet-szabályozók, gáztűzhelyek stb.)
		9.6	Személtedobó-berendezésekhez tartozó csövek, idomok, a ki- és beöntő nyílások szerkezetei, tisztító berendezések
10.	Klíma és szellőző berendezések	10.1	Légcsatorna-rendszerek elemei (befúvó-, kifúvó- és elszívó szerkezetek)
		10.2	Klíma-berendezések, klímakonvektorok, ventilátorok stb.
		10.3	Hangcsillapító berendezések

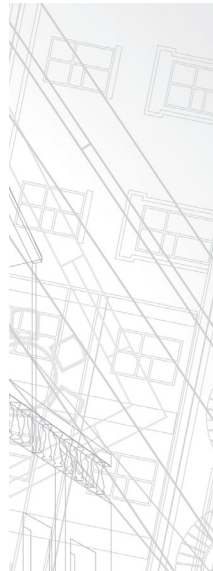


		10.4	Levegőtisztító berendezések
11.	Elektromos tápvezetékek, jelző vezetékek, hálózatok	11.1	Műanyag szigetelésű vezetékek
		11.2	Védőcsövek és dobozok
		11.3	Elosztó, csatlakozó és biztosító táblák
		11.4	Kapcsolókés és csatlakozó aljak
		11.5	Lámpatestek és foglalatok
		11.6	Elektromos motorok
		11.7	Felcsengető berendezések, kaputelefonok és központi antenna rendszerek
		11.8	Főelosztó berendezések és szintleágazó szekrények
		11.9	Elektromos vízmelegítők és tűzhelyek
12.	Villámvédelem	12.1	Felfogók, bevezetők és földelők
13.	Felvonók	13.1	Személyfelvonó-berendezések és tartozékaik

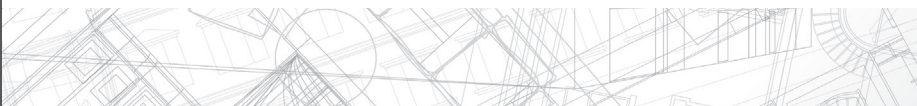
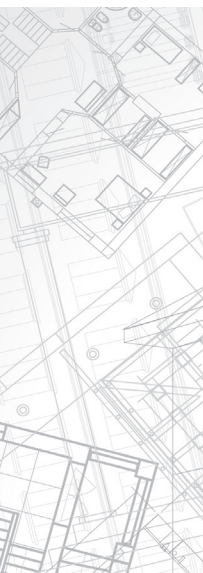
4. számú melléklet a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelethez¹⁵

	A	B	
1.	Épületszerkezet	Termék	
2.	Teherbíróvá tett talajok		
3.	Alapozási szerkezetek	3.1	Égetett agyag alapfalelemek (tömör téгла, pillér téгла)
		3.2	Terméskövek és építőkövek
		3.3	Előregyártott beton és vasbeton alapozási elemek (előregyártott vb cölöpök, alaptestek, talpgerendák stb.)
4.	Teherhordó vázák	4.1	Előregyártott beton, vasbeton, acél, fa és alumínium teherhordó szerkezeti elemek (oszlop, főtartó, gerenda stb.)
		4.2	Vázszerkezeti kötőelemek
5.	Födémek (burkolatok, álmennyezetek, bevilágítók nélkül: a szerelt nélkül: a szerelt födém szerkezetek kivételével)	5.1	Égetett agyag vázkerámia födém elemek
		5.2	Előregyártott beton és vasbeton födém szerkezeti elemek (födémkítő elemek, béléstestek, tálcák, födémgerendák, födempallók, födémpanelek, erkélyelemek, lépcsőelemek stb.)
		5.3	Acél födém szerkezeti elemek (gerenda elemek, trapéz elemek, födémpanelek, lépcsőelemek stb.)

		5.4	Alumínium födém szerkezeti elemek (trapézlemez, födémpanel stb.)
		5.5	Fa és faalapanyagú födém szerkezeti elemek (gerendák, födémpanelek stb.)
		5.6	Műanyag födém szerkezeti elemek (födémpanelek stb.)
		5.7	Kombinált (fa, faalapanyagú lemezek, műanyag, fém, gipsz stb.) födém szerkezeti elemek (födémpanelek stb.)
		5.8	Födém szerkezeti kötőelemek
		5.9	Hő-, pára- és hangszigetelő anyagok, elemek
6.	Fedélszerkezetek (fedélhéjazat, hőszigetelés stb. nélkül)	6.1	Fém, vasbeton és fa előregyártott tetőszerkezeti elemek
7.	Függőleges teherhordó- és térelhatároló szerkezetek (burkolatok, felületképzések, nyílászárók nélkül a szerelt külső térelhatároló falszerkezetek kivételével)	7.1	Égetett agyag falazóelemek (téglák, falazóblokkok stb.)
		7.2	Mészhomok falazóelemek
		7.3	Terméskő és építőkö falazóelemek
		7.4	Előregyártott beton és vasbeton falszerkezeti elemek (falazó elemek és blokkok, kis- és nagy falpanelek, térelemek, falkiváltók, lábazati elemek, fal kéregelemek stb.)
		7.5	Gázzilikát és kohóhabsalak falszerkezeti elemek (falazóelemek, falazóblokkok, falpanelek stb.)
		7.6	Falszerkezeti kötőelemek
		7.7	Homlokzati hézag tömítő anyagok
		7.8	Hő-, pára- és hangszigetelő anyagok, elemek
		8.	Szellőzőkürtők, kémények (béléselemek nélkül)
8.2	Fém és kerámia kéményelemek		
8.3	Égetett agyag falazó elemek		
9.	Talajvíz és talajnedvesség elleni szigetelések	9.1	Bitumenes és műanyag vízszigetelő lemezek



		9.2	Ragasztó és vegyi anyagok
10.	Épületgépészeti csővezetékek, talajba kerülő (a szabadon vezetett épületgépészeti csővezetékek kivételével)	10.1	Nyomócsövek, lefolyócsövek és csőidomok
		10.2	Kerámia csövek és csőidomok
		10.3	Acél és öntöttvas csövek és csőidomok
		10.4	Előregyártott beton és vasbeton csövek, csőidomok és aknaelemek
		10.5	Műanyag csövek és csőidomok
		10.6	Cső- és csatornahálózati szerelvények (tolózárak, csappantyúk stb.)
11.	Az építményhez szerkezetileg csatlakozó külső létesítmények	11.1	Előregyártott beton és vasbeton támfaljárdalépcsőelemek stb.



16. JÓTÁLLÁSI JEGY

1. A jótállás kötelezettje

A jótállásra kötelezett az épület, illetve az abban található ingatlanok generálkivitelezője a

Metrodom Kivitelező Kft.

Székhely: 1095 Budapest, Mester u. 83/B.

Levelezési cím: 1450 Budapest, Pf. 69

Cégjegyzék szám: Cg. 01-09-996502

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 a 181/2003. (XI.5.) Kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet) értelmében az épület generálkivitelező és építtető (Metrodom SZL41 Kft.) közötti átadás-átvételének napja. Az általános jótállás időtartama 3 év.

A jótállás kezdete: 2015. december 15.

A jótállás vége: 2018. december 15.

4. A jótállással kapcsolatos jog érvényesítése

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

4.1 Levélben a 1450 Budapest, Pf. 69 címen.

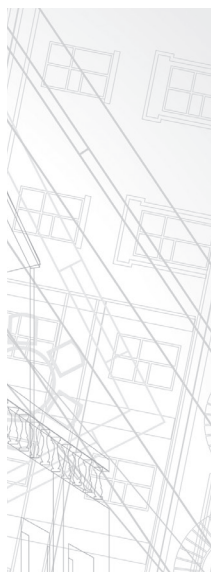
4.2 Faxon a (+36 1) 919-3303 számon.

4.3 E-mailben a garancia@metrodom.hu címen.

4.4 On-line a <http://metrodom.hu/garancia> oldalon található hibabejelentő segítségével.

5. A jogosult jogai

A jogosult meghibásodás esetén jótállási igény keretében kizárólag a hiba kijavítását követelheti kötelezettől. Amennyiben a javítás nem lehetséges vagy azt a kötelezett határidőn belül nem képes kijavítani, 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 kijavításhoz képest aránytalan többletköltséget eredményezne.

Amennyiben a kötelezett nem tesz eleget javítási, illetve cserekötelezettségének, jogosult szabad választása szerint kérhet kártérítést vagy a hibát saját költségére kijavíttatja és ezen költség megtérítését követelheti.

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 4. illetve 8. pontok alapján 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. Kötelezett köteles a hiba javítása során az ingatlanban keletkező esetleges sérüléseket is kijavítani, az eredeti állapotot helyreállítani.

7. A jótállás köre

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

- a lakóépület alapjai, fal- és födém szerkezetei,
- a lakások burkolatai (ideértve a festést is),
- a lakóépület nyílászáró szerkezetei, korlátjai és mellvédjei,
- a lakóépület kéményei,
- a lakóépület tetőzete és az azon levő tetőfelépítmények,
- a lakóépületen levő ereszcsonnak és esővízlefolyó vezetékek,
- a lakóépület szigetelése és a külső vakolat.

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

- a víz-, szennyvízcsatorna- és gázvezeték a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is, a hozzá tartozó szerelvényekkel,

- b) az épületgépészeti és egészségügyi berendezések (fürdőkád, zuhanyozó, 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 vezetékéhez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok,
- f) a központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor stb.) 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 fogyasztásmérőt,
- h) a központi antenna és erősítő berendezései, ideértve a lakásban levő vezeték-szakaszt és csatlakozóaljat is,
- i) a felvonó.

7.3 Az épületnek a lakásokat kiszolgáló jótállás alá tartozó helyiségei és részei:

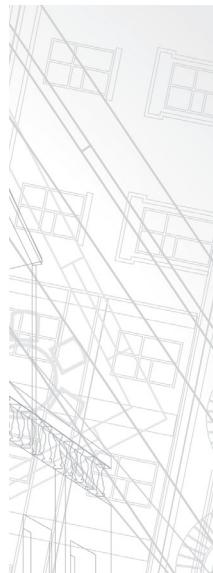
- a) tetőterasz,
- b) kapualj,
- c) lépcsőház,
- d) folyosók,
- e) központi berendezések helyiségei,
- f) gyermekocsi- és kerékpártároló helyiség,
- g) hulladéktároló helyiség,
- h) gépkocsi tároló helyiség (teremgarázs)

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.



8.3 A karbantartás elmulasztásából eredő károk. Ahol a lakáshasználati útmutató kötelezően elírja karbantartási szerződés kötését (kazán, lift, garázskapu 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.

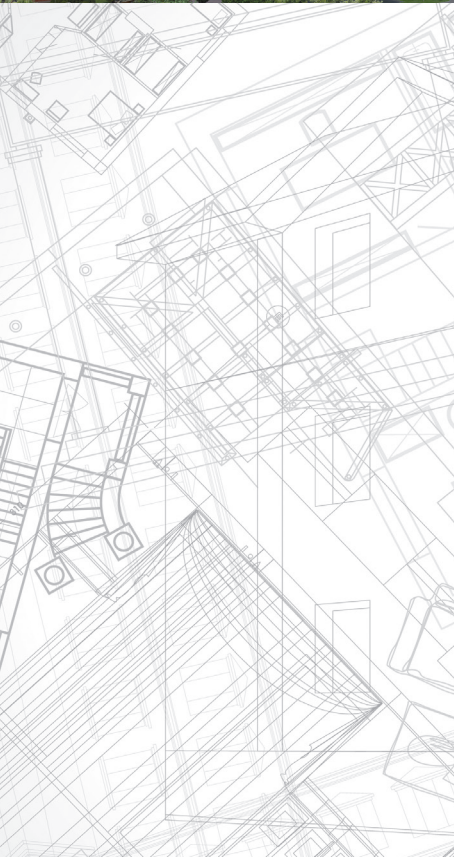
9. A jogosult jogszabályi védelme

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

Budapest, 2016. február 29.

Kiss Gábor

Metrodom Kivitelező Kft.



1095 Budapest, Mester u. 83/C.
Tel.: (+36 1) 919 3333 Fax: (+36 1) 919 3303
www.metrodom.hu

