

ÉPÍTMÉNYHASZNÁLATI
ÚTMUTATÓ ÉS JÓTÁLLÁSI JEGY

1039 BUDAPEST
Püskösdűdő u. 38–40.
lakásaihoz és közös területeihez

Tisztelt Ügyfelünk!



Köszönjük bizalmát és gratulálunk új otthonához!

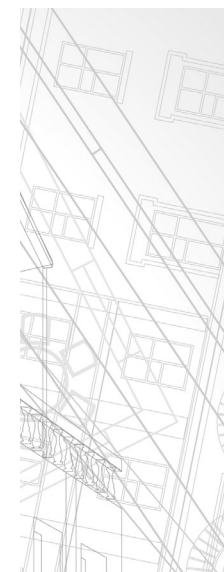
A beruházó Metrodom Young Kft-nél és az épület kivitelezését végző Metrodom Kivitelező Kft-nél nagyon sokat fáradtunk azon, hogy ne csak hibátlan, de minden szempontból kényelmes, ergonomikus és takarékos házat és lakásokat építsünk. Bízunk benne, hogy elégedett lesz otthonával és sokáig élvezheti azt 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 rá időt még a beköltözés előtt ennek az útmutatónak az elolvasására!

Az útmutató első részében megtalálja az épület, a lakás, a burkolatok, gépészeti-, elektromos- és más termékek **használatával, karbantartásával kapcsolatos tudnivalókat**. Ezek olyan fontos információk, melyek alapvetőek a megfelelő állagmegóváshoz és befolyásolják a jótállás jogosultságát is, bármilyen vita esetén az itt leírtakat tekintjük hivatkozási alapnak, ezért ha mást nem is, de kérjük, hogy **ezt a részt mindenképpen olvassa el!**

A második részben találja a **jótállással és szavatossággal kapcsolatos tudnivalókat**, hogy hiba vagy panasz esetén tudja, mit kell tenni, hova fordulhat, a rész végében pedig ott van maga a **jótállási 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



TARTALOMJEGYZÉK

I. Használati és karbantartási utasítás

1. Általános tudnivalók..... 7
2. Burkolat, nyílászárók..... 13
3. Gépészet 17
4. Elektromosság 33
5. Erkély és terasz..... 39
6. Robogó- és biciklitároló,
gépkocsibeálló, magántárolók 43
7. Közös területek 47
8. Közösségi helyiségek 55
9. Kert és kültéri létesítmények..... 61

II. Garancia

10. Jótállás és szavatosság 63
11. Jótállási jegy 69

I. HASZNÁLATI ÉS KARBANTARTÁSI ÚTMUTATÓ

1. ÁLTALÁNOS TUDNIVALÓK

A legfontosabb tudnivaló, hogy mindenképpen 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.

1.1 Alkalmazható takarító- és tisztítószer

A beépített anyagok és termékek tisztításához kizárólag a kereskedelmi forgalomban kapható szereket használja! Kerülje az agresszív, erősen savas vagy lúgos szerek használatát, mivel ezek szinte mindent károsítanak, ráadásul a környezetet is feleslegesen terhelik. Ugyancsak kerülje a szemcsés súrolószereket, 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 tisztítószerrel lehet kapni, úgy az adott felület tisztításához ezeket használja! Minden anyag eltérő vegyszerekre érzékeny, amire a tisztítószer gyártói is tisztában vannak, ezért azokat a speciális szerek nem tartalmazzák. A szaniterek és csaptelepek vízkőmentesítésére való vízkőoldó például nem károsítja a krómozott részeket, szemben a közönséges sósavval vagy más vízkőoldókkal. A parkettához, ajtókhöz, üveg felületekhez, csaptelepekhez és akrilkádákhoz mindenképpen ezeket a külön ezekhez a termékekhez kifejlesztett tisztítószerrel használja!

A nem megfelelő tisztítószerrel okozott jellegzetes nyomok és sérülések könnyen felismerhetők, ezeket a hibákat a jótállás keretében nem javítjuk.

1.2 Páratartalom, hőmérséklet, penészesedés

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

1.2.1 A penészesedés kialakulása

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

Sok esetben azonban olyan helyeken is találkozhatunk a penésszel (falakon, sarkokban, a parketta alatt, a szekrény háta mögött), ahová normális esetben nem kerülhetne víz. Ezt a vizesedést okozhatja valamilyen külső hatás is, pl. beázás vagy falon belül lévő sérült vezetékbeli való vízszivárgás, ennél azonban jóval gyakoribb, hogy a vizesedésért a páralecsapódás okolható.

A levegő ugyanis mindig tartalmaz légnemű állapotban lévő vizet, azaz párákat, amelyet relatív páratartalomban szokás megadni. Minél magasabb a levegő hőmérséklete, annál több vizet képes „felvenni”, ha viszont lehűl, a felvenni képes vízmennyiség is lecsökken. A relatív páratartalom azt mutatja, az adott hőmérsékletű levegő éppen mennyire van telítve vízzel, ha ez az érték eléri a 100%-ot, a „felesleges” víz harmat formájában kicsapódik. Magasabb relatív páratartalom mellett viszonylag kisebb hőmérséklet-esés is elegendő lehet az úgynevezett harmatpont eléréséhez. A levegő pedig hideg tárgyak mellett nagyon könnyen és gyorsan lehűl, gondoljunk csak arra, milyen gyorsan bepárásodnak az üvegek a hűtőszekrény ajtajának kinyitásakor, amikor a hideg üvegpalcokhoz érő szobahőmérsékletű levegőből kicsapódik a pára.

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 hőmérsékletkülönbség viszont egyáltalán nem ritka, például télen az ablaküvegek hőmérséklete ennél rendszerint alacsonyabb, nem véletlen, hogy először azok kezdenek el párá-sodni.

1.2.2 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 párákat 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 födémelek nedvességtartalma nagyobb, mint egy több éves épületben. Ez az „építési víz” mintegy 2–3 év alatt, lassan párolog el, folyamatosan nedvesítve a levegőt.

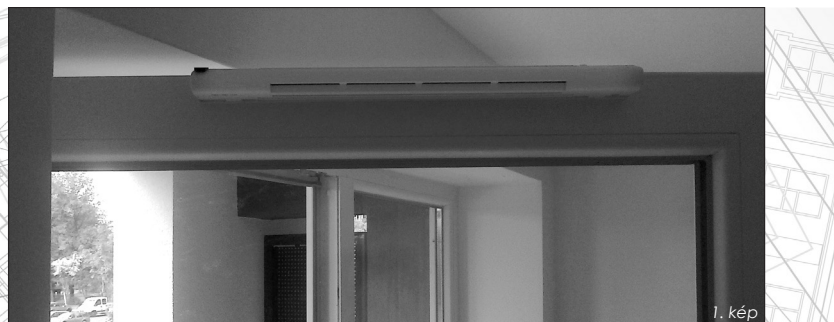
És itt van a másik nagy különbség a régi és az új épületek között. Amíg ugyanis a régi házakban a páradús levegő könnyen elszivárog a tökéletlenül záródó bejárati ajtókon, ablakokon, falrepedéseken át, addig az új épületek vastag szigetelése, a többszörös tömítéssel rendelkező modern ajtók és ablakok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

1.2.3 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 figyelembe vételével 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.

Minden lakásba 1 db úgynevezett résszellőző (1 sz. kép) van beépítve az erkélyajtókba, 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) kilincsének felfelé álló függőleges (buktatott), vagy lefelé álló függőleges (zárt) és a vízszintes (nyíló) állapota közötti 45°-os állapotban a vasalat megátalja 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.

Az átadás-átvétel alkalmával a kivitelező az épület belső hőmérsékletét, és a levegő relatív páratartalmát megméri, a mérés eredményét jegyzőkönyvben rögzíti.

A méréseket az átadás után néhány alkalommal munkatársunk szűrőpróbaszerűen megismételheti.

A szellőztetés mellett a másik fontos dolog a megfelelő hőmérséklet biztosítása, ugyanis mint az előző pontban írtuk, a hideg levegő kevesebb párat 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 fűtés-számlán 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.

1.2.4 Veszélyeztetett részek és helyiségek

A falak közvetlen környezetében, azok természetes szellőzése érdekében, a függőleges légmozgás lehetőségét legalább 2 cm távolságban biztosítani kell (különös tekintettel a beépített konyhákra és szekrények esetén). A szekrényeket ne toljuk rá teljesen a falra, a parketta szegélyléce ennek amúgy is gátat szab. A faliszekrényeket párnákkal 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 fürdőszoba-használat után viszont hagyja résnyire nyitva az ajtót, a hőmérséklet és a páratartalom kiegyenlítődése érdekében.

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

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

1.3 Rögzítés (fúrás és szögelés)

A Metrodom Young lakásaiban (a földszinti lakások homlokzatának kivételével) a falak vagy vasbetonból, vagy gipszkartonból készültek, utóbbiak jellemzően a fürdőszobában, wc-ben, és a konyhában találhatóak. A homlokzati falon függőlegesen futó fűtéscsövek elburkolása ugyancsak gipszkartonnal történt. Az egyes falak anyagát legegyszerűbben kopogtatással tudja meghatározni, a vasbeton fal kopogtatása mélyebb a gipszkartoné kongó hangot ad.

A fal anyagától függ, hogy milyen módon tud rögzíteni. Nehezebb, 2 kg-ot meghaladó tárgyak rögzítéséhez mindig használjon tiplit. Gipszkartonhoz a kifejezetten erre a célra szolgáló feszítő tiplit használja, a vasbetonhoz a normál tiplit alkalmas. Könnyebb tárgyak (kisebb képek, falitűkör, óra) rögzítése szögeléssel, vagy szögkecskával is történhet, a vasbeton fal esetén kifejezetten ehhez ajánlott szöglet használjon. A tiplit illetve a szög hosszánál vegye figyelembe, hogy a homlokzati fal kivételével a lakáson belüli vasbeton falak 15 cm vastagok terv szerinti helyeken gipszkarton előtétfalakkal, ezért hosszabb dűbelek használata is szükséges lehet! A fürdőszobai és konyhai rögzítések esetén fokozottan ügyeljen a falak mögött futó elektromos és gépészeti vezetésekre, melyek helyzetére a dugalj és gépészeti szerelvények elhelyezéséből lehet következtetni. A lakások mennyezete vasbetonból készült, a csillártartó kampó, illetve a mennyezeti karnis rögzítésére a vasbeton falaknál írta az irányadók.

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 dugaljhoz 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 vezetésekre (víz, fűtés, szennyvíz) a gépészeti tervek nyújtanak információt.

Csempézett fal esetén csak a fugába fúrjon, mivel a csempe fúrás hatására 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 megrepesztése nélkül.

Ne fúrja meg a külső, homlokzati falat, mivel ezzel mind a hő-, mind a vízszigetelést megsérti, amivel súlyos károkat okozhat.

2.1 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.

2.2 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.

2.3 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 bent 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 ellenállóak a fizikai hatásokkal szemben, éppen ezért kérjük, hogy azokat a rendeltetészerű használaton túl ne terhelje, ne rúgja vagy vágja be, ne akasszon a kilincsekre vagy az ajtóra nehéz tárgyakat. A tömör fából készült ajtókkal ellentétben ezek az ajtók nem alkalmasak arra, hogy fogast csavarozzanak vagy szegeljének rá. Tilos az ajtókeret és az ajtólap közé idegen tárgyat behelyezni, rácsukni, mert nem csak az ajtó keretének és lapjának élei, burkolata sérülhetnek, de az ajtólap is megrepedhet a zsanérfuratok mentén, illetve az ajtókeret a zsanérfuratai mentén szintén rongálódhat.

Felhívjuk figyelmét az ajtókat fedő furnér sérülékenységre, illetve arra, hogy bármilyen károsodás esetén a javítási lehetőségek korlátozottak, ezért és valószínűleg a teljes fő részt (ajtólap, zsanér, tok) cserélni kell. Az üvegezett ajtólapoknál az esetleges üvegcsere szakemberrel végeztessék! 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 zsanérokat célszerű 1–2 évente beolajozni.

Az épület mozgásából, beállításából adódóan a jótállás időtartama alatt előfordulhat, hogy egyes ajtók megszorulnak, nehezen vagy egyáltalán nem záródnak, ez a zsanérok állításával orvosolható. Amennyiben ilyen hibajelenségeket tapasztal, kérjük, jelentse be és azt a jótállás keretében szakemberekkel beállítjuk.

2.4 Ablakok, erkélyajtók

A homlokzati nyílászárók (ablakok, erkélyajtók) a zárt állapot mellett (lefele álló kilincs) jellemzően két állásban nyithatóak, oldalsó nyitás (vízszintes kilincs) és bukóra nyitás (felfelé álló kilincs) is nyithatóak.

Jellemző üzemeltetési jelenség, hogy nyitáskor kisebb, csukáskor nagyobb mértékben érezhető a nyíló szárny enyhe feszülése. Ennek oka, hogy a tömítések (elasztikuságuk ellenére) csukáskor befeszülnek 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 mozgatási-, zárási erejét is – illetve a nyitáskor érezhető előfeszülés mértéke is csökken. A fent leírt körülmények a rendeltetésű 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 beállítás, 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!



3. GÉPÉSZET

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 ezzel járó károkat megakadályozzuk, a lecsorgó vizet szükség szerinti gyakorisággal le kell törölni, fel kell itatni. A párasodás megakadályozását szolgálják a helyiségenként beépített részellőzők 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, megrepedzenek.

2.5 Lakásbejárati 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 behajítani vagy fűrni. Az ajtólapot fémfúróval se próbálja megfűrni, 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 irányadók, 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!

3.1 Vízáramlás, hőmennyiségmérő

A vízáramlás a lakáson belül a vizes helyiségekben kerültek elhelyezésre fehér színű műanyag revíziós ajtó kinyitásával lehet hozzáférni, (2. sz. kép A) az alvív- (hideg-meleg) és hőmennyiségmérők a gyártó által hitelesített, a szolgáltatók által elfogadott berendezések. Ettől függetlenül tulajdonosváltáskor a Fővárosi Vízművek megköveteli az alvív- (újra-) plombálását, ami az új tulajdonos feladata. (2. sz. kép B)



A hőmennyiség mérők a lakáson belül, a fűtőtestek közelében vannak elhelyezve. A hőmennyiségmérők a falsík alatt találhatóak, a fűtőtest melletti fehér színű műanyag revíziós ajtó kinyitásával (alsó ajtó) lehet hozzáférni. (3. sz. kép) Az órák leolvasása a távolból rádióhullámok útján történik, a leolvasáshoz nem szükséges bemenni a lakásba. A hőmennyiségmérő nem igényel külön karbantartást, a működtetéséről 1 db elem gondoskodik, melyeket szükség szerint, de legalább 6 évente cserélni kell a közös képviselőnek a forgalmazóval és ekkor újrahitelesítik a készüléket.



3. kép

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 vízórák előtti elzáró csapot is. A fűtés elzáró szelepét a fűtőtest mellett, a hőmennyiségmérő felett ugyancsak fehér színű műanyag revíziós ajtó (felső ajtó) mögött találja. (4. sz. kép) Felhívjuk figyelmét, hogy fűtési igényben tartós távollét esetén se hagyja lakását fűtetlenül, mert az a 1.2 pontban írt penészesedéshez vezethet!



4. kép

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.)

3.2 Csaptelepek

A felszerelt csaptelepek (kád, zuhany, mosdó és kézmosó) egykaros keverő típusúak, kerámia betéttel és szűrővel vannak ellátva. A csaptelepek úgy vannak beállítva, hogy teljes nyitás esetén is csak annyi vizet erresszenek át, amennyi zárt dugó esetén a mosdó, illetve kád túlfolyóján át képes eltávozni, amivel megelőzhető a beázásos balesetek.

A mosdó dugóját a csaptelep hátulján lévő kar mozgatósával (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 vízkömentesítéshez a kereskedelmi forgalomban kapható, szaniterekhez ajánlott háztartási vízköoldót használja, mert az erősebb savak károsíthatják a krómot. Soha ne kapargassa a vízkövet késsel vagy más éles tárgyallal, 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 vízköoldóba és hagyja benne mindaddig, míg teljesen tiszta nem lesz.

3.3 Porcelán szaniterek

A porcelán szaniterek (WC-kagyló, mosdó, kézmosó), mint nevük is mutatja, az étkezéslethez hasonló porcelánból készültek, melyeket egy hőnek és szennyeződéseknek ellenálló mázréteg fed. Ez a máz (a hidegburkolatnál írtakhoz hasonlóan) fokozottan érzékeny az ütésre, nehéz, éles tárgyak beleejtésére, ami a máz repedésével, lepattanásával járhat.

A porcelán szaniterek fali rögzítésűek, a rögzítés rendeltetészerű használatra van méretezve. Soha ne üljön vagy álljon rá a mosdóra vagy a kézmosóra, mert azok ilyen terhelés esetén nagy valószínűséggel le fognak szakadni!

A fali WC terhelhetősége ennél jóval nagyobb, 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 bízva szakemberre!

Amennyiben hosszabb ideig távol van, és nem használja a szanitereket, a mosdók, kézmosók csőszifonjában, a WC kagyló lefolyójában a bűzzárást biztosító víz kiszáradhat, emiatt a szennyvízvezetékéből kellemetlen szagok jutnak a lakásba, ez természetes jelenség, amit a víz utánpótlásával (csapok kinyitása, WC lehúzása) lehet megelőzni, megszüntetni.

3.4 Kádak, zuhanytálcák

A beépített kádak zománcozott acéllemezből, a zuhanytálcák akrilból készültek. A kádak lefolyói automata dugókiemelővel rendelkeznek, ezeket a túlfolyónál lévő gomb jobbra-balra történő tekerésével tudja nyitni és zárni. A kádba vagy zuhanytálcába csak mezítláb szabad belépni, mert a cipő vagy papucs talpa károsíthatja, karcolhatja a zománcot és az akrilt is. Ne állítson a kádba vagy zuhanytálcába létrát vagy széket, ez nem csak balesetveszélyes, de a termékeket is károsítja. A termékeket csak rendeltetésszerűen, tisztálkodásra használja, más tevékenységet (pl. ruhafestés) ne végezzen benne!

A kádakat a gyár által biztosított lábazattal szereljük be, a kádat ez és nem a környező falak tartják. A kádat nem szabad túlterhelni, azok egy felnőtt általi használatra lettek tervezve. Szigorúan tilos a kádakban ugrálni, mert bár azok anyaga kellően rugalmas ugyan a terhelés elviseléséhez, az ugrálással járó minimális alakváltozás miatt számítani lehet a kád pereme körüli szilikon és fuga sérülésére, ami a víz kád mögé szivárgásához, ázáshoz vezethet.

A lemezkád zománcrétege ellenáll a magas hőfoknak, forrásban lévő víznek is, nyílt láng, cigarettacsikk, vasaló vagy hajszütővas azonban közvetlenül a zománcra helyezve károsíthatja a kádat. Az akrilból készült 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 illetve zuhanytálcá élettartamát. A lepattant zománc teljes értékűen nem javítható, a sérülést követően pedig rövid időn belül bekövetkezik az acéllemez rozsdásodása. Az akril zuhanytálcák kisebb karcolásai polírozással javíthatóak, de a sérülés nyoma rendszerint megmarad.

A lemezkádak tisztításához a karcoló súrolószerek kivételével a kereskedelmi forgalomban kapható tisztítószerek szabadon használhatóak, a krómozott részekre (le- és túlfolyó) azonban a csaptelepnél írtak vonatkoznak. Az akril zuhanytálcákhoz kizárólag az akril termékekhez készülő speciális takarítószer használhatóak, minden más tisztítószer, anyag vagy vegyszer elszínezi, bemattítja a felületet, az agresszív savak vagy lúgok nagyobb károsodást is okoznak. A lefolyó tisztításához 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.

3.5 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 vízvezetékyszerelőre 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 mellékelte 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.

3.6 Szennyvízvezetékek

A vezetékrendszer csupán vízzel oldható, lágy állagú anyagok elvezetésére alkalmas. Olyan anyagok, amelyek a rendszer dugulását okozhatják, mint például kellemetlen szagot okozó papír, darabos (pl. csontokat tartalmazó) ételhulladék, papírtörölköző, papír- vagy más anyagú pelenka, egészségügyi betétek, rongyok, faforgács, macskavagy más kisállat alom stb. a csőrendszerbe nem kerülhetnek. Akár WC, bidé, akár fürdőkád, zuhanytálca, mosdó, kézmosó vagy mosogató 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 ráköthött berendezési tárgyakat csak rendeltetészerűen szabad használni, a bennük megtalálható előszűrők kiiktatása tilos! A berendezési tárgyak szennyvíz- elvezető 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 rendeltetészerű használat mellett nem történhet meg, ezért a dugulás-elhárítás, illetve a dugulás által okozott károk nem tartoznak a jótállás körébe! Dugulás esetén kérjük, hogy a hibát erre szakosodott céggel, illetve szakemberrel hárítsa el, a károk rendezése érdekében pedig a ház biztosítójával vegye fel a kapcsolatot. (Elérhetőségét és a kötvényt cégünk honlapján is megtalálja.)

3.7 Fűtés és melegvíz-ellátás

Az épület és a lakások fűtését, illetve melegvíz-ellátását a XI. emeleti kazánházban elhelyezett, épületenként 3–3 darab 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 hideg 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 fűtőttest mellett található alsó, fehér színű revíziós ajtó mögötti szelepet és állítsa teljesen nyitott állásba, mivel ezt a jelenséget (hogy csak az Ön lakásában nincs fűtés) kizárólag a szelep félig vagy teljesen zárt állapota okozhatja. (4. sz. kép)

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 csúcspozitív időszakban I 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.

3.8 A radiátorok és a termosztát használata

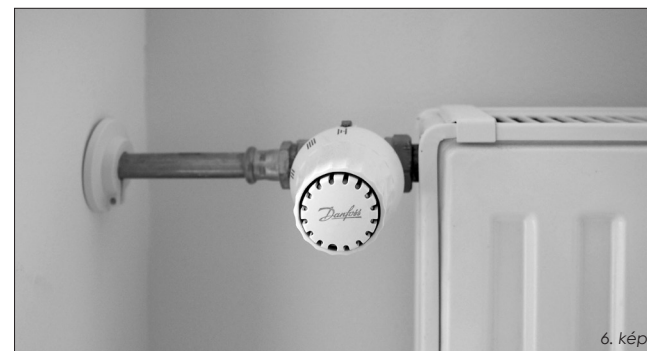
A lakások fűtését acéllemez lapradiátorok, a fürdőszobában pedig elektromos infrapanelek biztosítják, melyek hőfokérzékelős termosztátokkal vannak ellátva. (5. sz. kép)



5. kép

A radiátorok méretét és helyét gondos hőtechnikai számítások szerint határoztuk meg, kérjük, a radiátorok méretén, azok esetleges áthelyezésénél 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. (6. sz. kép) 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.



6. kép

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 távfűtéses 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 egyszerű alkalommal légteleníteni. (Ha a radiátorban víz helyett levegő van, akkor értelemszerűen fűteni sem fog.)

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 jóállás 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 kilónál nehezebb súly elhelyezését, rátérdelést, ráállást, kalapálást, fessegetést maradandó 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.

3.9 Fürdőszobai infrapanel és termosztát

A fürdőszobák fűtéséről jellemzően az ajtó fölé szerelt üveg infrapanel gondoskodik, melynek működését a falra szerelt elektromos termosztáttal tudja szabályozni.

Az infrapanelt soha ne takarja el, ne akasszon rá semmit, ne próbáljon az infrapanelen vizes ruhát szárítani! A panel nem igényel külön karbantartást, a tisztításhoz rendszerint elegendő enyhés nedves ronggyal letörölni. Soha ne használjon erős anyagokat, vagy acetont, amelyek sérüléseket okozhatnak a készülék házának epoxil alapú felületkezelésén! (7. sz. kép)

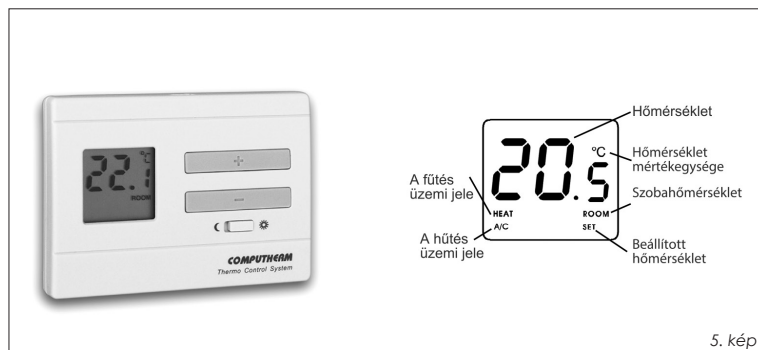


A termosztát (5. sz. kép)

A termosztáton alapértelmezésben a fürdő valós, aktuális hőmérséklete látható.

A kívánt hőmérséklet beállítása

A termosztát hőfokállító gombjai (+ és -) alatt egy hőfokválasztó tolókapcsolót talál, melynek mind a takarékos (C) mind a komfort (S) helyzetéhez be tud állítani egy-egy hőfokot 5 és 40°C között, 0,5 °C-os lépésekben.



5. kép

Energiatakarékossági szempontból javasolt, hogy komfort hőfok csak azokban az időszakokban legyen beállítva, melyekben a helyiség használatban van, mert minden 1 °C hőmérséklet csökkentés egy fűtési szezon alatt átlagosan kb. 6 % energia-megtakarítást eredményez.

A gyárilag beállított hőfok a hőfokválasztó tolókapcsoló takarékos (☾) állásában 18 °C, komfort (⚙️) állásában pedig 20 °C. Ezek a gyárilag felkínált hőfokok a következőképpen változtathatók meg:

- Állítsa a hőfokválasztó tolókapcsolót annak megfelelően, hogy a takarékos (☾) vagy a komfort (⚙️) hőmérsékletet szeretné módosítani.
- Nyomja meg a vagy gombot, ekkor a kijelző jobb alsó sarkában eltűnik a „ROOM” felirat és a „SET” (beállított érték) felirat jelenik meg. Eközben a kijelző által mutatott hőmérsékletérték a szobában mért hőmérsékletről átvált a gyárilag beállított (18,0 °C/20,0 °C), vagy a legutoljára beállított hőmérsékletértékre (ez a hőmérséklet villogva látható a kijelzőn). A gombok nyomogatásával, vagy folyamatos nyomásával (ekkor az értékek változása felgyorsul) 0,5°C-os lépésekben be tudja állítani azt a kívánt hőmérsékletértéket, melyet a termosztát felszerelési helyén tartani szeretne.
- A tartani kívánt helyiség-hőfok beállítása után kb. 7 másodperc elteltével a készülék automatikusan normál üzemmódra vált. A kijelző jobb alsó sarkából eltűnik a „SET” felirat, a kijelzőn ismét a helyiség pillanatnyi hőfoka lesz látható a „ROOM” felirattal együtt
- A korábban beállított hőfokok és gombok segítségével bármikor tetszőlegesen megváltoztathatók. Mindig az utoljára beállított értékek maradnak érvényben.

AZ ÜZEMBE HELYEZETT TERMOSZTÁT MŰKÖDÉSE

A hőfokbeállításokat követően a pillanatnyi komfortigénynek megfelelően a hőfokválasztó tolókapcsoló helyzetének megváltoztatásával lehet kiválasztani a kívánt hőfokot.

Takarék (☾) üzemmód (a tolókapcsoló baloldali állása)

A tolókapcsoló baloldali állásában a termosztát a felszerelési hely környezetében a beállított hőfoknak megfelelő takarékos (pl. éjszakai) hőmérsékletet biztosítja. A szobahőmérséklet alakulásától és a hőfokbeállítástól függően vezérli (bekapcsolja ill. kikapcsolja a termosztáthoz csatlakoztatott kazánt vagy egyéb készüléket). Bekapcsolt állapotban a termosztát reléjének alaphelyzetben nyitott érintkező párijai (1 és 2) záródnak és ezzel a termosztáthoz csatlakoztatott készülék bekapcsolt állapotba kerül. A termosztát a bekapcsolt állapotot a kijelző bal alsó sarkában található „HEAT” (fűtés) vagy „A/C” (hűtés) felirattal jelzi a kiválasztott üzemmód szerint.

Komfort (⚙️) üzemmód (a tolókapcsoló jobboldali állása)

A tolókapcsoló jobboldali állásában a termosztát a felszerelési hely környezetében a beállított hőfoknak megfelelő komfort (pl. nappali) hőmérsékletet biztosítja. A szobahőmérséklet alakulásától és a hőfokbeállítástól függően vezérli (bekapcsolja ill. kikapcsolja) a termosztáthoz csatlakoztatott kazánt vagy egyéb készüléket. Bekapcsolt állapotban a termosztát reléjének alaphelyzetben – 18 – nyitott érintkező párijai (1 és 2) záródnak és ezzel a termosztáthoz csatlakoztatott készülék bekapcsolt állapotba kerül. A termosztát a bekapcsolt állapotot a kijelző bal alsó sarkában található „HEAT” (fűtés) vagy „A/C” (hűtés) felirattal jelzi a kiválasztott üzemmód szerint.

Elemcsere

Az elemek élettartama átlagosan 1 év. Az alacsony telepfeszültséget a kijelzőn a hőfok helyén váltakozva megjelenő ikon jelzi. Ha a kijelzőn megjelenik az alacsony telepfeszültséget jelölő ikon, az elemeket ki kell cserélni. Elemcsere után a hőfokértékeket újra be kell állítani, mert a készülék gyári alaphelyzetre áll vissza.

3.10 Szellőztető- és elszívó berendezések

A zárt belsőterű, homlokzati nyílászáróval nem rendelkező helyiségek (WC, fürdőszoba) szellőztetése gépi úton, a villanykapcsolóra kötött egyéni elszívó ventilátorokkal történik. Az elszívott levegőt a tetősík 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 beszerelgetése, a vezetékre történő rákötése a tulajdonos feladata.

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

3.11 Légh kondicionálás

A Metrodom Young minden lakásában a légh kondicionáló berendezés bekötésére szolgáló előkészítés (légh vezeték, elektromos kiállítás, kondenzvíz-elvezetés készült). Légh kondicionáló berendezés felszerelése esetén kérjük, hogy vegye figyelembe a következőket:

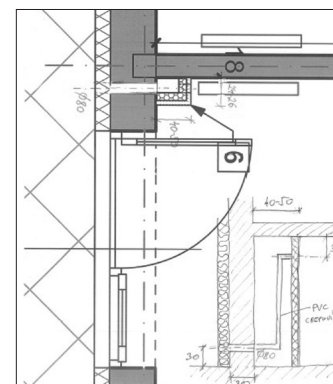
1. A kültéri egység elhelyezését jogszabályok, köztük a helyi önkormányzat rendelete korlátozza, illetve tilthatja. A vásárlás, illetve a szerelés előtt érdeklődjön a lehetőségekről és szabályokról a polgármesteri hivatalban!
2. A társasház VI/b pontja értelmében a kültéri egységet az erkély vagy terasz padlójára állítva kell szerelni, úgy hogy az erkély korlátozóje eltakarja.

Általános emeleti lakások (01, 02, 03, 04, 05, 08, 09, 10, 11, 12):

Földszinti lakások (01, 02, 03, 04, 06, 07, 08, 09):

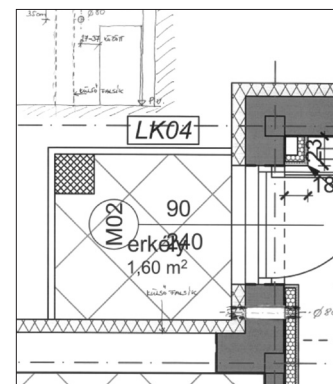
1. Nappali gipszkarton strang hosszabbik (40–50 cm, homlokzati falra merőleges) oldaláról a gipszkarton borítást teljes felületen el kell távolítani.
2. Eltávolítani a kiegészítő hangszigetelést, ekkor láthatóvá válik az előzetesen elhelyezett PVC cseppvíz (kondenzvíz) elvezető.
3. Cseppvíz kiállítás mentén a mennyezet alatt 35 cm-rel a strangból lyukat fúrunk a nappali felé a rövidebbik oldalon a további vezetékek számára.
4. A – strangban – homlokzati falon a padlósík felett 30 cm-rel a panelen egy előre kifűrt Ø80 átmérőjű lyuk található, melyet a külső homlokzati hőszigetelésen keresztül a strangból ki kell fűrní a további vezetékek számára.

5. Rézcsövek, elektromos kábelek, pvc csövek elhelyezése, rögzítése a kialakított nyílásokon keresztül.
6. Kiegészítő hő-és hangszigetelés visszahelyezése, strangfal zárása tűzgátló gipszkartonnal.



06-os emeleti lakások:

1. Nappali erkélyajtó bal felső sarkától cca. 40*40 cm felületen el kell távolítani a gipszkarton borítást az előtétfalon.
2. Eltávolítani a kiegészítő hő-és hangszigetelést, ekkor láthatóvá válik az előzetesen a homlokzati falon mennyezet alatt 35 cm-rel kifűrt Ø80 átmérőjű lyuk.

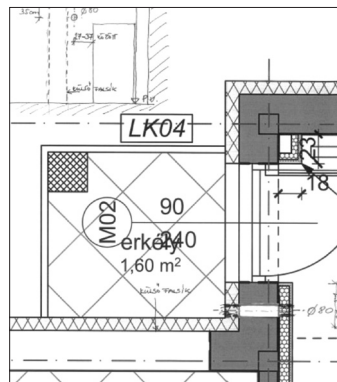


3. A kifűrt lyuk mentén a külső homlokzati hőszigetelésen keresztül lyukat kell fűrni a további vezetékek számára.
4. Rézcsövek, elektromos kábelek, pvc csövek elhelyezése, rögzítése a kialakított nyíláson keresztül.
5. Kiegészítő hő-és hangszigetelés visszahelyezése, gipszkarton előtétfal zárása gipszkartonnal.

07-es emeleti lakások:

Földszinti 05-ös lakások:

1. Szoba gipszkarton strang hosszabbik (40–50 cm, homlokzati falra merőleges) oldaláról a gipszkarton borítást teljes felületen el kell távolítani.
2. Eltávolítani a kiegészítő hő-és hangszigetelést, ekkor láthatóvá válnak az előzetesen kifűrt Ø80 átmérőjű lyukak a nappali illetve a homlokzati fal irányába.
3. Ezek mentén a homlokzati falon a padlósík felett 30 cm-rel a külső homlokzati hőszigetelésen keresztül a mennyezet alatt 35 cm-rel a nappali felé a gipszkartonon keresztül lyukakat fűrünk a további vezetékek számára.
4. Rézcsövek, elektromos kábelek, pvc csövek elhelyezése, rögzítése a kialakított nyílásokon keresztül.
5. Kiegészítő hő-és hangszigetelés visszahelyezése, strangfal zárása tűzgátló gipszkartonnal.



4.1 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, amelyknél a csatlakoztatás nem dugóval ellátott vezetékkel, a konnectorba történik, hanem közvetlenül az elektromos vezetékre kell rákötni, a szerelést bizza villanyszerelőre! Sütő, illetve főzőlap bekötése esetén a gyártók rendszerint márkaszervíz 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, hőszugárzó) 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, jelen esetben 1x32 Amper. 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!

4.2 Hosszabbító és elosztó használata

Kérjük, hogy elosztót és hosszabbítót csak indokolt esetben használjon (elsősorban a televízióhoz és a számítógéphez kapcsolódó fogyasztók ellátására), nagy teljesítményű gépeket, mindig közvetlenül a dugaljba csatlakoztasson!

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

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!

4.3 A jótállással kapcsolatos különös szabályok

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

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

- az általunk a foglalatokba rakott világítótestekre

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

4.4 Vezetékrendszer és alapcsövezés

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

4.5 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!

4.6 Kiselosztó tábla, kismegszakítók

A kiselosztó táblát és a kismegszakítót az előtérben találja, közvetlenül a bejárati ajtó fölött, 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 vizsgálatni, a hiba megszüntetéséig a további használat tilos!

A lakásokban külön fi-relé is kiépítésre került, melyek a szivárgó áram és kisebb mértékű zárlat ellen védenek. Ezeket a megszakítókat rendszeres időközönként, legalább havonta, a rajtuk található tesztgomb alkalmanként háromszori megnyomásával ellenőrizni kell.

Ritkán ugyan, de előfordul, hogy olyan nagy zárlati áramot okoz egy készülék, hogy nem csak az adott áramkör kismegszakítója, hanem a lakás elektromos mérőjének automatája is leoldhat! Ebben az esetben a zárlatot okozó készüléket azonnal el kell távolítani a hálózathoz, majd a mérőóra kismegszakítóját felkapcsolva ellenőrizhetők az áramkörök. A hibás készüléket tilos ismételt próbálkozással visszakapcsolni a hálózathoz!

A kiselosztó tábla különleges karbantartást nem igényel, néhány év elteltével, szakemberrel érdemes ellenőriztetni a kismegszakítókat (pl. melegegés vagy a csavarkötések után húzása miatt). Portalanítani a lakás folyosói főkapcsolójának áramtalanítása után száraz törőruhával lehetséges.



4.7 Kapcsolók és dugaljok

Az elektromos kapcsolók és dugaljok számát és elhelyezését illető kifogások nem tartoznak a jótállás körébe, azokon nem áll módunkban változtatni akkor sem, ha nem felelnek meg a vevő egyedi elképzeléseinek (pl. máshol szeretné elhelyezni a tévét, a lámpát stb.), ez alól kivétel 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 dugaljok helyes felhasználásával a túlterhelések elkerülhetők.

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 dugaljok 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. Tisztítószereként a műanyagok tisztításához ajánlott szert használjon.

4.8 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 lakók beköltözésekor 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) szükséges, 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 érintkezők alak- és mérethelyességéről, tisztaságáról, semmiképpen se erőltesse a kábelt a csatlakozóba!

A tisztítást illetően az előző pontban írtak az irányadók.



5. ERKÉLY ÉS TERASZ

4.9 Világítás, csillár

A 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!

4.10 Kaputelefon

A kaputelefon-rendszer két fő része a ház bejárata 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 csöngették fel) a kapu nem nyitható ki a gomb megnyomásával.

A kültéri egységgel kapcsolatos probléma észlelése esetén vagy az ott kiírt név kicseréléséhez kérjük, hogy a közös képviselővel vegye fel a kapcsolatot, mivel a javítatról (akkor is, ha az a jótállás körébe tartozik) csak ő rendelkezhet.

A beltéri egységek tisztítása a kapcsolókhöz és dugaljához hasonlóan történik.

4.11 Távközlési antennák

A B lakóépület tetején található távközlési antennák a társasházban bérleti szerződést kötött, távközlési társaságok tulajdonában vannak. Az antennák karbantartása és javítása a távközlési társaságok feladata. Az antennák erős árammal működő berendezések, melyek megközelítése, megérintése szigorúan tilos és életveszélyes! Az antennák lefelé a társasház irányába nem sugároznak elektromágneses jeleket, emiatt nincs szükség semmilyen külön szigetelésre, vagy más védelemre.

A lakáshoz tartozó részben fedett 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.

5.1 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 ütéseknél, 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 javítatról, 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 hóval 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 padlóját szigorúan tilos megbontani, mivel ezzel megsérül az alatta lévő vízszigetelés, aminek következtében a homlokzaton súlyos károk keletkeznek!

A légkondicionáló kültéri egységének rögzítésekor ügyelni kell arra, hogy a rögzítő csavarok tömítése megfelelő legyen, ne engedjen vizet a burkolólapok alá, valamint a burkolat alatt található víz-szigetelést ne sértsük meg (kb. 6 cm).

5.2 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 felületkezelést a lehető leghamarabb javítani kell, ennek elmulasztása a korrózióval kapcsolatos károokra vonatkozó jótállás elvesztésével jár.

5.3 Erkélyvilágítás

Az erkélyek megvilágításáról 2,5 m²-nél nagyobb méret esetén, kifejezetten kültéri használatra szánt lámpák szolgálnak, kérjük, hogy azokat ne távolítsa el vagy cserélje más lámpára! Ugyancsak tilos – az izzócserétől eltekintve – a lámpa megbontása, a búra levétele.

A lámpa tisztításánál szigorúan be kell tartan az elektromos szerelvények karbantartásával kapcsolatban a 10. fejezetben részletezett szabályokat, különösen az áramtalanításra vonatkozóakat.

5.4 Vízelvezetés, eresz

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 ereszcsatorna vagy az összefolyó hiánya a kiviteli terveknek megfelelő, azaz sem tervezési, sem kivitelezési hibának vagy hiányosságnak nem minősül.

Az ereszrendszer karbantartásáról és tisztításáról a közös területekhez hasonlóan a közös képviselő köteles gondoskodni. Éppen ezért ezek tisztaságát, képességét a csapadékvíz összegyűjtésére és elvezetésére rendszeresen ellenőrizni kell, a dugulást okozható vagy más szennyeződést el kell távolítani. Az ereszek eldugulása illetve a dugulás miatti károk kijavítása nem tartozik a jótállás körébe!

5.5 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, amelynek negatív következményeit (beázás, hőhíd) elsősorban Ön fogja elszenvedni! A homlokzati hőszigetelés alatt futnak a légkondicionálók kondenzvíz elvezető rendszerének csövei, a fal megfúrásával ezeket is könnyen, észrevétlenül is megsértheti. Az ilyen sérülés következménye a nyári időszakban az észrevehetően „lassú ázás” amely hónapok, évek alatt láthatatlanul teszi tönkre a hőszigetelést, és az épület, beleértve az Ön lakásának homlokzatát is.

6. ROBOGÓ- ÉS BICIKLITÁROLÓ, GÉPKOCSIBEÁLLÓ, MAGÁNTÁROLÓK

A társasház közösségi épületében található biciklitároló a lakók közös tulajdonában áll, azt valamennyien szabadon használhatják. A közösségi épületben található robogótároló az ott beálló helyet vásároló lakók közös tulajdonában áll, annak használatára mások nem jogosultak. A közösségi épületben található tároló csoportban lévő tárolók az azokat megvásároló lakók magántulajdonát képezi, a tulajdonosok kizárólag saját tárolóikat használhatják.

A ház körül található gépkocsibeálló helyek, meghatározott lakások tulajdonosainak kizárólagos használatában vannak, azt, hogy melyik lakáshoz hányas számú beállóhely tartozik, a társasház alapító okirata tartalmazza.

6.1 Robogótároló és robogó beállók jogi helyzete

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

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 felszereltetését.

Az egyes beállók mérete, az ott rendelkezésre álló hely eltérhet egymástól, ennek oka az épület szerkezeti kialakítása ez nem számít tervezési vagy kivitelezési hibának, nem tartozik a jótállás körébe. A beállókön úgy kell megállni a robogóval, hogy azzal ne akadályozzák a szomszédos beállókát.

A robogótároló nem rendelkezik CO érzékelővel, vagy szellőztető rendszerrel, ezért a robogókat a szabadban kell leállítani, és leállítást követően betolni a tárolóba, illetve indulásnál ki kell tolni a tárolóból és a szabadban beindítani. A tárolóban szigorúan tilos a robogók motorjának beindítása és járatása.

6.2 Biciklitároló

A kerékpártárolót kizárólag kerékpárok tárolására lehet használni, robogók, motorkerékpárok, egyéb tárgyak tárolása szigorúan tilos! A közösségi épületben található kerékpártároló kívülről 3 ajtón keresztül közelíthető meg, kerékpárokat kizárólag ezeken át kívülről szabad a tárolóba bevinni. A tárolót a zárt közösségi térrel összekötő ajtó kizárólag személyforgalomra használható, azon, illetve a közösségi előtéren keresztül a kerékpár forgalom szigorúan tilos! A kerékpárokat az erre a célra szolgáló fülekhez kell rögzíteni, úgy, hogy azzal a többi lakót a tárolásban, illetve a közlekedésben ne akadályozzuk!

A biztonságos tárolás érdekében gondoskodni kell a kerékpár tárolók ajtajainak bezárásáról, illetve ellenőriznie kell a megfelelő záródást.

6.3 Gépkocsibeálló

A beálló a társasházi alapító okiratban meghatározott lakások tulajdonosainak kizárólagos használatában állnak (a fejezetben, a továbbiakban: használó). Ezeket a beállókat a többi lakó ideiglenes jelleggel sem használhatja. Ennek megfelelően a társasház területére más lakó gépkocsival nem hajthat be, gépkocsival a társasház területén jogszerűen nem várakozhat, vagy parkolhat.

A beálló birtokvédelme a használó 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 lelakolható-lehajtható parkolási felszereltesét.

A beálló kialakítás nem illeszkedik egyenként és külön-külön a használók gépkocsijaihoz (pl. mélyre helyezett légterelő, ültetett futóművek) ezért a beálló adottságaihoz a használóknak kell alkalmazkodniuk. A beálló személygépjárművekkel való használatra lettek kialakítva, ez azonban nem jelenti azt, hogy minden személygépkocsival egyformán kényelmesen használhatóak, vannak olyan hosszúságú gépkocsik, amelyekkel a beálló egyáltalán nem használhatóak. A térkő burkolattal ellátott közlekedő utak és beállók legfeljebb 2,5 tonna össztömegű gépjárművel használhatóak, ennél nehezebb gépjárművel való közlekedés illetve parkolás esetén a burkolat megsüllyedhet, sérülhet, ami nem tartozik a jóállás 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 átnyílnak a szomszédos beálló területére, ez a normális használat része, ezért a gépkocsikat a beálló közepére kell parkolni, hogy ne gátoljuk a szomszédos beállóknak lévő autókban a ki- és beszállást.

A beállón kívül ideiglenes jelleggel is tilos máshol megállni, ezzel mások közlekedését akadályozza, illetve kifejezetten balesetveszélyes is lehet.

6.4 Gépkocsibehajtó kapu

A beállók két csoportban helyezkednek el, ezek külön kapun keresztül érhetőek el. A két parkolócsoport között nincs átközlekedési lehetőség. A kapu nyitása távirányítással történik, a garázkapu használatára, kapunyitó távirányítót biztosítunk.

A kapu automatikusan lezár teljes nyitás befejeződésétől számított 10 másodperc múlva, ha a garázkapun elhelyezett mozgás, áthaladás érzékelő nem érzékel járművet, személyt, vagy nagy testű állatot áthaladni vagy megállni az érzékelő mezőben.

Áramszünet vagy meghibásodás esetén lehetőség van a garázkapu kézi működtetésére is.

6.5 Burkolat és karbantartás

A közlekedőutak és a beállók beton térkő burkolattal rendelkeznek. A térkő burkolat sem lejtéssel, sem külön vízelvezető rendszerrel nem rendelkezik, a csapadékvíz a homokfűgákon keresztül közvetlenül a talajba szívárog. Hosszantartó vagy hevesebb esőzés után a víz elszivárgásához a talaj telítettsége miatt hosszabb időre lehet szükség, az ideiglenesen képződő tócsák nem számítanak hibajelenségnek. Amennyiben a gépkocsiból üzemanyag vagy olaj szívárogna, a kiömlött anyagot a használó köteles haladéktalanul feltakarítani, mivel a talajba kerülő kőolaj származékok súlyosan károsítják a kertben lévő növényzetet.



6.6 A tárolók használata, karbantartása

Felhívjuk figyelmét, hogy közösségi épületben elhelyezett tárolók nem temperáltak, a hőmérséklet télen fagypont alatt is lehet. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy 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 leírtak az irányadóak.

Tároló csoportok esetén az egyes tárolókat lakatos szerkezetek határolják, lásd fenti bekezdésben. A tárolók, illetve tároló csoportok közös világítással rendelkeznek, de elektromos dugaljok nem kerültek kialakításra, a tárolókban elektromos készülékek nem működtethetők. A világításnál, vagy máshol, az elektromos hálózat megbontása utólag, dugalj kialakításának céljával, szigorúan tilos, mivel a tárolók nem rendelkeznek saját elektromos mérőórával, ezért a jogosulatlan áramvételezés lopásnak minősül!

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 (kazán és kazánház, garázkapu, 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 irányadóak.

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 e területeket érintő problémákat kérjük, hogy a közös képviselő felé jelezzék!

7.1 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 poli-vinil-klorid padló takarítása gépi és kézi módszerrel is történhet, a karcoló vagy agresszív szerek használata kerülendő.

7.2 Felvonók

A felvonók (lift) működése és működtetése szigorúan az ezekre vonatkozó külön használatbavételi engedélyhez kötött tevékenység. A lift rendszeres ellenőrzést, naplóvezetéssel igazolt rendszeres karbantartást igényel. Meghibásodásának jelentési rendjét (hiba-bejelentés) 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 liftben rekedés kockázata, amennyiben mégis ilyen eset következne be, a fülkében elhelyezett, vészívó gombjának egyszerű megnyomásával tud kapcsolatba lépni a 0–24 órában működő porta ügyelettel, amely gondoskodik a mentésről.

Különös figyelmet kíván a lift takarítása, melynek során az alsó ajtóvezető sínek csúszkáiból 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.

7.3 Személybejárati kapu

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

1. A bejárat melletti kaputelefonnál proxy kártyával is, 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 elektromos nyitó gomb megnyomásával történik.

A bejárati kapu rendelkezik a csukódást segítő ajtóbehúzó szerkezettel, ennek ellenére az ajtó csukását kézzel kell kísélni, ellenőrizve, hogy a zárás ténylegesen megtörtént. Az átadást követő 1 évben a behúzó működése folyamatos ellenőrzést és finomhangolást igényel, ez utóbbi nem tartozik a jótállás körébe.

7.4 Közös területek világítása

A-B épület folyosó és lépcsőház világítása kézi kapcsolású, a közösségi épületek mozgásérzékelős.

A közös tereket, lépcsőházakat, folyosókat, és egyéb helyiségeket (időzített) világítással kivitelezük, kézi vezérléssel (villanykapcsolóval 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!

7.5 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 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 hátsó, füstmentes 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.

7.5.1 Tűzjelző gombok, elszívórendszer

Az épületben több helyen (folyosók) 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. Bekapcsolnak a tetőn és a földszinten a lépcső alatt elhelyezett nagy teljesítményű ventilátorok, amelyek 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.

7.5.2 Tűzi vízrendszer

Minden szinten a falba építve megtalálható a fali tűzcsap szekrény merevtömlővel a tűzoltáshoz kompletten felszerelve. A házban úgynevezett nedves tűzi vízrendszer lett kiépítve, azaz a vezetékekben 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.

7.5.3 Tűzgátló ajtók

A lépcsőházat a folyosóktól elválasztó tűzgátló ajtó életvédelmi berendezésnek számít, ezért annak beépítési módjának, működésének megváltoztatása nem lehetséges.

A tűzgátló ajtók funkciójukból és értelmükből fakadóan tűzszakaszonként alapvető élet- és vagyonbiztonsági feladatot látnak el.

Ez a szerkezet nem egy egyszerű folyosói vasajtó, amit faékkal, felmosó vödörrel, seprűvel stb. ki lehet ékelni, támasztani, hanem megkövetelten 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, következésképpen 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 – rugós tag – 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 nyitni és csukni kell.

A tűzgátló ajtó kitámasztása 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.

7.6 Homlokzat

A homlokzat általában külön karbantartást nem igényel, 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 burkolat javítását és felújítását kizárólag szakember végezheti el.

7.7 Bádogos szerelvények

A bádogos szerkezeteket évente egyszer szemrevételezéssel ellenőrizni kell. A függő ereszcatornát – 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 fűmi, 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.

7.8 Gázellátó rendszer, központi kazán

Az épületben gázellátó rendszer csak a kazánházig, illetve az ott elhelyezett, a lakások fűtését és meleg víz-ellátását biztosító kazánig kerül 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 jóállás 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.

7.9 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!

7.10 Tető

A lakóépületek, illetve a közösségi épületek lapostetőire balesetvédelmi okból, kizárólag a közös képviselő, illetve az általa megbízott karbantartást végző szakemberek léphetnek ki. A közösségi épület műfűvel borított teteje fokozottan érzékeny a magas hőre, nyílt lángra, ezért a tetőre cigaretta csikket vagy más égő, parázsló tárgyat kidobni szigorúan tilos! A tetők a takarításon kívül más karbantartást nem igényelnek, azonban évente legalább egyszer bejárással és szemrevételezéssel ellenőrizni kell a tetők és a szigetelés sértetlenségét. Repedések, felülethiány vagy más sérülés, károsodás, észlelése esetén a további károk megelőzése érdekében haladéktalanul gondoskodni kell a tető kijavíttatásáról.

8. KÖZÖSSÉGI HELYSÉGEK

A földszintes közösségi épületben a magántulajdonban lévő tárolócsoport és robogótároló (6.1, 6.2, 6.6-os pontok), valamint a biciklitárolón kívül az alábbi közösségi helyiségek találhatóak:

- előtér és recepció
- edzőterem, ping-pong szoba
- férfi és női öltöző
- szaunacsoport
- klubhelyiség
- mosoda
- gondnoki iroda

8.1 Általános információk

A közös létesítményeket valamennyi lakó szabadon és – a mosoda kivételével – ingyen használhatja. A közösségi helyiségek karbantartása, takarítása, üzemeltetése a közös képviselő feladata, a használat során azonban a lakók kötelesek azokat rendeltetésüknek és az építményhasználati útmutatóban leírtaknak megfelelően használni, úgy, hogy azzal megőrizzék a helyiségek, berendezési tárgyak és felszerelés állapotát. Hiba vagy rendellenes működés észlelésekor a lakók kötelesek haladéktalanul értesíteni a közös képviselőt (portaszolgálat, gondnok), aki gondoskodik a hiba kijavításáról. A lakók nem jogosultak javítási vagy karbantartási munka végzésére, az ebből eredő további károkkért a károkozó felel. A közösségi helyiségek berendezési tárgyait és felszerelésének megrongálása, vagy eltulajdonítása nem tartozik a jótállás körébe.

A közös helyiségek a lakásokban megegyező fűtési rendszerrel rendelkeznek, ennek kezelésére és beállítására a közös képviselő jogosult, a tisztítást és karbantartást illetően lásd. 3.8-as pont. A helyiségek egy részében (előtér, klubhelyiség, edzőterem) légkondicionáló rendszer lett kiépítve, melynek kezelése szintén a közös képviselő hatásköre, a légkondicionáló használati utasítása közvetlenül a közös képviselőnek lettek átadva.

8.2 Előtér és recepció

Az előtér műgyanta padlója ellenáll a folyadékoknak, a kopásnak, és a szennyeződéseknek, takarítógéppel vagy kézzel tisztítható, a műgyanta felületekhez javasolt tisztítószerekkel.

Az éles, vagy hegyes tárgyak (szög, üvegcserep, fémforgács) a műgyanta felületet megkarcolhatják, az ebből eredő sérülések a felület polírozásával javíthatóak, de nem tartoznak a jótállás körébe. A padló kizárólag gyalogos közlekedésre lett tervezve, azon kerékpározni, gördeszkázni, görkorcsolyázni, stb. szigorúan tilos! Az előtérben található, ital- illetve ételautomaták az üzemeltető tulajdonát képezik, a gép működésével kapcsolatos észrevételekkel a gépen feltüntetett üzemeltetőt kell megkeresni. Az előtérben működő wi-fi internet szolgáltatást a lakók szabadon használhatják, a szolgáltatás üzemeltetését a közös képviselő végzi, ezért az ezzel kapcsolatos problémát, észrevételt feljűk kell jelezni!

8.3 Edzőterem és ping-pong szoba

Az edzőterem és a ping-pong szoba padlója kifejezetten a helyiségeknek megfelelő, úgynevezett sport pvc burkolatot kapott, amely a megfelelő edzőcipő esetén biztosítja a balesetmentes használatot. Az edzőteremekben kizárólag sportolásra tervezett, száraz és tiszta edzőcipőben lehet tartózkodni. Az edzőterem és az ott lévő gépek használata utcai cipőben, papucsban, zokniban, vagy mezítláb szigorúan tilos, és balesetveszélyes. Az edzőgépeket mindenki saját felelősségére használhatja, 14 év alatti gyermekek az edzőteremeket kizárólag felnőtt felügyelete mellett használhatják! Az egyes edzőgépek használati utasítása birtokbaadáskor kapott pendrive-on található, illetve azok letölthetők a <http://metrodom.hu> weboldalról.

8.4 Férfi és női öltözők

Az öltözők, illetve a szaunákhoz tartozó zuhanyzók használatával kapcsolatban a következő pontok az irányadóak:
hivatkozások: 2.2-es pont, 3.2, 3.3 és 3.4-es pontok
(szaniter, padló, wc, mosdó, csaptelep)

8.5 Szaunacsoport

A szaunák üzemeltetésével, illetve az üzemidővel kapcsolatos kérdésekkel és kérésekkel kérjük, forduljon a működtetést végző közös képviselőhöz!

Infrasauna

- A szauna bekapcsolásához nyomja meg a kezelőpanelen az ON/OFF gombot, állítsa a hőmérsékletet +/- gombokkal a kívánt hőmérsékletre, az optimális fok 40-50 közé esik.
- Várjon 8-15 percet a szauna felmelegedésére.
- Az izzadási folyamat a 6-15. percben kezdődik.
- Javasoljuk, hogy a szaunát legfeljebb 30 percig használja!
- A kijelzőn be tudja állítani az időzítést, amennyiben a kijelző 0-át mutat, a szauna kikapcsol.
- Az „in” vagy „out” gomb megnyomásával a külső- és belsővilágítás be illetve újbóli megnyomásával kikapcsol.

Tippek az infrasauna használatához:

- Igyon vizet az infrasaunázás előtt, alatt és után, a szervezet vízháztartásának megőrzésének érdekében.
- Az infrasaunázást száraz testtel kell használni, a víz a faanyagban károsodást idézhet elő.
- Kérjük, hogy mindig használjon törülközőt a szaunában, mind a padon, mind a pad elé helyezzen egy törülközőt!
- Az infrasaunázás előtt egy órával ne fogyasszon ételt! Az infrasaunát közvetlenül edzést követően nem tanácsos használni!
- Az infrasaunázás személyre szóló hatásaival kapcsolatban kérje ki orvosa véleményét!

A szaunákat minden lakó kizárólag saját felelősségre, 14 éven aluli gyerek kizárólag felnőtt felügyelete mellett használhatja! Bizonyos betegségek esetén (magas vérnyomás, szív- és érrendszeri betegségek, stb.), illetve terhesség esetén a szaunák használata nem javasolt, vagy kifejezetten tilos! Kétség esetén konzultáljon orvosával! A szaunába étel, italt, elektromos berendezést bevinni szigorúan tilos!

8.6 Klubhelyiség

A klubhelyiség az hidegburkolat padlózattal rendelkezik. A klubhelyiségben elhelyezett televízióra a műsorszolgáltatói szerződés a közös képviselő feladata. Az televízió használati utasítása birtokbaadáskor kapott pendrive-on található, illetve azok letölthetők a <http://metrodom.hu> weboldalról. A klubhelyiségben elhelyezett bútorok lakossági használatra lettek tervezve, a normál használaton túlmenő igénybevétel esetén az élettartalmuk jelentősen rövidülhet. A bútorok kezelésénél és tisztításánál a rajtuk elhelyezett címkék az irányadóak.

8.7 Mosoda

A mosoda a társasház közös területén került kialakításra, de üzemeltetője a Bubbles International Zrt. A mosodában elhelyezett gépek és berendezések az üzemeltető tulajdonát képezik, a gépek karbantartása, a helyiség takarítása és rendben tartása az üzemeltető feladata. A mosógépeket kizárólag a társasház lakói használhatják, a gépek használati utasítása és a mosások díjai ki vannak függesztve a helyiségben, illetve

Árlista

A feltüntetett mosodai árak tartalmazzák a mosószeres és öblítőszeres adagolókat is! Automatikus mosószer adagolóval. Saját mosószer nem használható! Az árak tartalmazzák a 27% áfát!

Mosás 11 kg-os mosógéppel Christeysn mosószerrel, öblítővel és fertőtlenítővel	1000 Ft
Szárítás 16 kg-os szárítóval, 30 perc	1000 Ft
Mosás 16 kg-os mosógéppel (16 kg vizes ruha) Christeysn mosószerrel, öblítővel és fertőtlenítővel	1380 Ft
Szárítás 25 kg-os szárítóval, 30 perc (25 kg vizes ruha)	1380 Ft

MOSÓGÉP HASZNÁLATI ÚTMUTATÓ

Washing machine quick guide



TEDD BE A RUHÁT A MOSÓGÉPBE! A MOSÓSZERT GÉPEINK AUTOMATIKUSAN ADAGOLJÁK.
Load the washing machine - detergent will be added automatically.



HATÁROZOTTAN CSUKD BE AZ AJTÓT! VÁLASZD KI A PROGRAMOT A MOSÓGÉP ÉRINTŐKÉPERNYŐJÉN!
Shut the door firmly. Select the desired program on the washing machine's touch screen.



ELÉRHETŐ PROGRAMOK / Available programs:

1. FEHÉR 60° C White
2. SZÍNES 40° C Color
3. NORMÁL 40° C Normal
4. KÉNYES 30° C Delicate
5. ÁGYNEMŰ 35° C Bed linen



MENJ A FIZETŐ AUTOMATÁHOZ, ÉS KÖVESD AZ UTASÍTÁSOKAT!
Follow the instructions on the pay station.



HA KÉSZ A MOSÁS, HAGY NYITVA A GÉP AJTÁJÁT!
Leave the machine door open when finished.

SZÁRÍTÓGÉP HASZNÁLATI ÚTMUTATÓ

Tumble dryer quick guide



TEDD BE A RUHÁT A SZÁRÍTÓGÉPBE!
Load the tumble dryer.



CSUKD BE AZ AJTÓT! VÁLASZD KI A KIVÁNT HŐFOKOT A + ÉS - GOMBOK SEGÍTSÉGÉVEL!
Shut the door. Select the desired temperature on the tumble dryer with the + and - buttons.



ELÉRHETŐ PROGRAMOK / Available programs:

1. EXTRA KÉNYES 65° C Extra delicate
2. KÖZEPESEN KÉNYES 70° C Medium delicate
3. KÉNYES 75° C Delicate
4. NORMÁL 80° C Normal
5. KÖZEPES - MAGAS 85° C Medium - high
6. MAGAS 90° C High



MENJ A FIZETŐ AUTOMATÁHOZ, ÉS KÖVESD AZ UTASÍTÁSOKAT!
Follow the instructions on the pay station.



HA KÉSZ A SZÁRÍTÁS, HAGY NYITVA A GÉP AJTÁJÁT!
Leave the machine door open when finished.

TIPPEK, TANÁCSOK:

- A mosógépek ajtaját egy határozott, erős mozdulattal csukd be!
- A rendszer automatikusan adagolja a mosó-, fertőtlenítő- és öblítőszereseket, a programoknak megfelelően.
- Fizetés után mindig győződj meg róla, hogy kiválasztottad a számodra megfelelő programot a mosógépen.
- A szárítógépek ajtaját – biztonsági okokból – menet közben is ki lehet nyitni. Ellenben, kérlek, figyelj arra, hogy ha menet közben fél percnél tovább nyitva marad az ajtó, törődik a program, és ez esetben újra kell fizetned.
- Szárításnál a színes és fehér ruhákat már nyugodtan összekeverheted.

8.8 Gondnoki iroda

A gondnoki iroda illetve a hozzátartozó kiszolgáló helyiségek (teakonyha, öltöző, wc, zuhanyzó) elsődleges rendeltetése, hogy a társasházban dolgozó közös képviselő, illetve az alvállalkozók (takarítók, gondnok, biztonsági őrök, kertészek) kulturált munkakörülményeit biztosítsa. Ennek megfelelően a gondnoki iroda használatát, az oda való bejutást – eltérő közgyűlési határozat hiányában – közös képviselő határozza meg, ugyancsak ő köteles gondoskodni a helyiségek karbantartásáról, illetve megfelelő takarításáról. A helyiségben található beépített gépek, berendezések, illetve konyhabútor és beépített konyhagépek a társasház tulajdonában vannak, az egyéb berendezésekről és felszerelésekről a közös képviselő gondoskodik.

9. KERT ÉS KÜLTÉRI LÉTESTMÉNYEK

Tekintettel a társasház kertjének méretére, a telepített növényzet gazdagságára, az alapfokú munkák kivételével, (fűnyírás és öntözés) a kert gondozásához és karbantartásához kertész szakember alkalmazása szükséges. A nem megfelelő karbantartás, a permetezés elmulasztása miatt elhalt növényeket, illetve a nem megfelelő öntözés miatt elszáradt növényeket, a jótállás keretén belül nem cseréljük, vagy pótoljuk.

9.1 Magánhasználatú kertek

A földszinti lakásokhoz tartozó, a tulajdonos kizárólagos használatában álló kertrészek karbantartása, növények ápolás (öntözés, fűnyírás, stb.) a lakástulajdonosok feladata. (bizonyos munkálatokat, például fűnyírást a társasház átválalhatja). A kerti munkák során különösen az öntözés esetén figyelni kell rá, hogy a munkálatokkal a homlokzatot, a szigetelést, a lábazatot ne károsítsák! A földszinti lakásokhoz tartozó, kültéri hidegvízes kifolyószelep golyós elzáró mechanikával rendelkezik, ezért külön víztelenítésre télen sincs szükség.

9.2 Kerti utak

A kerti utak beton térkő burkolattal rendelkeznek. A térkő burkolat sem lejtéssel, sem külön vízvezető rendszerrel nem rendelkezik, a csapadékvíz a homokfűgákon keresztül közvetlenül a talajba szivárog. Hosszantartó vagy hevesebb esőzés után a víz elszivárgásához a talaj telítettsége miatt hosszabb időre lehet szükség, az ideiglenesen képződő tócsák nem számítanak hibajelenségnek.

9.3 Sportpálya

A bekerített focipályára egy kapun keresztül lehet bejutni. A pálya burkolat műfű, az erre vonatkozó használati előírások megegyeznek a természetes fű pályákkal, karbantartást nem igényel.

A focipálya 2 acél kapuval és az arra épített kosárlabda palánkkal van ellátva. A szerkezet vandálbiztos, horganyzott anyagból készült.



9.4 Tűzrakóhely

A tűzrakóhelyet kizárólag a házirend és a tűzvédelmi előírások betartása mellett szabad használni. Tűzet csak az erre a célra szolgáló tűzifával vagy faszénnel szabad gyújtani, és csak abban az időszakban, amikor nincs érvényben tűzrakási tilalom. Egyéb anyagok elégetése (gumi, műanyag, textil, hungarocell, vegyi anyagok) szigorúan tilos! A tűzrakás során vigyázni kell, hogy a felcsapó lángok, a szálló parázs a környező növényzetet, illetve a sportpálya műfű borítását ne károsítsa! Tűzrakás előtt gondoskodni kell megfelelő mennyiségű oltóvízről, erre a célra a közeli kerti csap is használható.

9.5 Kerti bútorok

A kerti bútorok (padok, szemetesek) állagának megőrzése, élettartamának meghosszabbítása szempontjából kiemelten fontos a megfelelő karbantartás. évente legalább két alkalommal (tavasszal, ősszel) ellenőrizni kell a fém és fa alkatrészek, valamint az azokat védő festék sértelettségét. Sérülés esetén haladéktalanul gondoskodni kell a hiba kijavításáról, valamint legalább 3 évente a festék megújításáról. A kerti bútorokat rendeltetészerűen kell használni, a szemetesekbe égő tárgyat, cigarettcsikket dobni szigorúan tilos!

9.6 Öntözőrendszer

A közös használatú 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 szintén nem vonatkozik a jótállás.

10. 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.

10.1 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 rendeltetészerűen, de később (legalább a jótállási idő végéig) is így lesz, ha pedig elromlik valami, kötelesek vagyunk kijavítani, illetve kicserélni. A jótállás színanimájaként 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 működő fűtési hűtési háló 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, földemék) 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.

10.2 A jóállás időtartama és tárgya

Új építésű lakás esetén a lakásra és a teljes épületre 3 éves általános és teljes körű jóállás vonatkozik. Ez a kopó és cserélendő alkatrészek (pl. izzók) kivételével mindent magában foglal, a falakat, tetőt, nyílászárókat, burkolatokat, vezetékeket, lifteket, kazánokat és még hosszan sorolhatnánk.

Nagyon fontos, hogy a 3 éves jóállás nem az átadás (birtokbaadás) pillanatában kezdődik, hanem amikor a kivitelező (a Metrodom Kivitelező Kft.) átadja az épületet a megrendelőnek. Az átadás pontos napját a jóállási jegyben találja meg. 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.)

10.3 Jótállás kötelezettje

A jótállás kötelezettje, akinek a garanciális javítást el kell végeznie, elsősorban az épület generálkivitelezője, a Metrodom Kivitelező Kft., nem pedig az eladó. 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.

10.4 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 jóállási 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 birtokbaadáskor kapott vagy irodáinkban is megtalálható hibabejelentőt használni. Kérjük, hogy ezt mindenképpen központi irodánkba, a bejelentőn lévő címre küldje el vagy hozza be, mert csak így biztos, hogy valóban a megfelelő helyre, garanciális ügyintézőkhöz kerül.

Munkatársainknak szóbeli vagy telefonos bejelentést sajnos nem tudunk elfogadni, mivel szeretnénk elkerülni minden olyan vitát, amelynek az oka a felek eltérő emlékezete, hogy ki, kinek, mikor és mit jelentett be.

10.5 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 időzítsé, 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 tárgytalanként 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 szakszereplők 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.

10.6 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 szegőléc stb.), amelyek a lakás mindennapi használata során nem zavaróak, javításuk gyors és egyszerű, viszont kizárólag egy ilyen hiba miatti kiszállás aránytalanul sok időt és költséget igényelne.

Ugyancsak ekkor javítjuk a 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.

10.7 Amikor nem él a jótállás

Vannak esetek, amikor az egyértelműen meglévő hiba-jelenség ellenére sem jogosult a vevő jótállás alapján történő javítást kérni, a konkrét, egyes anyagokhoz, termékekhez, berendezésekhez, rendszerekhez kapcsolódó eseteket az előző fejezetek tartalmazzák, néhány általános vagy gyakori esetre azonban itt is szeretnénk felhívni a figyelmét.

A lakás használata során keletkezett fizikai sérüléseket nem javítjuk ki, ide tartozik a festék, a vakolat leverése, az ajtók, ablakok, a parketta karcolásai, a szaniterek, a kád mázájának vagy zománcjának sérülései. Ilyen jellegű hibát legkésőbb birtokbaadáskor, vagy ha ezt megelőzően kérte, hogy a lakásba bútorokat vihessen be, akkor a bepakolás megkezdése előtt tehet. Ilyen hibáknál nem lehet tudni, bizonyítani és éppen ezért nem is tudjuk vizsgálni, hogy az mikor és kinek a hibájából keletkezett.

Nem javítjuk a külső okokra visszavezethető hibákat, például ha a nyitva felejtett erkélyajtó 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 rendeltetésszerű használatból eredő hibákat, például a szellőztetés elmulasztása vagy a fűtés elzárása miatti penészesedést, valamint a nem megfelelő tisztítószer okozta károkat (foltosodás, elszíneződés, karcolás), valamint a karbantartás elmaradásából eredő károkat (dugulás, vízkő, koszolódás).

Nem javítjuk az átvételt követően megváltoztatott vagy lecserélt részeket, például ha lecseréli parkettáját vagy letapétázza, vagy 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!



11. JÓTÁLLÁSI JEGY

10.8 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 használati meleg víz hőfokának beállítása;
- a világítást vezérlő mozgásérzékelők beállítása;
- az automata öntözőrendszer beállítása;
- kiégett izzók cseréje (a közös területeken);
- takarítással kapcsolatos észrevételek.
- gépkocsibehajtó kapu meghibásodása, karbantartása
- közös tereken lévő ajtók (pl.: épület bejárati ajtó) beállítása
- lift meghibásodása, karbantartása
- az előtérben használható internet, illetve a klubhelyiségben lévő televízió szolgáltatás működésével kapcsolatos esetleges hibák
- a szaunák üzemidejével vagy üzemeltetésével
- az edzőtermi gépek ping-pong asztal, csocsó rongálásával kapcsolatban.

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
Céggjegyzék szám: Cg. 01-09-996502

2. A jótállás jogosultja, a jótállási jegy

A jótállás jogosultja az ingatlan mindenkor 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 építető (Metrodom Young Kft.) közötti átadás-átvételének napja. Az általános jótállás időtartama 3 év.

A jótállás kezdete: 2016. szeptember 30.
A jótállás vége: 2019. szeptember 30.

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

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 ereszcsonnák és esővízfolyó vezetékek, és légkondicionáló és kondenzvíz elvezető rendszer
- a lakóépület szigetelése és a külső vakolat.

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

- a víz-, szennyvíz- és gázvezeték a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is, a hozzá tartozó szerelvényekkel,
- az épületgépészeti és egészségügyi berendezések (fürdőkádban, zuhanyzó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb. a hozzá tartozó szerelvényekkel),
- a szellőztető berendezés,
- a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke, valamint a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhálózattal,
- a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljzatok,
- a központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor stb.) is,
- 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,
- a központi antenna és erősítő berendezései, ideértve a lakásban levő vezeték-szakaszt és csatlakozóaljzat is,
- a felvonó
- a közösségi helyiségek berendezései, ideértve: szaunákat, edzőgépeket, ping-pong asztalt, valamint az előtér és klubhelyiség bútorzatát
- a kiépített kamerarendszer
- kerti bútorzat, sportpálya, beleértve a műfű borítást, és a határoló védőhálót.

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

- bejárat,
- lépcsőház,
- folyosók,
- központi berendezések helyiségei,
- robogó- és biciklitároló, magántárolók
- hulladék tároló helyiség,

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 körébe tartozó események által okozott kár.**
- 8.2 **Szándékos károkozás (pl. graffiti, lopás, terrorcselekmény stb.), gondatlanságra, hanyagságra vagy nem rendeltetésszerű használatra visszavehető 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, garázkapu 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 visszavehető fagyáskár vagy más meghibásodás;
 - ereszcatorna, lefolyó, szennyvízvezeték dugulása;
 - rágcsálók, madarak vagy más kártevők okozta károk;
 - koszolódás, vízkövesedés okozta hibák.
- 8.4 **Mindenfajta törés, karcolás, felületi sérülés, amelyet birtokbaadásig vagy a kárveszélyért való felelősség átszállásáig nem jelentettek be.**
- 8.5 **A használat során kopó, fogyó alkatrészek, termékek cseréje (pl. kiégett izzók pótlása).**
- 8.6 **Az építményhasználati útmutatóban leírtak be nem tartására, a nem megfelelő vagy rendeltetésszerű használatra visszavehető 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.**

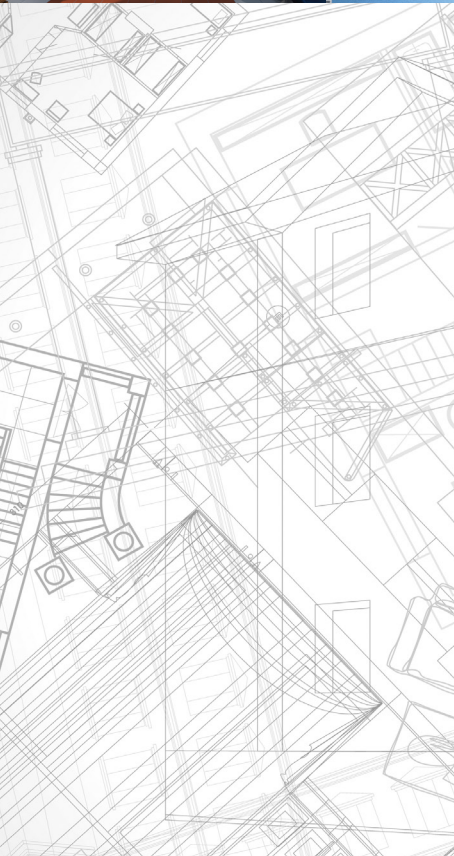
8.9 **Az ingatlanba nem a kötelezett által bevitt, beépített tárgyak, berendezések, bútorok stb.**

9. A jogosult jogszabályi védelme

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

Budapest, 2016. december 1.

Kiss Gábor
Metrodom Kivitelező Kft.
www.metrodom.hu
1095 Budapest, Mester u. 83/C
Tel.: (+36 1) 919 3333



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

