

Alapvetés:

Az épületben, ill. az egyes ingatlanokban alkalmazott anyagokról, beépített épület-szerkezetekről, azok műszaki paramétereiről, a Vevők részére átadott adásvételi előszerződés mellékletét képező műszaki tartalomból és a birtokbaadásakor átadott dokumentációból lehet részletesen tájékozódni.

Teherhordó és határoló szerkezetek:

- Az épület teherhordó szerkezetének bármilyen változása (számottevő repedés, lehajlás, elgörbülés, stb.) esetén haladéktalanul szakértő véleményét kell kérni.
- A teherhordó szerkezetek védelmét az azt burkoló szerkezetek (vakolat, kőburkolat, hőszigetelés stb.) védelmével, sérüléseinek kijavításával, tisztán tartásával érhetik el. Beton, vagy vasbeton szerkezeteknél a betonanyag utólagos zsugorodása miatt hajszálrepedések keletkezhetnek. A festett falaknál a felületen hajszál repedés megjelenhet az épületszerkezet ülepedése, mozgása miatt.

Tetőszerkezet:

A tető rétegeken átmenő szerkezeti elemek (szellőzők, antennák, vezetékek stb.) mellett a csatlakozásokat ellenőrizni kell, beázás esetén a hiba azonnali kijavítása szükséges. Az ellenőrzés, karbantartás vagy a javítást végző szakemberek csak a használati és karbantartási utasítás ismeretében juthatnak fel a tetőre.

Csapadékvíz elvezetés:

A homlokzati vízszintes csatornák kitisztítását rendszeresen el kell végezni, általában esős időszak előtt (falevelek, madarak által behordott ágak, stb.) és lehetővé kell tenni a csapadékvíz szabad és gyors lefolyását. A csapadékvíz elvezető csatornák sérüléseit, folytonosságának megszakadását, kilyukadását a karbantartás és felújítás keretében haladéktalanul javítani kell, mert az ilyen jellegű hibák be-, és átázásokat, valamint a lakások és az épületszerkezetek károsodását okozhatják.

Homlokzat:

A homlokzatképzés célja kettős: egyrészt megfelelő esztétikai megjelenést biztosít az épületnek, másrészt védi az épület teherhordó szerkezetét az időjárástól és javítja a szerkezet hőszigetelő képességét. A használat és karbantartás során arra kell törekedni, hogy a munkálatok ezeknek, hosszú távon eleget tegyenek. Az esetleges mechanikai sérüléseket azonos anyaggal ki kell javítani. Meg kell akadályozni, hogy a csapadékvíz a burkolat mögé jusson. A homlokzatot tisztán kell tartani, a felverődött anyagoktól meg kell szabadítani!

A nyílászárók zárása a szerkezeti elemek (szárnyak, tok) illeszkedésétől függ. Az elemek csorbultsága, a pántok megereszkedése, a szerkezeti elemek alakváltozása a záró képességet csökkenti, ezért az elemek csorbulás mentességét kell használat közben biztosítani. Ha a szárnyak csak súrlódva zárhatóak, a pántokat kell újra szabályozni. A pántok meglazulásának megelőzésére a nyílászárók szárnyaira terheket akasztani nem szabad. A nyílászárók szárnyainak mozgatásánál a csikorgó hang a pántok szárazságát jelzi, ami a fém alkatrészek kopását eredményezi. A pántok zsiradékkal (olaj) kell megkenni. A nyílászárókat kilincsnél fogva kell bezárni, becsapással járó ütődés a tok és a falszerkezet között repedést okoz. Nyitott állapotban a szárnyakat rögzíteni kell, mert a huzat becsapja azokat, és az üvegek kitörhetnek, ami balesetet okozhat, és a nyílászárót is rongálja. A zárszerkezetet félévente finom olajjal kell megkenni. Az ablakszárnyak buktatása esetén -különösen nagyméretű szárnyaknál -kézzel kísérjük a bukó szárnyat, nehogy a hirtelen rántás, vagy meghibásodás miatt az a nyitóra zuhanjon, és balesetet okozzon. Nyílászárók közelében nyílt lánggal való tevékenység nem végezhető (pl.:

hegesztés), mert a felület elszíneződhet, megéghet. Az üvegek cseréjét, pótlását, ablak és ajtóigazítást, passzítást mindig szakember végezze!

A földszinti hálózobák előtt elhelyezett műkö burkolatok nem járható felületek, azokra rálépni és terhelni nem rendeltetésszerű használatnak minősül.

Padlóburkolatok:

A lépcsőházak és közlekedők burkolata gres lapból készült. A lakásokban gres, mázas kerámia és laminált padló és falburkolatok készültek. A burkolatok ütésre kicsorbulhatnak, sérülhetnek és a karcolásnak nem állnak ellen, 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.

Durva szennyeződések eltávolítása a kereskedelmi forgalomban kapható tisztító és súrolószerekkel történhet. Maró hatású anyag, 10 %-nál töményebb sav, lúg, a terméken színváltást okozhat.

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 leg-feljebb 5 C° lehet.

A beltéri ajtók célja nem a mechanikai védelem, nem ellenállók a fizikai hatásokkal szemben, éppen ezért kérjük, hogy azokat a rendeltetésszerű használaton túl ne terhelje, ne rúgja vagy vágja be, ne akasszon a kilincsré 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 ajtó-lap is megrepedhet a zsanérfuratok mentén, illetve az ajtókeret a zsanérfuratai mentén szintén rongálódhat.

Felhívjuk figyelmét az ajtókat fedő réteg sérülékenységére, illetve arra, hogy bármilyen károsodás esetén a javítási lehetőségek korlátozottak, és ezért valószínűleg a teljes fő részt (ajtólap, zsanér, tok) cserélni kell. Az üvegezett ajtólapoknál az esetleges üvegcsere szakemberrel végeztesse! Üvegcsere esetén a cserélt üvegre és az üvegszorító lécekre garanciát nem vállalunk.

Az ajtókat tisztítani kizárólag száraz ruhával vagy méhviasz tartalmú bútorápolóval lehet, a kilincseket semleges kémhatású szerrel tisztítsa, mert az agresszív takarítószer reakcióba léphetnek a fémmel és elszínezik azt. A 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.

Lakások helyiségei:

A lakások helyiségének rendeltetését a tervdokumentáció meghatározza. Érdemben akkor beszélhetünk a lakás rendeltetészerű használatáról, ha nem laknak benne többen, mint ahány személyre azt tervezték. Felhívjuk a lakások használójának figyelmét, hogy az újonnan elkészült lakások az átadás időpontjában még tartalmaznak építési nedvességet, ezért mindaddig, amíg a szerkezet ezt a nedvesség tartalmát el nem veszíti, nagyobb intenzitású fűtésre és főleg fokozottabb mértékű szellőztetésre van szükség. A felesleges nedvesség eltávozásának időtartama előre nem határozható meg, az függ az időjárástól, ill. a lakáson belüli aktivitásoktól is. A lakásokban (esetlegesen meglévő) a szellőző nyílásokat elzárni tilos!

Előszoba (ahol kialakításra került):

Az előszoba légszilip a külső hidegebb tér és a lakás belső, melegebb részei között, ami megakadályozza, hogy távozáskor és érkezéskor a lakóhelyiségeket nagyobb, hirtelen hő veszteség érje. Az előszoba rendszeres szellőztetéséről gondoskodni kell az esetleges pára lecsapódás miatt. Az előszobát bútorokkal ne zsúfoljuk túl, mert az a belsőközlekedést akadályozza.

Fürdőszoba, wc, zuhanyfülke:

A legtöbb lakásban, itt használjuk a legtöbb vizet, tehát itt keletkezik a legtöbb pára, ezért ezen helyiségek rendszeres szellőztetése alapvető követelmény. A berendezési tárgyakat használat után töröljük szárazra, így a vízkövesedést és a krómozott felületek károsodását is megelőzhetjük. A mesterséges elszívó berendezések szellőzőrácsát elzárni nem szabad! A szellőzőket az időszakosan ráakódott szennyeződésektől meg kell tisztítani. A fürdőszoba ruhaneműk szárítására nem alkalmas.

Lakószobák, nappalik:

A lakás központi része, ahol a legtöbb időt töltjük. Állapotát a tisztán tartás, szellőztetés, fűtés nagymértékben befolyásolja. Ezen helyiségekben naponta többszöri keresztvezetős szellőztetés szükséges. A bútorokat ne tegyük közvetlenül a falhoz annak érdekében, hogy a levegő cirkulálni tudjon, és a páralecsapódás csökkenjen! Fűtőtest elé ne tegyünk bútorokat annak érdekében, hogy azok a meleg levegő áramlásának ne legyenek útjában. A konyhákban pára-, és szagelszívó berendezést célszerű működtetni. A konyhát rendszeresen szellőztetni kell. A konyha részen különösen ügyeljünk a padozat tisztán tartására. Az elhelyezett bútorok mellett a padló-, és a falcsatlakozásoknál a hézagzárásokra és a tisztán tartásra fokozottan ügyeljünk, mert az itt lerakódott szennyeződés bogarak befészkelésének melegágya lehet.

Erkélyek, teraszok:

A lakásnak a szabadban levő részei, melyek a lakóhelyiségből nyílnak, és elsősorban a pihenést szolgálják. Ezen épületrészek nem raktárak, ahol a felesleges holmikat lehet tárolni. A felesleges tárgyak, anyagok erkélyen, teraszon történő felhalmozása, tűzveszélyes, ill. az épület külső megjelenését rontja. Az erkélyeket, teraszokat csak a hatályos jogszabályi előírások betartása mellett szabad bármilyen formában beépíteni, átalakítani. Beépíteni ezen épületrészeket nem is célszerű, mert a hőszigetelt födémhiányában fokozott a páralecsapódás és a penészedés veszélye. A kifelé lejtő erkélyekről, teraszokról a háztól elfelé távozik a víz, ezért azokat úgy eltorlaszolni, hogy ezzel a vizet az épület homlokzatára vezessük, nem szabad! Meg kell gátolni, hogy a víz a lakóhelyiségbe juthasson. (pl. hirtelen felhőszakadás, hóolvadás stb. esetén). A havat le kell takarítani. A korlát elsősorban a leesés elleni védelmet szolgálja, arra felkapaszkodni, azt egyéb módon terhelni, nem szabad. Virágtartót az erkélyen úgy helyezünk el, hogy az le ne essen, illetve a locsolóvíz más tulajdonában kárt ne okozhasson. Az épület homlokzatán klíma kültéri egység nem helyezhető el!

Tárolók:

Nem készült.

A lakóépület közös helyiségei:**Bejárat, közlekedő terek, lépcsőház:**

A kapubejárat és a közlekedő terek a lakóépület azon részei, melyekkel az épületbe érkező először találkozik, és ahol az épületről az első benyomást kapja, ezért ezek rendben tartása, tisztasága a lakóépület közösségét is reprezentálja. A bejáratot, a közlekedőket azért is tisztán kell tartani, hogy a szerkezeteket, burkolatokat megóvjuk. A közlekedő tereken a forgalmat akadályozó tárgyakat elhelyezni szigorúan tilos!

Lapostető:

A lapostetős területre TILOS növényt ültetni, mert az a szigetelésének a sérülését okozhatja. Lapostetőn közlekedni csak a balesetvédelmi előírások figyelembevételével és lépőköveken megengedett. Az attikafal bádогоzása nem járható felület. A lapostetőn klíma kültéri egységek csak a kiviteli tervekben meghatározott helyen helyezhetők fel.

Általános lakáshasználati előírások:

A fűtési idény kezdetén fokozott fűtést kell alkalmazni, intenzív szellőztetés mellett. A külső hőszigetelés sajátossága, hogy a belső térben keletkezik páralecsapódás.

Minimális hőmérséklet és relatív páratartalom fűtési időszakban:

- lakószoba 20 C
- konyha 16 C
- előszoba 16 C
- fürdőszoba 24 C

Relatív páratartalom:

- lakószoba 65 %
- konyha 75 %
- előszoba 50 %
- fürdőszoba 75 %

Párásodás:

A lakásban a pára emberi tartózkodás, szobanövényzet, fürdés, mosás, főzés stb. miatt képződik. A pára lényegében víz, mely a hidegebb felületeken lecsapódik, és károkat okoz, első számú okozója a penészesedésnek. A lakószobákban a levegő páratartalma 40-60 % között legyen.

A káros mértékű páráképződés oka lehet:

- a lakásban, meg nem engedhető tevékenység végzése. Nyugalmi helyzetben egy ember 0,5 m³ levegőt fogyaszt óránként, de a munkavégzéstől függően ez 6,0 m³-re is emelkedhet. Ennek megfelelően nő a páratermelés is.
- túlzott mértékű szobanövény tartása, a növényzet földjének párolgása és a növény párolgotatása.

- fürdésnél, zuhanyzásnál, főzésnél, mosásnál, szárításnál vízgőz keletkezik. Ezeket a legrövidebb úton és idő alatt a szabadba kell távoztatni, a párát nem szabad a lakószobába beengedni.

A párasodást és ennek eredményeként a penészedést a szellőzésre és a lakás rendeltetésszerű használatára vonatkozóak betartásával lehet megelőzni.

A szellőztetés gyakorisága és módszerei:

Az épület külső nyílászáróval rendelkező helyiségei -lépcsőházak, tárolók, közlekedők, szobák, konyhák, nappalik -külső ablakon át megvalósuló 0,5 l/óra légcserre számmal szellőznek. A lakószobákban az előírt légcserre 0,5 szerese óránként, ebből zárt ablakállás esetén 0,2-szeres légcserre biztosítható, a többit rendszeres szellőztetéssel kell pótolni. A szellőztetésre az igénybevételtől függetlenül 3-4 óránként fordítsunk gondot. A légcserre szükségességét a helyiségben tartózkodók száma és egyéb körülmények (pl. dohányzás) is befolyásolhatja. A szellőzés úgy hatásos, ha keresztvisszatekintéssel legalább 4-5 percig biztosítjuk. Mesterséges szellőzést az ablakkal nem rendelkező helyiségek szellőztetésre alkalmaznak. A helyiségből a szellőző rendszerhez légszelep, illetve légrács csatlakozik, melyeket műszerrel szabályoztak be, ezért azokat elállítani tilos! A légszelepek, légrácsok idővel elpiszkolódnak és így a szellőzés hatásfoka romlik, ezért ezeket megadott időközönként szakaszerűen tisztítani kell.

A beltéri klíma egységek felhelyezése előtt szükséges a kondenzvíz elvezető ellenőrzése és szükség esetén tisztítása és javítása. A további szerelésekből adódó károk elhárításának és kijavításának felelősségét kizárja a kivitelező.

Zajvédelem:

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

Biztonságtechnika, tűzvédelem:

A lakás használata, különösen a növekvő számban alkalmazott épületgépészeti és háztartási gépek miatt, mind több balesetnek és tüzesetnek lehet forrása. A következőkben a legfontosabbakra hívjuk fel a figyelmet:

- Nyílt lángot alkalmazni a lakásban csak felügyelet mellett és csak a tovaterjedést megakadályozó, szabályozott, módon szabad. Gyertya, mécses alá mindig tegyenek éghetetlen alátétet, karácsonyfa csillagszórója, gyertyája ne kerüljön függöny közelébe, ágyban ne dohányozzanak.

-A lakásban 5 liternél több tűz-, vagy robbanásveszélyes folyadék egy időben, nem tárolható.

- Vizes helyiségekben, (konyha, wc, fürdő) kettős szigetelésű, vagy földelt csatlakozójú elektromos készüléket szabad üzemeltetni.

- Hibás elektromos, vagy gázkészüléket üzemeltetni tilos!

- Amennyiben az épületben gázszagot éreznek, semmilyen elektromos berendezést (csengő, villanykapcsoló) ne használjanak, mert ha gázömlés van, egy elektromos szikrától is gázrobbanás következhet be. A zárban a kulcsot óvatosan fordítsuk, nehogy a zárlemezkek, szikrát adhassanak. Azonnal nyissunk ablakot, a gépi szellőzést bekapcsolni nem szabad. Gázvezeték, csak a kazánházban került kiépítésre.
- Távozáskor ellenőrizzék, hogy a vízvételi helyek, (csapok) zárt helyzetben vannak-e, ugyanis a vízszolgáltatás kimaradásakor gyakran nyitva maradnak a csapok, vízszolgáltatás újbóli megindulásával a lakás és az alatta levő helyiség is elázik.
- Az elektromos vezetékek nyomvonala a falakon és födémeken a csatlakozó és elágazó dobozok alapján sem feltétlen meghatározható. Falra mennyezetre történő szereléskor (szögbeverés, tiplizés) ezt figyelembe kell venni, a vezeték szigetelésének megsértése életveszélyes.
- Dugaszoló aljzatokba célszerű védődugót helyezni, és ezzel megakadályozni a belenyúlást.
- Bukó, valamint nyíló ablakoknál, ha azokat a bukás irányába nyitják, a nyitás mindig lassan történjen, és egyik kezükkel kísérik a bukószárnyat, mert hirtelen rántás, esetleges meghibásodás balesetveszélyt idézhet elő, vagy károsodást a szerkezetben.

Az erkélyeken elhelyezett napellenzők, kézi működtetésűek, használatuk során fontos figyelembe venni a területre sajátos szélirányt és erősséget. A mechanikus részeit rendszeresen tisztítani és karbantartani (forgó, súrlódó részek kenése), a ponyvát tisztítani szükséges.

Internet hálózati csatlakozók

A távközlési hálózatokat és csatlakozókat a Magyar Telekom Zrt. építette ki, azok megfelelnek a jogszabályi előírásoknak. A társasházban a Magyar Telekom Zrt. szolgáltatásai érhetők el. Más szolgáltató a kiépített vezetékeket tudomásunk szerint nem tudja használni, erről részletes tájékoztatást Magyar Telekom Zrt tud adni.

A távközlési szolgáltatások igénybevételéhez a szolgáltatóval kötött szerződés és az általa biztosított berendezések (router) szükséges, a szerződés megkötése a vevő feladata. A szolgáltatótól kapott routerbe egyszerűen csatlakoztassa a megfelelő helyre a lakásokba vezető LAN kábeleket és a szolgáltatótól kapott set-top-box-ot a lakásban található LAN csatlakozóba. További információért kéresse a szolgáltatót.

Alkalmazható takarító- és tisztítószer

A beépített anyagok és termékek tisztításához kizárólag a kereskedelmi forgalomban kapható szereket használja! Kerülje az agresszív, erősen savas vagy lúgos szerek használatát, mivel ezek szinte minden dolgot károsítanak, ráadásul a környezetet is feleslegesen terhelik. Ugyancsak kerülje a szemcsés 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 tisztítószer lehet kapni, úgy az adott felület tisztításához ezeket használja! Minden anyag eltérő vegyszerekre érzékeny, amivel a tisztítószer gyártói is tisztában vannak, ezért azokat a speciális szerek nem tartalmazzák. A szaniterek és csaptelepek vízkömentesítésére való vízkőoldó például nem károsítja a krómozott részeket, szemben a

közönséges sósavval vagy más vízkő-oldókkal. A parkettához, ajtókhöz, üveg felületekhez, csaptelepekhez és akrilkádákhoz mindenképpen ezeket a külön ezekhez a termékekhez kifejlesztett tisztítószeret használja!

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

A jótállással kapcsolatos különös szabályok

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

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

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

A karbantartás hiányából a nem megfelelő használatból, a gondatlanságból, valamint a rendkívüli környezeti hatásokból bekövetkezett károsodásokért az épület (lakások) kivitelezője és eladója nem felelős!