

ÉPÍTMÉNYHASZNÁLATI ÚTMUTATÓ

1095 BUDAPEST
Nádasdy u. 10.
Nádasdy u. 12.
Nádasdy u. 14.
Vágóhíd u. 5/a.
lakásaihoz és közös területeihez

Köszönjük bizalmát és gratulálunk új otthonához!

A beruházó Metrodom-leányvállalatnál 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 időt még a beköltözés előtt ennek az útmutatónak az elolvasására!

Az útmutató első részében megtalálja az épület és lakása, valamint a beépített anyagok teljes **műszaki leírását**, mely jóval részletesebb, mint az adásvételi szerződéssel együtt kézhez kapott leírás. (A beépített termékek tanúsítványait külön találja meg.) Ez a rész inkább tájékoztató jellegű, de adott esetekben fontos és hasznos információkat találhat benne.

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

A harmadik részben találja a **jótállással és szavatossággal kapcsolatos tudnivalókat**, hogy hiba vagy panasz esetén tudja, mit kell tenni, 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 3333

I. Általános műszaki leírás

1. Az épület általános leírása..... 7
2. Szerkezet és falazat..... 9
3. Szakipari munkák..... 11
(szigetelés, burkolás, nyílászárók stb.)
4. Épületgépészet..... 17
(víz, gáz, csatorna, fűtés, szellőzés)
5. Elektromosság..... 23
6. Kert..... 27

II. Használati és karbantartási utasítás

7. Általános tudnivalók..... 29
8. Burkolat, falak..... 35
9. Gépészet..... 39
10. Elektromosság..... 49
11. Erkély és terasz..... 55
12. Teremgarázs, tárolók..... 59
13. Közös területek..... 65

III. Garancia

14. Jótállás és szavatosság..... 73
15. 181/2003. (XI.5.) Kormányrendelet..... 79
a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról





I. ÁLTALÁNOS MŰSZAKI LEÍRÁS

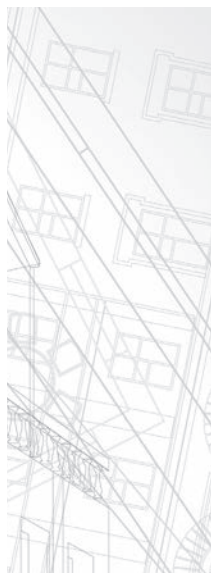
1. AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA

A teljes épület négy önálló helyrajzi számon lévő épületrészből áll. A négy épületrész 494 lakást, üzlethelyiségeket, közösségi területeket, a földszinten és a pincszinten pedig teremgarázsokat és tárolókat foglal magában.

A 2–2 liftet tartalmazó lépcsőházak külön személybejáráttal rendelkeznek. Az épületben 1 db földszinti teremgarázskapu, ami Nádasdy utcából és a 2 db pincszinti teremgarázs-kapu (egyik a Nádasdy utcában, másik a Vágóhíd utcában) található. A 4 épület a földszinti és a pincszinti teremgarázson keresztül átjárható. Az északi zárt belső kertbe az F és a déli zárt belső kertbe a G épület felől lehet az első emeleten kijutni.

A Mester u. 83/C. és a Nádasdy u. 14. alatti épület, illetve az utca által közrefogott területen kialakításra kerülő zárt park és játszótér a Mester u. 83/A–B–C., a Nádasdy u. 10–12–14. és a Vágóhíd u. 5/A. lakói jogosultak, a fenntartásról és az őrzésről az egyes társasházak alapító okiratai és SZMSZ-ei rendelkeznek. A City Home lakóparknak a Nádasdy utcában, Mester utcában és Máriássy utcában felépülő további ütemeinek, a park fenntartására és a közös ügyekbe való bekapcsolódására, a keretek a lakóközösségek egyetértése esetén a jövőben lesznek megteremtve.

A Nádasdy u. 10–12–14. és a Vágóhíd u. 5/a. épülete jogilag elkülönült, önálló társasházak, építészeti, funkcionálisan és szolgáltatások tekintetében egységes egészet alkotnak, egységes közös képviseléssel és irányítással.





2. SZERKEZET ÉS FALAZAT

2.1 Földmunka

Az épület teljes alapterületén a talaj a statikai terveknek megfelelően átlagosan -4,10 m-es szintig lett kiemelve.

2.2 Alapozás

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

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

2.3 Felmenő teherhordó szerkezetek

2.3.1 Pincefalak

A pince határoló szerkezetei, mint monolit vasbeton fal-szerkezetek épültek a statikai tervek szerinti kialakítással és vasalással. Valamennyi technológiai illetve úgynevezett munkahézagnál vízzáró munkahézag (Contaflex actív valamint Bautec BT 2025 S plusz), illetve dilatációs szalag beépítése történt.

2.3.2 Felszerkezet

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

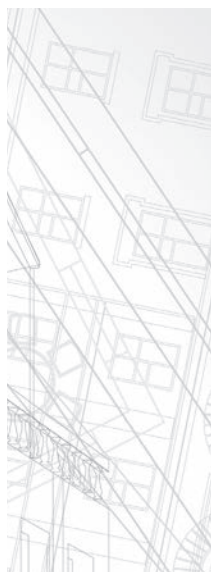
2.3.3 Falszerkezetek

- Kitöltő falazatok

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

- Lakáselválasztó- és folyosói falak

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



- Lakáson belüli válaszfalak

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

2.3.4 Nyíláskiváltások

A külső vázkitöltő falakban a homlokzati nyílászárók felett 2–2 db kerámia alapanyagú teherkiváltó gerenda közte 8 cm vastag polisztirol hőszigetelés, a folyosó lakásbejárati ajtók felett a vonatkozó terv szerinti helyekre 3–3 db kerámia alapanyagú teherkiváltó gerenda került beépítésre. A belső ajtók felett 1–1 db kerámia alapanyagú teherkiváltó gerenda került beépítésre.

2.3.5 Födémszerkezetek

A statikai tervek szerinti monolit vasbeton födém készült, a pince-szinttől a tetőtér feletti födémig 24 cm, a zöldtetős részen 30 cm vastagságban.

2.4 Lépcsők

A lépcsőházban kétkarú lépcső szerkezet készült, mely monolit vasbeton szerkezetű. A lépcsők a köztes valamint emeleti pihenőkre támaszkodnak fel. A lépcsőkarok a pihenőktől és a falaktól hang és hőszigetelő lemezzel vannak dilattálva

2.5 Erkélyek és teraszok

Monolit vasbeton lemezből készültek. A III. és V. emeleti erkélyeken hőhídmegszakító elemek lettek beépítve.



3. SZAKIPARI MUNKÁK

3.1 Vízszigetelés

3.1.1 Talajban lévő szerkezetek vízszigetelése

Az épületek pinceszinti szerkezetei vízzáró betonból, vízzáró technológiával készültek, külső oldali vízszigetelést nem kapnak. Belsőudvari zöldtető, földszinti terasz és a lábazati nehézlemez szigetelések a pincefödém felső síkjától 1,00 m mélységig le vannak vezetve.

3.1.2 Vasbeton szerkezetek csapadékvíz elleni szigetelése

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

3.1.3 Erkélyek, teraszok vízszigetelése

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

Az erkélyek és teraszok szigetelése – mivel alattuk zárt lakótér van – 1 réteg műanyag vízszigeteléssel készült, alatta lejtést képző hőszigeteléssel, melyet az oldalfalakon a szabványnak megfelelő magasságig felhajtottunk.

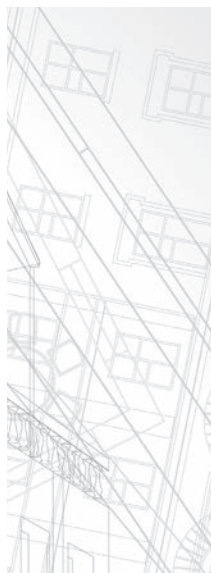
3.1.4 Zöldtetők vízszigetelése

Kellősített felületre felhordott bitumenes kétrétegű nehézlemez vízszigetelő technológiával, szigetelésvédelemmel mechanikai sérülés és gyökér erózió ellen. A tervezettnél megfelelő növényeken kívül tilos magas cserjéket, fákat ültetni.

3.2 Hőszigetelés

3.2.1 Homlokzat

A homlokzati falakon a földszint – IX. emelet között 8 cm, a tetőtéri lakáskijáratok homlokzati falain 10 cm, vasbeton szerkezetek kiegészítő hőszigetelése 5 cm vastag polisztirol homlokzati hőszigetelő rendszer (LB.) készült, a tűzszakasz határokon, függőfolyosókon 8 cm ROCKWOOL ásványgyapot hőszigeteléssel.



3.2.2 Parkolótér feletti födém

A garázs feletti lakásoknál a födém alsó síkján 5 cm szálal, kasírozott kőzetgyapot hőszigetelés lett elhelyezve. A födém hordja a gépészeti és elektromos alapszerelést. Egyes helyeken ezek a közlekedő térbe belógnak, kb. 1,7–1,6 m szabad magasságot hagyva. Az ilyen helyeken figyelemfelkeltő jelzést alkalmaztunk.

3.2.3 Lábazat

A lábazati részeken zárt cellás polisztirol lap került felhelyezésre, a lábazati vízszigetelés fölé, majd ezen készült el a nemesvakolat.

3.2.4 Erkélyek, teraszok

Az erkélyek és teraszok expandált és extrudált hőszigetelő lapokkal lettek ellátva. A teraszokon PVC vízszigetelés és a burkolat alatt további kent vízszigetelés készült.

3.2.5 Zöldtetők

Épület mellett a födém felső síkján, az épülethomlokzat mellett 1,00 m szélességben 5 cm vastag polisztirol hőszigetelés készült.

3.3 Csapadékvíz elvezetés

3.3.1 Felépítmények

A felépítményekről a csapadékvizet külső vízvezetéssel juttatjuk le.

3.3.2 Zöldtetők

Bitumenes kétrétegű vízszigetelő lemez. Csapadékvíz elvezetés szigetelőgalléros kialakítással, alsó elvezetéssel. Az összegyűlt csapadékvíz elvezetése csapadékvíz rendszeren keresztül történik.

3.4 Hangszigetelés

A kopogó hang csökkentése érdekében az aljzatbeton alatt polisztirol szigetelőréteg, a függőleges csatlakozásoknál peremszigetelő csík került elhelyezésre.

A vasbeton lépcsőházi falakon a lakások felőli oldalon terv szerint hangszigetelés került elhelyezésre.

3.5 Hidegburkolatok

3.5.1 Oldalfalak

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

3.5.2 Padló

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

3.5.3 Erkély

Fagyálló gress burkolólapokból készült, kültéri flexibilis ragasztóba ágyazva.

3.5.4 Terasz

Terv szerinti rétegrend készült fagyálló, csúszásgátló burkolattal. Tetőteraszokon és VII. emeleti teraszon kültéri vörösfenyő faburkolat készült, kavicsáv keretezéssel.

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

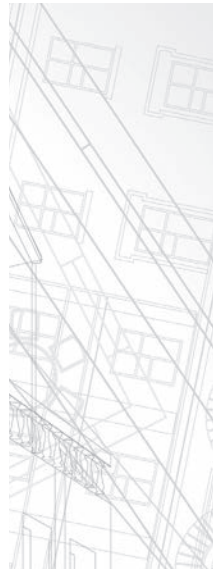
Gress padlóburkoló lapokból készült, flexibilis ágyazó habarcsba rögzítve.

3.5.6 Teremgarázs

Páraáteresztő műgyanta padlóburkolat készült a garázs térben, a lehajtó rámpán csúszásmentes kivitelben.

3.6 Melegburkolat

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



3.7 Nyílászárók

3.7.1 Homlokzati műanyag nyílászárók

Kömmerling EuroFutur Classic műanyag tokszerkezetű ajtók és ablakok, horganyzott acél belső merevítéssel, vasalattal, lakásonként 1 db Aereco résszellőzővel, kötőelemekkel. Üvegezés fokozottan hőszigetelt, léghanggátló. Külső párkány porszórt alumíniumlemez, műanyag végzáró elemekkel. A belső könyöklő üreges műanyag, műanyag végzáró elemekkel.

3.7.2 Homlokzati alumínium nyílászárók

A földszinti utcai homlokzati üzletek-, kuckatároló ajtói, portáljai hőhidmentes alumínium szerkezetek, hőszigetelt üvegezéssel. A főbejárati ajtó hidraulikus automata ajtócsukó szerkezettel van felszerelve. Az épület bejárati ajtajában kifeszültségű elektromágneses zárnyitó szerkezet van elhelyezve.

3.7.3 Lakásbejárati ajtók

A beltéri bejárati ajtók Scherlock K330/2R több ponton záródó, sajtolt acél tokkal, kemény lemez borítású ajtólap kitekintő nyílással, MABISZ minősítéssel.

3.7.4 Beltéri ajtók

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

3.8 Festés

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

3.9 Lakatosmunkák

A pincszinti és földszinti parkoló több tűzgátló tolókapuval tűzszakaszokra oszlik.

Lépcsőházi korlátok: festett kivitelű, acél korlátok.

Erkély- és teraszkorlátok: tüzhorganyzott pálcás acél korlátok.

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

Jellemzően tüzhorganyzott fedrácsok, folyókarácsok, angolakna lefedések, lábtörlőrácscok, tetőfelépítmény szellőzőrácsok készültek.

3.10 Gipszkartonozás

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

3.11 Tető- és mellvédfedés, párkányzatok

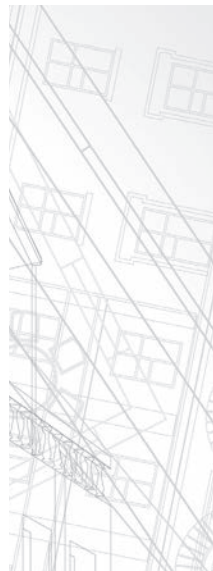
3.11.1 Tetőfedés

A tetőfedés állókorcossal lemezfedéssel készült, vízszintes vasbeton födémre helyezett ácsszerkezeten. A tetőbe kerülő faszerkezetek gomba- és lángmentesítéssel lettek ellátva. A tetősík feletti strangok szintén fémlemezzel körbeburkolva készültek. A tetőről a vízvezetés külső vízvezetésként készült, ereszcatorna rendszerrel.

A tetőteraszokon a tetőfelületekről levezetett víz számára folyókák készültek, ezek vezetik el a vizet az összefolyóig. Ennek rendszeres tisztítása, ellenőrzése a tulajdonos feladata. A terasztető összefolyói belső vízvezetések, így kerül a csapadékvíz a pincébe történő betörés után a csatornahálózatba.

A tetőn egyes 9. emeleti lakásokban a tetőre lakásból kivezető csigalépcsőn lehet feljutni, a lakáshoz tartozó tetőteraszra. A terasz korláttal körülvett, és csak ez a felület járható, mely kültéri faburkolatot kapott. A korláton átmászni életveszélyes, és a tető rongálódásával jár.

A gépészeti berendezések optikai ráccsal vannak eltakarva. Ezt csak illetékes személyek karbantartás során bonthatják meg, közös képviselő engedélyével. A fafelületet tulajdonosoknak 2 évente kezelni kell megfelelő kültéri festékanyaggal.



3.11.2 Mellvédfedés

Fehér színű műkő fedkő.

3.12 Út, járda, utcabútor és felszíni parkoló

Az ingatlanon korábban kialakított út, parkoló, közhasználat céljára átadott terület. Itt került elhelyezésre néhány pad, szemétyűjtő. A kert, növényzet locsolása automata öntözőrendszerről történik. Rendszeres gondozásuk a Társasház feladata.



4. ÉPÜLETGÉPÉSZET

4.1 Anyagok

4.1.1 Vízvezeték

Az épület ivóvíz ellátása az utcai hálózatról a pince külső faláig KPE anyagú műanyag csövön keresztül történik, a mérőóra után horganyzott acélcsövön keresztül érkezik a hideg víz, melyről leágaznak az épületek hideg víz betápjai. A fővezeték ezután a kazánházba lép be, ahol a használati melegvíz-leágazás található. A strangoktól a lakások alvív mérő órájáig és a mérőóraktól a fogyasztási helyekig 5 rétegű műanyag csöveken érkezik a víz, műanyag védőcsőben, padló rétegrendben (vb. földem felett) szerelve.

A száraz tűzvíz rendszer anyaga a tűzcsap szekrényig horganyzott acél.

4.1.2 Szennyvíz- és esővíz elvezetés

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

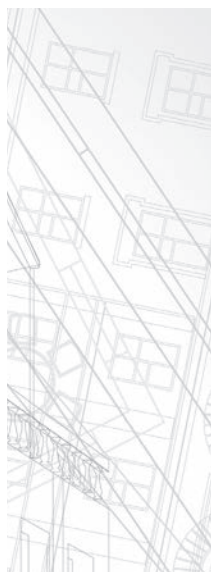
A garázsszinti csurgalékvíz összegyűjtése az alaplemezben kialakított zombpban történik, melyek vízelvezése az alaplemezben elhelyezett PE csővezetéken keresztül átemelő szivattyúk segítségével történik. Az így összegyűjtött csapadékvíz a pincében található olajfogó zombba vezetjük be. A zombpban lévő olajleválasztó berendezésben történő tisztítást követően a víz nyomott rendszeren keresztül a szennyvíz csatornába kerül.

4.1.3 Fűtési rendszer

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

4.1.4 Szellőzési rendszer

A szellőző rendszer légcsatornái minden esetben horganyzott acél kivitelűek. A lakásban lévő összes légtechnikai



kiállás a falsíkon belüli, csővezetékbe épített visszacsapó-szeleppel ellátott.

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

4.1.5 Gázellátás

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

4.2 Használati hideg-meleg vízrendszer

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

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

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

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

A lakások központi melegvíz-ellátását az épület központi kazánjai biztosítják. A központi kazánok hőcserélőn keresztül melegítik fel a hálózati hideg vizet. A víz hőmérsékletét a központi kazán működését szabályzó elektronikus vezérlőeszköz változtatja a programja szerint. A fűtési rendszer általában a melegvíz-szolgáltatást előtérbe helyezi a fűtéssel szemben.

A meleg víz tárolása indirekt fűtésű HMV tárolókban történik.

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

4.3 Szellőzőrendszer

4.3.1 Lakások

A zárt belsőterű, homlokzati nyílászáróval nem rendelkező helyiségek (WC, fürdőszoba) szellőztetése központi elszívó rendszeren keresztül történik, az elszívott levegőt a tetősík felett fújja ki a szabad térbe. A szellőzés üzemideje a központi elektromosszekrényben található kapcsolószekrényben szabályozható.

A konyhákban és a tároló helyiségekben is szellőző lett kiépítve a vonatkozó előírásoknak megfelelően.

A lakások többi helyisége a homlokzati nyílászárókon keresztül természetes szellőzéssel vannak ellátva.

4.3.2 Közös területek

A lépcsőházak előteres túlnyomásos lépcsőházként lettek kialakítva. Ezekbe a tetőszinten befúvó ventilátorok kerültek beépítésre.

A kialakuló zártfolyosók hő és füst elvezetését gépi elszívással és befúvással biztosítjuk.

A zártfolyosói kiállások szintenként motoros csappantyúval készültek.

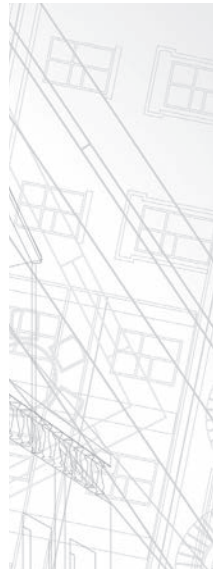
4.3.3 Teremgarázs

A pinceszinti parkoló tűzgátló tolókapukkal több tűzszakaszra oszlik. Az egyes szakaszok hő és füstelvezetése gépi úton történik, a pinceszinti falak mentén elhelyezett angolaknak, valamint a nyitott, szekcionált kapurácson keresztül.

Az angolaknak vízzáró vasbetonból készültek, csapadékvíz elszikkasztással.

A pincei és földszinti gépkocsi tárolóban CO elszívás került kiépítésre.

A teremgarázs CO mentesítését a tetőn elhelyezett ventilátor biztosítja, automatikus indítását a pincei pillérek elhelyezett érzékelők vezérik.



A CO elszívó ventilátorok automatikusan indulnak, amennyiben a pincei CO érzékelők a meghatározott egészségügyi határérték feletti CO koncentrációt érzékelnek. A normál CO koncentráció visszaállítását követően a ventilátorok automatikusan leállnak.

4.4 Fűtési rendszer

4.4.1 Kazán

Az épület fűtése központi kazánokról történik, melyek a tetőtéri kazánhelyiségben helyezkednek el. Korszerű, földgázüzelésű kazánok biztosítják a hőenergia-ellátást a fűtés, illetve a meleg víz készítéséhez.

Az épületben Remeha márkájú kazánok lettek beépítve.

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

4.4.2 A fűtés elosztási módja

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

4.4.3 Hőmennyiségmérők

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

4.4.4 Fűtőtestek

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

4.4.5 Klimatizálás

Az épület nem rendelkezik központi klímaberendezéssel. Egyes lakásokban a klíma kültéri- és beltéri gépészeti- és elektromos kiállítások biztosítottak, berendezést a lakó egyénileg szerzi be. Az egyedi klímaberendezések kültéren való elhelyezhetőségét a vonatkozó, érvényben lévő kerületi rendeletek figyelembevételével a társasház kezelővel/társasházi közösséggel kell egyeztetni.

4.5 Gázellátó rendszer

4.5.1 Gáz közmű

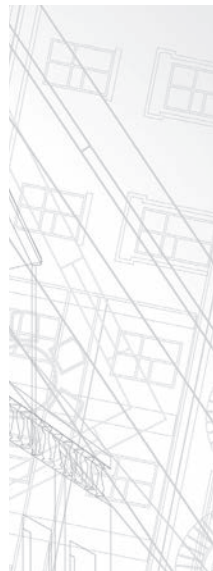
Az épületbe csak a központi kazánhelyiségbe vezetjük be a gázt. A gázmérő helyiségben van az épület gázmérője. Szükség esetén a kazánok leválaszthatóak a gázrendszerről a gáz főcsap elzárásával.

4.5.2 Gázóra

A lakások fűtéséhez és a meleg víz előállításához szükséges energia mérését a gázóra biztosítja, mely a gázfogadó helyiségben van. A gázórát a Gázművek plombázza.

4.6 Kültéri hidromasszázs kismedence (Jacuzzi)

Egyes lakásokban lehetőség van a teraszokon kültéri hidromasszázs kismedence felállítására. Ehhez a hideg víz, csatorna és elektromos kiállítás a terasz közelében egy fedett védőcsőben rendelkezésre áll. A vízkiállítás biztosítása kültéri fagymentes csapteleppel biztosított. További szakszerű kiépítés vevő feladata. Kismedencét kizárólag a terveken megjelölt helyen szabad telepíteni, mert itt a vasbeton födém megerősítésre került. Pontos pozíciót a közös képviselőnél lévő megvalósulási terv tartalmazza, ettől eltérni szigorúan tilos!





5. ELEKTROMOSSÁG

5.1 Általános leírás

Terv szerint az egy és kétszobás lakások lakások egy fázisú (1 x 32 A), a nagyobb a három vagy többszobás lakások háromfázisú (3 x 16 A) mérőórával lettek felszerelve. A későbbiekben a lakástulajdonos igényének megfelelően az egyfázisú mérők háromfázisúra cserélhetőek, a mérő utáni vezetékezés átalakítása nélkül, de a bejárati ajtó feletti lakáselosztó kismértékű átalakítása szükséges. A mérő-cserét a tulajdonosoknak egyénileg kell intézniük a szolgáltatónál.

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

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

A jacuzzi-lehetőséggel rendelkező lakásokban az elektromos megtáplálás a teraszon, védőcsőben van, amit külön kisautomata biztosít. Egyes tetőfelépítmények oldalán kültéri dugalj található. A folyosói mérőfülkékben szervíz-dugaljat helyeztük el.

5.2 Közös területek, erkélyek világítása

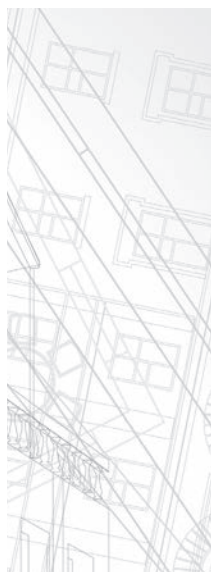
Közös terek világítási (folyosók, lépcsőházak, erkélyek, garázs) lámpatestei az alapberuházás részeként, egységes típusokkal kerültek felszerelésre. A közös terek világítása részben mozgásérzékelőkkel van ellátva.

Az erkélyek világítási kapcsolói leválasztó kapcsolók az adott lakás áramköreihez csatlakoznak.

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

5.3 TV-, telefon- és internet-szolgáltatás

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



hátlapjával nem ajánlatos eltakarni.

A lakáson belüli hálózat egy lakáson kívüli optikai kábellel kiépített szolgáltatói hálózathoz csatlakozik, mely csatlakozás a bejárati ajtó felett 20 cm körüli magasságban található, 200 x 200 mm-es gyengeáramú doboznál valósul meg. **Ezért ennek hozzáférhetőségét még beépítés esetén is biztosítani kell!**

Ebben a dobozban találhatóak a szolgáltató optikai végpontjai, valamint a lakás belső hálózatának végpontjai, melyek a felszerelt aljzatoktól érkeznek. A belső kábelhálózat kiépítése háromszoros árnyékolású 75 Ω -os koaxiális; valamint Cat6 UTP informatikai fali kábellel történt, melyek a koax esetében csillagpontos végzáró aljzaton IEC dugó (televíziós) illetve IEC hüvely (rádiós); az informatikai kábeleknél pedig Cat5e RJ45 csatlakozási felületet biztosítanak.

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

- A nappaliban a tervezett TV készülék környékén a sorolt szerelvényekben 2 x RJ45-ös informatikai és 1 x CATV koaxiális csatlakozó került, melyek lehetőséget adnak mind a hagyományos koaxiális, mind az IPTV szolgáltatásoknak, valamint az Internet illetve telefon szolgáltatások igénybevétele
- A lakásban található többi helységben lévő végpontok esetében a szerelvényezés tekintetében 1 x RJ45-ös informatikai aljzat lett meghatározva, de a kábelezési tartalom megegyezik a nappaliban meghatározotttal; azaz a felszerelt aljzat alatt ott található még egy Cat6-os informatikai és egy RG6-os koaxiális kábel is, melyek esetében az aljzatot az igénybe vett szolgáltatások függvényében majd cserélni kell.

A hálózattal kapcsolatos általános tudnivalók:

- A hálózat védőcsövezése az elektromos hálózatával megegyezően az aljzatban valósult meg és a szerelvény dobozokat alsó irányból éri el.
- A hálózat építés során a szolgáltatók által elhelyezett optikai kötészervények leszerelését vagy áthelyezését csak szakember végezheti, annak önkényes eltávolítása, mozgatása az érintett hálózatrész garancia vesztésével jár! Ezzel kapcsolatos elérhetőségeket a szerelvényen elhelyezett matricák tartalmazzák.

- A beépítésre került passzív hálózati elemek és kábelek alkalmasak az összes hazai kábelszolgáltató által nyújtott szolgáltatások igénybevételére; viszont nem alkalmasak egyedi műholdas szolgáltatások átvitelére.

5.4 Az egyes elektromos rendszerek és elemeik

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

Kapcsolók és dugaszoló aljzatok falba süllyesztetten készültek. Minden lakáshoz az alábbi külső szolgáltatói hálózathoz épült ki csatlakozás:

- Telefon, internet, TV – RJ45 csatlakozóval
- Kaputelefon

5.4.2 Tűzhely- és szagelszívó-csatlakozás

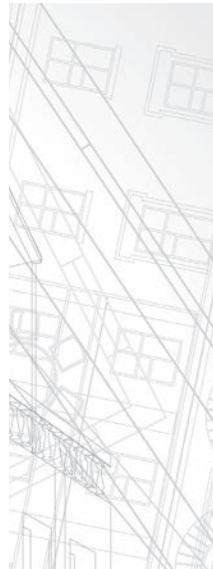
A tűzhelyek részére 1 vagy 3 fázisú bekötés kiépítése biztosított (a mérőóra típusának függvényében), a tűzhelynél mintegy 40 cm magasan, 100 x 100 mm-es süllyesztett dobozban. A doboz alatt csőkiállítás segítségével megoldott a tűzhely kábelének biztonságos bekötése. A szagelszívó részére megfelelő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

5.4.3 Elektromos fogyasztásmérő (villanyóra)

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

5.4.4 Kaputelefon-rendszer

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



5.4.5 Riasztórendszer

Előkészítve minden lakásban, védőcsövezéssel és szerelvényekhez kiállással megépítve. Bejárati ajtó nyitásérzékelő a tok felett 1 db, tasztatúra részére kiállítás 1 db a kaputelefon mellett, riasztó központi helye 230 V-os táppal bejárati ajtó melletti falfülke falán, kb. 2 m magasságban, 80 mm-es doboztetővel fedve található. Az épületben és a lakásokban központi riasztórendszer nem került kiépítésre.

Az egyes lakásokban a tulajdonosok egyedileg építhetnek ki egyéni riasztórendszert, mely részére a védőcsövezés rendelkezésre áll. A lakás bejárati ajtó környezetében, felette a folyosó felőli oldalon található lyuk a védőcső riasztó kültéri egység számára előkészített része. Általában a lakások bejárati ajtaja közelében, az előtérben, a kaputelefon mellett található egy kiállítás, ahol a riasztórendszer tasztatúrája helyezhető el, illetve a lakásbejárati ajtó felett a belső oldalon nyitásérzékelő kiépítésére van lehetőség.

5.5 Garázskapu

A garázsba a bejutás a rámpa tetején elhelyezett HÖRMANN gyártmányú szekcionált kapun keresztül lehetséges. A kapu nyitása távirányítással történik egy mobil telefonszám felhívásával.



6.1 Feltöltés, termőföld

A belső udvaron és zöldtetőkön összegyűlő esővíz gyorsabb elszívárogatása érdekében, speciális tetőföldkeverék lett alkalmazva, ezt csak hasonló tulajdonságokkal bíró földkeverékre lehet cserélni! A víznyelők az alsó vízszigetelésbe épített tetőösszefolyók fölé kerültek egy-egy tisztítóaknával a víznyelő közepén.

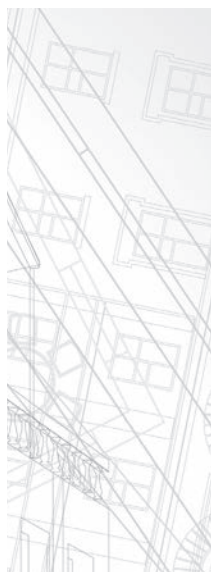
6.2 Növények

A telekhatáron belüli növénytelepítés a kertészeti terv alapján készült. A VI. emelet tetején kialakított zöldtető a közvetlen, folyamatos napsugárzásnak ellenálló növényzettel lett betelepítve, amely nem járható, a zöldtetőre tilos rálépni! A növényzet karbantartása (öntözés, gyomlálás, növénypótlás) a társasház feladata.

6.3 Öntözőrendszer, esővízgyűjtő akna

A belső kert közös része öntözőrendszerrel ellátott. Az öntözőrendszer lényege, hogy az öntözés földbe telepített rendszer segítségével automatikusan, előre meghatározott program szerint történik. A szórófejek a talajba vannak süllyesztve, s csak az öntözéskor emelkednek ki.

Nagyobb terület öntözése több különálló körrel történik, mivel a rendelkezésre álló vízhozam és víznyomás nem elegendő a terület egyszerre történő belocsolására. A körök be- és kikapcsolását mágnesszelepeken keresztül a mikroprocesszoros programozható, időkapcsoló végzi. A kazánházban elhelyezett időkapcsolót esőérzékelővel kapcsoltuk össze, hogy csapadékos időben fölöslegesen ne történjen locsolás.





II. HASZNÁLATI ÉS KARBANTARTÁSI ÚTMUTATÓ

7. ÁLTALÁNOS TUDNIVALÓK

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

7.1 Alkalmazható takarító- és tisztítószerek

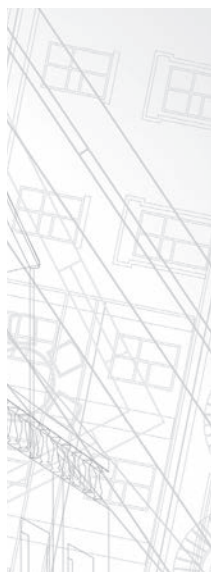
A beépített anyagok és termékek tisztításához kizárólag a kereskedelmi forgalomban kapható szereket használja! Kerülje az agresszív, erősen savas vagy lúgos szerek használatát, mivel ezek szinte minden dolgot károsítanak, ráadásul a környezetet is feleslegesen terhelik. Ugyancsak kerülje a szemcsés súrolószereket, 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, amivel a tisztítószerek gyártói is tisztában vannak, ezért azokat a speciális szerek nem tartalmazzák. A szaniterek és csaptelepek vízkőmentesítésére való vízkőoldó például nem károsítja a krómozott részeket, szemben a közönséges sósavval vagy más vízkőoldókkal. A parkettához, ajtókhöz, üveg felületekhez, csaptelepekhez és akrilkádákhoz mindenképpen ezeket a külön ezekhez a termékekhez kifejlesztett tisztítószereket használja!

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

7.2 Páratartalom, hőmérséklet, penészesedés

Viszonylag gyakori eset, amikor új lakások tulajdonosai a párás levegőre, szélsőséges esetben penészesedésre panaszkodnak. Ilyenkor jellemzően az épületet és a nem megfelelő kivitelezést hibáztatják, pedig a problémát – néhány szélsőséges esetet leszámítva (pl. falon belüli



szívárgó vízvezeték) – alapvetően saját maguk okozzák. Ez az egyik legfontosabb dolog, amiben egy új és egy régi lakás használata különbözik, érdemes tehát tisztában lenni a részletekkel.

7.2.1 A penészesedés kialakulása

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

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

A levegő ugyanis mindig tartalmaz légnemű állapotban lévő vizet, azaz párát, 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 hőmérsékletesítés is elegendő lehet az úgynevezett harmatpont eléréséhez. A levegő pedig hideg tárgyak mellett nagyon könnyen és gyorsan lehűl, gondoljunk csak arra, milyen gyorsan bepárá sodnak az üvegek a hűtőszekrény ajtajának kinyitásakor, amikor a hideg üvegpocokhoz érő szoba-hőmérsékletű levegőből kicsapódik a pára.

Nézzünk két konkrét példát! A 23 fokal, 30%-os páratartalmú levegő harmatpontja 6 fokal van, azaz ilyenkor gyakorlatilag esélytelen olyan fokú lehűlés, ami páralecsapódáshoz vezetne. Az ugyancsak 23 fokal, 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.



7.2.2 A levegő páratartalmának megnövekedése

A levegő páratartalmát elsősorban a mindennapi tevékenységeink növelik, fürdés, főzés, mosogatás, mosás, ruhaszárítás, vasalás közben sok víz párolog el. Ugyancsak sok párát termelnek a nagy levelű szobanövények, akváriumok, szobaszőkőkutak és párologtatók is.

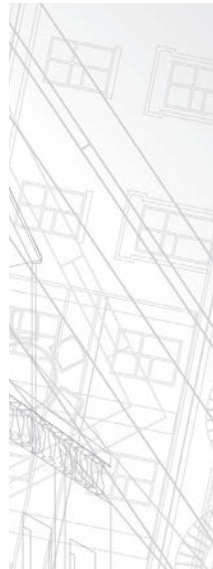
Ezek mellett az új építésű házak rendelkeznek egy olyan plusz páraforrással is, mely régebbi épületeknél nem fordulhat elő. Mint minden új épületben, úgy itt is a megengedett visszamaradó építési nedvesség miatt a falak és födémek nedvességtartalma nagyobb, mint egy több éves épületben. Ez az „építési víz” mintegy 2–3 év alatt, lassan párolog el, folyamatosan nedvesítve a levegőt.

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.

7.2.3 A legfontosabb teendők

Elsősorban be kell szerezni egy szobai hőmérőt és egy páratartalom-mérőt, ezeket a szerkezeteket bármelyik barkács áruházban megvásárolhatjuk néhány ezer forintért. A belső levegő páratartalmát mindig 60% alatt, a hőmérsékletét pedig 18 C° felett kell tartani. A mért adatok 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.

Az ablakkeretekbe minden szobában be van építve egy úgynevezett résszellőző, 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 meggátolja a nyílászáró kinyitását, de egy résszellőzést tesz lehetővé, melyen keresztül a lakásba a mesterségesen elszívott levegő (szagelszívó, WC és fürdőszobai elszívó ventilátorok) külső térből történő utánpótlása biztosítható.

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 párárt vesz fel, könnyebben előfordulhat párakicsapódás. Fűtési időszakban ezért akkor se állítsuk túl alacsonyra a termosztátot, ha hosszú ideig, több hétig vagy hónapig távol vagyunk, a fűtészámlán megtakarítható néhány ezer forintnál ugyanis sokkal többbe kerülhet a bepenészedett lakás helyreállítása. Általánosságban azt tanácsoljuk, hogy 3-as fokozatnál huzamosabb időre ne állítsa alacsonyabbra a termosztátot.

7.2.4 Veszélyeztetett részek és helyiségek

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

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

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

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

7.3 Rögzítés (fúrás és szögelés)

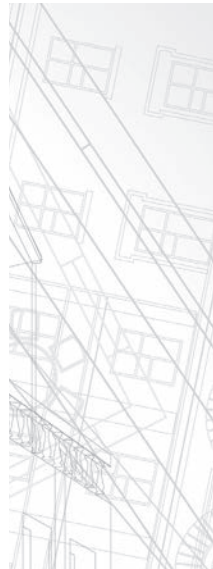
Polcok, fali szekrények, konzolok, horgok rögzítéséhez mindig a gyártó által mellékelte tiplit és csavarokat használja! Szöggel csak könnyebb, 1 kg alatti tárgyakat rögzítsen, egyébként használjon tiplit és csavart.

A falakat tilos megfúrni a padlótól számított alsó, illetve a mennyezettől számított felső 40 cm széles sávban, mivel itt mennek körbe az elektromos vezetékek, amelyek letről, illetve fentről csatlakoznak a dugaljához és csatlakóhoz. Ugyanezért tilos a csatlakók alatti és feletti hosszanti sávban is fúrni, ennek szélessége a dugalj vagy csatlakó középvonalától számítva 15–15 cm jobbra és balra is. A falban futó gépészeti vezetékekhez (víz, fűtés, szennyvíz) a gépészeti tervek nyújtanak információt.

Csempézett fal esetén csak a fugába fúrjon, mivel 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.

A padlóhoz semmit se rögzítsen, mivel az aljzatban futnak a fűtés vezetékei, illetve sok helyen vízvezeték is.

Ugyancsak ne fúrja meg az erkélyen lévő padlólapokat vagy a külső, homlokzati falat, mivel ezzel mind a hő-, mind a vízigetelést megsérti, amivel súlyos károkat okozhat.





8. BURKOLAT, FALAK

8.1 Hidegburkolatok

A lakások hidegburkolattal ellátott helyiségeiben mindenhol olyan padlólapokat alkalmaztunk, amelyek hosszú távon is kopás vagy más látható elváltozás nélkül viselik el a használatot (beleértve az utcai cipővel való közlekedést is). Amennyiben a tulajdonos nem az általunk biztosított alap vagy extra (feláras) kínálatból választott padlólapot, mindenképpen győződjön meg annak kopásállóságáról és ha az kisebb, mint PEI 4, akkor a lakásba lépve mindig vegye le a cipőjét, ne közlekedjen cipővel a padlólapon!

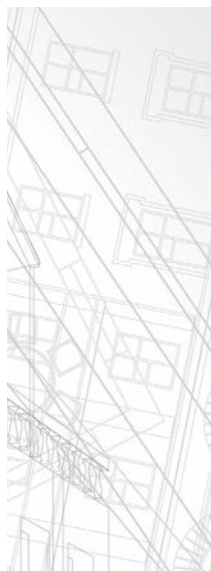
A padlólap mázas felülete a kopásnak ellenáll, az ütésnek és a karcolásnak azonban nem, ezért kerülje fémlábú, fémgörgős bútorok húzását a padlón, szöges cipővel való közlekedést, valamint kemény, nehéz, éles tárgyak padlóra esését, mivel ezekben az esetekben a máz nagy valószínűséggel megsérül (reped, lepattan, karcolódik).

A tisztításhoz puha sörtéjű partvist, seprűt vagy kefét használjon, a felmosáshoz semleges kémhatású tisztítószert és nedves felmosót. A felmosót mindig csavarja ki, hogy a padlóra ne kerüljön bővebb vagy nagyobb mennyiségű víz! Ez különösen fontos a padlólap és a parketta találkozásánál, mivel a parketta kis mennyiségű nedvességre is érzékeny. Felhívjuk a figyelmét, hogy a padlólapok, illetve a csempék közötti fuga magába szívja a nedvességet, ezért a sáros, piszkos víz vagy az agresszív vegyszerek elszínezhetik a fugát.

8.2 Laminált padló

A parketta bármennyire is magas kopásállóságú és/vagy nagy szilárdságú fából készülő burkolóanyag, kevésbé ellenálló, mint a hidegburkolatok. Rendkívül érzékeny a nedvességre, a lakás páratartalmára, a különféle mechanikai terhelésekre. Cipőben, különösen magas sarkú vagy szöges cipőben sose lépjen a parkettára és semmilyen bútort ne toljon rajta, azokat mindig emeléssel rakja a helyére! Javasoljuk, hogy a székek lábát lássa el filc csúszkával, ezeket bármelyik barkács áruházban beszerezheti.

A parkettázott helyiségekben lehetőleg kerüljön minden „vizes” tevékenységet, például teregetést, mert a padlóra csepegő víz bizonyosan károsítani fogja a parkettát. Ugyanezért ne állítson cserepes növényeket a parkettára



még alátéttel sem! Vigyázzon, hogy vihar, eső idején ne maradjon nyitva ajtó vagy ablak, mert a becsapó eső kis mennyiségben is károsítja a laminált padlót.

A parkettát ne tisztítsa vízzel, csak erősen kicsavart törlőruhával, az esetleg a padlóra ömlő vizet vagy más folyadékot pedig azonnal itassa fel! Javasoljuk a kifejezetten laminált padlóhoz és parkettához gyártott tisztítószer (pl. Pronto termékek) használatát, ezek nem csak károsodás nélkül tisztítják, de ápolják és védik is parkettáját, amely így jóval hosszabb ideig megőrzi újszerű állapotát.

8.3 Beltéri ajtók

A lakásba beépített ajtók hangsúlyozottan beltéri viszonyokra (hőmérséklet és páratartalom) lettek tervezve, huzamosabb ideig tartó hideg vagy a magas páratartalom az ajtók károsodásához, vetemedéséhez vezethet. Erre tekintettel se hagyja lakását télen fűtetlenül, a fürdőszoba ajtaját pedig fürdés után hagyja nyitva, hogy a 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 ellenállók 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 sérülékenységére, illetve arra, hogy bármilyen károsodás esetén a javítási lehetőségek korlátozottak, és ezért valószínűleg a teljes fő részt (ajtólap, zsanér, tok) cserélni kell. Az üvegezett ajtólapoknál az esetleges üvegcsereét szakemberrel végeztesse! Üvegcsere esetén a cserélt üvegre és az üvegszorító lécekre garanciát nem vállalunk.

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

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

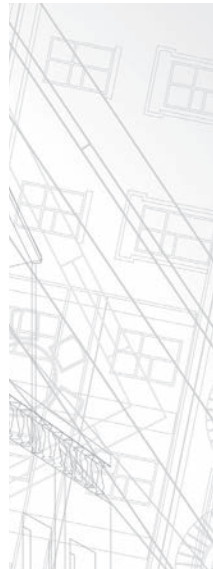
8.4 Ablakok, erkélyajtók

A homlokzati nyílászárók (ablakok, erkélyajtók) a zárt állapot mellett (lefele álló kilincs) jellemzően két állásban nyithatóak, oldalsó nyitás (vízszintes kilincs) és bukóra nyitás (felfelé álló kilincs) is nyithatóak. Ugyanakkor több lakásban is vannak fix, nem mozdítható vagy csak nyíló szerkezetű nyílászárók is, ez nem hibajelenség vagy hiányosság.

Jellemző üzemeltetési jelenség, hogy nyitáskor kisebb, csukáskor nagyobb mértékben érzékelhető a nyíló szárny enyhe feszülése. Ennek oka, hogy a tömítések (elasztikuságuk ellenére) csukáskor 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 rendeltetésszerű használatnak megfelelnek és nem minősülnek hibának.

Ha buktatva nyitja ki vagy csukja be az ajtót, illetve ablakot, mindig kézzel mozgassa a szerkezetet, egyik kezét a kilincsen, másik kezét a zsanérok felső oldalán tartva! Az ablakok, ajtók sarokpántjai állíthatóak, de csak szakember által. A gondos gyártás és szakszerű beépítés ellenére is szükséges a nyílászárók utólagos beszabályozása, finom beállítása, akár több alkalommal is, ezeket a jótállás időtartama alatt mi intézzük, illetve végeztetjük el. Ha érzi, hogy szorul vagy lötyög az ablaka, jelentse be honlapunkon keresztül!

A homlokzati nyílászárókon 60 % páratartalom alatt is kialakulhat párasodás, páralecsapódás – elsősorban az üvegfelületeken –, mely természetes jelenség. Az ilyen esetekben kicsapódó pára vízcseppekké áll össze és lefolyik a



tokra, a párkányra. Hogy a melegburkolati ázásokat és az ezzel járó károkat megakadályozzuk, a lecsorgó vizet szükségszerűen gyakorisággal le kell törölni, fel kell itatni. A párásodás megakadályozását szolgálják a helyiségenként beépített résszellőzők is, ezek működéséről, kezeléséről a 7.2 pontban olvashat bővebben.

Az ablakok és ajtók műanyag tokjait, kereteit, párkányait műanyag felületekhez ajánlott takarítószerrel tisztítsa, de tökéletesen megfelelő a szappanos, samponos meleg víz is. Az üveget üvegtisztítóval vagy a keretekhez hasonlóan szappanos meleg vízzel lehet tisztítani. Semmiképpen se használjon szemcsés súrolószert, durva szivacsot, mert azok a műanyag és üveg felületeket is gyorsan összekarcolják, bemattítják.

A tömítések felületét évente egyszer, a fűtési idény megkezdődés előtt (szeptember-október) glicerinnel át kell törölni, ezzel megakadályozhatja, hogy a gumicsíkok idő előtt megöregedjenek, megrepedezzenek.

8.5 Lakásbejárat ajtó

A MABISZ által minősített biztonsági ajtón minden változtatás, átalakítás, illetéktelen javítás garanciavesztéssel jár, adott esetben pedig akár lakására megkötött biztosítása érvénytelenségéhez is vezethet! Mivel az ajtók acélból készültek, melyeket csak vékony dekorlap fed, az ajtóba sem szöveget nem lehet verni, sem csavart behajtani vagy fúrni. Az ajtólapot fémfúróval se próbálja megfúrni, mivel ezzel megsérti a hő- és hangszigetelő betétet, amivel drasztikusan romlani fog az ajtó szigetelő képessége.

Az ajtó zsanérjai szerkezetére, beállítására az előző pontban írtak az irányadóak, ha szorulást vagy lötyögést tapasztalna, kérjük, jelentse be cégünknek!

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



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

9.1 Vízórák, hőmennyiségmérő

A fogyasztásmérő órák a lakáson kívül, a folyosón lévő fali szekrényben vagy külön helyiségben vannak elhelyezve. Az alvíz- (hideg-meleg) és hőmennyiségmérők a gyártó által hitelesített, a szolgáltatók által elfogadott berendezések. Ettől függetlenül tulajdonosváltáskor a Fővárosi Vízművek megköveteli az alvímérők (újra-) plombálását, ami az új tulajdonos feladata.

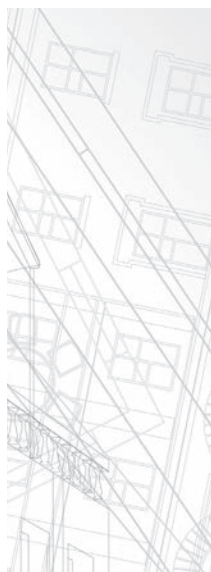
Amennyiben távolléte vagy javítási, szerelési munkák miatt el kívánja zárni a vizet vagy a fűtést, akkor ne csak a lakásban lévő csapokat, fűtőtesteket zárja el, hanem a hőmennyiségmérő és a vízórák előtti elzáró csapot is. Felhívjuk figyelmét, hogy fűtési idényben tartós távollét esetén se hagyja lakását fűtetlenül, mert az a 7.2 pontban írt penészesedéshez vezethet!

Ha lakásában általános vízellátási vagy fűtési problémát tapasztal, érdeklődjön szomszédainál is! Amennyiben a hiba csak az Ön lakását érinti, szinte biztos, hogy annak oka az óráknál lévő csapok részben vagy teljesen zárt állapota, ezért elsőként mindig ezeket ellenőrizze! (Sajnos időnként előfordul, hogy a szerelők nem a megfelelő csapot zárják el.)

9.2 Csaptelepek

A felszerelt csaptelepek (kád, zuhany, mosdó és kézmosó) egykaros keverő típusúak, kerámia betéttel és szűrővel vannak ellátva. A csaptelepek úgy vannak beállítva, hogy teljes nyitás esetén is csak annyi vizet 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 mozgatószával (fel-le) zárhatja, illetve nyithatja, a mosdó dugója tisztításhoz egyszerűen kiemelhető.



A csaptelepek tisztításához rendszerint elegendő, ha bő meleg vízzel leöblíti, a króm felületeken a legtöbb szennyeződés nehezen tapad meg. A havonta, negyedévente szükséges vízkőmentesítéshez a kereskedelmi forgalomban kapható, szaniterekhez ajánlott háztartási vízkőoldót használja, mert az erősebb savak károsíthatják a krómot. Soha ne kapargassa a vízkövet késsel vagy más éles tárgyal, mivel azok felsértik a króm bevonatot!

Ne feledkezzen meg a csaptelep kifolyócsövének végén található szűrőbetét (perlátor) karbantartásáról sem, ezeket évente legalább egyszer tisztítani kell. A perlátort tartó gyűrűt csavarkulccsal tudja leszedni, a szűrőbetétet áztassa át bő vízben, majd rakja vízkőoldóba és hagyja benne mindaddig, míg teljesen tiszta nem lesz.

9.3 Porcelán szaniterek

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

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

9.4 Kádak, zuhanytálcák

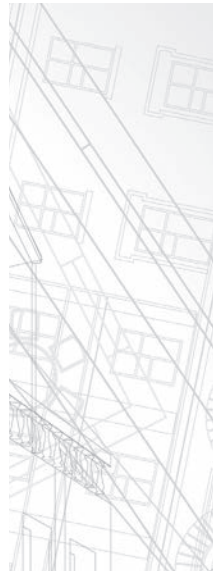
A beépített kádak és zuhanytálcák alap esetben zománcozott acéllemezből készültek, kivéve egyedi megrendelés esetén és a Penthouse besorolású lakásaiban, ahol akril kádak és zuhanytálcák lettek beépítve.

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, karcosíthatja a zománcozott és az akril is. Ne állítson a kádba vagy zuhanytálcába létrát vagy széket, ez nem csak balesetveszélyes, de a termékeket is károsítja. A termékeket csak rendeltetészerűen, tisztálkodásra használja, más tevékenységet (pl. ruhafestés) ne végezzen benne!

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

A lemezkád zománccrétege ellenáll a magas hőfoknak, forrásban lévő víznek is, nyílt láng, cigarettacsikk, vasaló vagy hajszűtővas azonban közvetlenül a zománccra helyezve károsíthatja a kádakat. Az akrilból készült kádak és zuhanytálcák fokozottan érzékenyek a magas hőmérsékletre, ezekbe ne öntsön forrásban lévő vizet, ne rakjon rájuk a tűzhelyről levett fazekat, bekapcsolt hajszárítót, mert az akril elszíneződik, felhólyagosodhat, megolvadhat.

A kád zománcozását óvni kell az éles tárgyaktól, a zománcozás, az akril megsérülése, megrepedése – mely garanciavesztéssel jár – lényegesen lecsökkenti a kád élettartamát. A lepattant zománccal teljes értékűen nem javítható, a sérülést követően pedig rövid időn belül bekövetkezik az acéllemez rozsdásodása. Az akril kádak kisebb karcosításait polírozással javíthatóak, de a sérülés nyoma rendszerint megmarad.



A lemezkádad 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 kádákhoz és zuhanytálcákhoz kizárólag az akril termékekhez készülő speciális takarítószerek 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.

9.5 Mosogató, mosó- és mosogatógép csatlakoztatása

Ezeknek a gépeknek és berendezéseknek a csatlakoztatása (mivel azok nem képezik a lakás műszaki tartalmának a részét a vevő feladata. Maga a csatlakoztatás a szabványos kifolyólőszelepekhez és szennyvízvezető csőhöz a menetes csatlakozónak köszönhetően egyszerű feladat, de ennek ellenére is javasoljuk vízvezeték-szerelőre bízni, mert a hibás csatlakoztatás okozta ázási károk javítása nem tartozik a jótállás körébe!

Ha saját kezűleg végzi a csatlakoztatást, mindenképpen használjon fogót a csavarok meghúzásához és gondosan ellenőrizze, hogy a víz a legkisebb mértékben sem szivárog. Javasoljuk, hogy a mosógép sarokszelepét mindig tartsa zárva, ha a gépet éppen nem használja, hosszabb távollét esetén pedig zárja el a folyosón lévő szekrényben található hideg- és melegvíz-óránál lévő szelepeket, amivel az egész lakásban biztonságosan lezárhatja a vízellátást. A gépek használata, karbantartása, tisztítása során az azokhoz mellékelt használati utasítás szerint járjon el.

A mosogató és a mosogatógép bűzzárását a mosdóknál leírtakkal egyezően a szifonban lévő víz biztosítja, a mosógépeknél a bűzzáró cső a falsík alatt van beépítve. Ha a berendezéseket hosszabb ideig (2–4 hét) nem használja, a bűzzárást biztosító víz elpárolog és a szennyvízrendszerből kellemetlen szagok szivároghatnak a lakásba, ez a jelenség az újból használattal, a víz utánpótlásával azonnal megszűnik.

9.6 Szennyvízvezetékek

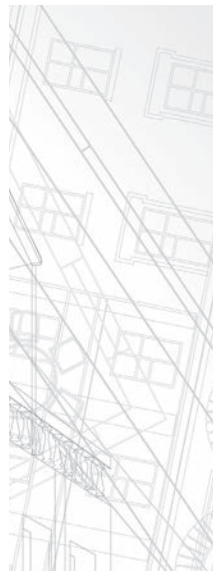
A vezetékrendszer csupán vízzel oldható, lágy állagú anyagok elvezetésére alkalmas. Olyan anyagok, amelyek a rendszer dugulását okozhatják, mint például kellően el nem ázott papír, darabos (pl. csontokat tartalmazó) ételhulladék, papírtörölköző, papír- vagy más anyagú pelenka, egészségügyi betétek, rongyok, faforgács, macska- vagy más kisállat alom stb. a csőrendszerbe nem kerülhetnek. Akár WC, bidé, akár fürdőkád, zuhanytálca, mosdó, kézmosó vagy mosogató elfolyóvezetékéről van szó, a fenti szabályt a csövek jellemző méretének megfelelően be kell tartani. A WC kivételével célszerű előszűrők használata, amely felfogja a különféle vízben úszó szennyeződésekkel és rendszeres tisztításukkal a dugulás megelőzhető. A csővezeték méretezése sem az ipari jellegű igénybevételt, sem a méretezésen túli tömeges – nem lakásmennyiségű – szennyvíz elvezetését nem biztosítja.

A rendszer dugulásának elkerülése érdekében a rákötött berendezési tárgyakat csak rendeltetésszerűen szabad használni, a bennük megtalálható előszűrők kiiktatása tilos! A berendezési tárgyak szennyvízelvezető egységeit (szifonjait) a szükséges időközönként, de legalább 6 havonta tisztítani kell. Vegyi úton való tisztítás esetén csak olyan vegyszer használható, mely nem károsítja sem a fémrészek bevonatát, sem a szennyvízcső és a tömítések anyagát.

Mivel a szennyvízvezeték dugulása rendeltetésszerű használat mellett nem történhet meg, ezért a duguláselhárítás, illetve a dugulás által okozott károk nem tartoznak a jótállás körébe! Dugulás esetén kérjük, hogy a hibát erre szakosodott céggel, illetve szakemberrel háríttassa el, a károk rendezése érdekében pedig a ház biztosítójával vegye fel a kapcsolatot. (Elérhetőségét és a kötvényt cégünk honlapján is megtalálja.)

9.7 Fűtés és melegvíz-ellátás

Az épület és a lakások fűtését, illetve melegvíz-ellátását központi, gázüzemű kazán biztosítja. A kazán üzemeltetését kizárólag kazánfűtői szakképesítéssel rendelkező személy végezheti, ezt a feladatot rendszerint a ház gondnoka látja el. Más személynek, így a lakóknak is szigorúan tilos a kazán-



házba belépni, a kazánt ki és bekapcsolni, a beállításokat (víz mennyisége, hőmérséklete, nyomása) módosítani, mivel az a rendszer leállításához, szélsőséges esetben a berendezés károsodásához vezethet! A kazán kötelező karbantartásáról, amely a jótállásnak is a feltétele, a közös képviselő gondoskodik.

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

Amennyiben lakásában (különösen fűtési szezon kezdetén) nincs fűtés, valamennyi radiátor hideg, kérjük, érdeklődjön szomszédai tapasztalatairól! Ha náluk sincs fűtés, keressék a közös képviselőt, hogy indítsa be a rendszert! Ha a probléma csak az Ön lakását érinti, keresse meg a folyosón lévő szekrényben lévő hőmennyiségmérőt és nyissa ki az elzáró szelepet, mivel ezt a jelenséget (hogy csak az Ön lakásában nincs fűtés) kizárólag a szelep félig vagy teljesen zárt állapota okozhatja.

A fűtési víz hőmérséklete a csövekben folyamatosan változhat, mivel azt a kazán a külső hőmérsékletet érzékelve mindig az időjárási körülményekhez igazítja. Ugyanakkor felhívjuk a figyelmét, hogy a beépített modern kondenzációs kazán alapvetően alacsony hőfokú fűtési vízzel fűt, azaz még fagy esetén sem lesz kifejezetten forró a radiátor, akkor sem, ha maximumra állítja a termosztátot (ld. következő pont). Az alacsony hőfokú a rendszerben szinte folyamatosan keringő vízzel ugyanis összességében sokkal gazdaságosabb a fűtés, a kazán kevesebb gázt fogyaszt, mint a hagyományos kazánok. A fűtővíz hőfokát igény szerint a közös képviselővel állíthatatják 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 csúcs-fogyasztási időszakban biztosítja az ellátást. A ház átadását követően, amikor még kevesen lakják a lakásokat, vagy olyan időszakban, amikor kevés a fogyasztó (pl. éjszaka) a meleg vízre hosszabb-rövidebb ideig várni kell. Ezt az okozza, hogy a vízvezetékben lévő meleg víz a szigetelés ellenére is lassan lehűl, ezért meg kell várni, amíg a forró víz a tároló tartályból eljut a nyitott csapig. Ez nem működési vagy tervezési hiba, hanem a központi fűtés és melegvíz-ellátás jellemzője, a lakók folyamatos beköltözésével a jelenség fokozatosan megszűnik, illetve az éjszakai órákra korlátozódik.

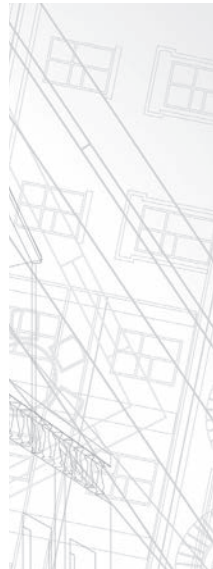
9.8 A radiátorok és a termosztát használata

A lakások fűtését acéllemez lapradiátorok (a fürdőszobában csőradiátorok) biztosítják, melyek hőfokérzékelős termosztatikus szelepekkel vannak ellátva. A radiátorok méretét és helyét gondos hőtechnikai számítások szerint határoztuk meg, kérjük, azon a radiátor cseréje, esetleges át-helyezés esetén se változtassanak! Tilos a radiátorok eltakarása, beépítése vagy bútor rátolása, mivel ezzel romlik és megdrágul a lakás fűtése, illetve romlik a lakók hőkomfortérzete is.

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

A thermofej 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 thermofejen 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 párakicsapódásra, penészesedésre is számíthat.

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

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

A radiátorok érzékeny, könnyen deformálódó könnyűfémből készült gépészeti elemek, amelyek extra terhelést: három 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 tisztítószer szabad használni, mely nem karcolja a festett felületet.

9.9 Szellőztető- és elszívó berendezések

A zárt belsőterű, homlokzati nyílászáróval nem rendelkező helyiségek (WC, fürdőszoba) szellőztetése központi elszívó rendszeren keresztül történik. Az elszívott levegőt a tetőcsik felett fűjük ki a szabad térbe. A szellőzés üzemideje a portásfülkében található kapcsolószekrényben szabályozható.

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

9.10 Léghűtés

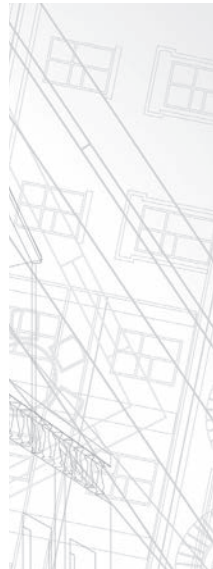
A lakásokban léghűtés berendezés vagy az annak bekötésére szolgáló előkészítés (léghűtés, elektromos kiállítás, kondenzvíz-elvezetés) az egyedi megrendelésektől eltekintve és a 8. valamint 9. emelet egyes lakásait kivéve nem készült. Léghűtés berendezés utólagos felszerelése esetén kérjük, hogy vegye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

1. A léghűtés számára szükséges elektromos kiállítás készítése előtt győződjön meg róla, hogy az adott áramkör-szakasz képes kiszolgálni a berendezés teljesítményigényét! Az elektromos rendszer szerelésére és módosítására a 10. fejezetben írtak az irányadók.

2. A kültéri egység elhelyezését jogszabályok, köztük a helyi önkormányzat rendelete korlátozza, illetve tilthatja. A vásárlás, illetve a szerelés előtt érdeklődjön a lehetőségekről és szabályokról a polgármesteri hivatalban!

3. A bel- és kültéri egység összekötéséhez szükséges a homlokzati fal, beleértve az azt borító hőszigetelés átfúrása. A fal átfúrásával a hő és vízszigetelés sérül, ennek szakszerű javításáról gondoskodni kell. A munkát csak olyan szakemberre bizza, aki a fúrást követően megfelelő módon helyreállítja a homlokzatot, a vakolatot és a hőszigetelést! A homlokzat átfúrásából eredő károokra és következményekre a jótállás nem vonatkozik.

4. Gondoskodni kell a berendezés kapcsán keletkező kondenzvíz szakszerű elvezetéséről, az ennek hiányában a nem megfelelő helyre kerülő kondenzvíz súlyosan károsíthatja az épületet, az Ön vagy szomszédai lakását.





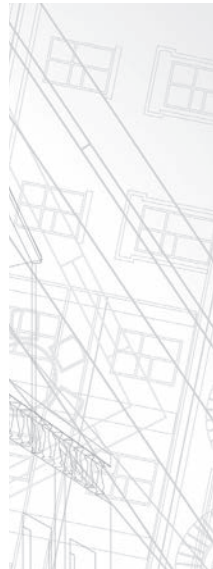
10.1 Általános előírások és elvek

Tekintettel arra, hogy ha az elektromos hálózatba bármilyen szakszerűtlen beavatkozás közvetlen életveszéllyel és tűzveszéllyel járhat, kérjük, hogy az elektromos hálózattal és a csatlakoztatott berendezésekkel kapcsolatban mindig tartsa be a használati leírásban írtak és az érintésvédelmi szabályokat!

Amennyiben olyan gépeket (főzőlap, sütő, elektromos tűzhely) vagy lámpákat (csillár, falikar) csatlakoztatna a hálózatra, amelyeknél a csatlakoztatás nem dugóval ellátott vezetékkel, a konnektorba történik, hanem közvetlenül az elektromos vezetékre kell rákötni, a szerelést bízva 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. Ez nem jelenti azt, hogy az elektromos rendszert nagy fogyasztású háztartású gépek (főzőlap, sütő, mikrohullámú sütő, mosógép, mosogatógép, vasaló, porszívó stb.) egyidejű használatával ne lehetne túlterhelni, amennyiben ez bekövetkezne, az nem számít hibás terhelésnek vagy kivitelezésnek és nem tartozik a jótállás körébe. Amennyiben az eredetileg tervezettnél nagyobb fogyasztási igény merülne fel, a hálózat alkalmas a teljesítmény bővítésére, amit az ELMŰ-től lehet megrendelni külön díj ellenében, ennek részleteiről érdeklődjön az ELMŰ-nél!



10.2 Hosszabbító és elosztó használata

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

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

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

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

10.3 A jóállással kapcsolatos különös szabályok

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

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

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

10.4 Vezetékrendszer és alapcsövezés

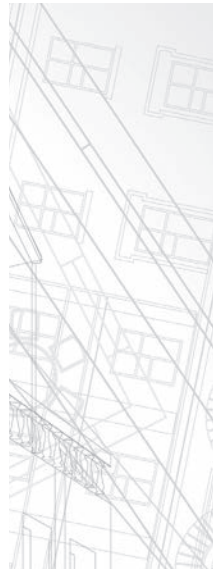
Az elektromos hálózat nagyobb része takart, zárt csövezésben helyezkedik el, ezeket a részeket csak szakember bonthatja meg, illetve módosíthatja. A vezetékrendszer és a védőcsövek karbantartást nem igényelnek.

10.5 Elektromos mérő (villanyóra)

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

10.6 Kiselosztó tábla, kismegszakítók

A kiselosztó táblát és a kismegszakítót az előtérben találja, a kismegszakítók mellett feliratok tájékoztatnak az egyes, külön biztosított áramkörökről (pl. konyhai konnektorok, szobavilágítás, stb.). Az egyes biztosítékok jelzik az adott



áramkör meghibásodását, túlterhelését, zárlat vagy túlterhelés esetén az adott áramkört megszakítják. Ilyen esetekben szakemberrel az adott áramkört és a hozzá kapcsolt készülékeket felül kell vizsgáltatni, a hiba megszüntetéséig a további használat tilos!

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

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

A kiselosztó tábla különleges karbantartást nem igényel, néhány év elteltével, szakemberrel érdemes ellenőriztetni a kismegszakítókat (pl. melegedés vagy a csavarkötések utánhúzása miatt). Portalanítás a lakás folyosói főkapcsolójának áramtalanítása után száraz törlőruhával lehetséges.

10.7 Kapcsolók és dugaljak

Az elektromos kapcsolók és dugaljak számát és elhelyezését illető kifogások nem tartoznak a jóállás körébe, azokon nem áll módunkban változtatni akkor sem, ha nem felelnek meg a vevő egyedi elképzeléseinek (pl. máshol szeretné elhelyezni a tévét, a lámpát stb.), ez alól kivételt képeznek a kivitelezés alatti időszakban kifejezetten a vevő által megrendelt egyedi módosítások.

A fix készülékeket a tervrajzokon jelölt helyekre kell csatlakoztatni (pl. hűtő, mosógép, mosogatógép, elszívó), az elektromos tűzhelyet csak a részére kialakított 3 fázisú csatlakozó pontra szabad csatlakoztatni, a tűzhely gyártója által előírt kábeltípussal. A lakás elektromos hálózata kismegszakítókkal szakaszolt, a szakaszolás a helyiségkönyv elektromos rajzán megtalálható, ezért ennek ismeretében a hálózat átépítése nélkül a dugaljak helyes felhasználásával a túlterhelések 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. Tisztítószerként a műanyagok tisztításához ajánlott szert használjon.

10.8 Tévé, telefon és számítógépes hálózati csatlakozók

A távközlési hálózatokat és csatlakozókat a Magyar Telekom Zrt. építette ki, azok megfelelnek a jogszabályi előírásoknak. A társasházban a Magyar Telekom Zrt. szolgáltatásai érhetőek el. Mivel adatátvitelre többféle vezeték is alkalmas, előfordulhat, hogy más szolgáltató a kiépített vezetékeket nem tudja használni (pl. koax kábelen alapuló rendszer esetén) vagy a szolgáltatáshoz további berendezésre (jelerősítő, átalakító) van szüksége, ez nem szolgál jótállási igény alapjául.

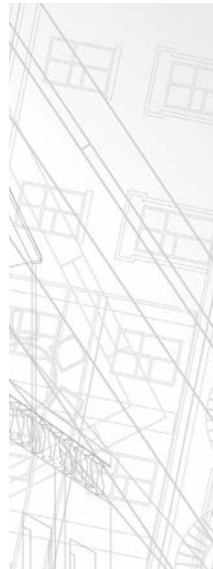
A távközlési szolgáltatások igénybevételéhez a szolgáltatóval kötött szerződés és az általa biztosított berendezések (modem, set-top box) szükséges, a szerződés megkötése a vevő feladata. Felhívjuk figyelmét, hogy bár a házban modern, szélessávú adatforgalomra alkalmas hálózat került kiépítésre, ennek 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 érintezők alak- és mérethelyességéről, tisztaságáról, semmiképpen se erőltesse a kábelt a csatlakozóba!

A tisztítást illetően az előző pontban írtak az irányadók.

10.9 Világítás, csillár

A falikarok, csillárok és egyéb világítótestek felszerelése a vevő feladata, ez alól az erkélyeken és teraszokon lévő világítás kivételt képez. A szükséges kiállások (szerelődoboz, vezeték) a kötési pontig ki vannak építve. A világítótestek felszerelését a balesetek elkerülése érdekében szakemberrel végeztesse el.



Felhívjuk figyelmét, hogy akár egy egyszerű izzócsere során is bekövetkezhet halálos áramütés, ezért ehhez a művelethez is áramtalanítsa az érintett áramkört a kismegszakítóval!

10.10 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 csöngettek fel) a kapu nem nyitható ki a gomb megnyomásával.

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

A beltéri egységek tisztítása a kapcsolókhoz és dugaljakkhoz hasonlóan történik.



A lakáshoz tartozó részben fedett, vagy fedetlen részei az erkélyek és teraszok (továbbiakban: erkély) az időjárás hatásainak különösen kitett építményrészek. Állagmegóvásuk, rendszeres szakszerű karbantartásuk folyamatos odafigyelést igényel, az esetleges hibák figyelmen kívül hagyása, nem szakszerű javítása esetén ugyanis rövid idő alatt is súlyos állagromlás vagy károk keletkezhetnek.

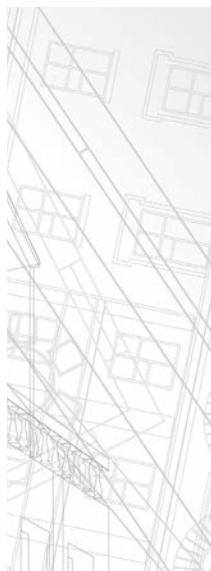
Az erkélyek akkor sem számítanak esőtől védett területnek, ha felettük másik erkély helyezkedik el, ha esőzés vagy a csapadékvíz elvezetése során az erkélyre víz kerül, az nem alapoz meg jótállási igényt. Éppen ezért erkélyen csak időjárásálló, a víz által nem károsítható bútorokat vagy más tárgyakat használjon.

11.1 Padlóburkolat

Az erkélyek padlóburkolata alkalmas a szélsőséges időjárási körülmények elviselésére (fagyálló gresslap, fagyálló ragasztó, flexibilis fuga), a beltérben használt padlólapoknál jobban ellenáll a karcolásoknak, kisebb ütéseknek, ennek ellenére is kerülni kell súlyos, éles tárgyak leesését, mivel az a padlólap megrepedését okozhatja. A padlólap vagy a fuga megrepedése vagy sérülése esetén mielőbb gondoskodni kell a szakszerű javítatásról, mivel a repedésekbe jutó és télen megfagyó víz a csekély sérüléseket is súlyos károkká tudja változtatni. A nyáron közvetlen napsütésnek kitett, felhevült padlólapokra soha ne öntsön hideg vizet, mivel ez a fuga és a padlólap sokszor szabad szemmel nehezen észrevehető mikro repedéseket okoz, de akár törés is előfordulhat.

A lassan olvadó hólé által okozott lassú ázásból eredő veszély elkerülése érdekében erkélyéről rendszeresen söpörje le a havat! Ehhez kizárólag cirok-, vessző- vagy más olyan seprű használható, amely a burkolatot nem károsítja. A hó felolvasztásához só vagy vegyszer használata szigorúan tilos, mivel azok károsítják a fugát. Ugyancsak tilos a gázfáklya vagy más nyílt láng használata.

Az erkély padlójába vagy fölötté lévő erkélyfödémbe szigorúan tilos fűrni vagy a felületet bármi más módon megbontani, mivel ezzel megsérül az alatta lévő víz- és hőszigetelés is, aminek következtében a homlokzaton és a lakásokban is súlyos károk keletkeznek!



A vörösfenyővel burkolt teraszok fokozott karbantartási igényvel rendelkeznek. A fa burkolatot évente (lehetőleg tavasszal) kezelni kell a kifejezetten a kültéri fa elemekhez kifejlesztett anyagokkal (festék, pác, lakk), ezek barkácsáruházakban szerezhetőek be. A kezelés elmulasztása előbb a faburkolat színének elvesztésével (fakulás, foltosodás) jár, néhány év után azonban maga a fa is károsodni, korhadni kezd, a szakszerű karbantartás elmulasztására visszavezethető hasonló károk javítása nem tartozik a jótállás körébe.

11.2 Erkélykorlát

A használat során ügyelni kell rá, hogy a védőréteg ne sérüljön vagy karcolódjon meg, mert kismértékű sérülés esetén is megindul a korrózió. A virágládák korláthoz rögzítése során ügyeljen rá, hogy a konzolok ne sértsék fel a felületet, annak ne ütődjenek neki kemény vagy éles tárgyak. A sérült festéket a lehető leghamarabb javítani kell, ennek elmulasztása a korrózióval kapcsolatos károokra vonatkozó jótállás elvesztésével jár.

11.3 Erkélyvilágítás

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

Alámpa tisztításánál szigorúan be kell tartani az elektromosszerelvények karbantartásával kapcsolatban a 10. fejezetben részletezett szabályokat, különösen az áramtalanításra vonatkozóakat.

11.4 Vízelvezetés, eresz, összefolyók

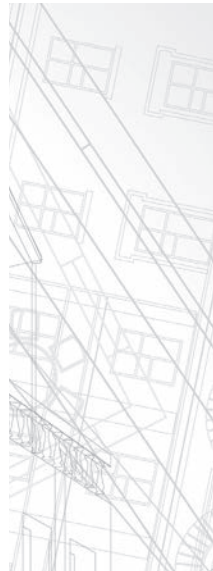
Az erkélyek úgy vannak kialakítva, hogy a rájuk került víz legnagyobb része lefolyon róluk, kisebb területeken azonban maradhat foltokban, száradással eltűnő víz, ez nem számít hibajelenségnek. Az erkélyek egy részéről a víz ereszrendszerrel, más részéről vízvetőkkel kerül elvezetésre, itt az ereszcsatorna 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, az erkélyeken található összefolyók karbantartása és tisztítása azonban a lakás tulajdonosának a feladata. Éppen ezért ezek tisztaságát, képességét a csapadékvíz összegyűjtésére és elvezetésére rendszeresen

ellenőrizni kell, a dugulást okozható vagy más szennyeződést el kell távolítani. Az összefolyók, ereszek eldugulása illetve a dugulás miatti károk kijavítása nem tartozik a jótállás körébe!

11.5 Homlokzat

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





12. TEREMGARÁZS, TÁROLÓK

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

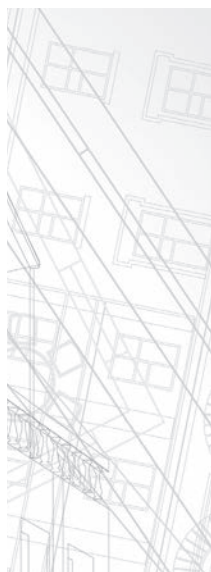
Éppen ezért kérjük, hogy a teremgarázzsal kapcsolatos problémákat és észrevételeket a közös képviselőnek jelezze, aki gondoskodik azok kezeléséről. Az ebben a fejezetben leírt karbantartási utasítások szintén nem az egyes tulajdonosoknak, hanem elsősorban a közös képviselő számára nyújtanak iránymutatást.

12.1 A teremgarázs és a beállók jogi helyzete

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

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

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



12.2 A beállók mérete és használata

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

Az egyes beállók mérete, az ott rendelkezésre álló hely eltérhet egymástól, ennek oka az épület szerkezeti kialakítása (pillérek, falak, gépészet stb.), ez nem számít tervezési vagy kivitelezési hibának, nem tartozik a jótállás körébe.

A beállokon úgy kell megállni a gépkocsival, hogy azzal ne akadályozzák a szomszédos beállókát 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 beállókban lévő autókban a ki- és beszállást.

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

12.3 Forgalmi rend

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

A földszinti teremgarázs gépkocsival a Nádasy utca felőli kapun, a pincszinti teremgarázs a Vágóhíd utcai és a Nádasy utcai garázkapun át is megközelíthető. Gyalogosan és személyfelvonóval a lépcsőházon keresztül lehet a garázst megközelíteni és elhagyni.

A gyalogos közlekedés nincs külön választva a gépjármű forgalomtól, ezért a egyes közlekedés miatt a gépkocsivezetők és a gyalogosok

részéről is fokozott figyelem szükséges. A parkolóhelyek és közlekedő utak a burkolat síkjában felfestett jelekkel ellátottak. A garázs rámpája egyirányú forgalmat bonyolít le, a közlekedő utak kétirányúak.

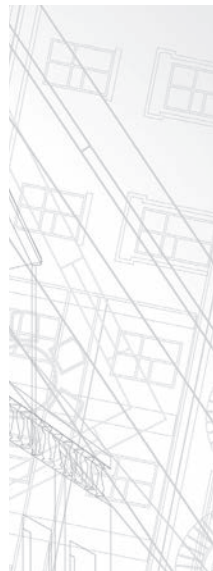
A garázsban a közúti közlekedés szabályai szerint, a KRESZ táblákra és útbaigazító táblákra, valamint a felfestett burkolati jelekre figyelemmel kell közlekedni. A teremgarázsban 5 km/h a megengedett maximális sebesség. A garázsba behajtani, illetve ott közlekedni legfeljebb 1,00 tonna tengelyterhelésű, azaz 2000 kg össztömegű gépkocsival lehet, amelynek magassága legfeljebb 210 cm.

12.4 Szellőztetés, CO-érzékelők

A belső égésű motorok kipufogógáza más mérgező anyagokon (korom, CO₂, NO₂ stb.) kívül alapvetően szénmonoxidot (CO) tartalmaz, amely színtelen, szagtalan, az életre kifejezetten és fokozottan veszélyes gáz. A szabadban való közlekedéskor a kipufogógáz eloszlik, felhígul a levegőben, a teremgarázs zárt terében azonban mesterséges szellőztetőrendszer gondoskodik a levegő tisztaságáról. A szellőztetőrendszer működése automatizált, azon változtatást, szerelési, karbantartási munkát kizárólag szakember végezhet.

A friss levegő utánpótlása a kert felől beszívással történik, az elhasznált levegő a legfelső lakószint feletti magasságban távozik, így senkinek az egészségét nem károsítja vagy veszélyezteti. Az elszívőrendszer reggel és este, a forgalmi csúcspontokon folyamatosan működik, akkor is, ha éppen egyetlen autó motorja sem jár a teremgarázsban. Az elszívőrendszer ezen beállításának megváltoztatása, a rendszer kikapcsolása tilos és életveszélyes!

Csúcsidőn kívül akkor kapcsol be, ha a teremgarázsban elhelyezett CO-érzékelők megnövekedett szénmonoxid-koncentrációt érzelenek, az elszívás mindaddig nem kapcsol le, amíg a szénmonoxid szintje vissza nem áll a biztonságos, egészségre ártalmatlan szintre. A CO érzékelők folyamatos karbantartást igényelnek, amelyet kizárólag erre felkészült, a megfelelő jogosítvánnyal rendelkező vállalkozás végezhet, a karbantartási szerződés megkötése



a közös képviselő feladata. A karbantartás, illetve a karbantartási szerződés megkötésének elmulasztása a jótállás elvesztésével jár.

12.5 A garázkapu működtetése

A kapu nyitása távirányítással (mobiltelefonról) vagy kézi vezérléssel is történhet, az irányítópanelben lévő szervizkulcs állásától függően.

Amikor a kapu nyitása a mobiltelefonról történő hívással történik, akkor a rendszer a beérkező hívást érzékeli, de azt nem fogadja (nem veszi fel), hanem egyből bontja a vonalat (elutasítja a hívást), így az a hívónak nem kerül pénzbe, nem fogyasztja az előfizetésében foglalt díjmentes időkeretet. A kapu mobiltelefonszámát a birtokbaadáskor kapott, legfontosabb telefonszámokat tartalmazó lapon találja meg, illetve arról a közös képviselőtől is kaphat tájékoztatást.

Csak olyan telefonszámról kezdeményezett hívással nyitható a kapu, amely előzőleg regisztrálva lett a garázkapu rendszerében. A regisztrációs rendszert a közös képviselő kezeli és tartja karban, új készülék (telefonszám) regisztrációjával, régi szám törlésével kapcsolatban hozzájuk kell fordulni.

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

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

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

12.6 A garázkapu és a teremgarázs karbantartása

A garázkapu gyakori és nagy igénybevételnek kitett elektromechanikus szerkezet, ezért folyamatos karbantartást igényel, amelyet kizárólag erre felkészült, a megfelelő jogosítvánnyal rendelkező

vállalkozás végezhet, a karbantartási szerződés megkötése a közös képviselő feladata. A karbantartás, illetve a karbantartási szerződés megkötésének elmulasztása a jótállás elvesztésével jár.

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

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

12.7 Összefolyók, olajfogó, zsompszivattyú

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

Ezeknek a szerkezeti elemeknek a funkciója, rendeltetése, csak a fenti feladatra megfelelő. Nem biztosít megfelelő védelmet a környezetszennyezés ellen ezért az autók fáradt olaját, benzint, savakat, lúgokat és az ivóvízre, talajra káros anyagokat a padlóösszefolyóba önteni szigorúan tilos!

Az olajfogók a pinceszinten vannak elhelyezve, rendeltetésük a csurgalékvízbe került olaj és benzin leválasztása. További feladata, hogy az ott parkoló gépjárművekről lecsöpögő szennyeződésből leválassza a környezetre káros anyagokat, illetve a gépi takarítás folyamán itt gyűjtsék össze a szennyezett vizet. Az összegyűlt szennyező anyagokat szükség szerinti rendszerességgel el kell szállítani a megsemmisítő helyre, a szállítást csak az erre jogosult személy, szervezet végezheti. (A szállítás tényét igazolni kell.)

A megtisztított vizet egy zsompszivattyú nyomja a közcsatornába. A zsonpot rendszeresen ellenőrizni kell, és szükség szerint takarítani, hogy az esetlegesen belekerült homok



vagy más szennyeződés ne tömítse el a szivattyú szívókosarát. A szivattyút és a teljes rendszert évente legalább egyszer ellenőrizni és felülvizsgálni szükséges, szivattyúhiba esetén ugyanis semmilyen, a pinceszintre kerülő víz nem lesz átemelve a csatornarendszerbe és akár egy kisebb esőzés során, a rámpán lefolyó víz is súlyos károkat okozhat!

Az olajfogó zsompiszivattyú a D épületben található

12.8 A tárolók használata, karbantartása

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

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

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



13. KÖZÖS TERÜLETEK

A közös területek valamennyi tulajdonostárs közös tulajdonát képezik, melyeket mindannyian használhatnak, fenntartásuk költségét pedig a társasház alapító okiratában meghatározott tulajdoni hányaduk arányában kötelesek viselni. Ugyanakkor vannak olyan közös területek és berendezések, amelyekhez kizárólag szakember férhet hozzá, csak ő állíthatja, szerelheti, tarthatja karban (kazán és kazánház, garázkapu, szivattyú, fűtési rendszer, meleg víz ellátórendszer, elektromos kapcsolószekrények, transzformátor, nyomásfokozó, szivattyúk, szellőztető rendszer stb.). Más berendezéseket (liftek, közös területek világítása, ajtók és kapuk, kert stb.) a lakók is használhatnak, kezelhetnek, a módosítás, javítás, karbantartás tekintetében azonban az előzőekben leírtak az irányadók.

A közös területek, közös tulajdonban lévő gépek, berendezések karbantartásáról, üzemeltetéséről, javításáról a közös képviselő köteles gondoskodni, illetve a megfelelő karbantartási szerződéseket megkötni akkor is, ha ez az egyes pontokban külön nincs is kiemelve. A jóállás tekintetében ugyancsak a közös képviselő jogosult a tulajdonostársak nevében eljárni, bejelentést tenni, a javítás elkészültét ellenőrizni és a munkát átvenni, ezért az ezen területeket érintő problémákat kérjük, hogy a közös képviselő felé jelezzék!

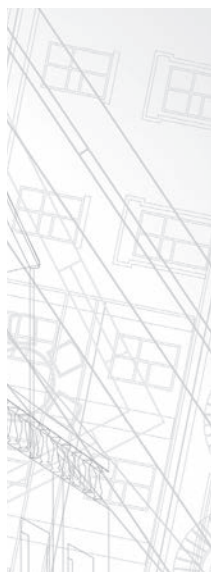
13.1 Lépcsőház, folyosók, előtér

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

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

13.2 Felvonók

A felvonók (lift) működése és működtetése szigorúan az ezekre vonatkozó külön használatbavételi engedélyhez



kötött tevékenység. A lift rendszeres ellenőrzést, naplóvezetéssel igazolt rendszeres karbantartást igényel. Meghibásodásának jelentési rendjét (hibabejelentés) a kezelő rendelkezései szerint kell biztosítani.

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

Különös figyelmet kíván a lift takarítása, melynek során az alsó ajtóvezető sínek 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 kopófogyó alkatrésznek számítanak és a világítótestekhez hasonlóan korlátozott a jótállás.

13.3 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 kaputelefon egység billentyűzetén kód beütésével lehet bejutni, amelyet birtokbaadáskor kapnak meg a tulajdonosok.
2. A kaputelefonon a lakásokba felcsengetve a beltéri egységről a gomb megnyomásával távirányítással nyitható a kapu. A kaputelefon kültéri egységén kód beütésével a kapu biztonsági okokból nem nyitható.

A kijutás egyszerűen, a belső oldalon található kilincssel történik.

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

13.4 Tetőre vezető ajtók

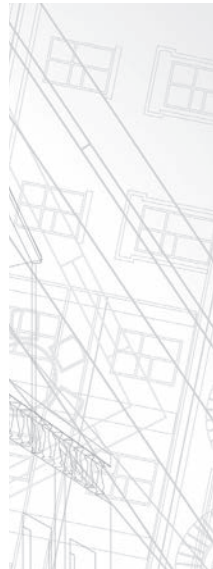
A IX. emelet fölötti lapostetőre a lépcsőház felől, illetve a lift irányából lehet kijutni. A tetőre vezető ajtók kívülről kilincssel nyithatók, belülről – kilincs hiányában – a nyitás csak kulcs használatával lehetséges. Az ajtóhoz kulccsal a közös képviselő és a portaszolgálat rendelkezik, a tetőre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

13.5 Közös területek világítása

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

13.6 Tűzvédelmi rendszer

Az épületben modern, a hatósági előírásoknak megfelelő tűzvédelmi rendszer van kiépítve, amelynek fő célja, hogy tűz keletkezése esetén meggátolja annak továbbterjedését, illetve hogy a keletkező füsttől (amely tűz esetén sokszor nagyobb veszéllyel jár, mint maguk a lángok) megvédje a lakókat. A ház építése során a műanyag villanykapcsolóktól



és csengőktől eltérően égető anyagok nem kerültek beépítésre a folyosókon, lépcsőházban, előtérben, így tűz ezeken a helyeken nem keletkezhet vagy terjedhet át. A tűzvédelmi rendszer elemeit, azok működését évente felül kell vizsgálni és a jogszabályi előírásoknak megfelelően gondoskodni kell azok karbantartásáról.

Tűz észlelésekor

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

13.6.1 Tűzjelző gombok, elszívórendszer

Az épületben több helyen (folyosók, pincszint) 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 próbálja a liftek használatával menekülni!
2. Bekapcsol a tetőn elhelyezett nagy teljesítményű ventilátor, amely a lépcsőházba levegőt nyomva túlnyomást hoz létre, így oda nem juthat be a füst. A ventilátor működés közben erős, jellegzetes hangot ad ki, ez szolgál vészjelzésként.
3. Azon a folyosószakaszon, ahonnan a jelzést leadták, illetve a felette lévők, bekapcsolnak a helyi elszívó ventilátorok, ezek lamellái a folyosó végén lévő falon láthatóak. A lamellák lezárása vagy eltömítése szigorúan tilos!

13.6.2 Tűzi víz-rendszer

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

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

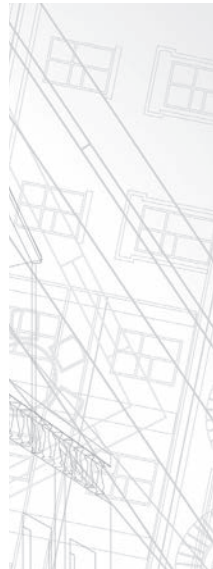
13.6.3 Tűzgátló ajtók

A lépcsőházat a folyosóktól, illetve a teremgaráztól 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 maradhasson nyitva a rendeltetészerű használatból következő időtartamon túl. A behúzó szerkezetnek nem feladata a csapódás tökéletes, zajmentes csillapítása. Az ajtó csöndes 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.



13.7 Kert és zöldtető

Az épületszárnyak által körülzárt belső kert és a 6. emelet fölött kialakított zöldtető közös területnek számít. A ház tetőszintjén 14 év alatti gyermek kizárólag felnőtt felügyelete mellett, az alapvető biztonsági szabályokat betartva tartózkodhat, mivel a mellvédfal és a korlátok nem védettek felmászás ellen!

A kertben és a zöldtetőn kertészeti munkát kizárólag szakember végezhet, különösen tilos a föld felásása vagy hegyes tárgygal történő megszurkálása, mivel az megsérti a föld alatt található vízszigetelést, ami törvényszerűen beázást fog okozni. A növényzet folyamatos ápolást és karbantartást (fűnyírás, metszés, műtrágyázás, gyomirtás, kártevővédelem stb.) igényel, mely feladatok ellátásához javasoljuk kertész alvállalkozó megbízását.

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

A tető, terasz kavicsrétegében könnyen megtelepszik növényzet, a szél, vagy madarak által odahordott magokból. Ennek állandó kiirtása a tulajdonosok, közös terület esetén a közös képviselő feladata, mert a kikelő növény gyökérzete megrongálja a vízszigetelést, beázást okozva!

13.8 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 külső homlokzatot a földszinten és az első emeleten burkoló klinker lapka borítás, különösen érzékeny a vegyszerekre és bármilyen színezőanyagra, porózus

felülete a folyadékokat magába szívja, anyaga azokkal reakcióba lépve elszíneződik, lyukacsossá válik. A burkolat javítását és felújítását kizárólag szakember végezheti el.

13.9 Bádogos szerelvények

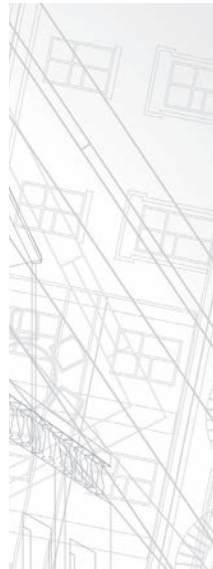
A bádogos szerkezeteket évente egyszer szemrevételezéssel ellenőrizni kell. A függő ereszcsonnát – ha szükséges – a lombtól, üledéktől meg kell tisztítani. A bádogozott felületen tűzzel, 60 °C feletti hőterheléssel járó tevékenységet (pl. hegesztést, forrasztást, hőlégfúvást, cigarettaoltást) végezni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

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

13.10 Gázellátó rendszer, központi kazán

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

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



13.11 Villámvédelem

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



14. JÓTÁLLÁS ÉS SZAVATOSSÁG

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

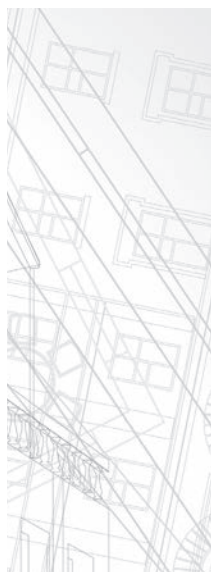
14.1 Mi a különbség?

A mindennapokban a jótállás és szavatosság kifejezéseket gyakran egymással keverve használjuk, pedig nagyon is különböző a jelentésük, ezért először ezeket érdemes tisztázni.

A jótállás azt jelenti, hogy a lakásban, illetve az egész házban nem csak az átadáskor van minden rendben és működik minden rendeltetésszerűen, de később (legalább a jótállási idő végéig) is így lesz, ha pedig elromlik valami, kötelesek vagyunk kijavítani, illetve kicserélni. A jótállás szinonimájaként gyakran használják a garanciát is (garanciajegy, garanciális javítás stb.), a kettő ugyanazt jelenti.

A szavatosság alapján akkor is kell javítanunk, ha valamire a jótállás nem vonatkozik vagy a jótállási idő már lejárt. Ennek azonban az a feltétele, hogy olyan, az átadás idején már meglévő hibáról legyen szó, amelyet nem lehetett felismerni (rejtett hiba), és annak bizonyítása is a vevő dolga, hogy a hiba átadáskor már megvolt. Már elkészült, megtekintett állapotban vásárolt lakásaink esetében a szerződéskötés időpontjában meglévő vagy felismerhető hibák tartoznak ebbe a körbe.

A szavatossági joggal az átadást követő 6 hónapig lehet élni, ami rendszerint jóval rövidebb a lakások jótállási idejénél. Ebből következően a szavatosság alapján történő eljárás és javítás nagyon-nagyon ritka eset. Legfeljebb olyan példa képzelhető el, hogy ha egy már nem garanciális lakást adunk el nyáron és csak ősszel derül ki, hogy valamelyik termosztátos szelep rossz, akkor azt szavatosság alapján cseréljük. (Az átadáskor működő fűtés híján nem lehet tudni és ellenőrizni a termosztátot sem.)



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

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

14.2 A jótállás időtartama és tárgya

Új építésű lakás esetén a lakásra és a teljes épületre 3 éves általános és teljes körű jótállás 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 jótállás nem az átadás (birtokbaadás) pillanatában kezdődik, hanem amikor a kivitelező (a Metrodom Kivitelező Kft.) átadja az épületet a megrendelőnek. Az átadás pontos napját a jótállási 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.)

14.3 jótállás kötelezettje

A jótállás kötelezettje, akinek a garanciális javítást el kell végeznie, elsődlegesen az épület generálkivitelezője, a Metrodom Kivitelező Kft., nem pedig az eladó. (Ezt a 15. fejezetben teljes terjedelmében olvasható kormányrendelet rendezi így és az adásvételi szerződés is tartalmazza.)

A bejelentéseket, a javítások koordinálását a Metrodom Kivitelező Kft. munkatársai végzik, ha bármilyen garanciális problémája van, kérjük, hogy velük vegye fel a kapcsolatot a honlapunkon (www.metrodom.hu/garancia) található elérhetőségeken, ne ügyfélszolgálatunkkal.

14.4 A bejelentés

Javítási igényt elsősorban az ingatlan tulajdonosa (hasznélvezője) jelenthet be, de elfogadjuk a bejelentést családtagoktól is, vita vagy

kétség esetén azonban kérhetjük, hogy a bejelentő igazolja a jogosultságát. Ha a lakást esetleg értékesítették volna, az új tulajdonost természetesen ugyanazok a jogok illetik meg, mint aki közvetlenül tőlünk vásárolta az ingatlant. Célszerű, hogy a hibát az jelentse be, aki később tud egyeztetni a javítás időpontjáról, tudja fogadni a szerelőket és át tudja venni a munkát, ha a bejelentőnek erre nincs lehetősége, akkor kérjük, hogy adjon meg egy kapcsolattartót.

Bejelentést kizárólag írásban lehet tenni (honlapunkon keresztül, e-mailben, faxon, levélben vagy a kitöltött bejelentő lap, központi irodánkban történő leadásával), a telefonon vagy valamelyik munkatársunk felé szóban tett panasz nem számít hibabejelentésnek, az alapján nem fogjuk az esetleges hibát megvizsgálni vagy kijavítani!

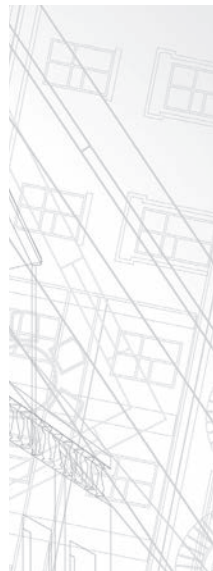
Javítási igényét leggyorsabban és legegyszerűbben honlapunkon (www.metrodom.hu/garancia) jelentheti be, ehhez nincs szükség se regisztrációra, se a jótállási jegy vagy más bizonylat számra – csak ki kell választania az épületet, megadni a lakás számát és az Ön elérhetőségét (telefon és e-mail), valamint röviden leírni a hibát. A bejelentésről azonnal automatikus visszaigazoló emailt 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 ügyintézőnkhez 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.

14.5 A javítás menete

A bejelentést követő 5 munkanapon belül a megadott telefonszámon jelentkezni fog Önnél az épület garanciális építésvezetője vagy a megbízott alvállalkozó. (Ez a határidő év végén meghosszabbodik, akkor ugyanis garanciális



részlegünk 2 hétig zárva van.) Kérjük, hogy ezért bejelentését úgy időzítsé, hogy munkatársaink rendelkezésére tudjanak állni és ne például hosszabb szabadság vagy külföldi tartózkodás előtt tegyen bejelentést, mert két sikertelen kapcsolatfelvételi 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 szakszerelők végzik, rendszerint azok, akik az építés során is közreműködtek. A munka végén egy egyszerű jegyzőkönyvet veszünk fel, amelyet a javítást végző alvállalkozó és a bejelentő is aláír, ez igazolja a javítás megtörténtét.

14.6 Az egy éves bejárás

A használatbavételi engedély kiadását követően egy évvel tartunk egy nagyobb bejárást, amikor néhány napig valamennyi szakipar képviselője jelen van és a lakók rendelkezésére áll. Ekkor „egyben” javítjuk azokat a mikro hibákat (pl. fugahiba, meglazult 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.

14.7 Amikor nem él a jótállás

Vannak esetek, amikor az egyértelműen meglévő hibajelenség ellenére sem jogosult a vevő jótállás alapján történő javítást kérni, a

konkrét, egyes anyagokhoz, termékekhez, berendezésekhez, rendszerekhez kapcsolódó eseteket az előző fejezetek tartalmazzák, néhány általános vagy gyakori esetre azonban itt is szeretnénk felhívni a figyelmét.

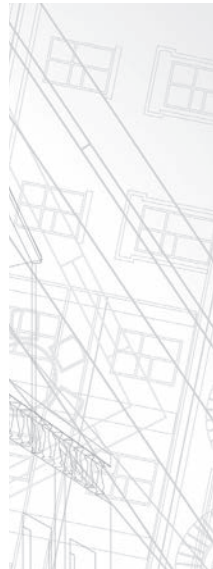
A lakás használata során keletkezett fizikai sérüléseket nem javítjuk ki, ide tartozik a festék, a vakolat leverése, az ajtók, ablakok, a parketta karcolásai, a szaniterek, a kád mázájának vagy zománcának sérülései. Ilyen jellegű hibát legkésőbb birtokbaadáskor, vagy ha ezt megelőzően kérte, hogy a lakásba bútorokat vihessen be, akkor a bepakolás megkezdése előtt teheti. Ilyen 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 végeztesheti el.

Nem javítjuk a nem rendeltetésszerű használatból eredő hibákat, például a szellőztetés elmulasztása vagy a fűtés elzárása miatti penészesedést, valamint a nem megfelelő tisztítószer okozta károkat (foltosodás, elszíneződés, karcolódás), valamint a karbantartás elmaradásából eredő károkat (dugulás, vízkő, koszolódás).

Nem javítjuk az átvételt követően megváltoztatott vagy lecserélt részeket, például ha lecseréli parkettáját vagy letapétázza vagy átfesti a falat. A félreértések elkerülése végett a tőlünk rendelt változtatásokra, rajtuk keresztül megrendelt, általunk beépített anyagokra ugyanaz a jótállás vonatkozik, mint az alapáras kiépítésre és termékekre.

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



14.8 Üzemelési-üzemeltetési hibák

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

- a fűtés beindítása és kikapcsolása a házban;
- a fűtési és a használati meleg víz hőfokának beállítása;
- a fürdőszobákban és külön WC-kben található automata elszívók ki- és bekapcsolási időpontja, üzemideje, az elszívás erőssége;+
- a világítást vezérlő mozgásérzékelők beállítása;
- az automata öntözőrendszer beállítása;
- kiégett izzók cseréje (a közös területeken);
- takarítással kapcsolatos észrevételek.



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

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

1. § (1) A jótállási kötelezettség e rendelet szabályai szerint kiterjed az újonnan épített lakásoknak és lakóépületeknek az 1. számú melléklet 1. pontjában meghatározott épület-szerkezeteire, az 1. számú melléklet 2. pontjában meghatározott lakás- és épület berendezések beépítésére, illetve beszerelésére, valamint az e lakóépületeknek a 2. számú mellékletben meghatározott, a lakásokat kiszolgáló helyiségeire és részeire.

(2) A jótállási kötelezettség kiterjed az 1. számú melléklet 2. pontjában meghatározott lakás- és épület berendezésekre is, amennyiben azok a lakás alkotórészének minősülnek.

(3) E rendelet alkalmazásában

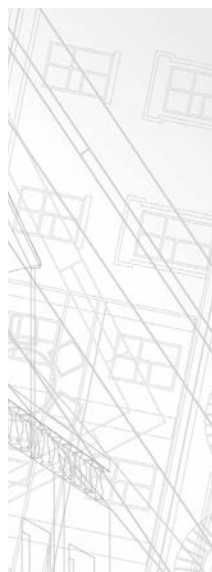
a) *lakás*: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 105. §-a szerint kialakított épület vagy épületrész;

b) *lakóépület*: olyan épület, amelyben lakásnak minősülő, önálló rendeltetési egységű helyiség található.

2. § (1) A jótállási kötelezettség az építési szerződéssel az építési-szerelési munka elvégzésére kötelezettséget vállaló személyt, építési szerződés hiányában pedig az építési-szerelési munka tényleges elvégzőjét (a továbbiakban együtt: vállalkozó) terheli.

(2) A vállalkozó az e rendeletben foglaltaknál a megrendelőre nézve kedvezőbb jótállási feltételeket vállalhat.

(3) Semmis az a megállapodás, amely az e rendeletben foglaltaktól a megrendelő hátrányára tér el. Az érvénytelen megállapodás helyébe e rendelet rendelkezései lépnek.



3. § (1) A jótállás időtartama az átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontjától számított három év.

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

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

(2) A vállalkozó a jótállási jegyet lakásonként külön-külön köteles kiállítani, és azt az átadás-átvételi eljárás során a jogosultnak átadni.

(3) A jótállási jegynek tartalmaznia kell

- a) a jótállás körébe tartozó lakás, a lakást kiszolgáló helyiségek és épületrészek, valamint épületszerkezetek és berendezések meghatározását,
- b) a jogosultat a jótállás alapján megillető jogokat, azok érvényesíthetőségének határidejét és feltételeit,
- c) a vállalkozó és az általa a javításra kijelölt szervezet nevét és címét,
- d) az átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontját.

(4) A jótállási jegynek utalnia kell arra, hogy a jótállás a jogosult törvényből eredő jogait nem érinti.

(5) A jótállási jegy szabálytalan kiállítása vagy a jogosult részére történő átadásának elmaradása nem érinti a jótállási kötelezettségvállalás érvényességét.

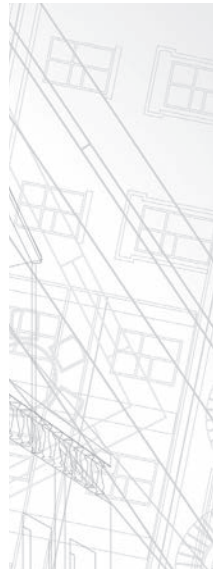
5. § (1) A vállalkozó a bejelentett jótállási igény alapján tizenöt napon belül köteles a hibát megvizsgálni és a jogosult igényéről nyilatkozni.


(2) A javítást, a cserét, a munka újbóli elvégzését úgy kell teljesíteni, hogy az lehetőség szerint a lakóépület, illetőleg a lakás használatát ne akadályozza.

6. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba; rendelkezéseit a hatálybalépését követően kötött építési szerződésekre, illetve építési szerződés hiányában a hatálybalépését követően megkezdett építési-szerelési munkákra kell alkalmazni.

1. számú melléklet a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelethez

1. A lakások és a lakóépületek kötelező jótállás alá tartozó épületszerkezetei:
 - a) a lakóépület alapjai, fal- és födémszerkezetei,
 - b) a lakások burkolatai (ideértve a festést, a mázolást, tapétázást is),
 - c) a lakóépület nyílászáró szerkezetei, korlátjai és mellvédjei,
 - d) a lakóépület kéményei,
 - e) a lakóépület tetőzete és az azon levő tetőfelépítmények,
 - f) a lakóépületen levő ereszcatornák és esővízfolyó vezetékek,
 - g) a lakóépület szigetelése és a külső vakolat.
2. A kötelező jótállás alá tartozó lakás- és épület berendezések:
 - a) a főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.),
 - b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.),
 - c) a melegvízellátó berendezés (gáz-vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha),
 - d) az épületgépészeti és egészségügyi berendezések (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb. a hozzá tartozó szerelvényekkel),
 - e) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.),
 - f) a beépített bútor (beépített ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.),
 - g) a redőny, vászonroló, napvédő függöny,
 - h) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke, valamint a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhalózzal,
 - i) a lakás elektromos vezetékéhez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok,
 - j) a központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor stb.) is, kivéve a közüzemi szolgáltató által jóváírással vagy üzemeltetésre átvett vezetékeket és berendezési tárgyakat,



- 
- k) a víz-, szennyvízcsatorna- és gázvezeték a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is, a hozzá tartozó szerelvényekkel; gázvezeték esetén a közüzemi szolgáltató által jóváírással vagy üzemeltetésre átvett vezetékek és berendezési tárgyak kivételével,
 - l) az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere a lakásban levő vezetékszakaszt és szerelvényeket is ideértve, kivéve a közüzemi szolgáltató által jóváírással vagy üzemeltetésre átvett méretlen készüléket és fogyasztásmérőt,
 - m) a lakást szolgáló szellőztető berendezés és a klímaberendezés,
 - n) a központi antenna és erősítő berendezései, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és csatlakozóaljat is,
 - o) a személy- és teherfelvonó,
 - p) a háztartásban keletkező hulladék gyűjtésére szolgáló berendezés,
 - q) a lakást szolgáló kút a hozzá tartozó szerelvényekkel,
 - r) a lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés.

2. számú melléklet a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelethez
A lakóépületnek a lakásokat kiszolgáló kötelező jótállás alá tartozó helyiségei és részei:

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

<http://www.metrodom.hu/>

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

