

Használati útmutató

Használati útmutató

**Okosotthon
Lakás és teremgarázs
Építmény és közös területek
Jótállási jegy**

1117 Budapest, Budafoki út 64/A



TISZTELT ÜGYFELÜNK!



Köszönjük bizalmát és gratulálunk új otthonához!

A beruházó Metrodom Duna Alfa 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 találja a **legfontosabb tudnivalókat**, a falak és a mennyezet fűrásának szabályait, hogyan rögzíthet bútorokat, lámpákat, milyen tisztítószereket használhat, illetve, hogy miként biztosíthatja a levegő megfelelő páratartalmát, ami elengedhetetlen a hűtőrendszer működtetéséhez.

A második részben találja az **okosotthonnal kapcsolatos tudnivalókat**, milyen funkciókat érhet el, hogyan működik a háttértámogatás. A rendszer könnyen kezelhető, intuitív, de vannak olyan részletek, amelyekkel a használat megkezdése előtt már érdemes tisztában lenni, mint például hogy az egyes automatizált jelenetek miként működnek, pontosan mit és hogyan vezérelnek.

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

A negyedik 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.
1139 Budapest, Teve u. 33-41/C.
Telefon: (06 1) 919 3305



LEGFONTOSABB ELÉRHETŐSÉGEK

METRODOM

<http://metrodom.hu>

Ügyfélszolgálat

Tel.: +36 1 919 3305

E-mail: ugyfelmenedzsment@metrodom.hu

SmartBuild Kft.

Rendszeraktiválás, beüzemelés: +36 30 628 0963

Támogatás és segítségnyújtás: +36 30 898 9046

Garancia

Hibabejelentés: <http://metrodom.hu/garancia>

E-mail: garancia@metrodom.hu

Hibabejelentést kizárólag írásban, vagy online fogadunk!

Biztosítók:

Társasházi-, lakás-, és ingóságbiztosítás

Groupama Biztosító

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

Kár bejelentése, szerelés és javítás igénylése 0-24 órában a Garancia-24 segítségével

Tel: +36 1 458 4431

Kötvényszám: 921/930050133

Kiegészítő-, illetve ingóság biztosítás egyszerűen

Besenyi Gábor, tel.: +36 30 301 2397



Villanyóra, villanyszámla:

MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.

www.mvmnext.hu/aram

Cím: MVM Nemzeti Közművek Ügyfélszolgálati Iroda

1116 Budapest, Mezőkövesd út 5-7.

Hibabejelentés:

Tel.: +36 80 383 940 (a hibabejelentést az ELMŰ Hálózati Kft., mint elosztói engedélyes üzemelteti)

Közös képviselet, üzemeltetés:

NLTH River Otthon Kft.

www.nlth.hu

Cím: 1135 Budapest, Szent László út 28-30.

Tel.: +36 20 389 2224

E-mail: info@nlth.hu

Vízóra, hibabejelentés

Fővárosi Vízművek Zrt.

<https://ugyfelszolgalat.vizmuvek.hu/>

Cím: 1138 Budapest, Váci út 182.

Telefonos ügyfélszolgálat: +36 1 247 7777

Hibabejelentés: +36 80 247 247

E-mail: vizvonal@vizmuvek.hu

Víz- és csatornaszámla

Díjbeszedő Holding Zrt.

<http://www.dbrt.hu>

Cím: 1119 Budapest, Vahot u. 8.

Tel.: +36 1 414 5000

E-mail: doku@dbrt.hu

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

<https://www.ujbuda.hu/hivatali-cimoldal>

Cím: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Tel.: +36 1 372 4600

E-mail: hivatal@ujbuda.hu



VILLANYÓRÁK ÁTÍRÁSA

Az elektromos órák átíratása az Eladó feladata, Vevő meghatalmazása alapján.

VIZÓRA ÁTÍRÁSA (hideg- és melegvíz-óra egyaránt)

1. A KÖZÖS KÉPVISELET elindítja a folyamatot, hogy a ház főmérője a Társasház nevére kerüljön.
2. Amint a főmérő már átírásra került, utána a KÖZÖS KÉPVISELET eljuttatja minden lakónak a lakások vízóráinak átírásához szükséges mellékmérős díj-megosztási szerződést, melyet ki kell tölteni.
3. Ezután ezzel a nyomtatvánnyal és az adásvételi szerződéssel be kell menni a Fővárosi Vízművek Zrt. Budapest XIII. kerület Váci út 182. szám alatt található ügyfélszolgálati irodájába, ahol bruttó 4.223 Ft/CÍM mellékmérős regisztrációs díj+ 12.000 Ft plombálási díj fizetendő.
4. 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.



TARTALOM- JEGYZÉK



I. Általános tudnivalók

1. Általános tudnivalók	11
-------------------------------	----

II. Okosotthon

2. A legfontosabb tudnivalók, az első lépések	21
3. A rendszer elemei, karbantartás	23
4. Irányítás mobileszközről	27
5. Üzem módok	29
6. Beállítások és bővítés	35
7. Műszaki adatok	39

III. Használati és karbantartási utasítás

8. Burkolat, nyílászárók	41
9. Gépészet	49
10. Elektromosság	63
11. Erkély és terasz	69
12. Teremgarázs, tárolók	73
13. Közös területek	85

IV. Garancia

14. Jótállás és szavatosság	99
15. Jótállási jegy	105



ÁLTALÁNOS TUDNIVALÓK

1. 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.

1.1. Alkalmazható takarító- és tisztítószer

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

Amennyiben az egyes anyagokhoz, felületekhez, termékekhez a kereskedelemben külön tisztítószer lehet kapni, úgy az adott felület tisztításához ezeket használja! Minden anyag eltérő vegyszerekre érzékeny, amivel a tisztítószerkegyártói is tisztában vannak, ezért azokat a speciális szerek nem tartalmazzák. A szaniterkeket és csaptelepekeket vízkőmentesítésére való vízkőoldó például nem károsítja a krómozott részeket, szemben a közönséges sósavval vagy más vízkőoldókkal. A parkettához, ajtókhöz, üveg felületekhez, csaptelepekhez és akrilkádákhoz, mindenképpen ezeket a külön ezekhez a termékekhez kifejlesztett tisztítószerkeket használja!

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



1.2. Páratartalom, hőmérséklet, penészesedés

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

1.2.1. A penészesedés kialakulása

A penész nem más, mint egy (pontosabban többféle) gombafajta, melynek mikroszkopikus spórái mindenhol megtalálhatóak. Ezeket észre sem vesszük és nem is 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, mennyezeten, sarkokban, a parketta alatt, a szekrény háta mögött), ahová normális esetben nem kerülhetne víz. Ezt a vizesedést okozhatja valamilyen külső hatás is, pl. beázás vagy falon belül lévő sérült vezetékéből való vízszivárgás, ennél azonban jóval gyakoribb, hogy a vizesedésért a páralecsapódás okolható.

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



Nézzünk két konkrét példát! A 23 fokos, 30%-os páratartalmú levegő harmatpontja 6 fokon van, azaz ilyenkor gyakorlatilag esélytelen olyan fokú lehűlés, ami páralecsapódáshoz vezetne. Az ugyancsak 23 fokos, de 75%-os páratartalmú levegő harmatpontja viszont 18 fok, ilyen csekély hőmérsékletkülönbség viszont egyáltalán nem ritka, például télen az ablaküvegek hőmérséklete ennél rendszerint alacsonyabb, nem véletlen, hogy először azok kezdenek el párasodni. Fontos tudni, hogy nyáron, amikor megy a mennyezethűtés, abban jellemzően 16–18 fokos a hűtővíz, azaz ilyen magas relatív páratartalom mellett a pára már biztosan kicsapódik a mennyezeten.

1.2.2. A levegő páratartalmának megnövekedése

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

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

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

A levegő páratartalmának csökkentése nem csak a pára kicsapódásának, a penészesedés elkerülése érdekében szükséges, hanem a mennyezeti hűtés miatt is.



A hűtési rendszer automatikusan beavatkozik, ha a helyiségben lévő hőmérséklet és relatív páratartalom alapján a mennyezet hűtésekor páralecsapódás veszélye áll fenn. Ilyenkor a rendszer megemeli a hűtővíz hőfokát, hogy növelje a harmatpont hőmérsékletét, megelőzve a páralecsapódást. Ezzel viszont együtt jár a hűtés hatékonyságának csökkenése, azaz magasabb relatív páratartalmú levegő esetén a lakást valószínűleg nem fogjuk tudni a kívánt hőmérsékletre hűteni.

1.2.3. A legfontosabb teendők

Rendszeresen ellenőrizze otthona hőmérsékletét és páratartalmát, ezt leg egyszerűbben a termosztátok kijelzőjén teheti meg. A lakás levegőjének páratartalmát mindig 60% alatt kell tartani. A mért adatok figyelembevételével a szükséges mértékű rendszeres napi szellőztetésről gondoskodni kell, ha pedig a páratartalom rendszeresen magas, naponta többször is szellőztessünk! Itt elsősorban a gyakoriság a fontos, nem kell az ablakot hosszan nyitva tartani, a lakást "kihűteni", elegendő akár 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.



Kánikulában, esős időszakban előfordulhat, hogy a kinti levegő relatív páratartalma este, éjszaka túl magas, ilyenkor szellőztetéssel nem lehet a lakás levegőjének páratartalmát csökkenteni, kintről is párás levegőt engednénk be. Ilyen időben, időszakban a páratartalom csökkentéséhez szükség lehet kiegészítő megoldásra, például a kereskedelmi forgalomban kapható mobil páramentesítő készülék használatára.

A szellőztetés mellett a másik fontos dolog a megfelelő hőmérséklet biztosítása, ugyanis mint az előző pontban írtuk, a hideg levegő kevesebb párat vesz fel, könnyebben előfordulhat páraakcsapódás. Fűtési időszakban ezért akkor se állítsuk túl alacsonyra a termosztátot, ha hosszú ideig, több hétig vagy hónapig távol vagyunk, a fűtésszámlán megtakarítható néhány ezer forintnál ugyanis sokkal többbe kerülhet a bepenészedett lakás helyreállítása. Általánosságban azt tanácsoljuk, hogy használja az okosotthon-rendszer Vakáció üzemmódját, ez nem engedi 20 foknál alacsonyabba esni a lakás hőmérsékletét.

1.2.4. **Veszélyeztetett részek és helyiségek**

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

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

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



1.3. Rögzítés (fúrás és szögelés)

1.3.1. Rögzítés a falakra

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

A falakat tilos megfúrni a kapcsolók és dugalj alatti és feletti hosszanti sávban, 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.

1.3.2. A lakás és az erkély padlója

A padlóhoz semmit se rögzítsen, mivel az aljzatban futhat több helyen a víz- és szennyvízvezeték, továbbá az erősáramú és gyengeáramú vezetékek. A padló, illetve a parketta alatt található, néhány centiméter vastag aljzatbeton, illetve az alatta lévő szigetelőréteg átfúrása esetén sérül a padló hangszigetelése is, rossz esetben a rögzítés kifejezetten vezetni fogja a lépések hangját, az úgynevezett kopogó hangokat a födémen keresztül, így az Ön alatt lévő lakásban szélsőségesen felerősödhetnek a zavaró hangok.

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.

1.3.3. Csillár és karnis rögzítése a mennyezetre

Mivel a mennyezet szinte teljes területén, közvetlenül a mennyezet felszíne alatt futnak a felületi fűtés és hűtés vezetékai, a karnisokon és a mennyezeti csillárokon kívül szigorúan tilos bárhol, bármi mást a mennyezethez rögzíteni, a mennyezetbe belefúrni, abba szöveget verni stb.! A vezetékek átfúrásából adódó ázás, illetve a megsértett vezetékek javítása nem tartozik a jótállás körébe, ugyanakkor felhívjuk a figyelmét, hogy az ilyen esetben szükségessé váló javításokat kizárólag szakember végezheti el, azok házilag elhárítása nem lehetséges. A mennyezeti hűtési- fűtési rendszer kialakításáról, sajátosságairól a 9.7.1 pontban olvashat részletesebben.



Csillár kizárólag a csillárkiállásnál rögzíthető a mennyezetre, ezt a lelógó vezeték egyértelműen jelöli. A csillár rögzítése során a fúrásra és rögzítésre a mennyezetbe épített kötődobozban, annak tetején van lehetőség. Mivel a kötődoboz teteje a mennyezet síkjánál magasabban helyezkedik el, a rögzítéshez a szokásosnál hosszabb csavarokra van szükség. Ugyanakkor a kötődoboz tetején legfeljebb 8 cm mélységig lehet a födémbé fúrni. Kérjük, a csillár rögzítési lehetőségeire annak kiválasztásánál is legyen figyelemmel.

A karnisok mennyezeti rögzítésére a fal mennyezet csatlakozásától számított 15 cm-es sávon belül van lehetőség. Kérjük, ennél távolabb semmiképpen se próbálkozzon a mennyezet megfúrásával! Amennyiben a függönyözést úgy szeretné megcsinálni, hogy az ablakok és a függöny között ennél nagyobb távolság legyen, akkor válasszon olyan karnist, amely a mennyezet helyett a falra rögzíthető.





OKOSOTTHON

Kérjük, az okosotthon-rendszer használatának megkezdése előtt mindenképpen olvassa el a rendszer leírását és kezelési útmutatóját! Az okosotthon-rendszer használatához szükséges egy felhasználói fiók, melyet a SmartBuild Kft. munkatársai hoznak létre Önnek a rendszer beüzemelésekor.

A rendszer beüzemeléséhez hívja a SmartBuild Kft-t a **+36 30 145 3098**-as telefonszámon!

Amennyiben a beüzemelés után, a használat során a rendszer működtetésével kapcsolatos kérdései lennének, kérjük ne a Metrodom Ügyfélszolgálatát, hanem az okosotthon-rendszer háttértámogatását biztosító SmartBuild Kft-t hívja a +36 30 145 3098-os telefonszámon, vagy keresse őket az info@smart-build.hu e-mail címen. Amennyiben a rendszer alapbeállításait kívánja módosítani, új eszközt csatlakoztatni, vagy bármilyen, helyszíni kiszállással járó szolgáltatást megrendelni, ami nem tartozik a jótállás alá, úgy ezekért a SmartBuild Kft. külön díjat számolhat fel.



2. A LEGFONTOSABB TUDNIVALÓK, AZ ELSŐ LÉPÉSEK



Ahhoz, hogy okosotthon-rendszerét távolról ellenőrizni és irányítani tudja, szüksége lesz egy saját UpHome felhasználói fiókra (SmartBuild Kft. hozzá létre a beüzemeléskor), valamint arra, hogy a SmartBuild Kft. az Ön lakásában a rendszert beüzemelje, elvégezve az utolsó beállításokat. A rendszer beüzemelését, és az alap oktatást a SmartBuild Kft. díjmentesen végzi.

2.1. Az UpHome fiók

Mivel az okosotthon-rendszerbe több felhasználói fiókkal lehet bejelentkezni, valamennyi, a háztartásban élő felhasználó saját fiókjával bejelentkezve fogja tudni okostelefonjáról, tabletjéről stb. a távolból irányítani a rendszert. Amennyiben lakását eladja, vagy kiadja, felhasználói fiókjait töröltesse a rendszerből a SmartBuild Kft-vel, bérlováltás esetén a korábbi bérlo fiókját szintén a SmartBuild Kft-vel tudja törölni.

2.2. A rendszer újraindítása

Az okosotthon-rendszer újraindítására általában nincs szükség. Amennyiben mégis újra kéne indítani a rendszert, az újraindításhoz húzza ki az eszköz tápkábelét, majd kb. 30 mp múlva dugja azt vissza. A rendszer újraindítása, majd visszakapcsolása esetén, nincs szükség külön jelszóra vagy pin kódra, a rendszer automatikusan működésbe lép, csatlakozik az internetre és belép az Önök felhasználói fiókjaiba.



3. A RENDSZER ELEMEL, KARBANTARTÁS



A központi egység részletes műszaki adatait a 7. pontban találja meg.

3.1. Központi egység



A rendszer központi eleme az előtérben a gyengeáramú szekrényben található Chameleon Smart Home gyártmányú Chameleon wireless core központi egység. 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 központi egység az érzékelőkkel és az okoseszközökkel kábelek nélkül, kis hatósugarú rádióhullámon kommunikál, az úgynevezett Z-wave vagy Zigbee szabvánnyal. Elvileg minden olyan eszköz csatlakoztatható a központi egységhez, amely Z-wave vagy Zigbee, esetleg IP alapú wifi technológiát használ, ugyanakkor a Chameleonnak a rendszer szoftverébe fel kell vennie és engedélyeznie az egyes eszközöket, erről a 6.1 pont alatt olvashat részletesebben.

A központi egység egy, kifejezetten az okosotthon-rendszer vezérlésére gyártott eszköz, melyen saját operációs rendszer fut. A központi egység karbantartást, vagy bármiféle belső tisztítást nem igényel, azt csak száraz portörölővel szabad portalánítani.



3.2. Okos termosztát



Minden lakószobában, illetve fürdőszobábanál található 1-1, az adott helyiség fűtését és hűtését (fürdőszobábanál csak fűtését) irányító, digitális termosztát. A fürdőszobai termosztátok a többi szobával ellentétben nem a mennyezeti fűtést, hanem a törölközőszárító radiátort, pontosabban azt a dugaljat vezérlik, amelybe a radiátor csatlakoztatva van (erről részletesebben a 10.7. pontban olvashat részletesebben). A termosztát kijelzőjéről egyszerűen leolvashatja a beállított, illetve aktuális hőmérsékletet, a relatív páratartalmat, az érintőkijelző segítségével közvetlenül a termosztát gombjaival, vagy igény esetén okostelefonról, tabletről állíthatja az adott helyiség hőmérsékletét. Mindaddig, amíg az okosotthon-rendszert nem üzemeltette be a SmartBuild Kft-vel (lásd 1. pont), az okos termosztátok, azaz a hőmérséklet állítása távolról nem lehetséges.

A termosztát kézi vezérléséről, használatáról és karbantartásáról az útmutató 9.8-as pontjában olvashat bővebben.

3.3. Okosvilágítás

A lakásban érintésérzékeny kezelőfelülettel ellátott okos villanykapcsolók kerültek beépítésre. A világítás így az okosotthon-rendszerről, távolról a fizikai villanykapcsoló érintése nélkül is vezérelhető. A lámpák le-, illetve felkapcsolása egyes üzemmódok váltása esetén automatikusan történik, de arra is lehetőség van, hogy okostelefonján vagy tabletjén ellenőrizze az egyes lámpák állapotát, azokat távolról fel-, vagy lekapcsolja.

A kapcsoló használata esetén a világítás kis késleltetéssel reagál, tehát a kapcsoló érintése után kb. 0,5 mp múlva fog a lámpa fel- vagy lekapcsolni. A villanykapcsoló állandó halvány kék, illetve fehér fényel ad visszajelzést arról, hogy a lámpa fel vagy le van-e kapcsolva. Ha a lámpa nem világít, nem működik, a visszajelző fény segítségével tudhatja, hogy a lámpa áram alatt van, azaz nem a kapcsolóval vagy az elektromos hálózattal van gond, hanem nagy valószínűséggel az izzó égett ki, azt kell kicserélni. A villanykapcsolók visszajelző fénynek ereje több fokozatban állítható, vagy akár teljesen ki is kapcsolható, ha azt zavarónak találja. A visszajelzőfény erősségét a SmartBuild Kft. tudja beállítani, akár távolról is az okosotthon-rendszer aktiválása után.

3.4. Jelenetkapcsoló

A lakásban a bejárati ajtó közelében 4 gombos jelenetkapcsoló került beépítésre. Ez a kapcsoló nem végez valós kapcsolást, az okosotthon-rendszer előre beállított jeleneteit indítja el. A bal felső gomb Távollét üzemmódba kapcsolja a lakást, lekapcsolja a lakás összes világítását, részlegesen leereszti a redőnyöket. Javasoljuk, hogy minden alkalommal használják a Távollét üzemmódot, amikor üresen marad a lakás. A bal alsó gomb a Minden lámpa lekapcsol. Ezzel egyetlen mozdulattal kapcsolhatunk le minden világítást a lakásban. Jobb felső gomb a Minden redőny fel, ezzel a gombbal a lakás összes redőnye egy mozdulattal felhúzható. Jobb alsó gomb a Minden redőny le, ezzel a gombbal minden redőnyt egyszerre engedhetünk le teljesen.

3.5. Mozgásérzékelő

A lakások előterében elhelyezett mozgásérzékelő a bejárati ajtó nyitásának érzékelésére szolgál, nincsen semmilyen riasztórendszerbe integrálva, biztonsági, vagyonvédelmi funkciót nem lát el. 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 külön karbantartást nem igényel, de az energiaellátást biztosító CR123 elemeket szükség szerint cserélni kell. A mozgásérzékelő tisztításához kizárólag ködnedves törülköző használható, amely az érzékelőt, illetve az elektronikát nem károsítja. Kérjük, a tisztítás során ügyeljen arra, hogy



a mozgásérzékelő eredetileg beállított helyzetén ne változtasson, azt ne mozgassa el!

3.6. Okos kaputelefon

A kaputelefon rendszer funkcióit az Akuvox beltéri egység látja el a lakáson belül. Az épület kapujánál a kültéri egység használata hagyományos módon történik, a lakást a listából kiválasztva lehet hívást indítani. A hívást a beltéri egység jelzi, ott lehet a hívást fogadni, a beépített mikrofon és hangszóró segítségével beszélgetést folytatni. A bejövő hívás hangerejének állítása szoftveresen a menüből lehetséges. Szintén a beltéri egységen, a gombot megnyomva lehet az épület ajtaját nyitni. A kapu nyitása csak a hívás fogadása után lehetséges, ha létrejött a kapcsolat. A lentről történő hívás, illetve annak fogadása nélkül a kapu a beltéri egységről nem nyitható. A készülék a hangot mindkét irányba továbbítja, a videójel továbbítása azonban egyirányú, csak a lakásban lévő, a hívást fogadó személy látja a beltéri egységen a kapu előtti területet, a kapu előtt álló nem lát képet a lakásról, az ott tartózkodókról.

A kaputelefon rendszer hívásainak fogadása jelenleg a beltéri egységen kezelhető. A kaputelefon rendszer az okosotthon-rendszer aktiválása nélkül is működik. A hívások kezelése a ház helyi hálózatán keresztül történik, valamint interneten SIP protokollon továbbításra kerül az okosotthon alkalmazásba, hogy a hívások távolról is fogadhatóak legyenek. Ebben az esetben telefonján, tabletjén is látni fogja a kaputelefonra érkező hívásokat, azokat okoseszközén fogadhatja, akár úgy is, hogy nem tartózkodik a lakásban.



4 . IRÁNYÍTÁS MOBILESZKÖZRŐL



Okosotthon-rendszerét okostelefonjáról vagy tabletjéről távolról is ellenőrizheti, irányíthatja a Metrodom (powered by UpHome) appal. Ha a rendszer beüzemeléskor jelzi a SmartBuild munkatársának, ő beüzemeléskor a kívánt telefonokra, tabletekre letölti és beüzemeli az applikációt. Ha később szeretné az applikációt telepíteni, akkor a következők szerint kell eljárnia.

Okoseszközére töltsse le a Metrodom (powered by UpHome) alkalmazását az AppStore-ból vagy a Google Play-ből. 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 a Metrodom (powered by UpHome) felhasználói fiókjával, enélkül nem tudja elérni okosotthon-rendszerét. Az applikációt több mobilkészülékre is lehet telepíteni, többen is használhatják mobiltelefonjukról azt párhuzamosan, ilyenkor mindenkinek a saját Metrodom (powered by UpHome) felhasználói fiókjával kell bejelentkeznie.

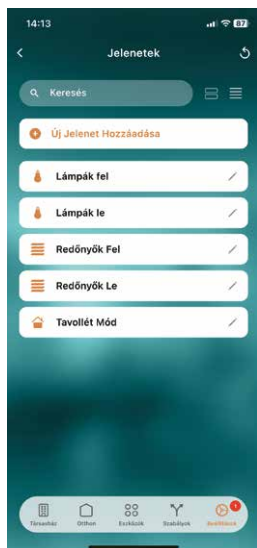
Mobilkészülékei internetkapcsolaton keresztül érik el a központi egységet, illetve a központi egységen keresztül az ahhoz csatlakoztatott okoseszközöket. Ezért mobilkészülékéről bejelentkezve sem éri el okosotthon rendszerét az alábbi esetekben:

1. ha a központi egység nem kap áramot,
2. ha az alkalmazásban kijelentkezett felhasználói fiókjából,
3. ha a lakásban szünetel az áramszolgáltatás, vagy nincs internetkapcsolat (az épület saját hálózatán),
4. ha mobilkészüléke nem kapcsolódik se távközlési szolgáltatóhoz, se wifi hálózathoz, vagy az adatforgalom le van tiltva (például külföldön van és kikapcsolta a roamingot).

A mobilapplikációban a kezelőfelület és az elérhető funkciók, vezérlési lehetőségek külön dokumentumban kerülnek ismertetésre. A mobil applikáció fejlesztési állapotáról, annak működéséről, a gyártó honlapján www.chameleon.sh 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, állítgatjuk a hőmérsékletet, fel vagy leengedjük a redőnyt. A napi rutin során gyakorlatilag mindig ugyanazokat a műveleteket hajtjuk végre. Esténként, vagy ha elmegyünk otthonról, lekapcsoljuk az összes lámpát, leengedjük a redőnyöket, ha hazajöttünk, vagy reggelente pedig pont ugyanezt csináljuk végig, csak fordítva. Ha hosszabb időre megyünk el, lejjebb vesszük a fűtést, nyáron megemeljük a hűtési hőfokot, esetleg áramtalanítjuk a mosógépet, a TV-t, stb. Azután gondolkozunk, hogy valóban lekapcsoltuk-e a fürdőben a villanyt, nem maradt-e bekapcsolva a hűtés, vagy hajnalban felébredünk a napfényre, mert este elfelejtettük leengedni a redőnyt.



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 megfeleltekünk-e valamiről. Az üzemmódokat egyaránt válthatjuk a jelenetkapcsolón (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, 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 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 okos eszközről kedve szerint átállíthatja, módosíthatja. Ezek a módosítások azonban csak a következő üzemmódváltásig maradnak érvényben, akkor az újonnan kapcsolts üzemmódhoz tartozó értékek lépnek életbe.

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 esetén a megadott okosdugaljak automatikus áramtalanítása,
- Távollét esetén hazaérkezés után a füst és páriasztás kikapcsolása, hogy főzésnél ne induljon be a riasztó,
- a Távollét üzemmód végét, a Hazaértem üzemmódra váltást ne a mozgásérzékelő, hanem az okosár nyitása aktiválja.



5.3. Egyes üzemmódok

Az üzemmódok között váltani legegyszerűbben a jelenetkapcsoló gombjai (lásd 3.4 pont) vagy az app segítségével tud ehhez elég megérinteni a kiválasztott üzemmódot aktiváló gombot. Az egyes üzemmódokhoz tartozó gombok a következők:

- bal felső: Távollét
- bal alsó: Minden lámpa lekapcsol
- jobb felső: Minden redőny felhúz
- jobb alsó: Minden redőny leenged

Ha szeretné látni, hogy éppen melyik üzemmód az aktív, a Metrodom powered by Uphome appban az Otthon lapon a Jelenetek résznél tekintheti meg. Az üzemmódok közül alapbeállításként a Hazaértem automatikusan kapcsol be, ha Távollét esetén a nyitásérzékelő nyitást érzékel (valaki hazajött).

Vakáció (Az appban érhető el)

Ezt az üzemmódot legalább 6-7 napos távollét esetén javasoljuk bekapcsolni, például nyaralás, síelés esetén. Ennél rövidebb, 1-2 napos, de főleg napon belüli távollét esetén nem érdemes a Vakáció üzemmódot bekapcsolni, mert azzal nem takarít meg érzékelhető mennyiségű energiát. A felületi fűtési-, hűtési rendszer nagy tehetetlensége miatt ugyanis hosszú időbe telik, amíg a mennyezet kihűl/felmelegszik, és a hőmérsékletet átadja a lakás levegőjének is. Így a rendszer ahelyett, hogy alacsony fogyasztás mellett tartaná fent a hőmérsékletet, a visszafűtés/visszahűtés során sokkal több energiát használ fel, mint amennyit a rendszer kikapcsolásával egy-két nap alatt megtakarítunk. Emellett pedig hosszú időt várni a lakás felmelegedésére vagy lehűtésére, a felhasználó számára sem kellemes.

A Vakáció üzemmód aktiválása esetén 1 perce van a lakás elhagyására, ha 1 perc után a mozgásérzékelő mozgást érzékel, automatikusan visszakapcsolja a Hazaértem üzemmódot. A Vakáció üzemmód aktiválásával a lakás hőmérséklete téli fűtési üzemállapotban 20 fokra csökken, nyári hűtési üzemállapotban 26 fokra emelkedik, minden, az okosotthon-rendszerbe kötött lámpa lekapcsolódik. A redőnyök részlegesen leereszkednek (alapbeállításként kb. 80% leengedett állapotba, ez egyedileg módosítható, személyre szabható), ezzel is gátolva a lakás felmelegedését nyáron, illetve lehűlését télen, hogy energiát és ezzel pénzt takarítsanak meg Önnek. Amikor a nap tüzi a lakás nyílászáróit, ebben az üzemmódban nyáron a redőnyök teljesen leereszkednek, télen pedig teljesen felhúzódnak, hogy segítsék a hűtés/fűtés hatékonyabb működését.



Távollét (Jelenetkapcsoló bal felső gomb)

Rövidebb, például napon belüli vagy néhány napos távollét esetén javasoljuk bekapcsolni. A Távollét üzemmód aktiválása esetén 1 perce van a lakás elhagyására, ha 1 perc után a mozgásérzékelő mozgást érzékel, automatikusan visszakapcsolja a Hazaértem üzemmódot. A Távollét üzemmód aktiválásával minden, az okosotthon rendszerbe kötött lámpa lekapcsolódik. A redőnyök részlegesen leereszkesznek (alapbeállításuként kb. 80% leengedett állapotba, ez egyedileg módosítható, személyre szabható), ezzel is gátolva a lakás felmelegedését nyáron, illetve lehűlését télen, hogy energiát és ezzel pénzt takarítsanak meg Önnek. Amikor a nap tűzi a lakás nyílászáróit, ebben az üzemmódban nyáron a redőnyök teljesen leereszkesznek, télen pedig teljesen felhúzódnak, hogy segítsék a hűtés/fűtés hatékonyabb működését. Fontos, hogy ennek az üzemmódnak az aktiválása esetén – az előző, Vakáció üzemmódtól eltérően – a beállított hőmérséklet nem változik a Hazaértem üzemmódhoz képest.

Éjszaka (Az appban érhető el)

Az Éjszaka üzemmód kiválasztásával a lakás hőmérséklete nem változik az általános, beállítottához képest, de a hálózobák kivételével lekapcsolja a lakásban esetlegesen felkapcsolt állapotban lévő lámpákat. A lakásban található összes redőny leereszkesedik. Igény esetén kérhető az Éjszaka üzemmód automatikus váltása is, hogy például éjfélkor a rendszer mindenképpen engedje le a redőnyöket.

Intelligens redőnyvezérlés

A rendszerhez tartozik egy központi időjárás-állomás, mely az A épület tetején található. Ezen időjárás-állomás adatait minden okosotthon-központ megkapja, ez szolgáltatja az intelligens redőnyvezérlés alapját. Az Ön lakásának tájolása, magassága, esetleg más épület általi kitakarás programozásra kerül az okosotthon központ szoftverében. Ezen adatok, illetve az időjárás-állomás napsütésre vonatkozó adatai alapján a rendszer Távollét és Vakáció üzemmódokban, amikor a nap direktben süti az Ön otthonát, hűtési időszakban teljesen leengedi a redőnyöket, hogy a lakás felmelegedését megakadályozza. Fűtési időszakban pedig teljesen felhúzza a redőnyöket, hogy a napsütés hőenergiaként hasznosulhasson az Ön otthonában. Mikor a nap nem tűzi direktben a nyílászárókat, a redőnyök eredeti, Távollét/Vakáció üzemmódban meghatározott állapotukba térnek vissza (alapbeállításuként kb. 80% zárt állapot), hogy a lakásba jusson valamennyi fény a növények számára.

Az intelligens redőnyvezérlés nem aktív, ha Ön otthon van (Hazaértem üzemmód), ilyenkor teljes mértékben Önön múlik a redőnyök vezérlése. Ugyanakkor javasoljuk, hogy fűtési és hűtési időszakban tudatosan és aktívan használja



a redőnyöket, mind a fűtési, mind a hűtési költségeken sokat takaríthat meg ezzel. Kánikulában, ha a redőnyökkel nem árnyékolja a lakást, ez nem csak többköltséget jelent, de a hűtési rendszer hatáskörét is képes olyan mértékben lerontani, hogy lehetetlenné válik a lakás lehűtése.

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 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 30 145 3098-as telefonszámon.

SmartBuild támogatás, jótállás alatt és után

Az okosotthon-rendszerre nem vonatkozik a 3 éves általános jótállás, mivel az a jogszabályok szerint a jótállás tekintetében nem része a lakóépületnek. (Erről részletesebben az utolsó oldalakon található jótállási jegyben olvashat.) A SmartBuild Kft. ennek megfelelően csak az okosotthon-rendszerre vonatkozó, 1 év általános jótállás ideje alatt biztosítja az ingyenes támogatást. Az egyéves jótállási idő kezdete eltér a lakás, illetve az épület többi részére vonatkozó 3 éves általános jótállás kezdőidőpontjától, előbbi az adott lakás birtokbaadásának napja, utóbbi minden lakásra és az egész épületre egységesen a használatbavételi engedély kiadásának napja. Az egyéves jótállási idő letelte után a SmartBuild Kft. a támogatást és a javítást havi átalánydíj fizetése, vagy eseti díjfizetés mellett biztosítja.

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 a meglévőkön túl más okoseszközök hozzáadásával szeretné bővíteni okosotthon-rendszerét, ezt a SmartBuild Kft. közreműködésével és segítségével teheti meg. A csatlakoztatható eszközök listája folyamatosan bővül. 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 jellemzően a cég honlapján tekintheti meg. Amennyiben közvetlenül a SmartBuild Kft-től vásárol okoseszközöket, nem kell a kompatibilitás miatt aggódnia, és az árak magukban foglalják a helyszíni beszerelést, telepítést, és szükség szerint a betanítást is.

6.2. Rendszerkarbantartás

Az okosotthon operációs rendszerét (firmware-jét) a gyártó folyamatosan frissíti. A frissítésekkel mind a rendszer megjelenése változhat, mind az elérhető funkciók bővíülhetnek. A frissítéseket a rendszer önállóan telepíti, azokkal kapcsolatban Önnek semmilyen teendője nincs. Amennyiben a rendszer működésével kapcsolatos hibát tapasztal, kérjük, vegye fel a kapcsolatot a SmartBuild Kft-vel!

Internetkapcsolat hiányában a frissítések elmulasztása problémákat okozhat a rendszer működésében, az okoseszközök és a központi egység közötti kommunikációban, ezekért a hibákért a 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, mozgathatja a redőnyöket, 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 alapbeállítások, így a hőmérsékleti értékek, a villanykapcsolók, illetve a redőnyök beállításai,
- a kapcsolók visszajelző fényének ereje
- automatikus üzemmódváltás, ha a mozgásérzékelő jelzi, hogy valaki belépett a lakásba.

Amennyiben a fentiekben 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 Távollét üzemmód esetén kapcsoljon fel egy megadott lámpát.



7. MŰSZAKI ADATOK



Gyártó:	Chameleon Smart Home NyRT.
Rendszer:	ARM Rockchip RK3328 Quad-core Cortex-A53 1,5GHz CPU, 2GB RAM
Kommunikáció:	Wi-Fi 802.11 b/g/n/ac, Ethernet, Bluetooth 5.2, Bluetooth LE, Z-Wave+ 700 series, Zigbee, SD kártya foglalat
Tápellátás:	közvetlenül: 5V 3A USB Type-C DC, tápegység: 100-240V AC, 50/60Hz, beépített akkumulátor Li-Ion 5000mAh
Szoftver:	Linux alapú egyedi rendszer
Méret:	120×120×30 mm
Működési környezet:	-10 °C – 60 °C, páratartalom: 10% – 90% nem lecsapódó
IP védettség:	IP22





HASZNÁLATI ÉS KARBANTARTÁSI ÚTMUTATÓ

8

BURKOLATOK, NYÍLÁSZÁRÓK



8.1. Hidegburkolatok

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

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

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

8.2. Melegburkolat

A lakóparkban a lakások többféle típusú melegburkolattal kerültek kivitelezésre, ezek a következők lehetnek: laminált padló, SPC (Stone Polimer Composit), vagy rétegelt tölgyfa padló. Mivel az egyes padlótípusok érzékenysége, terhelhetősége, karbantartási igénye teljesen más, fontos, hogy tisztában legyen



a lakásában lévő padló típusával. Ha nem Ön választotta a műszaki konzultáció során a melegburkolatot, és annak típusát szemrevételezés alapján nem tudja megállapítani, a lakás helyiségkönyvében ellenőrizheti, milyen típusú melegburkolattal készült a lakás. A padló típusának megállapításához, kérje ügyfélszolgálatunk segítségét!

8.2.1. Laminált padló és tölgyfa parketta

A laminált padló és a tölgyfa parketta bár kialakításukban, anyagukban, vastagságukban eltérnek egymástól, a napi használat és a karbantartás során is hasonló előírásokat kell betartani, ezért mindkettőt ugyanebben a pontban találja. A különbségek közül azt emelnénk ki, hogy amíg a laminált padló, annak elhasználódása, kopása, sérülése esetén nem javítható, cserélni kell, addig a tölgyfa padló felülete felcsiszolható, igény szerint újrapácolható, vagy akár lakkozható is. (Az általunk kivitelezett lakásokban pácolt, lakkozás nélküli tölgyfa padló található.)

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 parkettát.

Fontos, hogy a parkettát rendszeresen takarítani kell, a felgyülemelő por ugyanis könnyen bejut az illesztési hézagokba, ami különösen a laminált padló esetén a parketta nyirkosodásához, recsegéséhez vezet. Nagyobb porral járó felújítási, átalakítási munkák esetén mindig gondoskodjon a parketta megfelelő védelméről, úgy, hogy a por semmiképpen se juthasson a védőfólia alá! A parkettát ne tisztítsa vízzel, csak erősen kicsavart törleruhával, az esetleg a padlóra ömlő vizet vagy más folyadékot pedig azonnal itassa fel! Javasoljuk a kifejezetten laminált padlóhoz és parkettához gyártott tisztítószer (pl. Pronto termékek) használatát, ezek nem csak károsodás nélkül tisztítják, de ápolják és védik is parkettáját, amely így jóval hosszabb ideig megőrzi újszerű állapotát.



8.2.2. SPC padló

Az SPC egy rövidítés, amely az angol Stone Polimer Composit kifejezésből származik, erre a padlótípusra a továbbiakban, ebben a pontban SPC-ként hivatkozunk. Az SPC kialakításában, megjelenésében, de még tapintásra is a hagyományos, fából készült parkettákra hasonlít, az alkalmazott alapanyagoknak (műgyanta) és a gyártástechnológiának köszönhetően azonban mind a fizikai hatásoknak, karcolódásnak, mind a párának és a nedvességnek jobban ellenáll a laminált padlónál vagy a tömörfánál. Ugyanakkor természetesen ez sem jelenti, hogy az SPC sértetlen volna, ha óvatlanul bántik vele, ezt is meg lehet karcolni. Minimális odafigyelés és óvintézkedések mellett azonban a padló kifejezetten lassan használódik el, hosszú élettartamú. A használat során leginkább azok a korlátozások érvényesek rá, mint amit a 9.1 pontban a padlólapoknál talál. Míg a karcolódásnak, kopásnak, víznek az SPC jól ellenáll, magas hőre azonban érzékeny, az égő cigaretta, gyufa nyomot hagyhat rajta. A lakás normális, rendeltetésszerű használata során azonban nem keletkezik, keletkezhet olyan hőhatás, amely a padlót károsíthatja.

Az SPC tisztítása során nem kell olyan mértékben ügyelni a nedvességre, mint a laminált padló és a tölgyfa padló esetén, arra azonban ügyelni kell, hogy a padlóra ne kerüljön víz, ne öntsön rá vizet, mert az az illesztési hézagokon keresztül befolyhat a padló alá, ázást, penészesedést okozva. A felmosás során a felmosóvízben lehet használni lúgos vagy savas tisztítószereket kellően felhígítva. Az SPC nem igényel külön padlóápoló szert, a tömör fához vagy laminált padlóhoz gyártott viaszos, olajos padlóápolók, ha az anyagát nem is károsítják, de azok nem is szívódnak fel, feleslegesen csúszóssá tehetik a padlót. Ha a sima seprésen, porszívózáson, felmosáson kívül mindenképpen szeretné valamilyen módon kezelni, ápolni padlóját, akkor erre a célra a műgyanta padlóhoz való tisztítószereket javasoljuk.

8.3. Beltéri ajtók

A lakásba beépített ajtók hangsúlyozottan beltéri viszonyokra (hőmérséklet és páratartalom) lettek tervezve, huzamosabb ideig tartó hideg vagy a magas páratartalom az ajtók károsodásához, vetemedéséhez vezethet. Erre tekintettel se hagyja lakását télen fűtetlenül, a fürdőszoba ajtaját pedig fürdés után hagyja nyitva, hogy a benti megemelkedett páratartalom lecsökkenhessen. Az ajtók I. klímaosztályba tartoznak, ez többek között azt jelenti, hogy az ajtóval elválasztott két helyiség hőmérséklete között a különbség legfeljebb 5 fok lehet, de a felületi fűtés sajátosságai miatt (lásd 9.7 pont) szomszédos helyiségek között csukott ajtó esetén is legfeljebb 2 fokos hőmérséklet különbség tartását javasoljuk.



A beltéri ajtók célja nem a mechanikai védelem, nem ellenállók a fizikai hatásokkal szemben, éppen ezért kérjük, hogy azokat a rendeltetészerű használaton túl ne terhelje, ne rúgja vagy vágja be, ne akasszon a kilincsré 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 réteg sérülékenységére, illetve arra, hogy bármilyen károsodás esetén a javítási lehetőségek korlátozottak, és ezért valószínűleg a teljes fő részt (ajtólap, zsanér, tok) cserélni kell. Az üvegezett ajtólapoknál az esetleges üvegcserét szakemberrel végeztesse! Üvegcsere esetén a cserélt üvegre és az üvegszorító lécekre garanciát nem vállalunk.

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

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

8.4. Ablakok, erkélyajtók

A homlokzati nyílászárók (ablakok, erkélyajtók) a zárt állapot mellett (lefele álló kilincs) jellemzően két állásban nyithatók, 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 mozgató és záró 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 két 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 szükség szerinti gyakorisággal le kell törölni, fel kell itatni. A párásodás megakadályozását szolgálják a jellemzően a nappaliban beépített résszellőző is, ennek működéséről, kezeléséről a 1.2.3 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 első emeleti lakások, illetve az üzletek alumíniumból készült profiljainak tisztításához semleges kémhatású, karcmentes tisztítószert használjon. 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 nyitászérzékelőit 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.

8.5. Redőnyök

A Metrodom River otthonai elektromos okosredőnyökkel vannak felszerelve, melyek a mozgatót lehetővé tevő okoskapcsolókon keresztül vannak a lakás okosotthon rendszerébe integrálva. (A redőnykapcsolók használata, karbantartása megegyezik a villanykapcsolókéval, bővebben lásd a 10.7 pontban). A redőnyök egyaránt mozgathatóak az okoskapcsolók segítségével, illetve a



mobiltelefonról vagy tabletről az okosotthon applikációból. A bejárati ajtó mellett található jelenetkapcsoló segítségével lehetőség van arra is, hogy egyszerre húzzuk fel vagy engedjük le valamennyi redőnyt.

Szintén a jelenetkapcsolón tudja kiválasztani az elementem üzemmódot, melyben a redőnyöket az okosotthon fogja vezérelni. Ilyenkor nyáron, napos időben, ha a napfény az ablakokat éri, a rendszer kb. 75%-ban leengedi a redőnyöket, hogy az árnyékolással védje a lakást a felmelegedéstől. (Azért nem engedi le teljesen, hogy fényt biztosítson a szobanövényeknek. Ha eltérő mértékben kívánja a redőnyöket leengedni, akár helyiségenként, ablakonként, ezt a rendszer háttértámogatását biztosító SmartBuild Kft. segítségével tudja megtenni.) Télen, a rendszer ellenkezőleg működik, azaz, ha a nap odasüt az ablakokra, az okosotthon felhúzza a redőnyöket, hogy beengedje a napfényt, a szoláris nyereséggel segítve a lakás felmelegedését. Arról, hogy éppen süt-e a nap, az épület tetején lévő időjárásállomástól kap információt a lakás okosotthon rendszere.

Amennyiben nem kívánja a redőnyök mozgatását az automatikára bízni, és nem használja az Elementem üzemmódot, kérjük, nyáron a szükséges mértékig eressze le redőnyeit, télen pedig hagyja felhúzva, ha nincs otthon! Amennyiben otthon van, kérjük, akkor is használja szükség szerint a redőnyöket, különösen hűtési időszakban, mert megfelelő árnyékolás nélkül a hűtési rendszer nehezebben, és jelentősen nagyobb energiaigénnyel tudja csak elérni a kívánt hőfokot! Hosszabb meleg időszakban, kánikulában, megfelelő árnyékolás nélkül az is előfordulhat, hogy a hűtési rendszer önmagában már nem képes elérni a beállított hőmérsékleti célértéket.

A redőnyöket évente érdemes takarítani, ezzel jelentősen meghosszabbítható a redőnyök élettartama. Az erkélyekről kívülről is elérhető redőnyök esetén a külső és a belső palástot is tisztítani kell, ablakok esetén a redőnypalást külső tisztítása ritkábban is elegendő, ahhoz inden esetben szakembert kell hívni. A redőnypalást, illetve a vezetősínek tisztításához PH semleges kenőszappanos vizet és puha törülköndőt kell használni. Tilos alkoholt, benzint vagy más oldószert használni, mert azok károsítják a redőny alumínium lamelláit, ugyancsak tilos dörzsszivacsot, vagy más karcoló szivacsot, keféket használni. A tisztítást a vezetősínek kitörlésével kell kezdeni, vigyázva, hogy ne sértsük meg a kédereket. A vezetősín megtisztítása után engedje le a redőnyt úgy, hogy a lamellák közötti fényáteresztő rések láthatóak maradjanak. A redőny leeresztését követően áramtalanítani kell a redőnykapcsolót a kismegszakító lekapcsolásával. A redőnypalást lemosásánál ügyelni kell, hogy ne nyomja, dörzsolja túl erősen a lamellákat, mert azok eldeformálódhatnak! Miután a redőnypalást egyik ol-



dalát lemosta, ügyelve, hogy valóban eltávolítsa a szennyeződések, pollenlerakódást, a redőnypalástot vagy száraz ronggyal kell áttörölni, vagy várni míg meg nem szárad. Ne húzza vissza a még vizes redőnypalástot a tokba! A palást megszáradását, vagy szárazra törlését követően, ismételje meg a műveletet a redőnypalást másik oldalával is.

Ha redőny működésében rendellenességet tapasztal, vagy a tisztítás során sérülést, rendellenes kopást fedez fel a jótállási idő alatt, haladéktalanul jelentse be részünkre! Súlyosabb rendellenesség, nyikorgás, akadás esetén kérjük, a redőnyt a javításig ne használja! Ha a jótállási idő leteltét követően észlel bármilyen hibajelenséget, a redőnyt kizárólag szakemberrel javíttassa!

Amennyiben valamilyen okból szükségessé válna a redőnypalást és/vagy a lefutósínek cseréje, felhívjuk szíves figyelmét, hogy azt kizárólag az eredetivel egyező színűre szabad cserélni!

Színkód 5 emeletes épületrész esetében
lefutósín: RAL 7038; redőnypalást: Aluprof PA43: x=34

Színkód toronyépület esetében
lefutósín: RAL 7039; redőnypalást: Aluprof PA43: x=03

8.6. 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 szöveget nem lehet verni, sem csavart behajtani vagy fűzni. Az ajtólapot fémfúróval se próbálja megfűzni, 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.



9. GÉPÉSZET

Felhívjuk a figyelmét, hogy a gépészeti vagy elektromos rendszerben észlelt kisebb meghibásodásokat is haladéktalanul jelentse be, vagy a jótállási idő leletét követően mielőbb gondoskodjon a javítatásról, 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!

9.1. Vízórák, hőmennyiségmérő

A fogyasztásmérő órák a lakáson kívül, a folyosón lévő fali szekrényben 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 tartós távolléte vagy javítási, szerelési munkák miatt el kívánja zárni a vizet vagy a fűtést/hűtést, akkor ne csak a lakásban lévő csapokat zárja el, ne csak a vezérlőpanelen vagy a termosztátokon kapcsolja ki a hűtést/fűtést, hanem zárja el a hőmennyiségmérő és a vízórák előtti elzáró csapot is. Felhívjuk figyelmét, hogy fűtési idényben tartós távollét esetén se hagyja lakását fűtetlen, mert az az 1.2 pontban írt penészesedéshez vezethet! Szintén javasoljuk, hogy nyáron hosszabb távollét esetén se zárja el teljesen a hűtést, helyette inkább az okosotthon Vakáció üzemmódját kapcsolja be, amely magasabb hőmérsékleten, de azért klimatizálja a lakást. Ennek hiányában ugyanis a lakásban olyan mértékben megnőhet a levegő hőmérséklete, illetve annak relatív páratartalma, hogy a mennyezeti hűtés egyáltalán nem kapcsol be, vagy csak nagyon lassan, akár több nap alatt fogja tudni komfortos hőmérsékletre visszahűteni a lakás levegőjét.

Ha lakásában általános vízellátási vagy fűtési/hűtési problémát tapasztal, érdeklődjön szomszédjainál is! Amennyiben a hiba csak az Ön lakását érinti,



szinte biztos, hogy annak oka az óránál lévő csapok részben vagy teljesen zárt állapota, ezért elsőként mindig ezeket ellenőrizze! (Sajnos időnként előfordul, hogy a szerelők nem a megfelelő csapot zárják el.)

9.2. Csaptelepek

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

A mosdó dugóját a csaptelep hátulján lévő kar mozgatásával (fel-le) zárhatja, illetve nyithatja, a mosdó dugója tisztításhoz egyszerűen kiemelhető.

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

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

9.3. Porcelán szaniterek

A porcelán szaniterek (WC-kagyló, mosdó, kézmosó), mint nevük is mutatja, az 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 bűzzárast biztosító víz kiszáradhat, emiatt a szennyvízvezetékben kellemetlen szagok jutnak a lakásba, ez természetes jelenség, amit a víz utánpótlásával (csapok kinyitása, WC lehúzása) lehet megelőzni, megszüntetni.

9.4. Kádak, zuhanytálcák

A beépített kádak és zuhanytálcák akrilból készültek.

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

A kádakat a gyár által biztosított lábazattal szereljük be, a 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 kádak és zuhanytálcák fokozottan érzékenyek a magas hőmérsékletre, ezekben ne öntsön forrásban lévő vizet, ne rakjon rájuk a tűzhelyről levett fazekat, bekapcsolt hajszárítót, mert az akril elszíneződik, felhólyagosodhat, megolvadhat. Az akril megsérülése, megrepedése – mely garanciavesztéssel jár – lényegesen lecsökkenti a kád élettartamát, kisebb karcolásai polírozással javíthatók, de a sérülés nyoma rendszerint megmarad.



A kádakhoz és zuhanytálcákhoz kizárólag az akril termékekhez készülő speciális takarítószer használható, minden más tisztítószer, anyag vagy vegyszer elszínezi, bemattítja a felületet, az agresszív savak vagy lúgok nagyobb károsodást is okoznak. A lefolyó tisztításához használt vegyszert körültekintően – hogy ne érintkezzen a leeresztő szelep és a kád anyagával (pl. tölcser használataival) kell beletölteni a lefolyócsőbe.

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

9.5. Mosogató, mosó- és mosogatógép csatlakoztatása

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

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

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



9.6. Szennyvízvezetékek

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

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

9.7. Fűtés, hűtés és melegvíz-ellátás

Az épület és a lakások részbeni fűtését, illetve teljeskörű hűtését hőszivattyús rendszer biztosítja. A melegvíz ellátást és a kiemelten hideg időszakokban történő fűtés rásegítést kondenzációs kazánok biztosítják. A hőtermelő rendszerek üzemeltetését kizárólag szakképesítéssel rendelkező személy végezheti, ezt a feladatot rendszerint a ház gondnoka látja el. Más személynek, így a lakóknak is szigorúan tilos a kazánháza belépni, a kazánt ki- és bekapcsolni, a beállításokat (víz mennyisége, hőmérséklete, nyomása) módosítani, mivel az a rendszer leállításához, szélsőséges esetben a berendezés károsodásához



vezethet! A kazánok kötelező karbantartásáról, amely a jótállásnak is a feltétele, a közös képviselő gondoskodik.

Amennyiben a fűtéssel, hűtéssel, melegvíz-ellátással kapcsolatban kérése vagy problémája volna, kérjük, hogy ne a Metrodomot, hanem a Közös Képviseletet keresse meg, mivel ezek nem a jótállás, hanem az üzemeltetés körébe tartoznak!

9.7.1. A felületi hűtés és fűtés sajátosságai

A felületi fűtés, illetve hűtés rendkívül komfortos megoldás, élettanilag is pozitív, nincs aktív levegőfújás, ezáltal az egyik legjobb megoldásnak számít a porallergiában szenvedőknek is. A rendszerek a sugárzás elvét használva melegítik fel minden tárgy felületét, köztük a padlót, falakat a lakásban, valamint közvetlen a bent tartózkodókat is. A rendszer nem a levegőt használja közvetítő közegként, mint egy radiátor, hanem sugárzás elvén közvetlenül a felületeket melegíti fel, továbbá hűtési üzemállapotban nem szárítja a levegőt. Ugyanakkor technológiájánál fogva, nagy a hőmérsékleti tehetetlenség, azaz nagy hőmérsékletkülönbség esetén a hagyományos fűtési, illetve hűtési megoldásokhoz képest csak lassabban érhető el a kívánt hőmérséklet. A már elért hőmérséklet viszont a rendszer egészen kicsi energiaráfordítással is képes fenntartani.

A lakások fűtését, illetve hűtését a mennyezetbe épített fűtő/hűtővizet csövezésű panelek, mennyezeti felületfűtés illetve -hűtés biztosítja. A fürdőszobában elektromos csőradiátorok vannak elhelyezve, mivel a fürdőszobákban nincsen mennyezeti fűtés-hűtés, hogy a hűtési időszakban elkerüljük a mennyezeten a párakicsapódást. A csőradiátorokat ugyanúgy a fali termosztát, illetve az okosotthon vezérli, ahogyan a felületfűtési rendszert. A vezérlés gyakorlatilag annak a dugaljnak a ki és bekapcsolását jelenti, amelybe a radiátor csatlakoztatva van, a dugaljat külön felirattal is megjelöltük.

Kérjük, hogy amennyiben a fürdőszoba hőmérsékletén kíván állítani, ezt a termosztáton vagy az okosotthon applikációban tegye, semmiképpen se magán a fűtőtesten próbálja hőmérsékletet állítani!

A felületfűtés rendeltetésszerű működése érdekében kérjük, hogy a mennyezetre ne építsen gipszkarton állmennyezetet, és azt más módon se takarja el! (Az alaprajzokon jelölt beépített szekrények, illetve a konyhai faliszekrények beépíthetők a mennyezet alá, nem szükséges a szekrény teteje és a mennyezet között légrést hagyni.)



Figyelem! Mivel a mennyezetben közvetlenül annak felszíne alatt futnak a fűtő, illetve hűtő vízrendszer csövei, ezért a mennyezetet szigorúan tilos megfúrni, arra a csillár, illetve a karnis kivételével tilos bármit is fúrással, csavarokkal rögzíteni! (A csillárok rögzítéséről a 1.3.3 pontban olvashat részletesebben.) A karnisok a külső nyílászárók tokjától számított, legfeljebb 15 cm-es sávon belül rögzíthetők a mennyezetre. Kétség, vagy kérdés esetén kérdéseivel inkább a munka megkezdése előtt forduljon munkatársainkhoz, mert a fűtés-hűtés vezetékek megfúrása miatti meghibásodás, ázás, nem tartozik a jótállás körébe.

A fűtési, illetve hűtési víz hőmérséklete a csövekben folyamatosan változhat, mivel azt a kazánok a külső hőmérsékletet érzékelve, mindig az időjárási körülményekhez, valamint hűtési üzemállapotban a lakások hőmérsékletéhez és a levegő relatív páratartalmához igazítják. Ugyanakkor felhívjuk a figyelmét, hogy a felületfűtés, illetve -hűtés technológiai sajátosságainak egyik jellemzője, hogy a csövekben áramló víz hőmérséklete, illetve az azt átvevő, a helyiségeket fűtő/hűtő mennyezet felületének hőmérséklete viszonylag kis mértékben, csupán néhány fokkal tér el az adott helyiség levegőjének beállított elérni vagy tartani kívánt hőmérsékletétől. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy fűtési idényben a mennyezet tapintásra nem fog annyira forrónak érződni, mint egy hagyományos fűtőtest, inkább csak kellemesen langyos lesz.

Hasonlóan, nyáron sem lesz a mennyezet aktív hűtés esetén sem hideg (mivel így könnyen kicsapódna rajta a levegő páratartalma), inkább csak enyhén hűvös. Ezzel a módszerrel, az adott helyiségek hőmérsékletétől csak kismértékben eltérő, de folyamatosan keringtetett fűtési/hűtési vízzel ugyanis összességében sokkal gazdaságosabb a fűtés, illetve hűtés, a hőszivattyúk és a kazánok összességükben sokkal kevesebb energiát fogyasztanak, alacsonyabb költséggel üzemelnek, mintha hagyományos gázkazánokat vagy légkondicionáló berendezéseket használnánk.

Azt, hogy a hőszivattyúk hűtő-, vagy fűtővizet engednek-e a csövekbe, azaz, hogy éppen fűtési, vagy hűtési üzemállapotban vannak, azt a társasház dönti el, és az üzemeltető állítja nyári ill. téli üzemmódba a rendszert. Az üzemállapotok közötti váltást évente két alkalommal célszerű megtenni, a késő tavaszi és az őszi időszakban. Télen értelemszerűen meleg, nyáron pedig hideg víz kering a rendszerben. A rendszer ugyanakkor nem képes egyszerre fűteni és hűteni, ha olyan helyzet állna elő, hogy például egy északi fekvésű lakásban fűteni, egy déli fekvésűben pedig hűteni szeretnének, azt a rendszer egyidejűleg nem képes teljesíteni.



9.7.2. Tudnivalók a hűtés működéséről

A rendszer, annak használata, a hűtési üzemállapotban tér el leginkább a legelterjedtebb otthoni légkondicionáló berendezések működésétől. A felülethűtéssel történő klimatizálás megoldást jelent a split klímák összes problémájára, kellemetlenségére. Se a lakásban, se az erkélyen nincs semmilyen zajosan működő gép, berendezés, így azokat karbantartani, takarítani sem kell. Ugyancsak nincsenek tisztítandó szűrők, a rendszerben nem keletkezik kezelendő kondenzvíz vagy pangó víz, nincsenek ventilátorok, aktív levegőbefújás, és az azok által okozott jellemző tünetek, betegségek (megfázás, orr- és arcüreggyulladás, porallergia). Ugyanakkor a rendszer hatékony működtetése megkövetel bizonyos ismereteket és néhány szabály betartását.

A modern lakások, így a Metrodom lakásai is úgy lettek megtervezve és kivitelezve, hogy a relatív nagy üvegfelületeknek és a kiváló hőszigetelésnek köszönhetően a hidegebb időszakban hasznosítani tudják a napfény energiáját (szoláris nyereség). Ez hasonlóan működik, mint a melegházaknál, az ablakon beeső napfény segít a benti levegő felmelegítésében, a meleg megtartásában, melynek gyors elszívargását meggátolja a hőszigetelés. Ez a kialakítás azonban nyáron a hűtés ellen dolgozik, ezért a hűtést igénylő időszakban szükséges az aktív árnyékolás. Arról, hogy miként árnyékolja lakását, a beépített okosredőnyök segítségével, a redőnyökről szóló pontban (8.5 pont) olvashat bővebben.

Mivel a lakás levegőjének hűtése a mennyezet lehűtésével történik, értelemszerűen nyáron a lakáson belül ez lesz a leghidegebb felület is. Éppen ezért ha a levegő relatív páratartalma túl magas, a levegő és a mennyezet közötti hőmérsékletkülönbség pedig túl nagy volna, a pára ugyanúgy kicsapódna a mennyezeten, ahogyan az a hideg felületeken egyébként szokott. (A relatív páratartalomról, a párakicsapódásról és az úgynevezett harmatpontról a 1.2 pontban írunk részletesebben, kérjük ezt mindenképpen olvassa el!) A mennyezeten történő párakicsapódást mindenképpen meg kell előzni, el kell kerülni, mert szemben például az ablaküveg vagy a csempe párasodásával, a mennyezet glettelt vasbeton anyaga magába szívja a nedvességet. A folyamatosan nedves, vizesedő mennyezet pedig nem csupán gyorsan bepenészedne, kioldódna, lecsöpögne róla a diszperziós festék, de hosszabb távon maga a fődem anyaga is károsodna.

A rendszer hűtési teljesítményét a páratartalom jelentősen befolyásolja. A normális páratartalmi értékek között (40–60 Rh%) a rendszer maximális hűtési teljesítményt tud biztosítani. Amennyiben a páratartalom jelentősen megemelkedik, az automatika előbb megemeli a hűtővíz hőmérsékletét, szükség esetén



pedig teljesen elzárja a hűtést. Amennyiben a levegő páratartalma lecsökken, a rendszer ismét bekapcsol, illetve lehetőség szerint csökkenti a hűtési víz hőmérsékletét.

9.7.3. Használati meleg víz

A használati melegvizet a kondenzációs gázkazánok állítják elő, és az egyes épületekben lévő melegvíztartályokban tárolják, annyit, amennyi a csúcsfogyasztási időszakban biztosítja az ellátást. Amikor kevés a fogyasztó (pl. éjszaka) a melegvízre hosszabb-rövidebb ideig várni kell, mivel ezen időszakokban energiatakarékossági okokból a kazánházi automatika nem működteti a melegvíz rendszer cirkulációs szivattyút, illetve az csak a fel és leszálló fővezetékekben működik, ezért meg kell várni, amíg a forró víz eljut a nyitott csapig. Ez nem működési vagy tervezési hiba, hanem a központi meleg víz-ellátás jellemzője.

9.7.4. Karbantartás, gyakori hibajelenségek, hibaelhárítás

A fűtési-hűtési rendszer lakáson belül található részei, a mennyezetbe épített csövek, a nyitó, záró szelepek, a lakók részéről semmilyen karbantartást, tisztítást, takarítást nem igényelnek. A termosztátokat kizárólag könedves törölkendővel, vagy olyan tisztítószerral takarítsa, amelyeket kifejezetten számítástechnikai eszközökhöz, például mobiltelefonokhoz javasolnak. A rendszer bármiféle megbonthatása, módosítása szigorúan tilos, és a jótállás elvesztésével jár! Ha a mennyezeten nedvesedést, vízcsöpögést észlel, kérjük, haladéktalanul jelentse azt be!

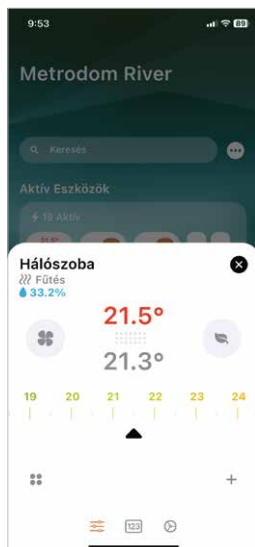
Amennyiben lakásában egyik helyiségben sincs fűtés vagy hűtés, kérjük, érdeklődjön szomszédjai tapasztalatairól! Ha náluk sincs fűtés vagy hűtés, keresse a közös képviselőt, ebben az esetben, a hiba nem a lakáson belül található (pl. zárva van a hőmennyiségmérőnél a szelep) hanem a teljes rendszert érinti!

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. Ha hűtési probléma van, és ez csak az Ön lakásában áll fenn, kérjük, ellenőrizze a relatív páratartalmat! Amennyiben a lakásban lévő hőmérsékleti és páratartalmi viszonyok alapján a lakásban lévő vezérlőautomatika páralecsapódás veszélyét érzékeli, a rendszer automatikusan elzárja a hűtővíz szelepét, hogy megakadályozza a levegő párájának a mennyezeten történő kicsapódását, a vizesedést, a penészesedést (lásd 1.2 pont). A levegő relatív páratartalmát rövid szellőztetéssel, illetve a konyhai, fürdőszobai páraelszívók bekapcsolásával tudja csökkenteni. Ha a szellőztetés nem segít a külső levegő magas páratartalma miatt, ideiglenes jelleggel javasoljuk a kereskedelmi forgalomban beszerezhető mobil páramentesítő eszköz használatát.



9.8. Hőmérsékletállítás, a termosztát használata

A lakás, azon belül a lakó és fürdőszobák fűtését és hűtését (fürdőszobáknak csak a fűtését) az okos termosztátokkal, illetve központilag, az okos otthon-rendszerrel lehet szabályozni.



Hőmérséklet beállítások:

Téli – Fűtési üzemállapotban:

A mennyezet maximális üzemi hőmérséklete: 38 fok. A szobák hőmérsékletének állíthatósága fűtési idényben: 18–26 fok. A rendszer reakcióideje óránként: kb. 1 fok/óra, de az érték függ az aktuális külső/belső és a célhőmérséklettől, tájolástól, benapozástól, árnyékolástól, szellőztetéstől

Nyári- Hűtési üzemállapotban:

A mennyezet minimális üzemi hőmérséklete: 16 fok. A szobák hőmérsékletének állíthatósága: 22–30 fok. A rendszer reakcióideje óránként: kb. 1 °C/óra, de függ az aktuális külső/belső és a célhőmérséklettől, tájolástól, benapozástól, árnyékolástól, szellőztetéstől



A felületfűtési és -hűtési rendszer egyik sajátossága, a nagy hőtehetetlenség miatt (lásd 1.2.3 pont) kifejezetten javasoljuk, hogy a hűtést, illetve fűtést csak hosszabb, három napot meghaladó távollét esetén állítsa feljebb vagy lejjebb, mert a későbbi visszahűtés/visszafűtés nem csak lassú lesz, de sokkal többre is kerül, mint a korábban beállított hőmérséklet tartása. Ugyancsak emiatt javasoljuk, hogy a hosszú szellőztetések a lakás kihűtése/felmelegítése helyett, inkább naponta többször, két-három alkalommal, de csak rövidebb időre, néhány percre nyissa ki az ablakokat! Így biztosítható a friss levegő, a kellően alacsony relatív páratartalom, de mindez nagyobb hőveszteség nélkül.

A mennyezet hőleadását és így az egyes helyiségek hőmérsékletét külön lehet szabályozni a termosztátok beállításával. Ez azonban csak bizonyos határok között lehetséges, mivel a beltéri ajtók és a válaszfalak nem hőszigeteltek, a helyiségek közötti jelentős hőmérséklet-különbség pedig a beltéri ajtókat is károsítaná. Kérjük, szomszédos helyiségek között, legfeljebb 1,5-2 fok különbségre állítsa be a termosztátokat! A rendszer akkor működik a leghatékonyabban, ha a teljes lakásban, de legalábbis azokban a terekben, melyek között a beltéri ajtók rendszerint nyitva vannak, azonos hőmérsékletet állít be.

A termosztát 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 mennyezetet és így a helyiséget. Hasonlóan, nyáron, ha a helyisége hőmérséklete a beállított fölé emelkedik, a termosztát nyitja a szelepet, a hűtővíz lehűti a mennyezetet, az pedig a helyiség levegőjét a kívánt szintre.

Kérjük, hogy az ebben a pontban a következőkben leírt kivétellel soha ne állítsa a termosztátot irreális, túl magas/túl alacsony hőfokra, mivel ekkor sem melegszik fel/hűl le gyorsabban vagy jobban a helyiség, ebben az állapotban azonban a szelep folyamatosan nyitva van és áramlik át rajta a fűtési/hűtési víz, aminek köszönhetően hőmennyiségmérője is folyamatosan pörögni fog.

Egy túl magas/alacsony hőmérsékletre állított termosztáttal a lakás fűtési/hűtési 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 termosztát közvetlenül a vezetékes áramra van kötve, áramellátását a hálózati áram biztosítja. Áramszünet esetén ezért a termosztátok sem működnek.



A kívánt hőmérséklet beállítása a termosztát jobb oldalán elhelyezett fel- és lefelé mutató nyilak segítségével történhet. Beállítás alatt a kijelző színe feketére vált, majd 5 másodperc elteltével visszaáll a mért hőmérséklet és páratartalom kijelzésére.

Az egyes helyiségek hőmérsékletének beállítását, megváltoztatását, a termosztátokon kívül az okosotthon-rendszerből is elvégezheti mobiltelefonja, számítógépe segítségével. Az egyes helyiségek, illetve a lakás hőmérsékletét az okosotthon-rendszer automatikusan vezérli, amennyiben a beállított hőmérséklet szeretné megváltoztatni, ezt az okosotthon-rendszerben az üzemmódváltással (5. fejezet) vagy a beállítások megváltoztatásával (5.2 pont) teheti meg. Fontos tudni, hogy üzemmódváltás esetén az új üzemmód alapértelmezett hőmérséklete automatikusan felülírja a szobai termosztátok egyedileg beállított hőmérsékletét.

Ha huzamosabb ideig távol van (legalább 3 nap), akkor javasoljuk távozás előtt/után a mobiltelefonos applikációban a Vakáció üzemmódot kiválasztani, ezzel akár fűtés, akár hűtés esetén jelentős energiát és költséget takaríthat meg. Ha nem használja az okosotthon-rendszert (ki van kapcsolva), és az egyes helyiségek hőmérsékletét egyesével, kézzel állítja be, huzamosabb távollét esetén se állítsa a termosztátokat télen 15 foknál alacsonyabb értékre, mert különben párákicsapódásra, penészesedésre is számíthat.

9.9. Szellőztető- és elszívó berendezések

A zárt belseőterű, homlokzati nyílászáróval nem rendelkező helyiségek (WC, fürdőszoba, háztartási helyiség) szellőztetése helyi elszívó ventilátoron keresztül történik. Az elszívott levegőt a tetősík felett fűjjük ki a szabad térbe. Az elszívó ventilátorok a világítás felkapcsolását követően lépnek működésbe, a világítás lekapcsolása után rövid ideig még tovább működnek, a világítás lekapcsolása utáni működés időtartama nem állítható.

A MELTEM VARIO elszívó ventilátorok a rendszeres szűrőcserén kívül nem igényelnek karbantartást. Az, hogy milyen gyakran kell a szűrőt cserélni, a felszerelés helyétől és körülményeitől függ, de javasolt a kéthavonkénti szűrőcsere. Ha nem cserélik a szűrőket csökken a teljesítmény és a készülék élettartama, és ezzel egyidejűleg emelkedik a készülék zajszintje.

A szűrő kicseréléséhez a szívófedél levétele után (az egyik alsó sarkánál fogva le lehet húzni) távolítsa el a szűrőtartót és a régi szűrőbetétet. Ezután csak



helyezze be az új szűrőbetétet és tegye vissza a szívófedelelet. A szűrőbetét rendelési száma: 5670 Filter VARIO.

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 figyelembevételével történt.



10. ELEKTRO- MOSSÁG



10.1. Általános előírások és elvek

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

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

A lakások elektromos rendszerének méretezése a jogszabályi előírásokkal összhangban az általában szokásos háztartási fogyasztáshoz igazodik. Ez nem jelenti azt, hogy az elektromos rendszert nagy fogyasztású 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 a 3 szobás lakások esetében a tervezettnél nagyobb fogyasztási igény merülne fel, a hálózat alkalmas 1x50 A teljesítményig a rendszer bővítésre, amit az ELMŰ-től lehet megrendelni külön díj ellenében, ennek részleteiről érdeklődjön az ELMŰ-nél!



10.2. Hosszabbító és elosztó használata

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

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

Elosztó vagy hosszabbító használata esetén különösen figyeljen rá, hogy ne terhelje túl az elektromos hálózatot, azokba csak alacsony fogyasztású gépeket és berendezéseket (pl. set-top box, wi-fi router, monitor, számítógép, asztali lámpa, médialejátszó, nyomtató, 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 hőtermel, ami a vezeték átforrósodásával és kigyulladásával járhat!

10.3. 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 jóállást;
- az utólagos szerelés közben okozott meghibásodásokra, pl. helytelen bekötés okozta zárlat vagy egyéb rongálás (vakolatsérülés, burkolatsérülés stb.);
- a szakszerűtlen beavatkozásból származó hibákra, károokra;
- a lakásban végzett szereléssel vagy egyéb beavatkozással az elektromos rendszerben okozott hibára (pl. falfűrés közben a vezeték megsértése);
- az elemi károokra és a nem a jótállás körébe tartozó meghibásodás által okozott károokra (pl. a mosógép hibás csatlakoztatása vagy nyitva hagyott ablak miatti ázás által okozott zárlat).

10.4. Vezetékrendszer és alapcsövezés

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

10.5. Elektromos mérő (villanyóra)

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

10.6. Kiselosztó tábla, kismegszakítók

A kiselosztó táblát és a kismegszakítót az előtérben találja, a kismegszakítók mellett feliratok tájékoztatnak az egyes, külön biztosított áramkörökről (pl. konyhai konnektorok, szobavilágítás stb.). Az egyes biztosítékok lekapcsolt állapota jelzi 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! Nem szakképzett személyeknek a lakásban lévő kiselosztó fedlapját levenni, leszerelni szigorúan TILOS, mivel a fedlap eltávolítása esetén áramütés veszélye áll fent!



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 hálózathoz, 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.

10.7. Kapcsolók és dugaljak

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

A fix készülékeket a tervrajzokon jelölt helyekre kell csatlakoztatni (pl. hűtő, mosógép, mosogatógép, elszívó), az elektromos tűzhelyet csak a részére kialakított csatlakozó pontra szabad csatlakoztatni, a tűzhely gyártója által előírt kábeltípussal. A fürdőszobai csőradiátort szintén csak a részére kialakított, külön megjelölt dugaljba lehet csatlakoztatni, amelyet közvetlenül a termosztát vezérel. 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.

Kérjük, hogy a bedugott villásdugót a dugaljból úgy húzza ki, hogy közben egyik kezével megtámasztja a dugaljat, azért, hogy elkerülhető legyen a dugalj kilazulása. 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.



A villanykapcsolók érintésérzékeny felülete, illetve annak kezelése hasonlóan működik, mint az okostelefonok érintésérzékeny kijelzője. A kapacitív érintésérzékeny technológiának köszönhetően felesleges erősen megnyomni a kapcsolót, a könnyű érintés is megfelelően működteti. Vizes kézzel, vagy kesztyűben a kapcsoló működtetése nem lehetséges, ez a technológia következménye és nem számít hibának. A kapcsolók érintésérzékeny felületét a kör alakú jelölés mutatja, amely a kapcsoló fel-, vagy le állásához igazodva eltérő színnel világít. A világítás segít sötétben a kapcsolók megtalálásában, illetve az égő kiégése esetén mutatja, hogy a kapcsoló érintése elvégzi a fel-, illetve lekapcsolást, az áram eljut az égőig, tehát az égő működésképtelenségéért annak kiégése és nem a kapcsoló esetleges hibája a felelős. A kapcsoló világítását alacsony fogyasztású led izzó biztosítja, melynek áramfelvétele minimális, kb. 0,5 W. Ettől függetlenül, ha nem kívánja, hogy a villanykapcsoló világítson, vagy hogy a kapcsolót az okosotthon rendszer az üzemmódnak megfelelően automatikusan vezérelje, ezeket a funkciót kikapcsolhatja a SmartBuild Kft-vel.

10.8. Tévé, telefon és számítógépes hálózati csatlakozók

A távközlési hálózatokat és csatlakozókat a Magyar Telekom Zrt. építette ki, azok megfelelnek a jogszabályi előírásoknak. A társasházban a Magyar Telekom Zrt. szolgáltatói elérhetőek. Mivel adatátvitelre többféle vezeték is alkalmas, előfor-



dulhat, hogy más szolgáltató a kiépített vezetékeket nem tudja használni (pl. koax kábelen alapuló rendszer esetén) vagy a szolgáltatáshoz további berendezésre (jelerősítő, átalakító) van szüksége, ez nem szolgál jótállási igény alapjául.

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

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

A tisztítást illetően az előző pontban írtak az irányadók.

10.9. Világítás, csillár

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

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

10.10. Kaputelefon

A kaputelefon-rendszer egyik fő része a kültéri egység, amely mind a Budafoki úti közös személybejárat, mind az egyes épületek bejárata mellett megtalálható. A rendszer másik alkotóeleme a lakások előterében található beltéri egység, gyakorlatilag egy érintőkijelző. A kaputelefon működéséről és használatáról lásd a 3.6 pontot.

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.



11. 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.

11.1. 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 javítatásról, mivel a repedésekbe jutó és télen megfagyó víz a csekély sérüléseket is súlyos károkká tudja változtatni. A nyáron közvetlen napsütésnek kitett, felhevült padlólapokra soha ne öntsön hideg vizet, mivel ez a fuga és a padlólap sokszor szabad szemmel nehezen észrevehető 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 fölötté lévő erkélyfödémbe szigorúan tilos fűrni vagy a felületet bármi más módon megbontani, mivel ezzel megsérül az alatta lévő víz- és hőszigetelés is, aminek következtében a homlokzaton és a lakásokban is súlyos károk keletkeznek!

11.2. Erkélykorlát

A korlát üveglapjai ugyanúgy tisztíthatóak, ahogyan az ablakok vagy erkélyajtók, üvegfelületekhez gyártott tisztítószerrel és nem karcoló szivacsot, törlőkendőt javasolunk. Az üveglapok alkalmasak a funkciójuknak megfelelő terhelés elviselésére, de nagyobb erőhatásra, ütésre ezek is eltörhetnek, a törés vagy repedés, az üveg szélének csorbulása, vagy más fizikai sérülése nem tartozik a jótállás körébe. Amennyiben az üveggörkört cseréje válna szükségessé, kérjük, azt mindenképpen szakemberrel végeztesse, és csak az eredetivel színazonos üveglapot használjon.

11.3. Erkélyvilágítás

Az erkélyek megvilágítására kifejezetten kültéri használatra szánt lámpák szolgálnak, kérjük, hogy azokat ne távolítsa el vagy cserélje más lámpára! Ugyan-csak 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, különö-sen az áramtalanításra vonatkozókat.

11.4. Vízelvezetés, összefolyók és kifolyók

Az erkélyek és teraszok úgy vannak kialakítva, hogy a rájuk került víz legnagyobb része lefolyjon róluk, kisebb területeken azonban maradhat foltokban, száradással eltűnő víz, ez nem számít hibajelenségnek. A földszinti teraszokról a víz a padlósíkba süllyesztett rácsos padlóösszefolyókba gyűjtve, az erkélyekről vízvetőkkel kerül elvezetésre, itt a csatorna vagy az összefolyó hiánya a kiviteli terveknek megfelelő, azaz sem tervezési, sem kivitelezési hibának vagy hiányosságnak nem minősül. Az összefolyók esetén az azt fedő fém vagy műanyag rács jellemzően kiemelkedik a burkolt felület síkjából, ez nem minősül



kiviteli hibának. A tömör mellvédeknél a víz elvezetését a kiviteli tervek szerinti helyeken kifolyókkal biztosítjuk.

A vízelvezető rendszer 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 szennyeződést el kell távolítani. Az összefolyók, ereszek eldugulása, illetve a dugulás miatti károk kijavítása nem tartozik a jótállás körébe!

11.5. Homlokzat

Felhívjuk figyelmét, hogy a homlokzat, annak az erkélyre eső, onnan elérhető részeit is beleértve közös tulajdonnak számít, melynek karbantartásáról és javításáról 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!

11.6. Árnyékolás

Azon déli, keleti és nyugati tájolású erkélyek esetében, ahol a felette lévő szinten nem található erkély, a homlokzatburkolatban fogadószerelvény és elektromos csatlakozási lehetőség lett kiépítve könyökkaros napellenző részére. A fogadószerelvények az Umbroll típusú termékekre lettek tervezve, ettől eltérő típusú árnyékoló kiegészítő segédtartószerkezetet igényelhet. A homlokzatburkolat megbontása a napellenző rögzítéséhez tilos, a napellenző csak a beépített fogadószerelvényekhez rögzíthető!

Az egységes homlokzati megjelenés érdekében csak tokozott, könyökkaros napellenző szerelhető fel, és csak azon erkélyek fölé, mely erkélyek feletti szinten nem található erkély.

Szintén az egységes homlokzati megjelenés érdekében, a napellenző színe a következő lehet:

Szerkezetszín: RAL 9016 (fehér)

Ponyva színe: Umbroll UV 60 314-910 színkódú (világos szürke) vagy más gyártó esetén ezzel azonos színű.



A napellenző motorjának elektromos csatlakozó kábele a homlokzatburkolatban elhelyezett kötődobozban található. A csatlakozó kábel feszültség alá helyezését a redőnykapcsoló szerelvénydobozában kell elvégezni. A napellenző motorjának külön kapcsoló nem lett kiépítve, csak rádióvezérléses motorral szerelt napellenző telepíthető. A napellenzőt olyan szél vagy rezgésérzékelővel kell ellátni, ami a napellenzőt automatikusan behúzza, amennyiben a szélerő a napellenző szerkezeti integritását veszélyezteti.



12. TEREMGARÁZS, TÁROLÓK



A ház pinceszintjén található gépkocsibeállók és tárolók az azokat megvásárlók magántulajdonában állnak, a teremgarázsban lévő egyéb területek, közlekedőutak azonban a társasház közös területét képezik. Hasonlóan közös tulajdonban vannak a garázskapuk, a teremgarázsban található gépészet, a világítás, és az elektromos autótöltő hálózat. Emiatt a vegyes jelleg miatt a gépkocsibeállók takarításáról, illetve jellemzően a karbantartásról, javíttatásról is a közös képviselőt gondoskodik. Éppen ezért kérjük, hogy a teremgarázzsal kapcsolatos problémákat és észrevételeket a közös képviselőnek jelezze, aki gondoskodik azok kezeléséről. Az ebben a fejezetben leírt karbantartási utasítások szintén nem az egyes tulajdonosoknak, hanem elsősorban a közös képviselő számára nyújtanak iránymutatást.

12.1. A teremgarázs és a beállók jogi helyzete

A teremgarázsban található gépkocsibeállók önálló albetétet képeznek az egyes tulajdonosok kizárólagos tulajdonában vannak. A beállók a teremgarázs padlóján egyértelműen jelöltek és azonosíthatók, a tulajdonosok csak a saját helyükön parkolhatnak gépkocsijukkal.

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

A teremgarázsban tulajdonnal nem rendelkező lakók a teremgarázs és a beállók használatára ideiglenes jelleggel (pl. költözés, bevásárlás stb.) sem jogosultak.



12.2. A beállók mérete és használata

A garázs és közlekedő útjainak (szélesség, magasság, ívek bedöntése és sugara, csatlakozó rámpa meredeksége) kialakítására a közútépítés szabályai nem vonatkoznak, azokat külön jogszabály határozza meg. A garázs kialakítás nem illeszkedik egyenként és külön-külön a használók gépkocsijaihoz (pl. mélyre helyezett légterelő, 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 beállókön úgy kell megállni a gépkocsival, hogy azzal ne akadályozzák a szomszédos beállókat vagy a közlekedőket. Be- és kiszállásnál, pakolásnál a gépkocsi ajtajai átnyílnak a szomszédos beálló területére, ez a normális használat része, ezért a gépkocsikat a beálló közepére kell parkolni, hogy ne gátoljuk a szomszédos 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.

12.3. Forgalmi rend

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

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 garázsban a közúti közlekedés szabályai szerint, a KRESZ táblákra és útbaigazító táblákra, valamint a felfestett burkolati jelekre figyelemmel kell közlekedni. A teremgarázsban 15 km/h a megengedett maximális sebesség. A garázsba behajtani, illetve ott közlekedni legfeljebb 1,20 tonna tengelyterhelésű, azaz 2400 kg össztömegű gépkocsival lehet, amelynek magassága legfeljebb 210 cm. A teremgarázs bejáratánál még a garázkapu előtti részen a magassági korlátozást jelző tábla van elhelyezve, illetve azokon a helyeken ahol a belmagasság nem teszi lehetővé a 210 cm áthajtási magasságot, további magassági korlátozást jelző táblák kerültek elhelyezésre. Amennyiben behajtásnál az autó teteje (tetőcsomagtartója, tetőboxa stb.) a határolóba ütközne, vagy azt érintené, tilos behajtani a garázkapu alá! A határoló eltávolítása szigorúan tilos, sérülése vagy eltűnése esetén a javításról, illetve pótlásról haladéktalanul gondoskodni kell!

12.4. Szellőztetés, CO-érzékelők

A belső égésű motorok kipufogógáza más mérgező anyagokon (korom, CO₂, NO₂ stb.) kívül alapvetően szénmonoxidot (CO) tartalmaz, amely szintelen, 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 kültérből történik, az elhasznált levegő a legfelső lakószint feletti magasságban távozik, így senkinek az egészségét nem károsítja vagy veszélyezteti. Az elszívó rendszer 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.



12.5. Rámpa és rámpafűtés

A kültéri gépkocsi lehajtó rámpa forgalmi sávjainak keréknyomvonalában a szerkezeti betonban elektromos fűtőszál van elhelyezve a rámpára kerülő csapadék lefagyásának megakadályozására. A rámpafűtés csapadék és hőmérsékletérzékelővel van ellátva. A rámpafűtés csak akkor kapcsol be, ha a hőmérséklet fagypont alá esik, és emellett csapadékot (eső, hó, önososó) is érzékel a rendszer. A rámpafűtést fagymentes időszakban, tavasztól-őszig érdemes kikapcsolt állapotban tartani, elkerülve az esetleges meghibásodásból eredő többletfogyasztást.

12.6. A garázkapu működtetése

A teremgarázsokhoz vezető alagútba a Budafoki útról lehet behajtani, a be- és a kihajtás a két iránynak megfelelő, különálló garázkapukon át történik. A garázkapu nyitását a gépjárművek rendszámát azonosító kamera végzi.

A rendszámfelismerő az érkező és távozó gépjárműveket figyelő kamerák segítségével azonosítja az érkező, illetve távozó járműveket. Azokat a járműveket, amelyek elején nincs rendszámtábla (pl. motorkerékpár) a rendszer értelemszerűen azonosítani sem tudja. A rendszer szintén nem működik, ha a rendszámtábla sérült vagy piszkos. Ezen esetekben a garázkapu telefonhívással is nyitható. A kimenő forgalom részére a garázkapu a kapu előtt elhelyezett nyomógombbal is nyitható.

A rendszer nem csak a kapunyitásra alkalmas, hanem arra is, hogy tudja, hogy az adott beállóhoz tartozó gépkocsi a teremgarázsban van-e. Egy beállósámhoz ugyanis elvben több rendszám is megadható, mivel lehetséges, hogy a tulajdonos több gépkocsival, felváltva kívánja használni beállóját. Ha viszont az egyik gépkocsi a rendszer adatai alapján a teremgarázsban van, az ahhoz a beállóhoz tartozó második, harmadik stb. gépkocsi előtt az automata már nem nyitja ki a kaput mindaddig, amíg a korábban behajtott gépkocsi nem távozik a teremgarászból (ki nem hajt a kapun át). Erre azért van szükség, hogy elkerülhetőek legyenek a visszaélések, hogy a tulajdonosok illetéktelenül használják második, harmadik gépkocsijukkal mások beállóját, esetleg közös területen a közlekedőutakon parkolva zavarják a forgalmat. A garázkapu nyitó automata ugyanakkor úgy is beállítható, üzemeltethető, hogy nem figyeli azt, hogy adott tulajdonos éppen hány gépkocsival használja a teremgarázst.



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 garázska pu telefonszámát, azaz azt a telefonszámot, melyet felhívva a kapu kinyílik, a birtokbaadá si jegyzőkönyvön találja!

Csak olyan telefonszámról kezdeményezett hívással nyitható a kapu, amely előzőleg regisztrálva lett a garázska pu rendszerében.

Ha szeretné rendszámát és telefonszámát felvetetni a kapunyitó automatikába, kérjük hívja a közös képviselőt! Amennyiben eladja autóját, megváltozna a rendszáma vagy telefonszáma, bérlo c sere történne a beállóján, kérjük ne felejtse el a rendszámot és a telefonszámot törölni a rendszerből!

A garázska pu 10 másodpercig van nyitva (onnantól számítva, hogy a kapu elérte a felső nyitási végpontot) majd automatikusan záródik. Ha a garázska pu szerkezetének jobb és baloldalán elhelyezett érzékelő (infrarompó) járművet, személyt, vagy nagytestű állatot érzékel a kapu nem záródik be. Tilos a még mozgásban lévő, éppen nyíló vagy csukódó kapu alá hajtani!

A be- és kihajtás során egyaránt figyelemmel kell lenni a közúti forgalomra és a garázska pu előtt vezető járdán a gyalogos forgalomra.

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

12.7. A garázska pu és a teremgarázs karbantartása

A garázska pu gyakori és nagy igénybevételnek kitett elektromechanikus szerkezet, ezért folyamatos karbantartást igényel, amelyet kizárólag erre felkészült, a megfelelő jogosítvánnyal rendelkező vállalkozás végezhet, a karbantartási



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

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

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

12.8. Elektromos autótöltő

12.8.1. Alapvető tudnivalók

A teremgarázsokban kiépített elektromos autótöltő hálózat, beleértve a vezetékezést és magát a töltőt, a társasház közös tulajdonában van. Ennek megfelelően a beállótulajdonosok a beállójuknál lévő, kizárólag általuk használt töltőket sem építhetik át, nem cserélhetik le a töltőberendezést, nem helyezhetik azt át, a töltőn semmilyen módosítást, karbantartást nem végezhetnek.

Az autótöltő hálózat töltésmenedzsment rendszere az adott teremgarázsban aktuálisan rendelkezésre álló teljesítményt osztja meg az éppen töltődő gépkocsik között. Amennyiben a töltőn lévő gépkocsik száma és teljesítményigénye meghaladja a rendelkezésre álló kapacitást, akkor az egyes töltőkről éppen felvett áram mennyisége kevesebb lesz, mint a töltő névleges teljesítménye (11 kWh). A töltési teljesítményt korlátozhatja az egyes gépkocsik műszaki kialakítása is. Különösen régebben gyártott autók esetén előfordulhat, hogy váltóáramról történő töltés esetén az autó elektronikája nem tud 3 fázist kezelni, csak egyet, így az autótöltő 3x16 A teljesítményéből csak egyetlen fázis lesz használatban. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a töltő elméleti maximális kapacitásának csak a harmada elérhető. Az autótöltők Type 2-es aljzattal szereltek, az ehhez megfelelő Type 2-es töltőkábelt az autó tulajdonosának kell biztosítania.

12.8.7. Biztonsági előírások

Az autó töltéséhez csak a gépjármű gyári töltőkábelét, vagy a megfelelő minősítéssel rendelkező, szabványos töltőkábelt használja



Ha az autó elektromos rendszere bármilyen hibát jelez, vagy az elektromos rendszerben hibajelenséget észlel, ne használja a töltőt.

Ha az autó töltés közben az akkumulátorok túlmelegedését jelezné, azonnal szakítsa meg a töltést, vigye szervízbe az autót és a hiba kijavításáig ne használja a töltőt.

Amennyiben az elektromos autó füstölni kezdene, füst szagot vagy égett szagot érez, azonnal szakítsa meg a töltést és nyomja meg a legközelebbi piros színű tűzjelző gombot, amely tűzjelzést küld a távfelügyeleti cég felé.

12.8.3. Töltés indítása

1. A töltőn zöld ledcsík jelöli, hogy a töltő rendszerben működik és üzemkész
2. Érintse RFID kártyát a töltőn látható jelzéshez, sikeres leolvasás esetén a töltő fénycsíkja háromszor kéken felvillan
3. Csatlakoztassa a töltő kábelt a töltőhöz, győződjön meg a megfelelő csatlakozásáról
4. Dugja be a kábel szabad végét az autó töltő csatlakozójába, megfelelő csatlakozás esetén a jármű csatlakozó retesze lezár
5. Ha minden rendszerben van, a töltés elindul, a töltőn a kék fényjelzés ciklikusan elhalványodik és megerősödik, a jármű jelzi a töltés megkezdését.

A töltés megkezdésekor az autók jellemzően kiírják a becsült, hátralévő időt az akku teljes feltöltéséig. Mivel azonban a töltőrendszer az összesített teljesítményfelvétel, az éppen töltődő autók számának függvényében, folyamatosan változtatja az autó töltője által leadott teljesítményt, a valós töltési idő jelentősen eltérhet az előre becsülttől.

12.8.4. Töltés leállítása

A töltés fő szabályként az autón tudja leállítani. Ez típustól függően történhet a jármű applikációjából, a középkonzol kijelzőjén a menüből, vagy az autó töltőcsatlakozója mellett lévő gomb megnyomásával (utóbbi csak néhány típusban található meg). A töltés leállításakor a töltőkábel mindkét végénél old a reteszelés, így az autóból és a fali töltőből is kihúzható.

Ha valamilyen okból az autóban nem tudná leállítani a töltést, lehetőség van közvetlenül a fali töltő leállítására is. Ehhez annyit kell tennie, hogy RFID kártyáját a fali töltőn a jelzett ponthoz érinti, hasonlóan a töltés elindításához.



Ekkor a töltés azonnal leáll, és a kábel fali töltőbe dugott végénél old a reteszelés, a kábel kihúzható a fali töltőből. A töltés csak azzal a kártyával állítható le, amellyel elindításra került, így más személy a folyamatban lévő töltést nem tudja leállítani. Ha a töltést a fali töltőről, RFID kártyával állítja le, az autóba dugott vezeték vég reteszelése várhatóan nem oldódik ki, ezt ebben az esetben csak az autó oldaláról lehet elvégezni.

12.8.4. Töltő jelzései

Zöld fény, állandó: a töltő üzemkész.

Kék fény, állandó: a töltés ideiglenesen leállt, felfüggesztésre került. Ennek két oka lehet. Az egyik, hogy az akku teljesen feltöltődött, az autó pedig leállította a töltést. A másik, hogy a rendelkezésre álló elektromos teljesítmény túl kevés a töltéshez, ha ez megnövekszik, a töltés magától újraindul.

Kék fény, villogó: sikeres RFID kártya olvasás, a töltő a töltés megkezdésére vár. Kék fény, pulzáló (ciklikusan elhalványuló, megerősödő): az autó töltése folyamatban van, rendben zajlik.

Piros fény: hiba, a töltő nem működik. Próbálja meg a töltő feletti kismegszakító le- és visszakapcsolásával újraindítani a töltőt.

Ha nem sikerült a hibát elhárítani, vagy rendellenes működést tapasztal, hívja a töltő háttértámogatását biztosító Smart Digital Kft-t a +36 1 447 7585 számon, vagy olvassa be telefonkészülékével a töltőn lévő QR kódot! Hiba-bejelentéshez szükség van a töltőn található azonosító számra, illetve az ügyfélazonosításra is.

12.8.5. Lehetséges hibajelenségek, a hibák elhárítása

- A töltőn semmilyen fény nem világít: a töltőben nincs feszültség, ha ez kismegszakító felkapcsolása után sem változik, hívja a közös képviselőt.
- A töltő üzemkész állapotot jelez, de a töltés mégsem indul el:
 - Ellenőrizze a kábel csatlakoztatását, hogy mindkét vége jól van bedugva a fali töltőbe, illetve az autóba, a reteszelés mindkét helyen megtörtént.
 - Ellenőrizze a jármű állapotát, hogy kész-e a töltés fogadására. A töltés nem indul el, ha az akku teljesen fel van töltve, vagy ha a rendszer hőmérséklete az előírt hőmérséklet tartományon kívül van.
 - Győződjön meg róla, hogy valóban sikeres volt az RFID kártya beolvasása, a visszajelző fény kéken villog.
 - Kezdje előlről a töltés indítás folyamatát! Húzza ki a kábelt az autóból és a fali töltőből is, várja meg, amíg a visszajelző fény zöldre vált, majd indítsa újra a töltési eljárást az RFID kártya beolvasásától!



- Ha a töltést továbbra sem lehet elindítani, a hiba oka valószínűleg kommunikációs probléma, a fali töltő elvesztette a kapcsolatot a szolgáltató szerverével. Ha a jelenség 10 percnél tovább áll fenn, kérem hívja a Smart Digital ügyfélszolgálatát a +36 1 447 7585 számon, vagy olvassa be telefonkészülékével a töltőn lévő QR kódot!
- Áramszünet: ha töltés közben következne be áramszünet, nincs semmilyen teendő, a töltés automatikusan folytatódni fog, ha visszajön az áram.
- A fali töltő visszajelzése alapján megy a töltés, a jármű akkumulátorában azonban nem nő a töltöttség: a töltőrendszerben aktuálisan rendelkezésre álló teljesítmény ne éri el azt a minimális szintet, amivel a jármű meg tudja kezdeni az akkumulátor töltését. Mivel a töltőrendszer automatikusan osztja el és szabályozza az éppen rendelkezésére álló teljesítményt, ezért amint ez növekszik, illetve csökken a fogyasztók száma, és eléri a megfelelő szintet, a jármű akkumulátora el fog kezdeni feltöltődni.
- Nem lehet kihúzni a töltő kábelt a fali töltőből (a kábelrögzítő retesz nem old ki): próbálja meg a töltő feletti kismegszakító le- és visszakapcsolásával újraindítani a töltőt. Ha ez sikertelen, kérem hívja a Smart Digital ügyfélszolgálatát a +36 1 447 7585 számon, vagy olvassa be telefonkészülékével a töltőn lévő QR kódot!
- Nem lehet kihúzni a töltő kábelt az autón lévő aljzatból (a kábelrögzítő retesz nem old ki): próbálja a járművet kinyitni, és visszazárni. Az újabb nyitás után a retesz néhány másodpercre kiold. Ha ez sikertelen, kérem hívja az autó gyártójának ügyfélszolgálatát.

Bármilyen egyéb hiba vagy rendellenesség esetén keresse az ügyfélszolgálatot a töltőn található Smart Digital feliratú QR-kód leolvasásával, itt bejelentheti a hibát online, vagy a felületen megjelenő telefonszám hívásával. Hibabejelentéshez szükség van a töltőn található azonosító számra, illetve az ügyfélazonosításra is.

Kérjük, ha elveszítené kártyáját, azt azonnal jelentse a közös képviselőnek, hogy a kártyát letilthassák! Ha erre nem kerül sor, és a kártyát valaki megtalálja, korlátozás nélkül tud töltést indítani az adott kártya terhére, mindaddig, amíg az letiltásra nem kerül. Ebben az esetben nincs mód ellenőrizni vagy eldönteni, hogy mikor és mennyi töltés volt jogosulatlan, az elfogyasztott áramot a kártya tulajdonosának kell megfizetnie.



12.8.6. Fogyasztás elszámolása

A töltőrendszer működését vezérlő szoftver képes az egyes RFID kártyákkal történő áramvételezés mérésére, az adatok alapján a közös képviselő végzi el a töltőhálózat által elfogyasztott áram árának felosztását az egyes beálló tulajdonosok között. A töltőhálózat karbantartásához hasonlóan a szoftveres háttér biztosítása, a szoftver karbantartása, a hozzáférés biztosítása, illetve az adat-továbbítás a Smart Digital Kft feladata, melyet külön díjazásért a karbantartási szerződés keretei között végez. A költség felosztása a fűtési és vízfelmelegítési költség elszámolásához és felosztásához hasonlóan zajlik, a közgyűlés által elfogadott időszakok (1–3 hónap) szerint. Amennyiben valamelyik tulajdonos elmulasztja kifizetni az elfogyasztott áramból rá eső részt, a közös képviselőnek lehetősége van a kártya letiltásával kizárni a töltő használatából.

12.9. Összefolyók, olajfogó, zsompszivattyú

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

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

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

A megtisztított vizet épületenként egy-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 áttemelve a csatornarendszerbe és akár egy kisebb esőzés során, a rámpán lefolyó víz is súlyos károkat okozhat!

12.10. A tárolók használata, karbantartása

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

A tárolók rácsos oldalfalait beépíteni, elzárni tűzvédelmi okokból tilos. Ugyancsak tilos fokozottan tűz- vagy robbanásveszélyes anyagoknak (pl. üzemanyag) a tárolása. Jogsabályok 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 (11.2 pont) az irányadók.

A teremgarázsban lévő tárolók padlóburkolata a teremgarázséval egyezően, műgyantából készült, a karbantartásával kapcsolatos tudnivalók megegyeznek a teremgarázs padlójánál leírtakkal (12.7 pont). Az emeleti tárolók padlója a folyosókkal, lépcsőházzal egyezően gres padlólap, tisztításánál az ott leírtak az irányadók (13.1 pont). Az egyes tárolók nem rendelkeznek saját világítással, a megvilágításról a teremgarázs, illetve tároló csoportok lámpái gondoskodnak, elektromos dugaljnak nem kerültek kialakításra, a tárolókban elektromos készülékek nem működtethetők. A világításnál, vagy máshol, az elektromos hálózat megbontása utólag, dugalj kialakításának céljával, szigorúan tilos, mivel a tárolók nem rendelkeznek saját elektromos mérőórával, ezért a jogosulatlan áramvételezés lopásnak minősül!



13. KÖZÖS TERÜLETEK



A közös területek valamennyi tulajdonostárs közös tulajdonát képezik, melyeket mindannyian használhatnak, fenntartásuk költségét pedig a társasház alapító okiratában meghatározott tulajdoni hányaduk arányában kötelesek viselni. Ugyanakkor vannak olyan közös területek és berendezések, amelyekhez kizárólag szakember férhet hozzá. Csak ő állíthatja, szerelheti, tarthatja karban (kazán és kazánház, 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 stb.) a lakók is használhatnak, kezelhetnek, a módosítás, javítás, karbantartás tekintetében azonban az előzőekben leírtak az irányadók.

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

13.1. Lépcsőház, folyosók, előtér

Ezek a területek kizárólag közlekedésre szolgálnak, egyúttal menekülési útvonalnak számítanak tűz vagy más veszélyhelyzet esetén, ezért szigorúan tilos bármilyen tárggyal vagy berendezéssel (virágállvány, kerékpár, babakocsi, polc stb.) a forgalmat akadályozni vagy elzárni! Az előtérben ugyanezen okból tilos az emelvényről a bútorokat levinni, vagy a közlekedőutakon más bútorokat, berendezési tárgyakat elhelyezni. A tűzrendészeti előírások betartását a tűzoltóság rendszeresen ellenőrzi, a szabályszegésért milliós nagyságrendű büntetést szabnak ki a társasházra.



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

13.2. Felvonók

A felvonók (lift) működése és működtetése szigorúan az ezekre vonatkozó külön használatbavételi engedélyhez kötött tevékenység. A lift rendszeres ellenőrzést, naplővezetéssel igazolt rendszeres karbantartást igényel. Meghibásodásának jelentési rendjét (hibabejelentés) a kezelő rendelkezései szerint kell biztosítani. A liftekre kötelező karbantartási szerződést kötni, a jótállási idő alatt karbantartási szerződés kizárólag a Schindler liftek hazai szakszervizével, az Schindler Hungária Lift és Mozcólépcső Kft-vel köthetők. A karbantartási szerződés megkötésének elmulasztása, vagy más cég megbízása a jótállás elvesztésével jár.

A felvonók úgy vannak beállítva, hogy tűzjelzés esetén automatikusan lemennek a földszintre és kinyitják az ajtókat, amely a vészhelyzet megszűnéséig nyitva, a lift pedig üzemben kívül marad. Ezzel minimálisra csökken a liftben rekedés kockázata, amennyiben mégis ilyen eset következne be, a fülkében elhelyezett, vész hívó gomb megnyomásával egyszerűen kapcsolatba tud lépni a központi diszpécscserszolgálattal, 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 világi-tőtestekhez hasonlóan korlátozott a jótállás.



13.3. Személybejárati kapu

A lakópark területére a Budafoki út felől, a rámpa mellett kialakított ideiglenes személybejárati kapun lehet belépni. A lakópark utolsó ütemének elkészülte után a végleges személybejárati kapu a Budafoki út mellett felépítésre kerülő fogadóépület földszintjén lesz.

Személybejáratként a garázkaput használni szigorúan tilos! Az egyes épületek saját személybejárati ajtóval rendelkeznek.

A személybejárati ajtók elektromos mágneszárral vannak szerelve, a bejutás 3 féle módon történhet.

1. Arcfelismerés

A kaputelefon képes a rendszerbe felvitt arcok felismerésére, az arc felismerése esetén pedig oldja a kapu zárját. Így, ha rövidebb időre megy el otthonról (bolti vásárlás, kutyasétáltatás, kocogás stb.), a lakásban maradtak családtagok, egyáltalán nincs szükség arra, hogy proxyt vigyen magával. Az arc felvitele a rendszerbe önkéntes alapon történik, azt a közös képviselő végzi, a felvitt képeket csak ő, illetve a szükséges jogosultsággal rendelkező munkatársai tekinthetik meg. A felvitt képekhez más személyes adat (név, lakás-szám stb.) nem társul, a képeket maga a kaputelefon tárolja, adattovábbítás nem történik. A házból való kiköltözés esetén a bevitt képet a közös képviselő törli.

2. Nyitás proxyval

A birtokbaadáskor kapott proxyt érintse a kaputelefon kültéri egységének érzékelőjéhez, ez oldja a kapu elektromos zárját. Igény esetén a közös képviselő további proxykat tud felprogramozni, az elveszett vagy sérült kártyát a Metrodom utólag sem a jótállás keretében, sem külön díj fizetése esetén nem pótolja.

3. Nyitás a lakásból

A lakás kódját vagy a tulajdonos rendszerbe regisztrált nevét a billentyűzetbe beütve hívható a beltéri egység, a lakásban tartózkodó személy pedig fentről oldhatja a kapu zárját. A kaputelefon a lakás hívása esetén a lent tartózkodóról videójelet is továbbít a lakásokba. Ez a kapcsolat egyirányú.

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 kísélni, ellenőrizve, hogy a zárás ténylegesen megtörtént. Az átadást követő 1 évben a behúzó működése folyamatos ellenőrzést és finomhangolást igényel, ez utóbbi nem tartozik a jótállás körébe.

13.4. Felszíni parkolók (vendégparkolók)

A lakópark utolsó ütemének elkészülte után, a fogadóépület mögött a terepszinten 11 db vendégparkoló kerül kiépítésre, a rövidebb időre érkező vendégek számára (lásd lejjebb!). A fogadóépület elkészültéig ugyanezen telken 17 db ideiglenes vendégparkoló kerül kiépítésre, melyek a Budafoki úti behajtón keresztül közelíthetőek meg. Emellett két, a GreenGo járművei által használható beálló, valamint MOL Bubi állomás is kialakításra kerül. A 17 db ideiglenes vendégparkoló körül van kerítve, a bejutás tolókapun keresztül történik. Az érkező vendég a tolókapu melletti video kaputelefonon keresztül jelezhet a társasház portaszolgálatának, aki a jogosultság ellenőrzése után nyitja a kaput. A vendégparkolóban legfeljebb 30 percig lehet várakozni, a parkolót a következők vehetik igénybe: futárszolgálat, postaszolgálat, költöztető gépjárművek, óvodába érkezők, kukásautó. A vendégparkolót a lakók, vagy a hozzájuk érkező vendégek a kapacitás szűkössége miatt nem vehetik igénybe. A vendégparkoló használati rendjét a Társasház SZMSZ-e szabályozza.

13.5. Hulladékszállítás

Minden lépcsőházhoz tartozóan a -1 pinceszintjén található a kukatároló helyiségek. A társasház tartozékát képezi egy platós, elektromos kisteherautó, amivel a kukákat a felszíni parkoló területén kialakított kukatároló helyre lehet szállítani, ahonnan a hulladékelszállítás történik. A kisteherautót csak és kizárólag a lakópark területén belül, a közös képviselő által meghatározott személy használhatja. A kisteherautó előírt karbantartásáról és szervizeléséről a közös képviselő köteles gondoskodni. A kisteherautó kijelölt parkolóhelye a Társasház tulajdonában lévő P1.67 számú beállóhely, amely eltérő közgyűlési határozat hiányában más célra nem használható.



13.6. Tetők

A 5. emelet feletti lapostetőkre csak a közös képviselő által megbízott, javítási, karbantartási, növénygondozási munkát végzők mehetnek fel. Hasonló a helyzet az A és C lépcsőházak 13. emelete felett található lapostetők esetén.

A B és D lépcsőházak 13. emelete felett található közösségi tetőteraszokra vezető ajtók kilincses, cylinderbetétes zárral ellátottak. A tetőteraszok nyitvatartását, használatát a társasház határozza meg az SZMSZ-ben, illetve a házirendben. A tetőteraszokon kizárólag a kialakított burkolt járőfelületeken szabad tartózkodni, a biztonsági korlát által határolt részen belül. A tetőteraszokon kialakított, épített bútorok, illetve faburkolatú fix ülőfelületek és faburkolat rendszeres lazúrozást igényelnek, melynek biztosítása a társasházkezelő feladatát képezi. A paravánfallal lekerített gépészeti berendezésekhez csak a társasházkezelő által megbízott karbantartást, javítási munkát végzők illetékes bejutni.

13.7. Közös területek világítása

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

13.8. Tűzvédelmi rendszer

A lakóparkban 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 ezen a helyeken nem keletkezhetsz 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 tüztől védett lépcsőház biztonságos menekülési útvonalat jelent.

13.8.1. Tűzjelző gombok, elszívórendszer

Garázs szinten elhelyezésre kerültek tűzjelző gombok, ezek üvegét betörve a gomb kiemelkedik és bekapcsol. A **piros** színű tűzjelző gomb csak a tűzjelző rendszert aktiválja, de nem kapcsolja be a füstelszívó rendszert. A tűzjelző rendszer alapértelmezettként a ház átadásakor szerződött távfelügyeleti cég felé jelez át, ezt a közös képviselő igény esetén megváltoztathatja (átjelzés Tűzoltóságra, vagy más szolgáltatóhoz). A teremgarázsban lévő, tűzjelző rendszer füstérzékelői a következő rendszereket aktiválják:

1. A liftek automatikusan a földszintre mennek, kinyitják ajtajukat és azok a visszszakapcsolásig nyitva is maradnak, a lifteket ilyenkor nem lehet használni. Tűzjelzéskor éppen ezért ne próbáljon a liftek használatával menekülni!
2. Kinyílik a garázkapu és nyitva is marad a visszszakapcsolásig.
3. Bekapcsolnak a teremgarázsok angolaknáiban lévő nagy teljesítményű ventilátorok, a tűzjelző rendszer a füstérzékelőinek megfelelően, a tűzzel érintett szakaszon elszívja a füstöt.
4. A kapcsolódó lépcsőházak pinceszintjein is beindul a ventilátor, amely kintől friss levegőt fúj be a lépcsőházba túlnyomást teremtve, így biztosítva a füstmentes menekülőútvonalakat.
5. Nyitja a kapcsolódó lépcsőházak ablakait, indítja a lépcsőházi előterek túlnyomást biztosító ventilátorait, és csukja a lépcsőházi és lépcsőházi előterek ajtajait, ezáltal az épület menekülési útvonalát jelentő lépcsőházak füstmentessé válnak, illetve füstmentesek maradnak.
6. Zárja és leállítja a teremgarázsok CO elszívó rendszerét.

A teremgarázsban lévő **piros** tűzjelzőgombokhoz hasonló, de **sárga** színű gombok találhatóak a lépcsőházakban a lépcsőházi ajtók mellett és az 5 emeletes épületrészekben a tornyok felé vezető ajtók mellett is. Ezeket megnyomva hangjelzés kíséretében kizárólag az adott lépcsőházban vagy épületrészben nyílnak ki a homlokzati nyílászárók, indul a lépcsőházi előterek túlnyomást biztosító ventilátora, csukódik a lépcsőházi és lépcsőház előtéri vagy közlekedők ajtó, így biztosítva a füstmentes menekülőútvonalat. Ez esetben távfelügyeleti cég felé történő tűzátjelzés nem történik.



13.8.2. Tűzgátló ajtók

A tűszakasz határokánál lévő, lépcsőházi, lépcsőház előtéri, közlekedő folyosói tűzgátló ajtók, valamint teremgarázs tűzgátló tolókapuk életvédelmi berendezésnek számítanak, ezért azok beépítési módjának, működésének megváltoztatása nem lehetséges. A tűzgátló ajtók/kapuk funkciójukból és értelmükből fakadóan tűszakaszonként alapvető élet- és vagyonbiztonsági feladatot látnak el.

Ez a szerkezet nem egy egyszerű folyosói vasajtó, amit faékkal, felmosó vödörrel, seprűvel stb. ki lehet ékelni, támasztani, hanem megkövetelten határozott csukódást biztosító, életvédelmi szerkezet, amellyel szemben követelmény, hogy tűz esetén csukódjon, amit a pántba integrált záró mechanika és a tűzvédelmi rendszer által vezérelt tartómagnes 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 az ajtó tűz esetén a tűzvédelmi rendszer jelére becsukódjon, kivéve a pinceszinti lépcsőházi tűzgátló ajtókat, amik állandó jelleggel csukva vannak tartva. 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 házi barkácsolások, szivacsdarabkák, gumilapok, filcdarabok stb. az ajtók élére, tokjára ragasztása, alkalmazása szintén nem rendeltetésszerű használatnak minősül és a hatósági rendelkezések súlyos megszegésének számít.

13.8.3. Tűzoltó-rendszer

Az épületben nedves tűzivíz rendszer lett kiépítve tűzcsapokkal és tömlőkkel. A tűzivíz rendszeren kívül kiegészítő védelemként porral oltó készülékek vannak elhelyezve. Ezek használata nem a lakók feladata, a félévenkénti felülvizsgálatról, illetve karbantartásról pedig a közös képviselőnek kell gondoskodnia. A tűzoltó rendszer használatáról, működéséről szóló részletes szabályokat a Tűzvédelmi Műszaki Megfelelőségi Kézikönyv (TMMK) tartalmazza, mely a társasház indulásakor a közös képviselő részére átadásra került.

13.9. Kert, zöldtetők, belső növényzet

A lakóparkban az épületek közötti kert bár egységes képet mutat, technikailag részben zöldtetőnek minősül. Az épületek közé eső, azok alól helyenként kinyúló teremgarázs tetején a kiviteli tervnek megfelelő víz- és hőszigetelő rétegek tetejére került a földréteg, ezek a részek zöldtetőnek minősülnek, a fejezet további részében ekként hivatkozunk rájuk. Szintén zöldtetőknek minősülnek az 5., illetve 13. emeleti födém felett kialakított zöld területek. A lakópark telkén, a kerítésekben belül valamennyi növény, növénytartó eszköz, illetve a locsolórendszer a társasház közös tulajdonában van.

A zöldtetőkön kertészeti munkát kizárólag szakember végezhet, az ásást és kapálást kerülni kell, mert a szerszámok hegye megsérti a föld alatt található vízszigetelést, ami törvényszerűen beázást fog okozni. Az épületek átriumaiban a földszintre, illetve a függőfolyosókra telepített növényzet szintén különös figyelmet és karbantartást igényel, különös tekintettel a megfelelő öntözésre, és a szükséges hőmérséklet biztosítására. A növényzet folyamatos ápolást és karbantartást (fűnyírás, metszés, műtrágyázás, gyomirtás, kártevővédelem, gypszellőztetés 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. Az öntözőrendszer folyamatos ellenőrzést és felügyeletet igényel, beállításait mindig az adott hőmérséklethez, a csapadék mennyiségéhez kell igazítani, különben az időjárástól függően elkerülhetetlen a növények kiszáradása vagy túlóntozása. Szintén az ellenőrzés és felügyelet célja, hogy az automata rendszer esetleges meghibásodását még a növények károsodása, pusztulása előtt észleljék, elkerülve a súlyosabb károkat.

Amennyiben a kertészeti munkák az öntözésre és a növényzet nyírására korlátozódnak, az a zöldterület látható leromlásához fog vezetni! A megfelelő tápanyagpótlás, gypszellőztetés stb. elmaradása miatti állagromlásért a Metrodom semmilyen felelősséget nem vállal.

Az átriumokban lévő csobogókban és kültéri díszmedencékben a víz szűrés-forgatása, illetve az elpárolgott víz pótlása automatikusan történik. Az automatikus működtetés mellett is szükség van a folyamatos odafigyelésre és



ellenőrzésre a vízminőség megőrzése érdekében. Ennek elmulasztása esetén a rendszer működésében zavarok léphetnek fel, ami a víz elkoszolódásához, rosszabb esetben a berendezések meghibásodásához vezethet.

A rendszeres karbantartás lépései:

- durvaszűrők (szűrőkosarak) tisztítása,
- szennyfogó tisztítása,
- vízalatti porszívózás,
- homokszűrő-tartály tisztítása,
- kémiai és biológiai vízkezelés,
- algásodás elleni kezelés,
- pelyhesítés (flokkulálás),
- téliesítési munkák (kültéri medencék leeresztése).

Ezen feladatok ellátására szakcéggel történő karbantartási szerződés megkötése javasolt.

13.10. 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 vízszaggal, vagy általában vízzel tisztítani, különös figyelemmel a fagyveszélyes időszakokra. A homlokzat egyes részei és az erkélyek mellvédei szálcementlap burkolattal lettek kialakítva.

13.11. Bádogos szerelvények

A bádogos szerkezeteket évente egyszer szemrevételezéssel ellenőrizni kell. Az előtetők rejtett ereszcatornáit – 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 fűrni, szegecselni, kalapálni stb. A bádogos szerkezeteket tilos maró hatású és oldószer típusú anyagokkal tisztítani, ahogy tilos csiszolni, kaparni, karcolni és feszegetni.



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

13.12. Gázellátó rendszer

Az épületben gázellátó rendszer csak a kazánházig, illetve az ott elhelyezett, a lakások kiegészítő fűtését és meleg víz-ellátását biztosító Remeha Quinta Ace 90 típusú kondenzációs kazánokig 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.

13.13. Villámvédelem

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

13.14. Közös helyiségek és területek

A Metrodom River lakópark minden épületében található valamilyen közösségi helyiség (fitneszterem, szauna, baba-játószoba stb.), valamint egy közösségi tetőterasz. A lakóparkban a játszótér, a kültéri fitneszgépek, valamint a jógaterasz közös terület, ezeket és a közösségi helyiségeket (továbbiakban ennek a fejezetnek a tekintetében: közös helyiségek és területek) valamennyi lakó (tulajdonos vagy bérlő) szabadon használhatja. A használatért külön díjat nem kell



fizetni, azt a közösköltség tartalmazza. (A társasház közgyűlési határozattal a használat feltételeit és módját a jogszabályi keretek között szabadon megváltoztathatja.) A közös helyiségek és területek használatát a Házirend szabályozza, ennek hiányában a közös képviselő rendelkezései az irányadók.

1. Recepció

Az A-B lépcsőházi lobbyban található az ideiglenes portaszolgálat részére kialakított recepciós pult, ahol a zárláncú kamerahálózat monitorai, a beléptető és kamera rendszerek szoftvereinek számítógépe, a szauna vészcsengő, és egy kaputelefon beltéri egység található. A portaszolgálattal történő szerződéskötés a közös képviselő feladata! A végleges portaszolgálattal az utolsó építési ütemben megvalósuló fogadóépület földszintjén kap helyet, ennek elkészülte után az ideiglenes portaszolgálat megszüntetésre kerül.

2. Baba-játszószoza

A baba-játszószoza kopásálló, könnyen takarítható laminált padlóval rendelkezik, az itt elhelyezett bútorok és játékok lakossági használatra lettek tervezve, a normál használaton túlmenő igénybevétel esetén az élettartalmuk jelentősen rövidülhet. A bútorok és játékok kezelésénél és tisztításánál a rajtuk elhelyezett címkék az irányadók

3. Edzőterem

Az edzőterem padlója kifejezetten a helyiségnek megfelelő, úgynevezett sport PVC burkolatot kapott, amely a megfelelő edzőcipő esetén biztosítja a balesetmentes használatot. Az edzőteremben kizárólag sportolásra tervezett, száraz és tiszta edzőcipőben lehet tartózkodni. Az edzőterem és az ott lévő gépek használata utcai cipőben, papucsban, zokniban, vagy mezítláb szigorúan tilos, és balesetveszélyes. Az edzőgépeket mindenki saját felelősségére használhatja, 14 év alatti gyermekek az edzőtermet kizárólag felnőtt felügyelete mellett használhatják! Az egyes edzőgépek használati utasítását a lakópark birtokbaadásakor a közös képviselőnek adjuk át. Az erőgépek használati módjait bemutató tájékoztatói az edzőteremben vannak kifüggesztve. Az edzőgépek hosszú élettartamának biztosításához elengedhetetlen az gépek rendszeres karbantartása, melyre karbantartási szerződés megkötése javasolt. A nem rendeltetésszerű használatból eredő, illetőleg a rendszeres karbantartás hiányára visszavezethető meghibásodás nem tartozik a jótállási kötelezettség körébe.

4. Szauna

A szaunában a hagyományos finn és infra szauna mellett zuhanyzó is található. A szauna használati és kezelési útmutatója a közös képviselőnek került



átadásra, ennek, illetve a használathoz szükséges információknak a lakókhöz történő eljuttatásáról (kiküldés, kifüggesztés, közzététel levelezőlistán stb.) a közös képviselő gondoskodik.

Tippek a szauna használatához:

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

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

5. Barkácsszoba

A barkácsszobát, illetve az ott található szerszámokat, gépeket mindenki csak a saját felelősségére, a tűz- és munkavédelmi előírásokat betartva használhatja! A szerszámok és gépek, valamint a barkácsszoba használatával kapcsolatban a házirend, ennek hiányában a közös képviselő útmutatása az irányadó.

6. Játsszótér és kert

A kert az autóforgalom elől elzárt terület, oda gépjárművek kizárólag vészhelyzet esetén hajthatnak be (rendőrség, mentő, tűzoltóság). Más gépkocsi, motorkerékpár, egyéb motoros jármű ideiglenes jelleggel, áruszállítás vagy költözés céljából sem hajthat be. Gépjárműnek nem minősülő közlekedési, vagy mikromobilitási eszközök, játékok (kerékpár, gördeszka, hagyományos és elektromos roller stb.) használatát a társasházak közgyűlései igény szerint szabályozhatják, akár a házirendben, akár egyedi közgyűlési határozatokkal.

A játszótéren az előírt esésvédelmi távolságok és területek biztosítva vannak, az esetleges sérülési kockázatok csökkentésére megfelelő puhaságú területek lettek kialakítva. Mindez azonban nem teszi feleslegessé és szük-



ségtelenné a nagykorú személy felügyeletét és ellenőrzését, a gyermekek felügyelete, a biztonságukról való gondoskodás teljes egészében a felügyeletüket ellátó nagykorú személy feladata és felelőssége. A kert használatához hasonlóan, a játszótér használatára is ugyanazok a biztonsági és más szabályok vonatkoznak, mint a nyilvános játszótérek használatára, az ott található játékok, illetve a játszótér kialakítása minden tekintetben megfelel a vonatkozó jogszabályoknak és EU szabványoknak.

A kertben található kültéri fitneszgépek használatára a fitneszteremnél írtak értelemszerűen vonatkoznak, beleértve a karbantartási kötelezettséget is. Ezeknek, illetve a jogaterasznak a használatát a társasház saját igényei szerint szabályozhatja.

A lakóparkban található kert teljes területe közös területnek minősül. A növények kiválasztásakor nem volt szempont a gyepterület használatára, igénybevétele, az alapvetően díszítő funkciót szolgál, a zöld területek nem lettek aktív használatra tervezve, az azokon való átjárás, játékterületként való használat, kerti bútoroknak, napozóágyaknak a kihelyezése állagromlással jár. A kert használatát a társasház az alakuló közgyűlésen elfogadott SZMSZ és Házirend rendelkezésein túl is, igény szerint szabályozhatja, korlátozhatja. A kert, a gyepterület használatára által okozott sérülés, kopás, elhasználódás, a növényzet megritkulása nem tartozik a jótállás körébe.

7. Óvoda

Az A lépcsőház földszintjén található óvoda ugyanolyan önálló albetét mint a lakások, a kerületi Polgármesteri Hivatal kizárólagos tulajdonában áll, sem az óvoda, sem a hozzá tartozó, lekerített kertrész NEM közös terület. Az óvoda használatával, hasznosításával, üzemeltetésével kapcsolatban a Polgármesteri Hivatal az illetékes. Kérjük, hogy kérdéseikkel közvetlenül hozzájuk forduljanak!



IV. GARANCIA

14. JÓTÁLLÁS ÉS SZAVATOSSÁG



Az új építésű lakások egyik nagy előnye a használt 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 nagyon is komolyan vesszük. Persze fontos, hogy vevőként Ön is tisztában legyen vele, mire, hogyan és meddig terjed ki a garancia.

14.1. Mi a különbség?

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

Mindkét fogalom a szerződés hibás teljesítéséért való felelősséget jelöli. Hibás a szerződés teljesítése, ha a lakás a birtokbaadás napján nem felel meg a szerződésben vagy a jogszabályban megállapított minőségi követelményeknek, ide nem értve a szerződéskötéskor ismert hibákat, amelyekért nem tartozik felelősséggel sem az eladó, sem a kivitelező.

A szavatosság lényegében minden esetben terheli az eladót vagy kivitelezőt, míg jótállással csak akkor tartoznak, ha azt jogszabály előírja, vagy önként vállalják. A lakások esetében ezt kötelezően előírja a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003 (XI. 5.) Kormányrendelet.

A másik lényegi különbség a szavatosság és jótállás között a bizonyítás teher alakulása. Míg szavatosság körében a vevő köteles bizonyítani, hogy a felmerült hiba már a birtokbaadás napján fennállt és az eladót javítási vagy egyéb kellekszavatossági kötelezettség terheli, addig a jótállás körében a vevő által a jótállás időtartama alatt bejelentett hiba vonatkozásában az eladó csak akkor tud mentesülni a javítási vagy egyéb szavatossági kötelezettsége alól, ha bizonyítani tudja, hogy a hiba a birtokbaadás napját követően jelentkezett.



A harmadik lényeges különbség a szavatosság és a jótállás között, azok érvényesíthetőségének időtartama, határideje. A szavatossági igények főszabály szerint 1 év – ingatlanok esetében 5 év – után elévülnek, a jótállás időtartama egyes ingatlanrészekre, berendezésekre 3, 5, vagy 10 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.)

14.2. 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 bejelentések kezelését, 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 ügyfélszolgálatunkat vagy ingatlantanácsadóját keresse.

14.3. A bejelentés

Javítási igényt elsősorban az ingatlan tulajdonosa (hasznélvezője) jelenthet be, de elfogadjuk a bejelentést családtagoktól is, vita vagy kétség esetén azonban kérhetjük, hogy a bejelentő igazolja a jogosultságát. Ha a lakást esetleg értékesítették volna, az új tulajdonost természetesen ugyanazok a jogok illetik meg, mint aki közvetlenül tőlünk vásárolta az ingatlant. Célszerű, hogy a hibát az jelentse be, aki később tud egyeztetni a javítás időpontjáról, tudja fogadni a szerelőket és át tudja venni a munkát. Ha a bejelentőnek erre nincs lehetősége, akkor kérjük, hogy adjon meg egy kapcsolattartót.

Bejelentést kizárólag írásban lehet tenni (honlapunkon keresztül, e-mailben, levélben vagy a kitöltött bejelentő lap, központi irodánkban történő leadásával), a telefonon vagy valamilyik munkatársunk felé szóban tett panasz nem számít



hibabejelentésnek, az alapján nem fogjuk az esetleges hibát megvizsgálni vagy kijavítani! Ez azért van, mert szeretnénk elkerülni minden olyan vitát, amelynek az oka a felek eltérő emlékezete, hogy ki, kinek, mikor és mit jelentett be.

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, lépcsőházat, 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 irodánkban is megtalálható hibabejelentőt használni. Kérjük, hogy ezt mindenképpen központi irodánkba, a bejelentőn lévő címre küldje el vagy hozza be, mert csak így biztos, hogy valóban a megfelelő helyre, garanciális ügyintézőnkhez kerül!

14.4. A javítás menete

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

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

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



14.5. 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 a jótállási határidőn belül később is kérheti.

14.6. 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 birtokbaadásakor jelenthet be, mivel ezeknél a 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 rendeltetészerű használatból eredő hibákat, például a szel-
lőztetés elmulasztása vagy a fűtés elzárása miatti penészesedést, valamint a nem
megfelelő tisztítószer okozta károkat (foltosodás, elszíneződés, karcolódás), vala-
mint 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 félre-
értések 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 fel-
használó elmulasztotta MyZipato felhasználói fiók létrehozását, vagy azt nem aktivál-
tatta a SmartBuild Kft-vel, vagy rendszergazdai jogosultságot kért és kapott a rend-
szerhez 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 se-
gítségnyújtás megtagadható, illetve azért a SmartBuild Kft. külön díjat számolhat fel.

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

14.7. Üzemelési-üzemeltetési hibák

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

- a fűtés, illetve hűtés beindítása és kikapcsolása a házban;
- 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 területeken lévő ajtók (pl.: épület bejárati ajtó) beállítása;
- lift meghibásodása, karbantartása.



15. JÓTÁLLÁSI JEGY



1. A jótállás kötelezettje

A jótállásra kötelezett az épület, illetve az abban található lakások, a lakásokat kiszolgáló helyiségek és épületrészek, valamint épületszerkezetek és berendezések generálkivitelezője a

Metrodom Kivitelező Kft.

Székhely és levelezési cím: 1139 Budapest, Teve u. 33-41. C épület 1. emelet
Cégjegyzék szám: Cg. 01-09-289262

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 építető (Metrodom Duna Alfa Kft.) közötti műszaki átadás-átvételi eljárás befejezésének napja, amely **2023. december 31.**

A jótállás időtartama

- 3 év a 7.1., 7.2. és 7.3. pontban,**
- 5 év a 7.4. pontban,**
- 10 év a 7.5. pontban**

meghatározottakra. E határidők elmulasztása jogvesztéssel jár.



4. A jótállással kapcsolatos jog érvényesítése

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

4.1 Online a <http://metrodom.hu/garancia> oldalon található hibabejelentő segítségével.

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

4.3 Levélben a **1139 Budapest, Teve u. 33-41. C épület 1. emelet** címen.

5. A jogosult jogai

A jogosult meghibásodás esetén jótállási igény keretében elsősorban a hiba kijavítását követelheti kötelezettől. Amennyiben a javítás nem lehetséges vagy azt a kötelezett határidőn belül nem képes kijavítani, a jogosult, amennyiben ez lehetséges, kérheti a hibás termék vagy anyag kicserélését. Nem kérhető csere olyan esetben, amikor a sérülés kismértékű, a használatot nem korlátozza vagy lehetetlenné teszi, és a csere a kijavításhoz képest aránytalan többletköltséget eredményezne.

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

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

6. Kötelezett kötelezései

A kötelezett a bejelentéstől számított 15 napon belül köteles a hibát felmérni és nyilatkozni, hogy azt a jótállás keretében kijavítja, vagy az 5. illetve 8. pontok alapján a javítást elutasítja. A bejelentett igény elutasítása esetén a kötelezett köteles a döntését megindokolni.

Kötelezett köteles 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 kötelező jótállás alá tartozó épületszerkezetek:

- a) a lakóépület alapjai, fal- és födémszerkezetei,
- b) a lakások burkolatai (ideértve a festést, a mázolás, tapétázást is),
- c) a lakóépület nyílászáró szerkezetei, korlátjai és mellvédjei,
- d) a lakóépület kéményei,
- e) a lakóépület tetőzete és az azon levő tetőfelépítmények,
- f) a lakóépületen levő ereszcsonnak és esővízfolyó vezetékek,
- g) a lakóépület szigetelése és a külső vakolat.

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

- a) a főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb., kizárólag bútorozott konyhával értékesített lakások esetén),
- b) a fűtőberendezés (felületfűtés paneljei és csövei),
- c) a melegvízellátó berendezés (kondenzációs gázkazán),
- d) az épületgépészeti és egészségügyi berendezések (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb. a hozzá tartozó szerelvényekkel),
- e) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.),
- f) a beépített bútor (beépített ruhásszekrény, konyhaszekrény stb., kizárólag bútorozottan értékesített lakások esetén),
- g) a redőny,
- h) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke, valamint a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhalózzal,
- i) a lakás elektromos vezetékéhez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok,
- j) * a központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőtestet (radiátor stb.) is,
- k) * a víz-, szennyvízcsatorna- és gázvezeték a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is; gázvezeték esetén a közszolgáltató által jóváírással vagy üzemeltetésre átvett vezetékek és berendezési tárgyak kivételével,
- l) * az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere a lakásban levő vezetékszakaszt és szerelvényeket is ideértve, kivéve a közszolgáltató által jóváírással vagy üzemeltetésre átvett méretlen készüléket és fogyasztásmérőt,
- m) a lakást szolgáló szellőztető berendezés és a klímaberendezés (utóbbi csak a külön klímaberendezésekkel együtt értékesített lakások esetén),



- n) a távközlési és telekommunikációs rendszer, ideértve a lakásban levő vezetékzszakaszt és csatlakozóaljat is (kivéve a távközlési szolgáltató tulajdonában álló vezetékrendszert és a szolgáltatás nyújtásához szükséges más eszközöket),
- o) a személy- és teherfelvonó.

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

- a) tetőterasz,
 b) pince,
 c) kapualj,
 d) lépcsőház,
 e) folyosók és függőfolyosók,
 f) központi berendezések helyiségei,
 g) gyermekocsi- és kerékpártároló helyiség,
 h) hulladéktároló helyiség,
 i) gépkocsitároló helyiség (garázs, teremgarázs).

7.4. A kötelező jótállás alá tartozó egyes épületszerkezeti termékek

1.	Épület-szerkezet	Termék	
2.	Tetőhéjalások	2.3	Fémlemez tetőfedő elemek (horganyzott acéllemez, horganylemez, alulemez, műanyaggal bevont fémlemez)
		2.5	Hőszigetelő lemezek, paplanok stb.
		2.6	Páraszigetelő fóliák
		2.7	Tetőkibúvók, felüvilágítók, hófogórács stb.
3.	Válaszfalak	3.1	Égetett agyag válaszfalelemek
		3.6	Kombinált anyagú (könnyűszerkezetes) – szerelhető vagy táblás szerkezetű – válaszfalelemek
4.	Csapadékvíz és használati víz elleni szigetelés	4.1	Bitumenes vízszigetelő lemezek
		4.2	Műanyag vízszigetelő és burkoló lemezek, fóliák
		4.3	Bevonatszigetelő anyagok
		4.5	Ragasztóanyagok
		4.6	Tető és padló szerelvények (összefolyók, pára-szellőzők stb.)



5.	Nyílászáró szerkezetek	5.1	Fa, fém, műanyag és kombinált anyagú nyílászáró szerkezetek
		5.2	Nyílászáró szerkezetek szerelvényei (zárok, vasalások, veretek stb.)
		5.3	Üveg- és hőszigetelő üvegszerkezetek
		5.4	Árnyékolók, elsötétítők, zsaluk és rácsok
		5.5	Beépítéshez felhasznált hézagtömítő, hő- és hangszigetelő anyagok
6.	Szerelt térelhatároló fal- és födém szerkezetek, álmennyezetek	6.1	Könnyűszerkezetes – általában kombinált anyagú – fal és födém szerkezeti elemek (fal-, födém- és tetőelemek; álmennyezeti elemek, építőelemek, kötőelemek, hőszigetelő anyagok, hézagtömítő anyagok stb.)
7.	Csapadékvíz elvezetés szerkezetei	7.1	Épületbádogos szerkezetek előregyártott elemei és szerelvényei horganyozott acéllemezből, horganylemezből, alulelemezből, műanyagból
8.	Vakolatok, burkolatok, felületképzések (a mázolás, a belső falfestés, a meszelés és a tapétázás kivételével)	8.1	Mázás és máztalan kerámia padló és falburkoló lapok
		8.2	Égetett agyag burkoló téglák
		8.3	Cementkötésű padlóburkoló lapok
		8.4	Építőkövek és burkolókövek
		8.5	Műanyag padló és falburkoló lemezek és szegélyprofilok
		8.6	Gumi padlóburkoló lemezek és szegélyprofilok
		8.7	Burkoló lemezek
		8.8	Fém burkoló lemezek és profilok
		8.9	Fa és faalapanyagú burkolóelemek (parketták, falburkoló elemek, profilok stb.)
		8.11	Üveg homlokzatburkoló elemek
		8.12	Ragasztók és aljzatképző anyagok
8.13	Hőszigetelő műanyag vagy szilikát alapú homlokzati bevonatok		

9.	Szabadon vezetett épületgépészeti csővezetékek, berendezések	9.1	Acél, műanyag nyomó- és lefolyócsövek, idomelemek és kötőelemek
		9.2	Csőhálózati szerelvények (szelepek, tolózárok, csapok, csaptelepek, csappantyúk, légtelenítők, légbeszívók, kondenzédenyek, gyorssűrítők, torlók, szabályozók, búzelzárók, zsírfogók, homokfogók stb.)
		9.4	Lakás berendezési tárgyak (mosdó, falikút, kiöntő, fürdőkád, zuhanytálca, mosogató, W.C.-csésze, öblítő stb.)
		9.5	Fűtési berendezési tárgyak (öntöttvas-, acéllemez és alumínium radiátorok, konvektorok, hőtermelő berendezések, hőcserélők, melegvízkészítő berendezések, tágulási tartályok, hőmérséklet-szabályozók, gáztűzhelyek stb.)
10.	Klíma és szellőző berendezések	10.1	Légcsatornarendszerek elemei (befúvó-, kifúvó- és elszívó szerkezetek)
		10.2	Klíma berendezések, klímakonvektorok, ventilátorok stb.
		10.3	Hangcsillapító berendezések
11.	Elektromos tápvezetékek, jelző vezetékek, hálózatok	11.1	Műanyag szigetelésű vezetékek
		11.2	Védőcsövek és dobozok
		11.3	Elosztó, csatlakozó és biztosító táblák
		11.4	Kapcsolókés és csatlakozó aljak
		11.5	Lámpatestek és foglalatok
		11.6	Elektromos motorok
		11.7	Felcsengető berendezések, kaputelefonok és központi antenna rendszerek
		11.8	Főelosztó berendezések és szintleágazó szekrények
	11.9	Elektromos vízmelegítők és tűzhelyek	
12.	Villámvédelem	12.1	Felfogók, bevezetők és földelők
13.	Felvonók	13.1	Személyfelvonó-berendezések és tartozékaik



7.5. A kötelező jótállás alá tartozó további épületszerkezeti termékek

1.	Épület-szerkezet	Termék	
2.	Teherbíróvá tett talajok		
3.	Alapozási szerkezetek	3.1	Égetett agyag alapfalelemek (tömör téglá, pillér téglá)
		3.2	Terméskövek és építőkövek
		3.3	Előregyártott beton és vasbeton alapozási elemek (előregyártott vb cölöpök, alaptestek, talpgerendák stb.)
4.	Teherhordó vázák	4.1	Előregyártott beton, vasbeton, acél, fa és alumínium teherhordó szerkezeti elemek (oszlop, főtartó, gerenda stb.)
		4.2	Vázszerkezeti kötőelemek
5.	Födémek (burkolatok, álmennyezetek, bevilágítók nélkül: a szerelt födém-szerkezetek kivételével)	5.1	Égetett agyag vázkerámia födémek
		5.2	Előregyártott beton és vasbeton födém szerkezeti elemek (födémkitöltő elemek, béléstestek, tálcák, födémgerendák, födempallók, födémpanelek, erkélyelemek, lépcsőelemek stb.)
		5.3	Acél födém szerkezeti elemek (gerenda elemek, trapézelemek, födémpanelek, lépcsőelemek stb.)
		5.4	Alumínium födém szerkezeti elemek (trapézlemez, födémpanel stb.)
		5.7	Kombinált (fa, faalapanyagú lemezek, műanyag, fém, gipsz stb.) födém szerkezeti elemek (födémpanelek stb.)
		5.8	Födém szerkezeti kötőelemek
6.	Fedélszerkezetek (fedélhéjazat, hőszigetelés stb. nélkül)	5.9	Hő-, pára- és hangszigetelő anyagok, elemek
		6.1	Fém, vasbeton és fa előregyártott tetőszerkezeti elemek

7.	Függőleges teherhordó- és szerkezetek (burkolatok, felületképzések, tételhatároló falszerkezetek kivételével)	7.1	Égetett agyag falazóelemek (téglák, falazóblokkok stb.)
		7.2	Mészhomok falazóelemek
		7.4	Előregyártott beton és vasbeton falszerkezeti elemek (falazó elemek és blokkok, kis- és nagy falpanelek, térelemek, falkiváltók, lábazati elemek, fal kéregelemek stb.)
		7.6	Falszerkezeti kötőelemek
		7.7	Homlokzati hézagtömítő anyagok
		7.8	Hő-, pára- és hangszigetelő anyagok, elemek
8.	Szellőzőkürtők, kémények (béléselemek nélkül)	8.1	Előregyártott könnyűbeton, beton és vasbeton kémény és szellőzőkürtő elemek
		8.2	Fém és kerámia kéményelemek
		8.3	Égetett agyag falazó elemek
9.	Talajvíz és talajnedvesség elleni szigetelések	9.1	Bitumenes és műanyag vízszigetelő lemezek
		9.2	Ragasztó és vegyi anyagok
10.	Épületgépészeti csővezetékek, talajba kerülő (a szabadon vezetett épületgépészeti csővezetékek kivételével) vezetékek	10.1	Nyomócsövek, lefolyócsövek és csőidomok
		10.2	Kerámia csövek és csőidomok
		10.3	Acél és öntöttvas csövek és csőidomok
		10.4	Előregyártott beton és vasbeton csövek, csőidomok és aknaelemek
		10.5	Műanyag csövek és csőidomok
		10.6	Cső- és csatornahálózati szerelvények (tolózárak, csappantyúk stb.)
11.	Az építményhez szerkezetileg csatlakozó külső létesítmények	11.1	Előregyártott beton és vasbeton támfaljárda-lépcsőelemek stb.

8. A jótállás korlátozása

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

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

8.2. Szándékos károkozás (pl. graffiti, lopás, terrorcselekmény stb.), gondatlanságra, hanyagságra vagy nem rendeltetésszerű használatra 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, garázskapec 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;
- ereszcsonna, lefolyó, szennyvízvezeték dugulása;
- rágcsálók, madarak vagy más kártevők okozta károk;
- koszolódás, vízkövesedés okozta hibák.

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

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

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

8.7. A birtokátruházást 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, 2024. március 7.

Kiss Gábor
Metrodom Kivitelező Kft.



<http://www.metrodom.hu/>
1139 Budapest, Teve u. 33-41/C.
Tel.: (+36 1) 919 3333

