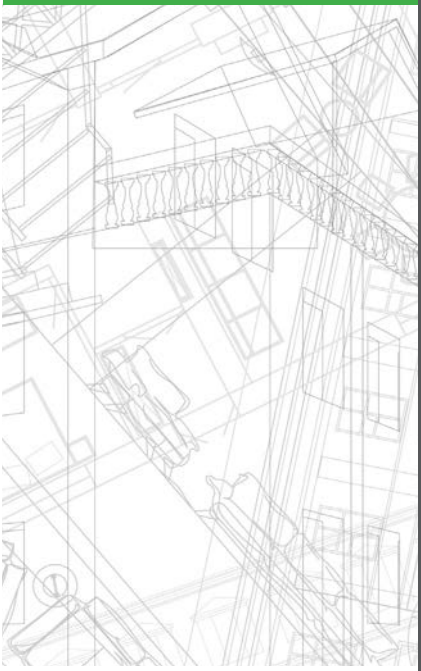
ÉPÍTMÉNYHASZNÁLATI ÚTMUTATÓ

OKOSOTTHON

LAKÁS ÉS TEREM GARÁZS

ÉPÍTMÉNY ÉS KÖZÖS TERÜLETEK

JÓTÁLLÁSI JEGY



1131 BUDAPEST

Babér utca 13-15.

lakásaihoz és közös területeihez

METRODOM

ÚJ OTTHONOK BUDAPESTEN

Tisztelt Ügyfelünk!

METRODOM
ÚJ OTTHONOK BUDAPESTEN

Köszönjük bizalmát és gratulálunk új otthonához!

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

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

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

A harmadik részben találja a jótállással és szavatossággal kapcsolatos tudnivalókat, hogy hiba vagy panasz esetén tudja, mit kell tenni, 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 3290

LEGFONTOSABB ELÉRHETŐSÉGEK

METRODOM
ÚJ OTTHONOK BUDAPESTEN

METRODOM
http://metrodom.hu
Ügyfélszolgálat: Tel.: +36 919 3290
E-mail: info@metrodom.hu

SmartBuild Kft. (okosotthon support)
Tel: +36 20 220 1145

Garancia
Hibabejelentés: http://metrodom.hu/garancia
E-mail: garancia@metrodom.hu
Fax: +36 919 3303
Hibabejelentést kizárólag írásban, vagy online fogadunk!

Biztosítók:
Társasházi biztosítás GENERALI http://www.generali.hu/
Kár bejelentése, szerelés és javítás igénylése 0–24 órában a Mester vonal-24 segítségével: Tel.: +36 40 200 272
Kötvényszám: 95845000572950100

Kiegészítő-, illetve ingóság biztosítás egyszerűen, telefonon:
Ügyfélszolgálat: +36 40 200-250

Lakás-, ingóságbiztosítás GROUPAMA

Garancia gyorsszervíz 0–24 h:
Tel.: + 36 40 200 727 kizárólag vész eseti meghibásodás esetén (csőtörés, dugulás stb.) gyorsszerviz kötvényszám (a telefonszám hívásakor hivatkozzon erre)
Groupama 863162657

Villanyóra, villanyszámla:
ELMŰ
http://www.elmu.hu/telefonos-ugyfelszolgalat
Cím: 1096 Budapest, Haller utca 32–40.
Tel.: +36 20/30/70 938 3838
Hibabejelentés: +36 40 383 940

Közös képviselet, üzemeltetés:
Hema-Home Kft.
http://www.hema-home.hu/
Ügyfélszolgálat:
Cím: 1115 Budapest, Forrás u. 3.
Tel.: +36 1 788 0773
E-mail: hemahome@hema-home.com
Társasházi számla: CIB Bank 10700732-69539468-51100005

Közös képviselő:
Major Péter, Tel.: +36 70 433 7757

Garázskapu nyitása:
- Csuka utca garázskapu „B” épület földszint telefonszáma: +36 30 875 3867
- Madarász utca „A” épület földszint garázskapuja: +36 30 875 3614
- Madarász utca „A-B” épület pince garázskapuja: +36 30 892 3786

Mobiltelefonját a garázskapu használatához előzetesen a közös képviseletnél regisztráltatni kell!

Vízóra, hibabejelentés:
FŐVÁROSI VÍZMŰVEK
http://vizmuvek.hu/hu/fovarosi-vizmuvek/lakossagi-ugyfelek
Cím: 1134 Budapest, Váci út 23–27.
Hibabejelentés: +36 80 247–247
E-mail: vizvonal@vizmuvek.hu

Víz- és csatornaszámla
DÍJBESZEDŐ HOLDING Zrt.
http://www.dbrt.hu/index.php?id=8
Cím: 1134 Budapest, Lehel u. 5.
Tel.: +36 1 414 5000
E-mail: ufig.lehel@dbrt.hu

Budapest Főváros XIII. kerület Önkormányzat
http://www.budapest13.hu/
Cím: 1139 Budapest, Béke tér 1.
Tel.: +36 1 452 4100, +36 80 200 306
E-mail: ugyfelszolgalat@bp13.hu

VILLANYÓRÁK ÁTÍRÁSA
Az elektromos órák átíratása Eladó feladata.

VIZÓRA ÁTÍRÁSA (hideg- és melegvíz-óra egyaránt)
1. A birtokbaadáskor megkapott mellékmérős díjmegosztási szerződés kitöltése után alá kell íratni a KÖZÖS KÉPVISELETTEL a rájuk vonatkozó részt.
2. Ezután a nyomtatvánnyal és a szerződéssel- be kell menni a Fővárosi Vízművek Zrt. Budapest XIII. kerület, Váci út 23–27. szám alatt található ügyfélszolgálati irodájába, ahol 2899 Ft mellékmérős regisztrációs díj fizetendő.
3. A Fővárosi Vízművek Zrt. irodájában időpontot kell kérni a mérő óráknak a felülvizsgálatára.

A Fővárosi Vízművek Zrt. a mérők helyszíni felülvizsgálata után küldi a Díjbeszedő Holding Zrt-hez az anyagot. Ekkor kerül az óra számlázásba majd Díjbeszedő bevonja a Csatornázási Műveket is, és várhatóan. egy hónapon belül érkezik a szerződés onnan is. A Díjbeszedő Holding Zrt. küldi a számlát melyhez kéthavonta kell mérőállást bejelenteni.

TARTALOMJEGYZÉK

METRODOM
ÚJ OTTHONOK BUDAPESTEN

I. Okosotthon

1. A legfontosabb tudnivalók, az első lépések 9
2. A rendszer elemei, karbantartás 13
3. Irányítás a vezérlőpanelről 17
4. Irányítás mobileszközről 29
5. Üzemmódok 31
6. Beállítások és bővítése 37
7. Műszaki adatok 41

II. Használati és karbantartási útmutató

8. Általános tudnivalók 43
9. Burkolat, nyílászárók 49
10. Gépészet 55
11. Elektromosság 65
12. Erkély és terasz 71
13. Teremgarázs, tárolók 75
14. Közös területek 83

III. Garancia

15. Jótállás és szavatosság 91
16. Jótállási jegy 99

Kérjük, az okosotthon rendszer használatának megkezdése előtt mindenképpen olvassa el a rendszer leírását és kezelési útmutatóját! Az okosotthon rendszer használatához szükséges egy felhasználói fiókot regisztrálnia, illetve azzal az Ön okosotthon rendszerét aktiválnia, ennek menetét az első fejezetben olvashatja el. Enélkül az okosotthon rendszer semmilyen módon nem használható, a lakásban található okos eszközök (termosztát, villanykapcsoló, redőny) kizárólag kézzel vezérelhetők.
Amennyiben a rendszer működtetésével kapcsolatos kérdései lennének, kérjük ne a Metrodom Ügyfélszolgálatát, hanem az okosotthon rendszer beszerelését és a karbantartását végző, a háttértámogatást biztosító SmartBuild Kft-t hívja a +36 20 220 1145-ös telefonszámon, vagy keresse őket az info@smartbuild.hu e-mail címen. Amennyiben a rendszer alapbeállításait kívánja módosíttatni, új eszközt csatlakoztatni, vagy bármilyen, helyszíni kiszállással járó szolgáltatást megrendelni, ami nem tartozik a jótállás alá, úgy ezekért a SmartBuild Kft. külön díjazást számolhat föl.

1. A LEGFONTOSABB TUDNIVALÓK, AZ ELSŐ LÉPÉSEK

Ahhoz, hogy okosotthon rendszerét használni tudja, a rendszert távolról ellenőrizni és irányítani, szüksége lesz egy saját MyZipato felhasználói fiókra, wifi-s internet kapcsolatra (ezt jelenleg a házban szolgáltatást nyújtó Magyar Telekomtól tudja megrendelni), valamint arra, hogy a SmartBuild Kft. lakásában a rendszert beüzemelje, elvégezve az utolsó beállításokat. A rendszer beüzemelését, és az alap oktatást a SmartBuild Kft. díjmentesen végzi. Felhasználói fiók, illetve bejelentkezett felhasználó nélkül a rendszer nem működik.

1.1 Kapcsolódás az internethez

Miután lakásában beüzemelték az internet szolgáltatást és működik a wifi router, csatlakoztassa a wifi hálózathoz az okosotthon rendszert! A művelet hasonlóan egyszerűen történik, ahogy telefonját csatlakoztatja egy új wifi hálózathoz.

1. Érintse meg az érintőpanelt a kijelző felébresztéséhez!
2. Kijelző felső szegélyétől húzza lefelé egyik ujját a beállítási gombok megjelenítéséhez!
3. A wifi jelre kattintva válassza ki az Ön wifi hálózatát, majd adja meg a wifi hálózathoz tartozó jelszavát!

Sikeres csatlakozás esetén, a kijelző jobb felső sarkában megjelenik a wifi hálózat ikonja.

1.2 A MyZipato fiók létrehozása

Ahhoz, hogy használhassa a rendszert, mindenek előtt szüksége van egy MyZipato regisztrációra.

1. Számítógépén vagy okostelefonján nyissa meg a https://my.zipato.com oldalt!
2. Kattintson a Regisztráljon feliratú gombra, majd adja meg a regisztrációhoz szükséges adatokat!
3. Az adatok megadását követően, kattintson a nyilvántartás feliratú gombra!
4. A regisztráció során megadott e-mail címre a Zipatótól kapott levélben lévő linkre kattintva tudja véglegesíteni a regisztrációt. Kérjük, a regisztráció során valós e-mail címet adjon meg, különben a regisztrációt nem tudja befejezni!
5. A linkre kattintva megnyíló oldalon már nem szükséges további adatokat megadnia, ezt, illetve az okosotthon rendszerébe a felhasználói fiók beállítását a SmartBuild Kft. végzi el távolról. Ehhez a regisztráció során megadott e-mail címről küldjön részükre support@smartbuild.hu-ra egy e-mailt, a tárgy mezőbe beírva a ház nevét, és az Ön lakásszámát (pl.: Babér A101 vagy Babér B808). Az e-mail szövegében adja meg a fiókhoz használni kívánt személy teljes nevét is. Megjegyzés: ha okosotthon rendszerét még nem csatlakoztatta az előző pontban leírt módon a wifi hálózathoz, a SmartBuild Kft. nem fogja tudni távolról elvégezni a fiók beállítását.

Mivel az okosotthon rendszerbe egyszerre csak egy felhasználói fiókkal lehet bejelentkezni, valamennyi, a háztartásban élő felhasználó ugyanezzel a fiókkal bejelentkezve fogja tudni okostelefonjáról, tabletjéről stb. a távolból irányítani a rendszert. Amennyiben lakását eladja, vagy kiadja, felhasználói fiókját töröltesse a rendszerből a SmartBuild Kft-vel, lakás kiadása esetén a bérlővel hozasson létre saját MyZipato fiókot! Bérlőváltás esetén a korábbi bérlő fiókját szintén a SmartBuild Kft-vel tudja töröltetni.

1.3 A rendszer kikapcsolása, illetve újraindítása

Ha egyáltalán nem kívánja okosotthon rendszerét használni, inkább minden eszközt (fűtés, világítás, redőnyök) hagyományos módon, kézzel kíván vezérelni, okosotthon rendszerét egyszerűen kikapcsolhatja. A vezérlőpanel felső szegélyén jobb oldalt találja a ki/be kapcsoló gombot, ezt megnyomva, a kijelzőn választhatja ki, hogy a rendszert kikapcsolja vagy újraindítja. Felhívjuk figyelmét, hogy a vezérlőpanel kikapcsolása esetén okoseszközeit mobiltelefonról vagy tabletről sem fogja tudni elérni, ellenőrizni, vezérelni!

Az okosotthon rendszer használata mellett javasoljuk, hogy más okoseszközökhöz hasonlóan, 1–2 havonta indítsa újra a rendszert. A rendszer újraindítása, majd visszakapcsolása esetén, nincs szükség külön jelszóra vagy pin kódra, a rendszer automatikusan működésbe lép, csatlakozik az internetre és belép az Ön felhasználói fiókjába.

Ha csak rövidebb ideig nem szeretné okosotthon rendszerét használni, vagy csak a rendszer automatikusan működő funkcióit nem kívánja használni, de az egyes okoseszközöket továbbra is szeretné a vezérlőpanelről vagy mobiltelefonjáról ellenőrizni, kapcsolni, lehetőség van csak az okosfunkciók kikapcsolására is. Ezt az Okosotthon üzemmód kikapcsolásával tudja elérni (lásd 5.3 pont).

A vezérlőpanel (központi egység) eszközök részletes műszaki adatait a 7. fejezetben találja meg.

2.1 Vezérlőpanel

A rendszer központi eleme az előtérben vagy annak közelében a falon található Zipato gyártmányú Zipatile vezérlőpanel. Ennek segítségével tudja az okosotthon rendszert vezérelni, ehhez kapcsolódnak az egyes érzékelők és okoseszközök, ez kapcsolódik az internetre, így távolról is tudja irányítani okosotthonát. A vezérlőpanel az érzékelőkkel és az okoseszközökkel kábelek nélkül, kis hatósugarú rádióhullámon kommunikál, az úgynevezett Z-wave szabvánnyal. Elvileg minden olyan eszköz csatlakoztatható a vezérlőpanelhez, amely Z-wave technológiát használ, ugyanakkor a Zipatonak a rendszer szoftverébe fel kell vennie és engedélyeznie az egyes eszközöket, erről a 6.1 pont alatt olvashat részletesebben.

A vezérlőpanel egy, kifejezetten az okosotthon rendszer vezérlésére gyártott eszköz, melyen egy módosított android operációs rendszer fut. Ha androidos telefont vagy tabletet használ, bizonyára ismerős lesz a rendszer kezelése. A vezérlőpanel használatáról, a rendszer irányításáról a 3. fejezetben olvashat részletesebben.

A vezérlőpanel tartókerete fixen a falhoz van rögzítve, magát a vezérlőpanelt szükség esetén ki lehet csatolni a keretből. Erre kizárólag szervízelés esetén van szükség, a kicsatolást csak a SmartBuild Kft. szerelője végezheti, kérjük, Ön ne próbálkozzon a vezérlőpanel leszerelésével!

A vezérlőpanel tisztítása az okostelefonokéhoz hasonló módon és eszközökkel történik, a tisztításhoz mikroszálas törlőkendőt és kijelző tisztító folyadékot javaslunk, mindenfajta agresszív tisztítószer használata tilos!

2.2 Okostermosztát

Minden fűtőtesten található 1–1 Danfoss gyártmányú okostermosztát, melynek segítségével közvetlenül a termosztát gombjaival, vagy igény esetén a vezérlőpanelről, okostelefonról, tabletről, számítógépről állíthatja az adott fűtőtest hőmérsékletét. A szobában található ablak kinyitásakor (szellőztetés) az ugyanabban a helyiségben lévő radiátorok termosztátjai automatikusan 15 fokra állnak, amíg az ablak vagy erkélyajtó nyitva van, hogy energiát takarítsanak meg.

Az ablak/erkélyajtó becsukása után a termosztát visszakapcsol és a korábban beállított hőmérsékletre fűti fel a helyiséget. Ezt a funkciót csak a SmartBuid Kft. tudja kikapcsolni.

A fűtőtestekről, a termosztát kézi vezérléséről, használatáról és karbantartásáról (elemcsere) az útmutató 10.8-as pontjában olvashat bővebben.

2.3 Okosvilágítás

A lakásban található valamennyi villanykapcsoló mögött (az erkély-világítás, illetve az utólag, egyedileg rendelt kapcsolók kivételével) 1–1 okosrelé található, melyek segítségével az adott lámpa az okos-otthon rendszerről a fizikai villanykapcsoló mozgatása nélkül, távolról is vezérelhető. A lámpák le-, illetve felkapcsolása egyes üzemmódok váltása esetén automatikusan történik, de arra is lehetőség van, hogy a vezérlőpanelen, okostelefonján vagy tabletjén ellenőrizze az egyes lámpák állapotát, azokat távolról fel-, vagy lekapcsolja. Az okosott-honrendszer képes a fali kapcsoló állásának felülbírálására, azaz lekapcsolt lámpát felkapcsolhat, felkapcsolt lámpát lekapcsolhat segítségével. Tehát a kapcsolók fizikai állása nem feltétlenül tükrözi a lámpa aktuális működését (lehetséges, hogy lekapcsolt kapcsoló mellett mégis világít, vagy felkapcsolt kapcsoló mellett nem világít a lámpa). Ebből két szokatlan helyzet következhet:

– Amennyiben az éppen világító lámpát a kapcsoló segítségével le szeretné kapcsolni, de maga a kapcsoló kikapcsolt állásban van, akkor kapcsolja fel a kapcsolót – ettől nem fog a lámpa állapota megváltozni, majd kapcsolja le, ezzel egyidejűleg a lámpa is elalszik.

– Amennyiben az éppen nem világító lámpát a kapcsoló segítségével fel szeretné kapcsolni, de maga a kapcsoló felkapcsolt állásban van, akkor kapcsolja le a kapcsolót – ettől nem fog a lámpa állapota megváltozni, majd kapcsolja fel, ennek hatására a lámpa világítani fog.

A kapcsoló használata esetén a világítás kis késleltetéssel reagál, tehát a kapcsoló átbillentése után kb. 0,5–1 mp múlva fog a lámpa fel- vagy lekapcsolni.

A kapcsoló mögé szerelt relé tápellátása közvetlenül a vezérelt áramkörről történik, nincs benne elem, amit cserélni kellene, és más jellegű karbantartást sem igényel.

2.4 Nyitásérzékelők

Minden homlokzati erkélyajtó és a nyitható ablakok fel vannak szerelve 1–1 nyitásérzékelővel, amely információt ad az okosotthon rendszernek, hogy az adott ablak/erkélyajtó nyitva vagy zárva van-e. A nyitásérzékelők két részből állnak, az első a tokhoz, a másik a nyíló szárny profiljához van rögzítve, a rendszer a két rész egymástól való eltávolodását érzékeli. Az érzékelő csak két állást ismer (nyitva/zárva), arról, hogy az ablak/erkélyajtó mennyire van nyitva, nem tud adatot szolgáltatni. A vezérlőpanelről, okostelefonról vagy tabletről távolról is ellenőrizhető, hogy egy adott ablak vagy erkélyajtó nyitott, vagy zárt állapotban van-e.

A nyitásérzékelő tápellátásáról érzékelőnként 2–2 db CR2450 típusú elem gondoskodik, melyeket legalább 2 évente cserélni kell. Az érzékelők a tokhoz, illetve a nyíló szárny profiljához ragasztással vannak rögzítve. A ragasztás néhány év után meggyengülhet, a ragasztó elválhat, ilyenkor az érzékelőket ismét vissza kell ragasztani, melyhez bármilyen, műanyag ragasztására javasolt kétoldalú ragasztószalag használható. Az érzékelők tisztítása szükség szerint száraz vagy ködnedves tisztítókendővel történik, vigyázzon, hogy takarítás közben az érzékelőket ne törje le! Az érzékelők tisztítására savas-, lúgos tisztítószereket, vagy más agresszív vegyszert használni tilos!

2.5 Okosredőny

A lakásban található redőnyökről, azok működtetéséről és karbantartásról a 9.5 pontban olvashat részletesebben. A redőnyök az okosotthon rendszerről a fali kapcsolók mögé épített relék segítségével vezérelhetők, ezek hasonlóan működnek, mint a villanykapcsolók mögé épített relék. A redőnyökhöz nem tartozik hagyományos távirányító, igény esetén okostelefonját, vagy tabletjét használhatja távirányítóként.

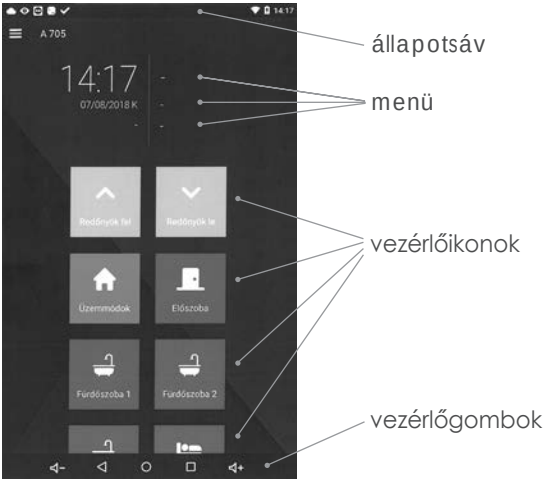
2.6 Mozgásérzékelő

Az előtérben, vagy annak közelében felszerelt mozgásérzékelő az előteret, elsősorban a bejárati ajtó környékét figyeli. Az okosotthon rendszerben fő funkciója az előtér világításának kapcsolása, illetve a hazaérkező lakókat érzékelve a Hazaértem üzemmód automatikus aktiválása. Amennyiben szeretné az érzékelő képességeit más módon is kihasználni, például biztonsági értesítés küldésére, kérjük vegye fel a kapcsolatot a SmartBuild Kft-vel! Ezért a szolgáltatásért a SmartBuild Kft. külön díjat számol fel. A mozgásérzékelő az érzékeléshez passzív infravörös szenzort használ, ha az érzékelőt eltakarja, az érzékelőfejet elfordítja, azzal a rendeltetésszerű működést megzavarhatja vagy megakadályozhatja.

A mozgásérzékelő működéséhez a tápellátást 1 db CR123A típusú elem biztosítja, melyet legalább 2évente kell cserélni. A mozgásérzékelő karbantartást nem igényel, időközönként szükség szerint portalanítani kell, melyhez használjon száraz vagy ködnedves törlőrongyot! A tisztítás során fokozottan ügyelni kell arra, hogy az érzékelőt ne mozdítsa el a beállított helyzetből, illetve ne törje le a falról vagy mennyezetről. A mozgásérzékelő tartója csavarral van a falhoz rögzítve, magát az érzékelőt azonban ki lehet csúsztatni a tartóból.

3.1 Alapok

A vezérlőpanel egy egyedileg, kifejezetten az okosotthon vezérléséhez tervezett és kialakított eszköz, amelyen egy erősen módosított android operációs rendszer fut.
Az operációs rendszer frissít ését és karbantartását távfelügyelet segítségével a SmartBuild Kft. végzi, erről a 6.2 pontban olvashat bővebben. A rendszer irányítása az alábbi gombok, illetve a kijelzőn megjelenített menük és érintőgombok segítségével történik.



Fizikai gombok
A vezérlőpanel felső peremén (tetején) 3 fizikai gomb található, az első kettővel a panel hangerejét tudja állítani, míg a harmadik a képernyő felélesztésére (rövid nyomás), illetve a rendszer kikapcsolására (hosszú nyomás) szolgál. A rendszer napi használata során a fizikai gombokra nincs szükség, a kijelző annak megérintésével egyszerűen felébresztheto.

LED-es virtuális gombok
A vezérlőpanel jobb és bal oldalán függőlegesen egymás alatt található 3–3 érintésérzékeny „gomb", a helyüket led lámpák jelölik. Duplán koppintva a gombokra egyszerűen és gyorsan válthat az üzemmódok között, illetve az alábbiak szerinti gyorsparancsokat adhat ki.

(A dupla koppintásra a véletlen érintések miatti, nem szándékos parancskiadás elkerüléséért van szükség, sima érintésre/koppintásra nem történik semmi.) A gombokhoz rendelt funkciók csak rendszergazdai jogosultsággal módosíthatóak, ilyen igény esetén kérjük keresse SmartBuild Kft-t!

- bal felső: Távollét (lásd 5.3 pont)
- jobb felső: Vakáció (lásd 5.3 pont)
- bal középső: Nappal (lásd 5.3 pont)
- jobb középső: Éjszaka (lásd 5.3 pont)
- bal alsó: valamennyi lámpa lekapcsolása (lásd 3.2 pont)
- jobb alsó: Quick Support (szerviz távelérési szoftver) (lásd 6-os fejezet)

Állapotsáv

A kijelző tetején lévő sávban láthatók a rendszer működésével kapcsolatos legfontosabb jelzések, melyeket megérintve további információkat kaphat azokról. Ezek sorrendben a következők:

Bal felső sarok

- a Zipato felhőszolgáltatása (kapcsolódik vagy nem kapcsolódik),
- elérhető frissítések (csak ha van aktuális frissítés),
- a vezérlőpanel aktív kapcsolata az okosotthon rendszerhez,
- intercom kapcsolat (alapértelmezettként nem kapcsolódik, az okosotthon rendszernek nem része az intercom).

Jobb felső sarok

- kapcsolódás a wifi hálózathoz, jelerősség,
- akkumulátor töltöttsége,
- pontos idő.

Az állapotsávban a fentieken kívül további információk is megjelenhetnek, az egyes érzékelők, kapcsolók állásától (pl. bluetooth) függően.

Értesítési és vezérlőközpont

Az értesítési és vezérlőközpontot a kijelző tetejétől egy ujjal lefelé simítva húzhatja le, a központ az okostelefonoknál megszokott módon működik. A vezérlőközpont segítségével gyorsan és egyszerűen elérhetők a vezérlőpanel legfontosabb beállításai (fényerő, wifi, bluetooth), illetve itt jelenhetnek meg részletesebben a rendszer egyes üzenetei, ezek részben angol nyelvűek lehetnek.

Menü, beállítások
A kijelző bal felső sarkában, közvetlenül az állapotsáv alatt található a három vízszintes vonallal jelölt menügomb, melyet megnyomva, a következő menüpontokat láthatja. A menüt a kijelző bal széléről egy ujjal jobbra történő simítással is előhívhatja.

- szinkronizálás a felhővel: a szinkronizálás bizonyos időközönként automatikusan megtörténik, de itt lehetősége van a szinkronizálás kézi elindítására
- rendelkezésre álló frissítések
- kijelentkezés: ha szeretne felhasználói fiókot váltani, új felhasználó bejelentkezéséig az okosotthon rendszer nem fog működni

Idő és időjárás
A kijelző bal felső részéről egyszerűen leolvashatja a pontos időt, valamint az aktuális időjárási adatokat.

Vezérlőikonok
A nyitóképernyő közepén kettesével egymás alatt, sorokba rendezve találhatóak a négyzet alakú színes vezérlőikonok, melyek segítségével irányíthatja okosotthonát. A kijelzőn felfelé görgetve jelenítheti meg az újabb vezérlőikonokat. A legfőbb vezérlő ikonok a következők:

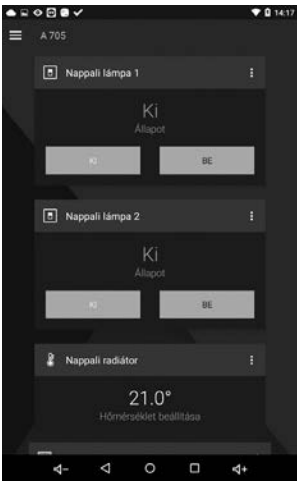
- üzemmódok: választhat a lakás hőmérsékletét, fényviszonyait, a redőnyök állását meghatározó komplex üzemmódok közül, bővebben lásd a 5. fejezetben
- szobák: az egyes helyiségekben található okoseszközök (redőny, világítás, termosztát, nyitásérzékelő) gyors elérésére szolgál, minden helyiség külön vezérlőikonnal rendelkezik pl. nappali, fürdőszoba, hálószoba stb.
- redőny fel és redőny le: valamennyi redőnyt egyszerre húzhatja fel, vagy engedheti le
- termosztát: a radiátorok külön-külön vagy egyszerre történő vezérlése a hőmérséklet beállítása. (A kézzel beállított értékek csak a következő üzemmódváltásig maradnak érvényben.)
- páratartalom: megtudhatja a lakás aktuális páratartalmát (az érzékelő a vezérlőpanelban található, a konyhában vagy a fürdőszobában a kijelzett értéknél magasabb lehet a páratartalom)

Vezérlőgombok
A kijelző legalsó sávjában találja a rendszer kezeléséhez szükséges legfontosabb gombokat, melyek androidos telefonról vagy tabletről szintén ismerősek lehetnek. Ezek sorrendben a következők.

hangerő csökkentése | vissza | kezdőképernyő | alkalmazásváltó | hangerő növelése

A vezérlőgombok mindig láthatóak a kijelzőn és segítenek a navigálásban.

3.2 Világítás



A világítást a vezérlőpanelről helyiségenként tudja kapcsolni. Ehhez a kijelzőn nyomja meg a választott helyiség vezérlő ikonját (pl. nappali). Legfelül láthatja az adott szobában lévő lámpa (lámpák) aktuális állapotát, hogy fel vagy le van-e kapcsolva, az alatta lévő KI, illetve BE gombok segítségével tudja a lámpát fel-, vagy lekapcsolni. Mivel a kapcsolás szoftveresen a relé segítségével történik, magának a fizikai világításkapcsolónak az állása nem változik meg, erről bővebben lásd a 2.3 pontban.

Távollét vagy Vakáció üzemmód választása esetén az üzemmód váltásakor a rendszer automatikusan lekapcsolja az összes esetlegesen égve hagyott lámpát. Az éjszaka üzemmód aktiválása esetén a rendszer hasonlóan lekapcsolja a lámpákat, kivéve a hálószobában esetlegesen világítókat, hogy Ön könnyedén visszataláljon a hálóba. Lehetőség van arra is, hogy üzemmódváltás nélkül, gyorsan és egyszerűen lekapcsolja az összes lámpát, ehhez elég a vezérlőpanel bal alsó virtuális ledes nyomógombját megnyomnia (lásd 3.1 pont).

3.3 Redőny

A redőnyök kézi vezérléséről a 9.5 pontban olvashat részletesebben. A redőnyöket a vezérlőpanelről kétféle módon tudja fel-, illetve lehúzni.

1. A világításhoz hasonlóan, a redőnyöket is tudja helyiségenként vezérelni, ehhez a képernyőn nyomja meg a kiválasztott helyiség vezérlő ikonját (pl. nappali). A világítás és a radiátor kijelzése alatt láthatja a redőnyök aktuális állását, hogy fel vagy le van-e engedve. A csúszka segítségével 0 és 100 százalék között 10 fokozatban változtathatjuk a redőny pozícióját.

2. A kijelzőn a redőnyök fel vagy redőnyök le vezérlőikonra kattintva az összes redőnyt teljesen felhúzhatjuk, vagy leengedhetjük. A művelet akkor is megtörténik, ha valamelyik redőny köztes állásban volt, pl. félig volt leengedve. Ha ezt a redőnyt az itt leírtak szerint teljesen felhúztuk vagy leengedtük, a redőny üzemmódváltáskor, vagy az ellenkező irányú, összes redőnyt mozgató vezérlőikon (redőnyök fel vagy redőnyök le) megnyomása esetén nem az eredeti, köztes állapotába tér vissza. Amennyiben leengedett redőny mellett kinyitja a teraszajtót, a redőny automatikusan felhúzódik.

Ha szeretné, hogy egyes redőnyök üzemmódváltáskor vagy a redőnyök le vezérlőikon megnyomása esetén se ereszkedjen le teljesen, például mert az ablakpárkányon növények vannak, a SmartBuild Kft-vel tudja beállítatni, hogy az adott redőny vezérlésekor mi legyen az a legalsó állás, ameddig a redőny leereszkedik, a szolgáltatásért a SmartBuild Kft. külön díjat számolhat fel.

3.4 Fűtés

Az okostermosztátok kézi vezérléséről a 10.8 pontban olvashat részletesebben. A vezérlőpanellel a lakás hőmérséklete egységesen, illetve a helyiségek hőmérsékletei külön-külön is állíthatók az alábbiak szerint. A beállított értékek csak a következő üzemmódváltásig maradnak érvényben. Az okostermosztátok elemtakarékossági okokból 5 percenként kapcsolódnak az okosotthon-rendszerhez, ekkor fogadnak, illetve küldenek adatokat. (A SmartBuild Kft. segítségével ez a kommunikációs periódus megváltoztatható, de annak csökkentése esetén drasztikusan csökken az elem várható élettartama is.) Éppen ezért, a vezérlőpanelen vagy más módon (okostelefon, számítógép) megváltoztatott beállítások csak pár perccel késleltetve jutnak el a termosztátokhoz. Kérjük ne feledje, hogy ha egy helyiségben éppen szellőztet, nyitva van az ablak/erkélyajtó, a termosztát 15 fokra veszi le a helyiség hőmérsékletét, amíg az adott szobában minden ablakot/erkélyajtót be nem csuk (lásd 2.2 pont)!

Általános hőmérséklet-változtatás a teljes lakásban
Ha nincs szüksége rá, hogy az egyes helyiségekben eltérő legyen a hőmérséklet, lehetőség van a teljes lakásban azonos hőmérsékletet beállítani, azt megváltoztatni, ehhez nyomja meg a termosztát vezérlőikont. A megjelenő képernyőn legfelül a „Központi" felirat alatt a következőket láthatja, illetve állíthatja:

- fűtés: a beállított, elérni kívánt hőmérsékletet, az alatta lévő + és – gombokkal állíthatja feljebb, vagy lejjebb.
- jelenlegi: a tényleges, aktuális hőmérsékletet mutatja. Mivel a hőmérséklet érzékelő a vezérlőpanelbe van beépítve, gyakorlatilag az előtér hőmérsékletét jelzi ki, és a különböző szobákban lévő fűtőtesteket is addig működteti/kapcsolja le, amíg az előtér hőmérséklete el nem éri a beállított értéket. Különösen nagyobb lakások esetén éppen ezért nem javasoljuk a központi termosztát használatát.
- hűtés: ha okosotthon rendszeréhez légkondicionáló van csatlakoztatva, a fűtéshez hasonlóan be tudja állítani azt a hőmérsékletet, amit nyáron tartani szeretne (mikor kapcsoljon be a légkondicionáló). Ha szeretne okosotthon rendszeréhez légkondicionálót csatlakoztatni, ezt külön díjazás ellenében a SmartBuild Kft. segítségével tudja megtenni, erről a 6.1 pontban olvashat részletesebben!

A kapcsolók alatti menüpontok (fűtés, program futtatása) segítségével további lehetőségek érhetők el.

- fűtés: ki-be kapcsolhatja az összes radiátort, azaz akár a teljes fűtést leállíthatja a lakásban. Üzemmódváltás esetén a rendszer automatikusan az üzemmódnak megfelelő hőmérsékletre állítja vissza a termosztátokat, szükség esetén le-, vagy visszakapcsolja a fűtést
- program futtatása: ha szeretne összetettebb beállításokat alkalmazni, például, hogy visszavonásig, vagy előre meghatározott ideig a rendszer ne bírálja felül a kézzel beállított hőmérsékleteket (még üzemmódváltás esetén sem), ezt ezeknek a parancsoknak a segítségével tudja megtenni. Ha ezeket a funkciókat szeretné használni, javasoljuk az okosotthon rendszer beüzemeléséhez kapcsolódó díjmentes helyszíni oktatáson érdeklődjön erről a SmartBuild Kft. munkatársától.

Hőmérséklet változtatás szobánként:
Az egyes helyiségek hőmérsékletét két módon is állíthatja.

1. Nyomja meg a termosztát vezérlőikont! A központi vezérlés lehetőségei alatt találja az egyes helyiségek egyedi vezérlését, ezek ugyanúgy működnek, ahogy az előzőekben a központi vezérlésnél le van írva. Itt egyesével állíthatja be minden helyiségben a kívánt értéket. Javasoljuk, hogy egymásból nyíló szobák esetén a két helyiség között a hőmérsékletkülönbséget ne állítsa 2 C°-nál nagyobbra, különben a hűvösebb szobából beáramló hideg levegő miatt a melegebbre állított szoba radiátorai gyakrabban, vagy folyamatosan fűteni fognak, és így gyakorlatilag a melegebbre állított szoba radiátoraival, az onnan beáramló meleg levegővel fogja fűteni a hűvösebb szobát is. Ez a fűtési mód alacsony hatékonyságú, vagyis magasabb lesz a fűtési számlája.

2. Az egyes helyiségek vezérlőikonjaira koppintva, meg tudja nézni az adott helyiségben aktuálisan érvényes hőmérsékleti beállítást (azt a hőmérsékletet, amelyet a termosztáttal kíván elérni/tartani akar) illetve itt meg tudja tekinteni az egyes termosztátok elemeinek aktuális töltöttségi szintjét is.

3.5 Ajtók és ablakok

Ha szeretné tudni, hogy az erkélyajtók és ablakok nyitva vagy zárva vannak-e, illetve ellenőrizni a nyitásérzékelőkben lévő elem állapotát, ezt kétféleképpen tudja megtenni.

1. Ellenőrzés helyiségenként: a kiválasztott szoba vezérlőikonjára koppintva, a redőnyöknél láthatja az ablak vagy erkélyajtó nyitottsági állapotát, illetve az elem töltöttségét. (A nyílászárók csak kézzel nyithatók vagy zárhatók.)

2. Valamennyi ablak és erkélyajtó ellenőrzése: koppintson az eszközök vezérlőikonra, majd a függőlegesen görgethető listából válassza ki az ajtók menüpontot! Itt listaszerűen, egymás alatt láthatja az összes külső nyílászárót, így egyszerűen és gyorsan ellenőrizheti azok nyitottsági állapotát.

3.6 Páratartalom

Fontos, hogy a lakás páratartalmát rendszeresen ellenőrizze, és szellőztetéssel megelőzze a túl magas páratartalom kialakulását! Ennek okairól részletesebben a 8.2 pontban olvashat. A páratartalom ellenőrzéséhez koppintson a „Páratartalom" vezérlőikonra, vagy az „Eszközök" vezérlőikonra, majd a függőlegesen görgethető menüből válassza ki a „Páratartalom" pontot!

3.7 Eszközök

Az eszközök vezérlőikon alatt találja az okosotthon rendszer legfontosabb eszközeit, szenzorait. Az ikonra koppintva a megnyíló ablakban a bal oldali oszlopban találja az egyes eszközöket, illetve szenzorokat, ezekre koppintva tekintheti meg az adott eszközhöz kapcsolódó beállításokat.

Rászkódásérzékelő
Ez a funkció ki van kapcsolva, nem kapcsolódik hozzá okos-eszköz.

Riasztás
Az okosotthon rendszerhez nem csatlakozik riasztó, a funkció inaktív. Ha szeretne riasztórendszert csatlakoztatni, kérjük vegye fel a kapcsolatot a SmartBuild Kft-vel.

Bináris bemenet
Ez a funkció ki van kapcsolva, nem kapcsolódik hozzá okos-eszköz.

Kamera
A vezérlőpanel beépített kamerával rendelkezik, amelyet videojelet fogadó okos eszközök használhatnak (pl. video-telefon). A kamera a vezérlőpanelon ki van kapcsolva, semmilyen jelet nem továbbít.

Teljesítmény
A vezérlőpanel, illetve esetlegesen más, a rendszerhez csatlakoztatott eszköz (pl. okosdugalj), által aktuálisan felvett hálózati fogyasztást mutatja.

Ajtó
Lásd 3.5 pont.

HTTP eszköz
Ezek azok a virtuális kapcsolók, amelyek többek között az egyes üzemmódokat indítják, végrehajtva az üzemmódhoz tartozó konkrét parancsokat. A kapcsolók automatikusan működnek, kérjük azokat ne állítsa át!

Fény (fényérzékelő)
A vezérlőpanel beépített fényérzékelővel rendelkezik. Az érzékelőt az okosotthon rendszer nem használja aktívan, de ha a jövőben szeretne olyan okoseszközt csatlakoztatni a rendszerhez, amelynek vezérlését, működését egy adott fényerőértékhez kötné, erre is lehetőség van, erről a SmartBuild Kft-től tudhat meg többet. A helyiségben lévő aktuális fényerőt az „Eszközök" vezérlőikonra koppintva, majd a „Fényerő" menüpontot kiválasztva tudhatja meg.

Páratartalom
Lásd 3.6 pont.

Mozgásérzékelő
A mozgásérzékelő működéséről bővebben a 2.6 pontban olvashat, a mozgásérzékelőt irányítani, konfigurálni, ki- vagy bekapcsolni nem szükséges. Ha mégis ilyen igénye lenne, kérjük vegye fel a kapcsolatot a SmartBuild Kft-vel (+36 20 220 1145), amely a szolgáltatásért annak tartalmától függően külön díjazást számolhat fel! A mozgásérzékelők állapotát, illetve az elem töltöttségét az Eszközök vezérlőikonra koppintva, majd a Mozgásérzékelő menüpontot kiválasztva tudja ellenőrizni.

Zaj
A vezérlőközpont beépített mikrofonnal rendelkezik, amelynek segítségével belső intercom hálózat alakítható ki, vagy okoskaputelefon csatlakoztatható. A mikrofon a rendszer alapbeállításában inaktív, nem vesz fel, illetve nem továbbít semmilyen hangot, az egyetlen működő funkció a zajszint mérése. Az eszköz a zajszintet nem decibelben, hanem egy relatív skálán méri, igény esetén a beállított értékhez rendelhet funkciókat, indíthatja el egyes okoseszközök működését, erről a SmartBuild Kft. munkatársaitól tudhat meg többet.

RGB
Itt tudja beállítani a ledes virtuális gombok (lásd 2.1 pont) világításának színét. A gombokhoz rendelt funkciót, azok működését nem tudja megváltoztatni, ilyen igény esetén, kérjük hívja a SmartBuild Kft. ügyfélszolgálatát.

Redőnyök
Lásd a 3.3 pontot.

Be/Ki kapcsoló (világítás)
Lásd 3.2 pont.

Hőmérséklet
Itt tudja ellenőrizni az egyes fűtőtestekhez tartozó aktuális hőmérsékleti beállítást (tehát nem az adott szoba tényleges hőmérsékletét!), illetve az egyes termosztátok elemeinek töltöttségi szintjét.

Termosztát
Lásd 3.4 pont

Meteorológiai állomás
Mivel a rendszernek nem része a kültéri meteorológiai állomás, a funkció inaktív. Meteorológiai állomás csatlakoztatása esetén nem csak arra van lehetőség, hogy a vezérlőpanelen, vagy mobiltelefonján tényleges, valós idejű adatokat kapjon az időjárásról, de bizonyos jelzés esetén a rendszer végrehajthat parancsokat is. Például, ha a meteorológiai állomás szerint eleredt az eső, és valamelyik ablak, vagy erkélyajtó nyitva van, a vezérlőpanel figyelmeztető jelzést adhat. Vagy a lakók távolléte esetén leengedheti az adott redőnyt, hogy megakadályozza a beázást. Ha szeretne meteorológiai állomást csatlakoztatni a rendszerhez, kérjük vegye fel a kapcsolatot a SmartBuild Kft-vel.

4. IRÁNYÍTÁS MOBILESZKÖZRŐL

Okosotthon rendszerét okostelefonjáról vagy tabletjéről távolról is ellenőrizheti, irányíthatja. Ehhez szüksége van egy MyZipato fiók létrehozására, amiről 1.2 pontban olvashat részletesebben. A fiók létrehozását követően, okoseszközére töltse le a Zipato alkalmazását a következők szerint:

- Androidos eszközökre a Google Play áruházból a „Zipato" appot,
- Ios eszközökre (IPhone vagy Ipad) az AppStroe-ból a „My Zipato" appot.

A szükséges hardver, illetve szoftver követelményekről, azaz, hogy milyen készülékekre telepíthető az app, a Google Playben/AppStore-ban olvashatja el az információkat. Az applikáció letöltését és telepítését követően be kell jelentkeznie MyZipato felhasználói fiókjával, enélkül nem tudja elérni okosotthon-rendszerét. Az applikációt több mobileszközre is lehet telepíteni, többen is használhatják mobiltelefonjukról azt párhuzamosan, ilyenkor mindenkinek ugyanazzal a MyZipato felhasználói fiókkal kell bejelentkezve lennie.

Mobileszközei internetkapcsolaton keresztül érik el a vezérlőpanelt, illetve a vezérlőpanelen keresztül az ahhoz csatlakoztatott okoseszközöket. Ezért mobileszközéről bejelentkezve sem éri el okosotthon rendszerét az alábbi esetekben:

1. ha a vezérlőpanelt hardveresen (a felső peremen lévő kikapcsológombbal) kikapcsolta,
2. ha a vezérlőpanelen kijelentkezett felhasználói fiókjából,
3. ha a vezérlőpanel áramellátása megszűnt (kiszerelte és eltávolította a beépítőkeretből)
4. a lakásban szünetel az áramszolgáltatás, vagy nincs internetkapcsolat (beleértve azt is, ha a vezérlőpanelen vagy a távközlési szolgáltató routerén kikapcsolja a wifit),
5. ha mobileszköze nem kapcsolódik se távközlési szolgáltatóhoz, se wifi hálózathoz, vagy az adatforgalom le van tiltva (például külföldön van és kikapcsolta a roamingot).

A mobil applikációk, illetve a magyar nyelvű kezelőfelület fejlesztése jelenleg is folyamatban van, az új jelentősen módosított mobil applikációk várhatóan 2018. szeptember végéig elérhetővé válnak.

Az új applikációban a kezelő-felület és az elérhető funkciók, vezérlési lehetőségek, a vezérlőpanelhez lesznek hasonlóak, használatuk is megegyezik a vezérlőpanel használatával. A mobil applikációk fejlesztési állapotáról, azok működéséről, a gyártó honlapján www.zipato.com tud tájékozódni, kérdéseivel forduljon a SmartBuild Kft. ügyfélszolgálatához!

5. ÜZEMMÓDOK

5.1 Mire valók az üzemmódok?

A lakás használata során napszaktól, naptól, évszaktól függően, folyamatosan módosítjuk a lakás „beállításait", fel-, lekapcsoljuk a világítást, csavargatjuk a fűtőtestek termosztátjait, fel vagy leengedjük a redőnyt. A napi rutin során gyakorlatilag mindig ugyanazokat a műveleteket hajtjuk végre. Esténként, vagy ha elmegyünk otthonról lejjebb csavarjuk a fűtést, lekapcsoljuk az összes lámpát, leengedjük a redőnyöket, ha hazajöttünk vagy reggelente pedig pont ugyan ezt csináljuk végig, csak fordítva. Ha hosszabb időre megyünk el, még lejjebb tekerjük a fűtést, nyáron kikapcsoljuk a légkondicionálót, esetleg áramtalanítjuk a mosógépet, a TV-t, stb. Azután gondolkozunk, hogy valóban lekapcsoltuk-e a fürdőben a villanyt, nem maradt-e bekapcsolva a légkondicionáló, vagy az éjszaka közepén felébredünk, hogy túl meleg van a hálószobában, mert az este elfelejtettük lejjebb venni ott a fűtést.

Az üzemmódok pontosan arra valók, hogy a napi rutin sok-sok műveletét összegyűjtve egyetlen gomb megnyomásába sűrítsük össze. Így nem kell külön foglalkozni minden egyes kapcsolóval, se amiatt aggódni, hogy megfeledkeztünk-e valamiről. Az üzemmódokat egyaránt válthatjuk a vezérlőpanelen (reggel és este, ha elmegyünk vagy hazaérkezünk), de akár a távolból okostelefonról is. Így például egy sítúráról hazatérve már útközben az autóból visszakapcsolhatjuk a lakást a Vakációból Nappali üzemmódba, hogy hazaérkezésünkkor már egy meleg lakás várjon minket.

Minden üzemmódhoz tartozik előre beállított hőmérséklet, redőnyállás, illetve egyes esetekben világítás váltás, ezeket az értékeket az egyes üzemmódoknál az alábbi pontoknál találja meg.

5.2 Változtatás az üzemmódok alapértékein

Az üzemmódokhoz tartozó egyes értékeken (hőmérséklet, redőny és világítás kapcsolók állása) bármikor kedve szerint változtathat. Ha valamiért lejjebb, vagy feljebb állítaná a fűtést, éjszaka felhúzná a redőnyt, hogy szellőztessen vagy bármi mást csinálna, a kapcsolókat, termosztátokat akár kézzel, akár a vezérlőpanelről, akár okoseszközéről kedve szerint átállíthatja, módosíthatja. ezek a módosítások azonban csak a következő üzemmódváltásig maradnak érvényben, akkor az újonnan kapcsolt üzemmódhoz kapcsolt értékek lépnek életbe. Ha például éjszakára az éjszakai üzemmódhoz tartozó X fokról a hálóban levette a fűtést 15 fokra, de reggel bekapcsolja a nappali üzemmódot, a hőmérséklet a hálószobában is a nappali üzemmódhoz tartozó Y fokra fog emelkedni. Ha a következő este megint átállítja az üzemmódot éjszakaira, a hálószobában is az éjszakai üzemmódhoz tartozó alapbeállítás, azaz X fok lép érvénybe, nem az előző este egyedileg lejjebb vitt 15 fokos érték.

Ha szeretne az egyes üzemmódokhoz tartozó alapértékeken módosítani, ezt a SmartBuild Kft. közreműködésével teheti meg, az üzemmódokhoz tartozó alapértékeken rendszergazdaként csak ők tudnak változtatni. Ha szeretné, az üzemmódokat teljesen saját igényeire szabhatja, például a fürdőszobában vagy a gyerekszobában a lakás többi helyiségénél magasabb alaphőmérsékletet állíthat be, vagy beállíttathatja, hogy a redőnyök csak bizonyos helyiségekben ereszkedjenek le éjszakai üzemmódban. Az egyes üzemmódokhoz új okoseszközöket, illetve az azokhoz tartozó parancsokat is kapcsolhat.

Néhány példa ezekre:

- Távollét vagy Vakáció esetén a megadott okos dugaljak automatikus áramtalanítása,
- Távollét vagy Vakáció esetén hazaérkezés után a füst és párariasztás kikapcsolása, hogy főzésnél ne induljon be a riasztó,
- a Hazaértem üzemmódot ne a mozgásérzékelő, hanem az okoszár nyitása aktiválja, így a mozgásérzékelő el tudja látni a riasztó funkcióit,
- a légkondicionáló integrálása a rendszerbe (Távollét esetén nem hűti a lakást, szellőztetéskor az ablak zárásáig kikapcsol stb.),

5.3 Egyes üzemmódok

Az üzemmódok között váltani legegyszerűbben a vezérlőpanel virtuális ledes gombjai segítségével tud (lásd 3.1 pont) ehhez elég duplán rákoppintani a kiválasztott üzemmódot aktiváló gombra. (Sima érintésre a gombok nem működnek, hogy elkerüljük a véletlen érintésből fakadó akaratlan üzemmódváltást.) Az egyes üzemmódokhoz tartozó gombok a következők:

- bal felső: Távollét
- jobb felső: Vakáció
- bal középső: Nappal
- jobb középső: Éjszaka

Ha nem szeretné a virtuális nyomógombokat használni, vagy szeretné látni, hogy éppen melyik üzemmód az aktív, koppintson a vezérlőpanelen az Üzemmódok vezérlőikonra, majd válassza ki a kívánt üzemmódot. Az üzemmódok közül alapbeállításként a Hazaértem automatikusan kapcsol be, ha Távollét vagy Vakáció esetén a mozgásérzékelő mozgást érzékel (valaki hazajött).

Hazaértem (automatikus)
Ennek az üzemmódnak a célja, hogy hazaérkezéskor mentesítse Önt a villany felkapcsolásától, a termosztátok feljebb állításától, a redőny felhúzásától, azaz a lakás automatikusan „fogadja” Önt. Ha a lakásból való távozáskor a rendszert Távollét vagy Vakáció üzemmódba állította, hazaérkezéskor a rendszer felkapcsolja az előszobában a villanyt és 22 fokra (fűtési idényben) emeli a lakásban a hőmérsékletet.

Az előszobai világítás mindaddig égve marad, amíg a mozgásérzékelő jelzése alapján Ön az előszobában tartózkodik; ha kézzel lekapcsolja az előszoba lámpát, azt a mozgásékelő már akkor sem kapcsolja vissza, ha Ön ezután is ott marad. Ha napközben jött haza (napfelkelte +30 perc és naplemente -30 perc közötti időintervallumban), a rendszer felhúzza a redőnyöket is. Ha este vagy éjszaka érkezik haza, a leengedett redőnyök ebben az állapotban maradnak, de a rendszer az előszoba mellett a nappaliban is felkapcsolja a világítást. Hazaérkezés után igény szerint Ön kiválaszthatja akár a Nappali, akár az Éjszakai üzemmódot, aktiválva az azokhoz tartozó beállításokat (például, ha éjszaka jön haza és nem szeretné hogy a rendszer fölöslegesen fűtse fel a lakást 22 fokra).

Távollét (bal felső gomb)
Ezt az üzemmódot napon belüli, néhány órás távollét esetén javasoljuk bekapcsolni, például, ha munkába vagy kirándulni megyünk. Egy-két órásnál rövidebb távollét esetén nem érdemes a távollétet bekapcsolni, mert azzal nem takarít meg érzékelhető mennyiségű energiát, egy-két napnál hosszabb távollét esetén, (elutazás a hétvégére vagy hosszabb nyaralásra) pedig a Vakáció üzemmódot javasoljuk. A Távollét üzemmód aktiválása esetén 1 perce van a lakás elhagyására, ha 1 perc után a mozgásérzékelő mozgást érzékel, automatikusan bekapcsolja az előző pontban írt Hazaértem üzemmódot. A Távollét üzemmód aktiválásával a lakás hőmérséklete 20 fokra (fűtési idényben) csökken, minden, az okosotthon rendszerbe kötött lámpa lekapcsolódik, a redőnyök pedig leereszkednek, ezzel is gátolva a lakás felmelegedését nyáron, illetve lehűlését télen, hogy energiát és ezzel pénzt takarítsanak meg Önnek.

Vakáció (jobb felső gomb)
Ha hosszú hétvégére vagy nyaralni megy (több napra elhagyja lakását), javasoljuk a Vakáció üzemmódra váltást. Az üzemmód aktiválásakor a Távolléthez hasonlóan (lásd előző üzemmód) 1 perce van az üzemmód kiválasztását követően a lakás elhagyására. A Vakáció aktiválásával a lakás hőmérséklete 15 fokra (fűtési idényben) csökken, az okosotthon rendszerbe kötött lámpa lekapcsolódik, a redőnyök pedig leereszkednek, ezzel is gátolva a lakás felmelegedését nyáron, illetve lehűlését télen, hogy energiát és ezzel pénzt takarítsanak meg Önnek.

Nappal (bal középső gomb)
Az alapértelmezett általános használatra javasolt üzemmód. A Nappal üzemmód aktiválása esetén a lakásban a rendszer a hőmérsékletet 22 fokra (fűtési idényben) állítja, a leengedett állapotban lévő redőnyöket pedig felhúzza. Ha rendszeres, kiszámítható életvitelt folytat a család, igény esetén az Éjszaka üzemmódról Nappal üzemmódra történő váltás automatizálható, például kérhető, hogy hétköznaponként reggel 6 vagy 7 órakor, hétvégenként pedig reggel 9 órakor (vagy más tetszőleges időpontokban) automatikusan álljon nappali üzemmódba a lakás. Ha ilyen automatikus váltást szeretne beállíttatni, kérjük keresse a SmartBuild Kft. ügyfélszolgálatát.

Éjszaka (jobb középső gomb)
Az Éjszaka üzemmód kiválasztásával a lakásban a hőmérséklet 20 fokra csökken, a rendszer leengedi a redőnyöket, illetve a hálószobák kivételével lekapcsolja a lakásban esetlegesen felkapcsolt állapotban lévő lámpákat. A Nappali üzemmódhoz hasonlóan, igény esetén kérhető az éjszakai üzemmód automatikus váltása is, hogy például éjfélkor a rendszer mindenképpen vegye lejjebb a fűtést, engedje le a redőnyöket.

Okosotthon
Ha szeretné, az okosotthon rendszert ideiglenesen vagy hosszabb időre kikapcsolni anélkül, hogy kijelentkezne felhasználói fiókjából, vagy fizikailag is kikapcsolná a vezérlőpanelt, ezt ennek az üzemmódnak a kikapcsolásával tudja megtenni. Ha az Okosotthon üzemmódot kikapcsolt állapotba helyezi, az aktuálisan beállított értékek maradnak érvényben, a rendszer nem fogja vezérelni az okoseszközöket, és semmilyen automatikus program sem fut le (például szellőztetésnél a helyiségben lévő radiátorok nem veszik le a beállított hőmérsékletet a szellőztetés alatt 15 fokra). Az egyes okoseszközöket természetesen kézzel továbbra is tudja állítani, vezérelni, például az egyes termosztátokon feljebb vagy lejjebb állíthatja a hőfokot, és ezek az értékek az okosotthon üzemmód visszakapcsolásáig így is maradnak. Ha szeretné ismét aktiválni okosotthonát, elegendő valamelyik virtuális nyomógombbal üzemmódot választania (például Nappal vagy Éjszaka) és az okosotthon vezérlés ismét automatikusan működésbe lép.

6. BEÁLLÍTÁSOK ÉS BŐVÍTÉS

Az okosotthon rendszer felhasználói jogosultságainak tervezése során a legfőbb szempont az egyszerű kezelhetőség volt, illetve, hogy a felhasználó véletlenül se állíthassa el az alapbeállításokat, ezzel megzavarva a rendszer működését. A felhasználói jogosultságok ezért napi használatra korlátozódnak, új eszközt hozzáadni, a rendszert frissíteni, vagy az alapbeállításokat megváltoztatni kizárólag a rendszer felügyeletét biztosító SmartBuild Kft. tudja. A módosítások elvégzéséhez, illetve a vezérlőpanelen bármiféle beállításhoz nem feltétlenül szükséges, hogy a SmartBuild Kft. munkatársa kiszálljon az Ön otthonába, ezeket a műveleteket a távolból is elvégezheti. Ilyen kérés esetén, hétköznap munkaidőben hívja fel a SmartBuild Kft. ügyfélszolgálatát a +36 20 220 1145-ös telefonszámon, majd munkatársukkal történt egyeztetés után nyomja meg a vezérlőpanel jobb oldalán a legalsó virtuális ledes gombot, amivel aktiválja a Quick Support-ot (gyors segítség). Ezzel elindít egy applikációt, amivel ideiglenesen közvetlen hozzáférést biztosít a SmartBuild Kft. részére az Ön vezérlőpaneljéhez. Ennek segítségével a SmartBuild Kft munkatársa a saját kijelzőjén látja az Ön vezérlőpaneljét, azt ugyanúgy kezelheti, mintha az Ön lakásában lenne.

Amennyiben Ön megfelelő tudással rendelkezik informatikai eszközök, különösen az okosotthon rendszerek programozása terén, kérheti a SmartBuild Kft-től a teljeskörű, rendszergazdai jogosultságokat. Ebben az esetben saját maga konfigurálhatja, programozhatja és bővítheti okosotthon rendszerét, amivel párhuzamosan a SmartBuild Kft. rendszergazdai jogosultsága megszűnik. Amennyiben tehát kéri a rendszergazdai jogosultságok beállítását, elveszíti a rendszerhez kapcsolódó szoftvergaranciát és támogatási szolgáltatásokat, a SmartBuild Kft. semmilyen szoftveres vagy beállítási probléma esetén nem fog a rendelkezésére állni. A jótállás ebben az esetben kizárólag a rendszer és az ahhoz csatlakoztatott okoseszközök hardverére fog élni. Rendszergazdai jogosultság kérése esetén, ha arról utólag mégis lemondana, a SmartBuild Kft. csak külön díjazás esetén konfigurálja újra a rendszert, állítja helyre az eredeti beállításokat, vagy végzi el a kívánt módosításokat.

6.1 Új okoseszközök hozzáadása

Ha okosotthon rendszerét bővíteni szeretné, más okoseszközökkel bővítené a rendszert, ezt a SmartBuild Kft. közreműködésével és segítségével teheti meg. A csatlakoztatható eszközök listája folyamatosan bővül, ezek a firmware frissítésekor válnak elérhetővé. Azt, hogy a megvásárolni tervezett új okoseszköz ténylegesen csatlakoztatható-e a rendszerhez, a vásárlás előtt a SmartBuild Kft. segítségével tudja ellenőrizni. Javasoljuk, hogy vásárlás előtt nézze meg a SmartBuild Kft. ajánlatait is, ezeket a birtokba adáskor kapott szórólapon, illetve a cég honlapján tekintheti meg. Amennyiben közvetlenül a SmartBuild Kft-től vásárol okoseszközöket, nem kell a kompatibilitás miatt aggódia, és az árak magukban foglalják a helyszíni beszerelést, telepítést, szükség szerint a betanítást és a vezérlőpanel kezelőfelületének megfelelő módosítását is (pl. új vezérlőikonok kihelyezése a nyitólapra).

6.2 Rendszerkarbantartás

Az okosotthon operációs rendszerét (firmwarejét) a gyártó folyamatosan frissíti. A frissítésekkel mind a rendszer megjelenése változhat, mind az elérhető funkciók bővülhetnek. A frissítéseket a rendszergazdai feladatokat ellátó SmartBuild Kft. a távolból, távirányítással telepíti, azokkal kapcsolatban Önnek semmilyen teendője nincs. Amennyiben a rendszer működésével kapcsolatos hibát tapasztal, kérjük vegye fel a kapcsolatot a SmartBuild Kft-vel!

Amennyiben Ön rendelkezik a rendszergazdai jogosultságokkal, úgy a firmware frissítéséről is Önnek kell gondoskodnia. A frissítések elmulasztása problémákat okozhat a rendszer működésében, az okoseszközök és a vezérlőpanel közötti kommunikációban, ezekért a hibákért Metrodom vagy a SmartBuild Kft. semmilyen felelősséget nem vállal.

6.3 Beállítások

Az okosotthon rendszert felhasználóként teljeskörűen tudja irányítani, ellenőrizheti, illetve megváltoztathatja a kapcsolók állását, állíthatja a hőmérsékletet, válthat az egyes üzemmódok között stb. A rendszer alapbeállításainak megváltoztatásához azonban rendszergazdai jogosultságokra van szükség, ezek módosítását a SmartBuild Kft-től kérheti.

Ebbe a körbe tartoznak többek között a következők:

- az egyes üzemmódokhoz tartozó hőmérsékleti értékek, a redőnyök és a világítás kapcsolóinak állása
- a fűtés automatikus lekapcsolása szellőztetéskor (lásd 3.4 pont)
- automatikus üzemmódváltás, ha a mozgásérzékelő jelzi, hogy valaki belépett a lakásba

Amennyiben a fentieken szeretne változtatni, kikapcsolná vagy módosítaná azok működését, keresse a SmartBuild Kft-t! Az alapbeállításokat, a rendszer működését a SmartBuild Kft. segítségével tág keretek között saját személyes igényére szabhatja, például, hogy a rendszer éjszakai üzemmód esetén is a nappali hőmérsékletet tartsa a gyerekszobában, vagy Távollét/Vakáció esetén se húzza le valamelyik redőnyt, kapcsoljon fel egy megadott lámpát.

7. MŰSZAKI ADATOK

Gyártó:	Zipato
Rendszer:	ARM Cortex-A9, Quad-core 1.6 GHz CPU, 1GB RAM, 8GB FLASH
Kijelző:	8" érintőkijelző, 800 x 1280
Multimédia:	beépített kamera (2MP), hangszóró (0,5W), mikrofon, sziréna
Kommunikáció:	Wi-Fi 802.11 b/g/n, Ethernet (opcionális adapterrel), Bluetooth 4.0, Z-Wave+ 500 series, fali csatlakozó, SD kártya foglalat
Szenzorok:	fényérzékelő, hő-, pára- és mozgásérzékelő
Tápellátás:	közvetlenül: 5V DC, tápegység: 100-240V AC, 50/60H, fogyasztás készenléti üzemmódban kevesebb mint 2W, aktív használat esetén legfeljebb, 7W, beépített akkumulátor Li-Ion 3,7V 2000mAh
Szoftver:	Android 5.02 Lollipop
Méret és tömeg:	205 x 205 x 9mm, 494 g
Működési környezet:	0°C - 40°C, páratartalom: 5% - 95% nem lecsapódó

8. 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 jótállás, szinte mind elkerülhetők lettek volna a használati utasítás ismerete és betartása esetén.

8.1 Alkalmazható takarító- és tisztítószerek

A beépített anyagok és termékek tisztításához kizárólag a kereskedelmi forgalomban kapható szereket használja! Kerülje az agresszív, erősen savas vagy lúgos szerek használatát, mivel ezek szinte minden dolgot károsítanak, ráadásul a környezetet is feleslegesen terhelik. Ugyancsak kerülje a szemcsés súrolószerek, a durva vagy fémszivacs, fémsörtés súrolókefe használatát, mivel ezek – működési elvükből kifolyólag – mindent, még a legkeményebb anyagokat is összekarcolják.

Amennyiben az egyes anyagokhoz, felületekhez, termékekhez a kereskedelemben külön tisztítószert lehet kapni, úgy az adott felület tisztításához ezeket használja! Minden anyag eltérő vegyszerekre érzékeny, amivel a tisztítószerek gyártói is tisztában vannak, ezért azokat a speciális szerek nem tartalmazzák. A szaniterek és csaptelepek vízkőmentesítésére való vízkőoldó például nem károsítja a krómozott részeket, szemben a közönséges sósavval vagy más vízkőoldókkal. A parkettához, ajtókhoz, üveg felületekhez, csaptelepekhez és akrilkádakhoz mindenképpen ezeket a külön ezekhez a termékekhez kifejlesztett tisztítószereket használja!

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

8.2 Páratartalom, hőmérséklet, penészesedés

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

Ez az egyik legfontosabb dolog, amiben egy új és egy régi lakás használata különbözik, érdemes tehát tisztában lenni a részletekkel.

8.2.1 A penészesedés kialakulása

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

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

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

Nézzünk két konkrét példát! A 23 C°-os, 30%-os páratartalmú levegő harmatpontja 6 fokon van, azaz ilyenkor gyakorlatilag esélytelen olyan fokú lehűlés, ami páralecsapódáshoz vezetne. Az ugyancsak 23 C°-os, de 75%-os páratartalmú levegő harmatpontja viszont 18 C°, ilyen csekély hőmérsékletkülönbség viszont egyáltalán nem ritka, például télen az ablaküvegek hőmérséklete ennél rendszerint alacsonyabb, nem véletlen, hogy először azok kezdenek el párásodni.

8.2.2 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 nagylevelű szobanövények, akváriumok, szobaszökőkutak és párologtatók is.

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

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.

8.2.3 A legfontosabb teendők

Rendszeresen ellenőrizze otthona hőmérsékletét és páratartalmát, ezt legegyszerűbben az okosotthon vezérlőpaneljén teheti meg (hőmérséklet: 3.4 pont, páratartalom: 3.6 pont). 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 tartan, a lakást „kihűteni", elegendő pár percre kinyitni.

Lakásonként egy szobában, jellemzően a nappaliban, az ablaktokba be van építve egy úgynevezett résszellőző, amely a páratartalom függvényében automatikusan nyílik, záródik, ne csodálkozzunk, ha az első fűtési idényben folyamatosan nyitva van, nem romlott el, csak éppen ilyenkor távozik a falakban lévő építési víz java.

A későbbiekben, visszafogottabb páratermelés mellett a résszellőző önmagában is elegendő lehet a fölös páratartalom lecsökkentésére, fokozottabb páratermelés esetén azonban továbbra is szükség van a rendszeres, gyakori szellőztetésre. A résszellőzőt 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 szúrópróbaszerűen megismételheti.

A szellőztetés mellett a másik fontos dolog a megfelelő hőmérséklet biztosítása, ugyanis mint az előző pontban írtuk, a hideg levegő kevesebb párát vesz fel, könnyebben előfordulhat párakicsapódás. Fűtési időszakban ezért akkor se állítsuk túl alacsonyra a termosztátot, ha hosszú ideig, több hétig vagy hónapig távol vagyunk, a fűtésszámlán megtakarítható néhány ezer forintnál ugyanis sokkal többe kerülhet a bepenészedett lakás helyreállítása. Általánosságban azt tanácsoljuk, hogy 18 C°-nál huzamosabb időre ne állítsa alacsonyabbra a termosztátot.

8.2.4 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.

8.3 Rögzítés (fúrás és szögelés)

Polcok, fali szekrények, konzolok, horgok rögzítéséhez mindig a gyártó által mellékelt 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 lentről, illetve fentről csatlakoznak a dugaljakhoz és kapcsolókhoz. Ugyanezért tilos a kapcsolók alatti és feletti hosszanti sávban is fúrni, ennek szélessége a dugalj vagy kapcsoló középvonalától számítva 15–15 cm jobbra és balra is. A falban futó gépészeti vezetékekhez (víz, fűtés, szennyvíz) a gépészeti tervek nyújtanak információt.

Csempézett fal esetén csak a fugába fúrjon, mivel 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 vízszigetelést megsérti, amivel súlyos károkat okozhat.

9. BURKOLATOK, NYÍLÁSZÁRÓK

METRODOM
ÚJ OTTHONOK BUDAPESTEN

9.1 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.

9.2 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 csúszkákkal, 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 tisztítószerek (pl. Pronto termékek) használatát, ezek nem csak károsodás nélkül tisztítják, de ápolják és védik is parkettáját, amely így jóval hosszabb ideig megőrzi újszerű állapotát.

9.3 Beltéri ajtók

A lakásba beépített ajtók hangsúlyozottan beltéri viszonyokra (hőmérséklet és páratartalom) lettek tervezve, huzamosabb ideig tartó hideg vagy a magas páratartalom az ajtók károsodásához, vetemedéséhez vezethet. Erre tekintettel se hagyja lakását télen fűtetlenül, a fürdőszoba ajtaját pedig fürdés után hagyja nyitva, hogy a benti megemelkedett páratartalom lecsökkenhessen. Az ajtók I. klímaosztályba tartoznak, ez többek között azt jelenti, hogy az ajtóval elválasztott két helyiség hőmérséklete között a különbség legfeljebb 5 fok lehet.

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

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

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

Az épület mozgásából, beállásából 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!

9.4 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 nyithatók. 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 (elasztikusságuk 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 és zárási erejét is – illetve a nyitáskor érezhető előfeszülés mértéke is csökken. A fent leírt körülmények a rendeltetésszerű használatnak megfelelnek és nem minősülnek hibának.

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

A homlokzati nyílászárókon 60% páratartalom alatt is kialakulhat párásodás, páralecsapódás – elsősorban az üvegfelületeken –, mely természetes jelenség. Az ilyen esetekben kicsapódó pára vízcseppekké áll össze és lefolyik a tokra, a párkányra. Hogy a melegburkolati ázásokat és az ezzel járó károkat megakadályozzuk, a lecsorgó vizet szükségszerinti gyakorisággal le kell törölni, fel kell itatni.

A párásodás megakadályozását szolgálják a jellemzően a nappaliban beépített résszellőző is, ennek működéséről, kezeléséről a 8.2.3 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 tisztítás során vigyázzon, hogy az okosotthon nyitásérzékelőit ne érje víz!

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

9.5 Redőnyök

A redőnyök mozgatását többféle módon is irányíthatja. Minden redőnyhöz tartozik egy dupla billenőkapcsoló, melynek egyik billentyűjével felfelé, a másikkal lefelé mozgathatja a redőnyt. A mozgatáshoz nyomja meg a megfelelő irányhoz tartozó kapcsolót, majd engedje fel, hogy a kapcsoló automatikusan visszaugorhasson (a mozgatáshoz a kapcsolót nem szükséges folyamatosan nyomva tartani). A redőnymotor mindaddig üzemel, amíg a redőnyt teljesen fel nem húzta/le nem engedte. Ha szeretné a mozgást megállítani (nem akarja, hogy a redőny teljesen fel legyen húzva vagy le legyen engedve), nyomja meg egy pillanatra az ellenkező irányú mozgatást végző kapcsolót, ekkor a motor megáll, a redőny az adott helyzeten marad. Kérjük, ne próbálja meg a redőnypalástot közvetlenül, kézi erővel lehúzni, vagy feltolni, mert ez a palástot, a mechanikus alkatrészeket és a motort is súlyosan károsítja!

Az egyes redőnyöket az okosotthon rendszeren keresztül a vezérlőpanellel (lásd 3.3 pont), vagy a mobiltelefonra/tabletre telepített alkalmazás segítségével is tudja mozgatni (lásd 4. fejezet). Az okosotthon rendszer bizonyos üzemmódokban, illetve üzemmód váltáskor automatikusan mozgatja a redőnyöket, erről bővebben a 5-ös fejezetben olvashat. Amennyiben szeretné a redőnymozgatási automatikát kikapcsolni, korlátozni, vagy megváltoztatni, kérjük vegye fel a kapcsolatot a SmartBuild Kft. ügyfélszolgálatával (+36 20 220 1145).

A redőnyt mozgatókapcsolók karbantartására és tisztítására a villanykapcsolóknál (11.7 pontban) írtak az irányadók. Az alumínium redőnypalást tisztítására a meleg szappanos vizet, illetve a puha törlőkendőt javasoljuk, kerülni kell minden savas kémhatású tisztítószert, illetve a szemcsés, karcoló szereket, fémszivacsot és keféket. A beépített redőnytokok tisztításához kérjük vegyen igénybe takarító szakszolgálatot, mert nem megfelelő szétszerelés, illetve takarítás esetén a redőnypalást és a mozgatómechanika is károsodhat. A redőnymozgató motor és az elektronika karbantartást és takarítást nem igényel.

9.6 Lakásbejárati ajtó

A MABISZ által minősített biztonsági ajtón minden változtatás, átalakítás, illetéktelen javítás garanciavesztéssel jár, adott esetben pedig akár lakására megkötött biztosítása érvénytelenségéhez is vezethet! Mivel az ajtók acélból készültek, melyeket csak vékony dekorlap fed, az ajtóba sem szöget nem lehet verni, sem csavart belehajtani 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 irányadók, ha szorulást vagy lötyögést tapasztalna, kérjük, jelentse be cégünknek!

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

10. GÉPÉSZET

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

10.1 Vízórák, hőmennyiségmérő

A fogyasztásmérő órák a lakáson kívül, a folyosón lévő fali szekrényben vagy külön helyiségben vannak elhelyezve. A víz- (hideg-meleg) és hőmennyiségmérők a gyártó által hitelesített, a szolgáltatók által elfogadott berendezések. Ettől függetlenül tulajdonosváltáskor a Fővárosi Vízművek megköveteli az alvízmérők (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 fűtetlen, mert az a 8.2 pontban írt penészesedéshez vezethet!

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

10.2 Csaptelepek

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

A mosdó dugóját a csaptelep hátulján lévő kar mozgatásával (felle) 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.

10.3 Porcelán szaniterek

A porcelán szaniterek (WC-kagyló, mosdó, kézmosó), mint nevük is mutatja, az étkészlethez 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 rendeltetésszerű használatra van méretezve. Soha ne üljön vagy álljon rá a mosdóra, vagy a kézmosóra, mert azok ilyen terhelés esetén nagy valószínűséggel le fognak szakadni! A fali WC terhelhetősége ennél jóval nagyobb, 150 kg, a WC-re ráállni, azon ugrálni azonban ennek ellenére is tilos!

A porcelán szaniterek tisztításához karcoló súrolószerek kivételével a kereskedelmi forgalomban kapható takarítószereket szabadon használhatja. A falba épített WC tartály tisztítást vagy karbantartást nem igényel, ha mégis szerelés vagy beállítás válik szükségessé, ezt a nyomólap eltávolítását követően lehet megtenni. Kérjük, hogy a javítást, alkatrészcserét mindig bízza szakemberre!

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

10.4 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, karcolhatja a zománcot és az akrilt is. Ne állítson a kádba vagy zuhanytálcába létrát vagy széket, ez nem csak balesetveszélyes, de a termékeket is károsítja. A termékeket csak rendeltetésszerűen, tisztálkodásra használja, más tevékenységet (pl. ruhafestés) ne végezzen benne!

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

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

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

A lemezkádak tisztításához a karcoló súrolószerek kivételével a kereskedelmi forgalomban kapható tisztítószerek szabadon használhatók, a krómozott részekre (le- és túlfolyó) azonban a csaptelepnél írtak vonatkoznak. Az akril kádakhoz és zuhanytálcákhoz kizárólag az akril termékekhez készülő speciális takarítószerek használhatók, 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. tölcsér 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 szennyvízvezetékből kellemetlen szagok jutnak a lakásba, ez természetes jelenség, amit a víz utánpótlásával (csapok kinyitása) lehet megelőzni, megszüntetni.

10.5 Mosogató, mosó- és mosogatógép csatlakoztatása

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

Ha saját kezűleg végzi a csatlakoztatást, mindenképpen használjon fogót a csavarok meghúzásához és gondosan ellenőrizze, hogy a víz a legkisebb mértékben sem szivárog. Javasoljuk, hogy a mosógép sarokszelepét mindig tartsa zárva, ha a gépet éppen nem használja, hosszabb távollét esetén pedig zárja el a folyosón lévő szekrényben található hideg- és melegvíz-óráknál 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.

10.6 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 elfolyó-vezetékről 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 szennyeződéseket és rendszeres tisztításukkal a dugulás megelőzhető. A csővezeték méretezése sem az ipari jellegű igénybevételt, sem a méretezésen túli tömeges – nem lakásmennyiségű – szennyvíz elvezetését nem biztosítja.

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

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

10.7 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 kazánházba belépni, a kazánt ki és bekapcsolni, a beállításokat (víz mennyisége, hőmérséklete, nyomása) módosítani, mivel az a rendszer leállásához, 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, emelják a meleg víz vagy a fűtő víz hőfokát), kérjük, hogy ne minket, hanem a közös képviselőt keresse meg, mivel ezek nem a jótállás, hanem az üzemeltetés körébe tartoznak!

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

A fűtési víz hőmérséklete a csövekben folyamatosan változhat, mivel azt a kazán a külső hőmérsékletet érzékelve mindig az időjárási körülményekhez igazítja. Ugyanakkor felhívjuk a figyelmét, hogy a beépített modern kondenzációs kazán alapvetően alacsony hőfokú fűtési vízzel fűt, azaz még fagy esetén sem lesz kifejezetten forró a radiátor, akkor sem, ha maximumra állítja a termosztátot (ld. következő pont). Az alacsony hőfokú a rendszerben szinte folyamatosan keringő vízzel ugyanis összességében sokkal gazdaságosabb a fűtés, a kazán kevesebb gázt fogyaszt, mint a hagyományos kazánok. A fűtővíz hőfokát igény szerint a közös képviselővel állíttathatják 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 csúcsfogyasztási időszakban l 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 vízvezetékekben lévő meleg víz a szigetelés ellenére is lassan lehűl, ezért meg kell várni, amíg a forró víz a tároló tartályból eljut a nyitott csapig. Ez nem működési vagy tervezési hiba, hanem a központi fűtés és meleg víz-ellátás jellemzője, a lakók folyamatos beköltözésével a jelenség fokozatosan megszűnik, illetve az éjszakai órákra korlátozódik.

10.8 A radiátorok és a termosztát használata

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

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

A termofej nem lineárisan szabályozza az átfolyó fűtési víz mennyiséget, ahogyan például a csaptelepek (ahol a kezelőkar feljebb emelésével egyre több víz jön a csapból), hanem ha az érzékelt hőmérséklet a beállított alá csökken, kinyitja a szelepet, hogy a fűtési vízzel felmelegítse a radiátort és így a helyiséget. Éppen ezért a termofejen történő hőmérséklet-emelésnek csak akkor van értelme, és az csak akkor eredményez hőmérséklet-emelkedést, ha a kazán működteti a fűtési kört, kellően meleg a fűtési víz. Kérjük, hogy az ebben a pontban a következőkben leírt kivétellel soha ne állítsa a termoszelepet irreális, túl magas hőfokra, 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 túl magas hőmérsékletre állított termoszeleppel a lakás fűtési költsége nem csak egy-két ezer, hanem több tízezer forinttal is megemelkedhet, fűtésszámlája egy távfűtéses panellakásának fog megfelelni.

A termosztátok digitális kijelzővel, valamint két érintőgombbal vannak ellátva, a szelepet a beépített elektromos motor nyitja, illetve zárja. A motor a kijelző, valamint az okosotthon rendszerrel kommunikáló rádióadó áramellátásáról a termosztátban lévő 2db AA típusú ceruza elem gondoskodik, ennek cseréjét 2 évente, a fűtési idény elején javasoljuk.

A termosztát alapállapotában áramtakarékossági okokból a kijelző nem működik, ez normális üzemi állapot, nem minősül hibajelenségnek. Ahhoz, hogy lássa a beállított hőfokot, nyomja meg a Fel vagy Le gombot, ekkor a kijelző néhány másodpercre kivilágosodik. Fontos, hogy az így leolvasható hőmérséklet a beállított, megcélzott érték, nem pedig a helyiség aktuális hőmérséklete. Az egyes helyiségek, illetve a lakás hőmérsékletét az okosotthon rendszer automatikusan vezérli, amennyiben a beállított hőmérsékletet szeretné megváltoztatni, ezt az okosotthon rendszerben az üzemmódváltással (5. fejezet) vagy a beállítások megváltoztatásával (3.4 pont) teheti meg. Lehetőség van egy adott fűtőtest (helyiség) aktuális hőmérsékleti beállításának megváltoztatására is, ezt mind az okosotthon rendszeren keresztül, mind a termosztáton lévő Fel vagy Le gombok megnyomásával elvégezheti. Ez a beállítás azonban csak a következő üzemmódváltásig marad érvényben, azaz, ha például elmegy otthonról (megnyomja a Távollét vagy Vakáció üzemmódot), az adott fűtőtest hőmérséklete a hazajövetel után is az Otthon vagy Éjszakai üzemmódnak megfelelő hőmérsékletre áll be, nem pedig a korábban kézzel kiválasztott értékre. Amennyiben kikapcsolja az okosotthon rendszert, minden fűtőtest a kikapcsoláskor érvényben lévő hőfokot fogja tartani, ezt a termosztáton lévő Fel vagy Le gombok megnyomásával fűtőtestenként egyesével tudja megváltoztatni.

Ha huzamosabb ideig távol van (legalább 4–5 nap), akkor javasoljuk távozás előtt az okosotthon vezérlőpanelen a Távollét vagy Vakáció üzemmódot kiválasztani, ezzel jelentős fűtési energiát és költséget takaríthat meg. Ha nem használja az okosotthon rendszert (ki van kapcsolva), és a fűtőtestek hőmérsékletét egyesével, kézzel állítja be, huzamosabb távollét esetén se zárja el a fűtőtesteket, vagy állítsa a termosztátokat 15 foknál alacsonyabb értékre, mert 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 légtelenítése nem jótállás, hanem üzemeltetési feladatkör.

A radiátorok szelepeit, bekötési pontjait a fűtési szezon kezdetekor vagy beköltözést követően ellenőrizni kell, a szelepeknek és a kötéseknek teljesen száraznak kell lenniük. Csöpögés vagy nedvesség érzékelésekor zárja el a szelepet és értesítsen minket, a jótállás leteltét követően pedig haladéktalanul forduljon fűtésszerelőhöz!

A távfűtéses lakásoktól eltérően ebben a házban a lakáson belüli fűtési rendszer, vezetékek, radiátorok az Ön tulajdonában vannak, így azok karbantartása és javíttatása az Ön kötelessége és felelőssége!

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

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

10.9. Szellőztető- és elszívó berendezések

A zárt belsőterű, homlokzati nyílászáróval nem rendelkező helyiségek (WC, fürdőszoba) szellőztetése helyi elszívó ventillátoron keresztül történik. Az elszívott levegőt a tetősík felett fújjuk ki a szabad térbe. Az elszívó ventillátorok a világítás felkapcsolását követően lépnek működésbe, a világítás lekapcsolása után rövid ideig még tovább működnek, a világítás lekapcsolása utáni működés időtartama nem állítható. Az elszívó ventilátor karbantartást nem igényel, a tisztítása során víz, agy más nedves tisztítószer nem használható, a készülék szétszerelés nélkül, kívülről szárazon portalanítható (törlőrongy, porszívó).

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 figyelembe vételével történt.

10.10. Légkondicionálás

A lakásokban légkondicionáló berendezés nem került elhelyezésre, annak bekötésére szolgáló előkészítés (légvezeték, elektromos kiállás, kondenzvíz-elvezetés) kizárólag az erkéllyel vagy terasszal rendelkező lakásokban készült. Ha úgy kíván légkondicionáló berendezést felszerelni, hogy ahhoz nem az általunk kiépített előkészítést használja, például előkészítéssel nem rendelkező szobát kíván ilyen berendezéssel felszerelni, kérjük, hogy vegye figyelembe a következőket.

1. A légkondicionáló számára szükséges elektromos kiállás készítése előtt győződjön meg róla, hogy az adott áramkör-szakasz képes kiszolgálni a berendezés teljesítményigényét! Az elektromos rendszer szerelésére és módosítására a 11.1 pontban 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 bízza, aki a fúrást követően megfelelő módon helyreállítja a homlokzatot, a vakolatot és a hőszigetelést! A homlokzat átfúrásából eredő károkra 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 szomszédjai lakását.

11. ELEKTROMOSSÁG

METRODOM
ÚJ OTTHONOK BUDAPESTEN

11.1 Általános előírások és elvek

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

Amennyiben olyan gépeket (főzőlap, sütő, elektromos tűzhely) vagy lámpákat (csillár, falikar) csatlakoztatna a hálózatra, amelyeknél a csatlakoztatás nem dugóval ellátott vezetékkel, a konnektorba történik, hanem közvetlenül az elektromos vezetékre kell rákötni, a szerelést bízza villanyszerelőre! Sütő, illetve főzőlap bekötése esetén a gyártók rendszerint 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, hősugárzó) ne csatlakoztasson a fürdőszobai dugaljra, illetve azokat akkor se vigye be, használja a fürdőszobában, ha azok más helyiségben lévő dugaljba vannak csatlakoztatva! Fürdés vagy zuhanyzás közben semmilyen, a hálózatra kötött gépet ne használjon, mert ezzel közvetlen életveszélynek teszi ki magát!

A lakások elektromos rendszerének méretezése a jogszabályi előírásokkal összhangban az általában szokásos háztartási fogyasztáshoz igazodik. Ez nem jelenti azt, hogy az elektromos rendszert nagy fogyasztású háztartási 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 ELMÜ-től lehet megrendelni külön díj ellenében, ennek részleteiről érdeklődjön az ELMÜ-nél!

11.2 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, telefontöltő 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!

11.3 A jótállással kapcsolatos különös szabályok

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

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

- az általunk a foglalatokba rakott világítótestekre;
- az utólag felszerelt készülékekre és az azok által okozott meghibásodásokra, ezekre a készülékekre –

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

11.4 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.

11.5 Elektromos mérő (villanyóra)

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

11.6 Kiselosztó tábla, kismegszakítók

A kiselosztó táblát és a kismegszakítót az előtérben találja, a kismegszakítók mellett feliratok tájékoztatnak az egyes, külön biztosított áramkörökről (pl. konyhai konnektorok, szobavilágítás stb.). Az egyes biztosítékok jelzik az adott áramkör meghibásodását, túlterhelését, zárlat vagy túlterhelés esetén az adott áramkört megszakítják.

Ilyen esetekben szakemberrel az adott áramkört és a hozzá kapcsolt készülékeket felül kell vizsgáltatni, a hiba megszüntetéséig a további használat tilos!

A lakásokban külön áramvédő-kismegszakító is kiépítésre került, melyek a szivárgó áram és kisebb mértékű zárlat ellen védenek.

Ezeket a megszakítókat rendszeres időközönként, legalább havonta, a rajtuk található tesztgomb alkalmanként háromszori megnyomásával ellenőrizni kell.

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

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

11.7 Kapcsolók és dugaljak

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

A fix készülékeket a tervrajzokon jelölt helyekre kell csatlakoztatni (pl. hűtő, mosógép, mosogatógép, elszívó), az elektromos tűzhelyet csak a részére kialakított 3 fázisú csatlakozó pontra szabad csatlakoztatni, a tűzhely gyártója által előírt kábeltípussal. A lakás elektromos hálózata kismegszakítókkal szakaszolt, a szakaszolás a helyiségkönyv elektromos rajzán megtalálható, ezért ennek ismeretében a hálózat átépítése nélkül a dugaljak helyes felhasználásával a túlterhelések 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 dugaljak tisztítása száraz, puha ronggyal történik, szükség esetén ködnedves, tisztítószeres ruha használható. Amennyiben ködnedves ruhát vagy áramvezetésre alkalmas folyadékot használ tisztításra, akkor a tisztítás idejére a kismegszakítóval áramtalanítani kell. Tisztítószerként a műanyagok tisztításához ajánlott szert használjon.

Az okosotthon rendszer képes a fali kapcsoló állásának felülbírálására, azaz lekapcsolt lámpát felkapcsolhat, felkapcsolt lámpát lekapcsolhat segítségével. Tehát a kapcsolók fizikai állása nem feltétlenül tükrözi a lámpa aktuális működését (lehetséges, hogy lekapcsolt kapcsoló mellett mégis világít, vagy felkapcsolt kapcsoló mellett nem világít a lámpa). Ebből két szokatlan helyzet következhet:

- Amennyiben az éppen világító lámpát a kapcsoló segítségével le szeretné kapcsolni, de maga a kapcsoló kikapcsolt állásban van, akkor kapcsolja fel a kapcsolót – ettől nem fog a lámpa állapota megváltozni, majd kapcsolja le, ezzel egyidejűleg a lámpa is elalszik.
- Amennyiben az éppen nem világító lámpát a kapcsoló segítségével fel szeretné kapcsolni, de maga a kapcsoló felkapcsolt állásban van, akkor kapcsolja le a kapcsolót – ettől nem fog a lámpa állapota megváltozni, majd kapcsolja fel, ennek hatására a lámpa világítani fog.

Amennyiben ki szeretné cserélni a villanykapcsolókat vagy azokat más okból leszereli, kérjük, legyen figyelemmel a kapcsoló mögött a kötődobozban található okosrelére, amely a világítás okosotthon általi vezérlését biztosítja. Amennyiben azt szeretné, hogy az okosotthon rendszer automatikusan ne kapcsolja fel vagy le a világítást, az üzemmódnak vagy a mozgásérzékelő rendszernek megfelelően, kapcsoltassa ki a SmartBuild Kft-vel, (a szolgáltatásért a SmartBuild Kft. külön díjazást számíthat fel) ne pedig a villanykapcsoló mögött lévő okosrelét szerelje ki, mert szakszerűtlen szerelés esetén megsértheti a vezetékeket, amivel a világítás kézi kapcsolása is lehetetlenné válhat.

11.8 Tévé, telefon és számítógépes hálózaticsatlakozók

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

A távközlési szolgáltatások igénybevételéhez a szolgáltatóval kötött szerződés és az általa biztosított berendezések (modem, set-top box) szükséges, a szerződés megkötése a vevő feladata. Felhívjuk figyelmét, hogy bár a házban modern, szélessávú adatforgalomra alkalmas hálózat került kiépítésre, ennek ellenére sem tudjuk garantálni az egyes szolgáltatók által meghirdetett elméleti adatforgalmi maximum elérését, mivel az ahhoz szükséges feltételrendszernek a házban kiépített hálózat minősége csak egyetlen elemét képezi.

A berendezések csatlakoztatása előtt győződjön meg az érintkezők alak- és méretelyességéről, tisztaságáról, semmiképpen se erőltesse a kábelt a csatlakozóba!

A tisztítást illetően az előző pontban írtak az irányadók.

11.9 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!

11.10 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 javíttatásról (akkor is, ha az a jótállás körébe tartozik) csak ő rendelkezhet.

A beltéri egységek tisztítása a kapcsolókhoz és dugaljakhoz hasonlóan történik.

12. ERKÉLY ÉS TERASZ

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.

12.1 Padlóburkolat

Az erkélyek padlóburkolata alkalmas a szélsőséges időjárási körülmények elviselésére (fagyálló greslap, 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 javíttatásról, 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 mikrorepedéseket okoz, de akár törés is előfordulhat.

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

Az erkély padlójába vagy fölötte lévő erkélyfödémbe szigorúan tilos fúrni 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 igénnyel rendelkeznek. A faburkolatot évente (lehetőleg tavasszal) kezelni kell a kifejezetten a kültéri fa elemekhez kifejlesztett anyagokkal (festék, pác, lakk), ezek barkács áruházakban szerezhetők 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.

12.2. Erkélykorlát

A használat során ügyelni kell rá, hogy a fém korlátok, illetve dekorlemezek védőrétege 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 károkra vonatkozó jótállás elvesztésével jár.

A színezett üveglapok kezelésére, tisztítására és karbantartására az ablakoknál és erkélyajtóknál (X fejezet) írtak az irányadók. Az üveglapokhoz, vagy azokra se ragasztóval, se fúrással vagy más módon ne próbáljon meg konzolt vagy más tárgyakat rögzíteni! Az üveglapok törése, repedése vagy kicsorbulása nem tartozik a jótállás körébe.

12.3. 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.

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

12.4. Vízelvezetés, eresz, összefolyók

Az erkélyek úgy vannak kialakítva, hogy a rájuk került víz legnagyobb része lefolyjon róluk, kisebb területeken azonban maradhat foltokban, száradással eltűnő víz, ez nem számít hibajelenségnek. Az erkélyek egy részéről a víz ereszrendszerrel, más részéről vízvetőkkel kerül elvezetésre, itt az 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!

12.5. 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!

13. TEREMGARÁZS, TÁROLÓK

A ház pinceszintjén és földszintjén található teremgarázs és tárolók az azokat megvásárlók 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.

13.1. 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 azonosíthatók, 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.

13.2. 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 légterelők, 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 használhatók, vannak olyan hosszúságú gépkocsik, amelyekkel a beállók egyáltalán nem használhatók.

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

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

13.3. A parkológépek használata

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

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

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

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

13.4. 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!

Gyalogosan és személyfelvonóval a lépcsőházon keresztül lehet a garázst megközelíteni és elhagyni.

A gyalogos közlekedés nincs külön választva a gépjármű forgalomtól, ezért a vegyes 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.

13.5. 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 elszívó rendszer reggel és este, a forgalmi csúcspontokon folyamatosan működik, akkor is, ha éppen egyetlen autó motorja sem jár a teremgarázsban. Az elszívó rendszer ezen beállításának megváltoztatása, a rendszer kikapcsolása tilos és életveszélyes!

Csúcsidőn kívül akkor kapcsol be, ha a teremgarázsban elhelyezett CO-érzékelők megnövekedett szénmonoxid-koncentrációt észlelnek, 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.

13.6. A garázskapu 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 nyitása távirányítással történik egy mobil telefonszám felhívásával.

- Csuka utca garázskapu „B" épület, földszint telefonszáma:
  +36 30 875-3867
- Madarász utca „A" épület földszinti garázskapuja:
  +36 30 875-3614
- Madarász utca „A-B" épület pinceszinti garázskapuja:
  +36 30 892-3786

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

A kapu 10 másodpercig van nyitva (onnantól számítva, hogy a kapu elérte a felső nyitási végpontot) majd automatikusan záródik. Ha a garázskapu szerkezetének jobb és baloldalán elhelyezett érzékelő (infrasorompó) járművet, személyt, vagy nagy testű állatot érzékel a kapu nem záródik be.

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 garázskapu előtt vezető járdán a gyalogos forgalomra. Tilos a még mozgásban lévő, éppen nyíló vagy csukódó kapu alá hajtani!

Áramszünet vagy meghibásodás esetén lehetőség van a garázskapu 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.

13.7. A garázskapu és a teremgarázs karbantartása

A garázskapu 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 garázskaput 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 garázstér 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.

13.8. 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 szállítatni 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 zsompot 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!

13.9. A tárolók használata, karbantartása

Felhívjuk figyelmét, hogy 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 födém 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 leírtak (12.2 pont) az irányadók.

Az emeleteken lévő tárolók egyedileg vagy kisebb tároló csoportokban vannak elhelyezve, melyeket a folyosó felől tűzgátló ajtó zár el. A tárolók padlóburkolata anyagában színezett gresslap, a karbantartásával kapcsolatos tudnivalók megegyeznek az erkélypadlónál leírtakkal (12.1 pont). A falak, illetve a mennyezet glettelve és festve kerültek kialakításra. Tároló csoportok esetén az egyes tárolókat lakatos szerkezetek határolják, lásd fenti bekezdésben. A tárolók, illetve tároló csoportok világítással rendelkeznek, de elektromos dugaljak nem kerültek kialakításra, a tárolókban elektromos készülékek nem működtethetőek. A világításnál, vagy máshol, az elektromos hálózat megbontása utólag, dugalj kialakításának céljával, szigorúan tilos, mivel a tárolók nem rendelkeznek saját elektromos mérőórával, ezért a jogosulatlan áramvételezés lopásnak minősül!

Az emeleti tárolók nem rendelkeznek szellőztetéssel, a tűzgátló ajtók légmentesen zárnak.

Emiatt ezekben a helyiségekben fokozott a párásodás, a penészesedés veszélye, ezért bármilyen párát termelő dolog tárolása (zöldség, gyümölcs, vizes vagy nedves tárgyak, stb) szigorúan tilos! A tárolókat legalább hetente egyszer az ajtó nyitásával szellőztetni kell a folyosó felé, hogy a falakba es födémekbe került építési vízből keletkező pára eltávozhasson. A tárolókban a rendeltetésszerű használat és szellőztetés esetén, penészesedés vagy páralecsapódás nem fordul elő, ezért az ilyen jellegű hibák nem tartoznak a jótállás körébe.

14. 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, garázskapu, szivattyú, fűtési rendszer, meleg víz ellátó rendszer, elektromos kapcsolószekrények, transzformátor, nyomásfokozó, szivattyúk, szellőztető rendszer stb.). Más berendezéseket (liftek, közös területek világítása, ajtók és kapuk, kert stb.) a lakók is használhatnak, kezelhetnek, a módosítás, javítás, karbantartás tekintetében azonban az előzőekben leírtak az irányadók.

A közös területek, közös tulajdonban lévő gépek, berendezések karbantartásáról, üzemeltetéséről, javításáról a közös képviselő köteles gondoskodni, illetve a megfelelő karbantartási szerződéseket megkötni akkor is, ha ez az egyes pontokban külön nincs is kiemelve. A jótállás 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!

14.1. 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.

14.2. 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, vészhívó 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 kopó-fogyó alkatrésznek számítanak és a világítótestekhez hasonlóan korlátozott a jótállás.

14.3. Személybejárati kapu

Személybejáratként a garázskaput 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, illetve proxy kártyával is, amelyet birtokbaadáskor kapnak meg a tulajdonosok.
2. A kaputelefonon a lakásokba felcsengetve a beltéri egységről a gomb megnyomásával távirányítással nyitható a kapu. A kaputelefon kültéri egységén kód beütésével a kapu biztonsági okokból nem nyitható.

A kijutás egyszerűen, a belső oldalon található kilinccsel történik.

A bejárati kapu rendelkezik a csukódást segítő ajtóbehúzó szerkezettel, ennek ellenére az ajtó csukását kézzel kell kísérni, 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.

14.4. Tetőre vezető ajtók

A 8. (A épület), illetve a 4. (B épület) emelet fölötti lapostetőre a folyosóról lehet kijutni. 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.

14.5. Közös területek világítása

A közös tereket, lépcsőházakat, folyosókat, és egyéb helyiségeket (időzített) világítással kiviteleztük, 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!

14.6. Tűzvédelmi rendszer

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

Tűz észlelésekor

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

14.6.1 Tűzjelző gombok, elszívórendszer

Az épületben több helyen (lépcsőház, pinceszint) elhelyezésre kerültek tűzjelző gombok, ezek üvegét betörve a gomb kiemelkedik és bekapcsol. A tűzjelző gomb átjelez a tűzoltóknak. A tűzjelző gomb a következő rendszereket aktiválja:

1. A liftek automatikusan a földszintre mennek, kinyitják ajtajukat és azok a visszakapcsolásig nyitva is maradnak, a lifteket ilyenkor nem lehet használni. Tűzjelzéskor éppen ezért ne próbáljon a liftek használatával menekülni!
2. Bekapcsol a földszinti és 8. emeleti lépcsőházakban lévő nagy teljesítményű ventilátor, amely a lépcsőházba levegőt nyomva túlnyomást hoz létre, így oda nem juthat be a füst.

14.6.2 Tűzi vízrendszer

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

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

14.6.3 Tűzgátló ajtók

A lépcsőházat a folyosóktól, illetve a teremgarázstól 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 faékkel, 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 rendeltetésszerű 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 rendeltetésszerű használatnak minősül és a hatósági rendelkezések súlyos megszegésének számít.

14.7. Kert és zöldtető

Az épületszárnyak által körül zárt belső kert közös területnek számít. A 4–5–6–7. emeletek tetején kialakított zöldtetők (tetőkertek) a hozzájuk kapcsolódó lakások (B503, A601, A701 és A801) tulajdonosainak kizárólagos használatában állnak, azok karbantartásáról és gondozásáról ezen lakások tulajdonosai kötelesek gondoskodni, illetve fedezni a karbantartás és gondozás költségeit.

A kertben és a zöldtetőn kertészeti munkát kizárólag szakember végezhet, az ásást és kapálást kerülni kell, mert a szerszámok helye 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.

A kertben és a zöldtetőkön automata öntözőrendszer került kiépítésre, amely megfelelő beállítás mellett gondoskodik a növények vízszükségletéről. Amennyiben a belső kertben 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!

14.8. 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 vízsugárral, vagy általában vízzel tisztítani, különös figyelemmel a fagyveszélyes időszakokra. A külső homlokzat alumínium tartóvázon alumínium (Alukobond) burkolattal került kialakításra. A burkolat javítását és felújítását kizárólag szakember végezheti el.

14.9. Bádogos szerelvények

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

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

14.10. Gázellátó rendszer, központi kazán

Az épületben gázellátó rendszer csak a kazánházig, illetve az ott elhelyezett, a lakások fűtését és meleg víz-ellátását biztosító kazánig került kiépítésre. Amennyiben az épületben gázszagot észlel, a gázóra előtt levő csapokat azonnal el kell zárni, és értesíteni kell a Gázműveket! A kazánokat kizárólag kazánfűtői végzettséggel rendelkező személy üzemeltetheti, a beállításokat is csak ő módosíthatja. A kazán, a vezérlőegység, az érzékelők és kiegészítő berendezések folyamatos ellenőrzést igényelnek, amit megfelelően dokumentálni kell, a jótállás feltétele a szakszerviz által végzett karbantartás, karbantartási szerződés kötése. A kazán kezelését illetően a közös képviselő részére átadott használati és kezelési útmutató előírásai az irányadók.

14.11. 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!

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.

15.1. 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.

15.2. Metrodom Garancia+

A Metrodom Garancia+ cégünk kiterjesztett jótállási szolgáltatása, amely a jogszabályokban meghatározott kötelező jótálláson túl nyújt extra szolgáltatásokat ügyfeleink részére.

A Metrodom Garancia+ a 3 éves általános jótállás lejártáig, azaz 2021. április 30-ig nyújt védelmet. Ha a lakásban olyan hiba, baleset vagy más káresemény következne be, amikor azonnali hibaelhárítás szükséges, Garancia-24 telefonszámunkon, a +36 40 200 727-en, minden nap 0–24 órában rendelkezésére áll a segítség. A bejelentéstől számított hat órán belül gondoskodnak a hiba elhárításáról, a vészhelyzet megszűntetéséről. Vészesetnek számítanak a következők: csőtörés, dugulás, elektromos zárlat, a bejárati ajtó zárjának meghibásodása vagy, a kulcs beletörése a zárba. A javítás kizárólag a vészhelyzet megszüntetésére irányul.

Amennyiben igénybe szeretné venni a szolgáltatást, kérjük, hivatkozzon a kötvényszámra:

863162657

A Garancia+ a vészeseti hibaelhárításon túl védelmet nyújt a lakásba bevitt ingóságokra is a következők szerint A társasházi biztosítás által nyújtott védelem kiterjed a magántulajdonban lévő ingatlanokra is, például víz vagy tűzkár esetén az ingatlan helyreállítása, ugyanakkor nem fedezi a bútorokban és más ingóságokban keletkezett károkat. A Metrodom Garancia+ ezt a hiányosságot pótolja, négyzetméterenként 40 000 forint értékhatárig téríti a biztosító az ingóságban esett károkat. Ez nem csak balesetekre vagy természeti katasztrófákra vonatkozik, hanem betöréses lopásra vagy besurranásra is (utóbbinál legfeljebb 100 000 Ft/év értékhatárig). A biztosítási események teljes listáját a kötvény tartalmazza, melyet a birtokbaadáskor kapott pendrive-on talál meg, illetve honlapunkon is elérhető.

15.3. A jótállás időtartama és tárgya

Új építésű lakás esetén a lakásra és a teljes épületre 3 éves általános és teljeskörű jótállás vonatkozik. Azt, hogy mi része az épületnek, illetve a lakásnak, a 181/2003. (XI.5.) Kormányrendelet tételesen felsorolja, például a falak, nyílászárók, gépészeti és elektromos vezetékek stb.

Nem tartoznak a jótállás alá pontosabban nem a 181/2003. (XI.5.) Kormányrendelet, hanem az általános jótállási szabályok vonatkoznak a rendelet által fel nem soroltakra, ezek jellemzően olyan eszközök, berendezési tárgyak, amelyek az épület, a lakás rendeltetésszerű működéséhez nem feltétlenül szükségesek. Ide tartoznak többek között a ház előcsarnokában elhelyezett bútorok, a recepciós pult, az okosotthon-rendszer (a termosztát kivételével) vagy az átadáskor kapott lábtörlő.

A 181/2003. (XI.5.) Kormányrendeletben felsorolt épületrészekre a jótállási idő 3 év, minden más berendezésre és eszközre 1 év.

Nagyon fontos, hogy a 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.)

15.4. A jótállás kötelezettje

A jótállás kötelezettje, akinek a garanciális javítást el kell végeznie, elsődlegesen az épület generálkivitelezője, a Metrodom Kivitelező Kft., nem pedig az eladó. A bejelentéseket, a javítások koordinálását a Metrodom Kivitelező Kft. munkatársai végzik, ha bármilyen garanciális problémája van, kérjük, hogy velük vegye fel a kapcsolatot a honlapunkon (www.metrodom.hu/garancia) található elérhetőségeken, ne ügyfélszolgálatunkkal.

15.5. A bejelentés

Javítási igényt elsősorban az ingatlan tulajdonosa (haszonélvezője) jelenthet be, de elfogadjuk a bejelentést családtagoktól is, vita vagy kétség esetén azonban kérhetjük, hogy a bejelentő igazolja a jogosultságát. Ha a lakást esetleg értékesítették volna, az új tulajdonost természetesen ugyanazok a jogok illetik meg, mint aki közvetlenül tőlünk vásárolta az ingatlant.

Célszerű, hogy a hibát az jelentse be, aki később tud egyeztetni a javítás időpontjáról, tudja fogadni a szerelőket és át tudja venni a munkát, ha a bejelentőnek erre nincs lehetősége, akkor kérjük, hogy adjon meg egy kapcsolattartót.

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

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

Ha nem kívánja honlapunkat használni, küldhet e-mailt, vagy levelet, 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 ügyintézőnkhöz 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.

15.6. 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 időzítse, hogy munkatársaink rendelkezésére tudjon 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.

15.7. 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 mikrohibákat (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 mikrorepedéseket 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.

15.8. 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 mázának vagy zománcának sérülései.

Ilyen jellegű hibát legkésőbb birtokbaadáskor, vagy ha ezt megelőzően kérte, hogy a lakásba bútorokat vihessen be, akkor a bepakolás megkezdése előtt tehet. Ilyen hibáknál nem lehet tudni, bizonyítani és éppen ezért nem is tudjuk vizsgálni, hogy az mikor és kinek a hibájából keletkezett.

Nem javítjuk a külső okokra visszavezethető hibákat, például, ha a nyitva felejtett erkélyajtó vagy a felső szomszéd hibás mosógépe miatt elázik a lakás, ha a háziállatok, rágcsálók, rovarok vagy más kártevők rongálják meg a lakást, ezeket a javításokat a ház biztosítása terhére végeztetheti el.

Nem javítjuk a nem rendeltetésszerű használatból eredő hibákat, például a szellőztetés elmulasztása vagy a fűtés elzárása miatti penészesedést, valamint a nem megfelelő tisztítószer okozta károkat (foltosodás, elszíneződés, 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, rajtunk keresztül megrendelt, általunk beépített anyagokra ugyanaz a jótállás vonatkozik, mint az alapáras kiépítésre és termékekre.

Az okosotthon-rendszerre a szoftveres garancia és support csak azzal a feltétellel érvényes, ha a felhasználó a SmartBuild Kft.-vel aktiváltatta felhasználói fiókját. Ha a felhasználó elmulasztotta MyZipato felhasználói fiók létrehozását, vagy azt nem aktiváltatta a SmartBuild Kft.-vel a lakás vezérlőpaneljén, vagy rendszergazdai jogosultságot kért és kapott a vezérlőpanelra a SmartBuild Kft.-től, a jótállás az okosotthon-rendszer tekintetében csak a hardverre fog élni. Ez azt jelenti, hogy bármilyen működési hiba, zavar, rendellenesség esetén, ami nem vezethető vissza hardveres meghibásodásra, a javítás vagy a segítségnyújtás megtagadható, illetve azért a SmartBuild Kft. külön díjat számolhat fel.

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 képviseletnek jelezze!

15.9. Üzemelési-üzemeltetési hibák

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

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

16. JÓTÁLLÁSI JEGY

METRODOM
ÚJ OTTHONOK BUDAPESTEN

1. A jótállás kötelezettje
A jótállásra kötelezett az épület, illetve az abban található ingatlanok generálkivitelezője a

Metrodom Kivitelező Kft.
Székhely: 1095 Budapest, Mester u. 83/A.
Levelezési cím:1450 Budapest, Pf. 69
Cégjegyzék szám: Cg. 01-09-996502

2. A jótállás jogosultja, a jótállási jegy
A jótállás jogosultja az ingatlan mindenkori tulajdonosa, aki jogosultságát a jótállási jeggyel igazolja. Kötelezett a jótállási jegy hiányában is köteles eleget tenni jótállási kötelezettségeinek, ha a jogosult más módon igazolja jótállásra való jogosultságát (tulajdonjogát), erre való tekintettel kötelezett nem pótolja, illetve cseréli az elveszett vagy megrongálódott jótállási jegyet.

3. A jótállás időtartama
A jótállás kezdő időpontja a 181/2003. (XI.5.) Kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet) értelmében az épület generálkivitelező és építtető (Metrodom Babér 13 Kft.) közötti átadás-átvételének napja. A Kormányrendeletben felsorolt épületrészek tekintetében az általános jótállás időtartama 3 év, minden más berendezési tárgy tekintetében az általános jótállás időtartama 1 év.

A jótállás kezdete:	2018. április 30.
A jótállás vége:	2021. április 30.

4. A jótállással kapcsolatos jog érvényesítése
Jótállási igény kizárólag írásban jelenthető be érvényesen, a következők szerint:

4.1 Levélben a 1450 Budapest, Pf. 69 címen.
4.2 E-mailben a garancia@metrodom.hu címen.
4.3 On-line a http://metrodom.hu garancia oldalon található hibabejelentő segítségével.

5. A jogosult jogai
A jogosult meghibásodás esetén jótállási igény keretében kizárólag a hiba kijavítását követelheti kötelezettől. Amennyiben a javítás nem lehetséges vagy azt a kötelezett határidőn belül nem képes kijavítani, a jogosult, amennyiben ez lehetséges, kérheti a hibás termék vagy anyag kicserélését.

Nem kérhető csere olyan esetben, amikor a sérülés kismértékű, a használatot nem korlátozza vagy lehetetleníti el, és a csere a kijavításhoz képest aránytalan többletköltséget eredményezne.

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

Fenti jogok kizárólag a szabályszerűen bejelentett és kötelezett által elismert hibák tekintetében illetik meg a jogosultat. Amennyiben a jogosult bejelentése alaptalan, vagy a bejelentett hiba nem tartozik a jótállás körébe, vagy a jogosult nem biztosít lehetőséget a hiba felmérésére, illetve kijavítására, úgy a kötelezett kizárja a kártérítést vagy a harmadik személy által végzett javítás költségének a megfizetését.

6. Kötelezett kötelességei

A kötelezett a bejelentéstől számított 15 napon belül köteles a hibát felmérni és nyilatkozni, hogy azt a jótállás keretében kijavítja, vagy a 4. illetve 8. pontok alapján a javítást elutasítja. A bejelentett igény elutasítása esetén a kötelezett köteles a döntését megindokolni.

Kötelezett köteles a hibát a vállalt határidőn belül kijavítani, vagy a hibás terméket, vagy anyagot kicserélni. Kötelezett köteles a hiba javítása során az ingatlanban keletkező esetleges sérüléseket is kijavítani, az eredeti állapotot helyreállítani.

7. A jótállás köre

7.1. A lakások és a lakóépületek a 181/2003. (XI.5. Kormányrendeletben meghatározott jótállása alá tartozó épületszerkezetei:

a) a lakóépület alapjai, fal- és födémszerkezetei,
b) a lakások burkolatai (ideértve a festést 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 ereszcsatornák és esővízlefolyó vezetékek,
g) a lakóépület szigetelése és a külső vakolat.

7.2. A 181/2003. (XI.5.) Kormányrendeletben meghatározott jótállás alá tartozó lakás- és épület berendezések:

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

b) az épületgépészeti és egészségügyi berendezések (fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb. a hozzá tartozó szerelvényekkel),
c) a szellőztető berendezés,
d) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke, valamint a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhálózattal,
e) a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljak,
f) a központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor stb.) is,
g) az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere a lakásban levő vezeték-szakaszt és szerelvényeket is ideértve, kivéve a közüzemi szolgáltató által jóvá-írással vagy üzemeltetésre átvett méretlen készüléket és fogyasztásmérőt,
h) a központi antenna és erősítő berendezései, ideértve a lakásban levő vezeték-szakaszt és csatlakozóaljat is,
i) a felvonó.

7.3 A 181/2003. (XI.5.) Kormányrendeletben meghatározott, az épületnek a lakásokat kiszolgáló jótállás alá tartozó helyiségei és részei:

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

7.4 Az általános Ptk. szerintijótállás alá tartozó berendezések:

a) az épület közös területén (beleértve a kertet is) elhelyezett mobilbútorok (padok, kanapé, fotelek, recepciós pult, kis bútorok, stb.)
b) az okosotthon-rendszer zipatile vezérlőpanelje
c) az okosotthon-rendszerhez kapcsolódó egyes okoseszközök,
relék és szenzorok, a termosztát kivételével
d) lábtörlő

8. A jótállás korlátozása

Nem tartozik a jótállás körébe, illetve a jótállás megszűnik vagy nem érvényes a következő esetekben.

8.1 Természeti csapás (vihar, tűz, földrengés stb.) vagy más, a vis maior köré-be tartozó események által okozott kár.

8.2 Szándékos károkozás (pl. graffiti, lopás, terrorcselekmény stb.), gondatlanságra, hanyagságra vagy nem rendeltetésszerű használatra visszavezethető károk és hibák, ideértve a gyermekek vagy háziállatok által okozott rongálásokat is.

8.3 A karbantartás elmulasztásából eredő károk.
Ahol a lakáshasználati útmutató kötelezően elírja karbantartási szerződés kötését (kazán, lift, garázskapu stb.), ennek hiánya automatikusan a jótállás elvesztésével jár. A karbantartási kötelezettség megszegésének minősül többek között

- a nem megfelelő szellőztetés és magas páratartalom miatti penészesedés;
- a fűtés hiányára visszavezethető fagyáskár vagy más meghibásodás;
- ereszcsatorna, lefolyó, szennyvízvezeték dugulása;
- rágcsálók, madarak vagy más kártevők okozta károk;
- koszolódás, vízkövesedés okozta hibák.

8.4 Mindenfajta törés, karcolás, felületi sérülés, amelyet birtokbaadásig vagy a kárveszélyért való felelősség átszállásáig nem jelentettek be.

8.5 A használat során kopó, fogyó alkatrészek, termékek cseréje (pl. kiégett izzók pótlása).

8.6 Az építményhasználati útmutatóban leírtak be nem tartására, a nem megfelelő vagy rendeltetésszerű használatra visszavezethető károk és hibák.

8.7 A birtokbaadást követően az ingatlanban megváltoztatott, átépített, módosított részek és berendezések, ideértve a meghibásodott berendezések nem a kötelezett által végzett javítását.

8.8 A jótállási idő lejártát követően bejelentett hibák, abban az esetben is, ha azok bizonyíthatóan a jótállási időszak alatt keletkeztek.

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

9. A jogosult jogszabályi védelme

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

Budapest, 2018. augusztus 16.

Kiss Gábor
Metrodom Kivitelező Kft.

METRODOM
ÚJ OTTHONOK BUDAPESTEN

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