



METRODOM

A LEGJOBB OTTHON



HASZNÁLATI ÚTMUTATÓ

LAKÁS ÉS TEREMGARÁZS
ÉPÍTMÉNY ÉS KÖZÖS TERÜLETEK
JÓTÁLLÁSI JEGY

METRODOM City Home K
1095 Budapest, Máriássy u. 4.

TISZTELT ÜGYFELÜNK!

Köszönjük bizalmát és gratulálunk új otthonához!

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

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

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

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

Ha az olvasottakkal kapcsolatban bármilyen értelmezési problémája vagy kérdése volna, esetleg a leírtak nem egyértelműek, forduljon bizalommal ügyfélszolgálatunkhoz!

Metrodom Kft
1095 Budapest, Mester u. 83/C.
Telefon: (06 1) 919 3326

LEGFONTOSABB ELÉRHETŐSÉGEK

METRODOM

www.metrodom.hu
Ügyfélszolgálat: Tel: +36 1 919-3326
E-mail: teleki.hajnalka@metrodom.hu

SmartBuild Kft. (okosotthon support)

Tel: +36 30 898-9046

Garancia

Hibabejelentés: www.metrodom.hu/garancia
E-mail: garancia@metrodom.hu
Fax: +36 1 919-3303
Hibabejelentést kizárólag írásban, vagy online fogadunk!

Biztosítók:

Társasházi-, lakás-, és ingóságbiztosítás biztosítás
GROUPAMA www.groupama.hu
Kár bejelentése, szerelés és javítás igénylése
0-24 órában a Garancia-24 segítségével
Tel: +36 1 458-4431
Kötvényszám: 885122390
Kiegészítő-, illetve ingóság biztosítás egyszerűen
Tel.: +36 1 467-3500

Villanyóra, villanyszámla:

ELMŰ
www.elmu.hu/telefonos-ugyfelszolgalat
Cím: 1096 Budapest, Haller utca 32-40.
Tel.: +36 (20/30/70) 938 3838
Hibabejelentés: +36 80 383-940

Közös képviselő, üzemeltetés:

VÁROSKÉP Kft. www.varos-kep.hu/

Csepeli ügyfélszolgálat:
Cím: 1215 Budapest, Ady Endre út 10.
Tel: (+36 1) 277-9471
E-mail: csepel@varos-kep.hu

Ügyfélszolgálat a City Home-on
Cím: Nádasdy utca 14.
Ügyfélfogadás: kedd 10:00-14:00 és csütörtökön 12:00-16:00
Tel: (+36 1) 415-1029
E-mail: cityhome@varos-kep.hu

Közös képviselő: Juhász Zoltán; Tel: (+36 30) 251-3178

Garázska nyitása:

Földszinti (Nádasdy u.) garázska nyitása telefonszáma: (+36 30) 991-4186
Pincészi (Máriássy u.) garázska nyitása telefonszáma: (+36 30) 997-5753
Pincészi (hátsó bekötőút) garázska nyitása telefonszáma: (+36 30) 892-8118
Földszinti (Máriássy u.) garázska nyitása telefonszáma: (+36 30) 395-9413

Mobiltelefonját a garázska használatához előzetesen a közös képviselőnél regisztráltatni kell!

Vízóra, hibabejelentés FŐVÁROSI VÍZMŰVEK

http://vizmuvek.hu/hu/fovarosi-vizmuvek/lakossagi-ugyfelek
Cím: 1138 Budapest, Váci út 182.
Hibabejelentés: +36 1 247-7777
E-mail: vizvonal@vizmuvek.hu

Víz- és csatornaszámla DÍJBESZEDŐ HOLDING Zrt.

http://www.dbrt.hu/index.php?id=8
Cím: 1098 Budapest, Napfény u. 8
Tel.: +36 1 414-5000
E-mail: doku@dbrt.hu

Budapest Főváros IX. kerület Önkormányzat

www.ferencvaros.hu
Cím: 1092 Budapest, Bakáts tér 14.
Tel.: (+36 1) 215-1077
E-mail: bp09@ferencvaros.hu

VILLANYÓRÁK ÁTÍRÁSA

Az elektromos órák átírása Eladó feladata.

VÍZÓRA ÁTÍRÁSA

(hideg- és melegvíz-óra egyaránt)

1. A birtokbaadaskor megkapott mellékmérős díjmegosztási szerződés kitöltése után alá kell íratni a KÖZÖS KÉPVISELETTEL a rájuk vonatkozó részt.
2. Ezután a nyomtatvánnyal és a szerződéssel be kell menni a Fővárosi Vízművek Zrt. Budapest XIII. kerület Váci út 182. szám alatt található ügyfélszolgálati irodájába, ahol 3.000,- Ft mellékmérős regisztrációs díj fizetendő.
3. A Fővárosi Vízművek Zrt. irodájában időpontot kell kérni a mérő óráknak a felülvizsgálatára.
A Fővárosi Vízművek Zrt. a mérők helyszíni felülvizsgálata után küldi a Díjbeszedő Holding Zrt.-hez az anyagot. Ekkor kerül az óra számlázásba majd Díjbeszedő bevonja a Csatornázási Műveket is, és várhatóan egy hónapon belül érkezik a szerződés onnan is. A Díjbeszedő Holding Zrt. küldi a számlát melyhez kéthavonta kell mérőállást bejelenteni.

TARTALOMJEGYZÉK

I. OKOSOTTHON

II. HASZNÁLATI ÉS KARBANTARTÁSI UTASÍTÁS

1. ÁLTALÁNOS TUDNIVALÓK	11
2. BURKOLAT, NYÍLÁSZÁRÓK	17
3. GÉPÉSZET	23
4. ELEKTROMOSSÁG	33
5. ERKÉLY ÉS TERASZ	41
6. TEREMGARÁZS, TÁROLÓK	45
7. KÖZÖS TERÜLETEK	53

III. GARANCIA

8. JÓTÁLLÁS ÉS SZAVATOSSÁG	63
9. JÓTÁLLÁSI JEGY	71

OKOSOTTHON

Az egyszerűbb kezelhetőség és használhatóság érdekében a Metrodom okosotthon rendszerének leírása és használati útmutatója külön leírást kapott. Amennyiben a rendszer nem megfelelően működik, szoftveres vagy hardveres hibát tapasztalna, kérdései vagy kérései lennének a rendszer használatával, bővítésével kapcsolatban, forduljon közvetlenül az okosotthon rendszerünk támogatását biztosító partnerünkhöz, a SmartBuild Kft-hez munkaidőben az alábbi elérhetőségeken:

Tel: +36 30 898-9046

E-mail: info@smartbuild.hu

HASZNÁLATI ÉS KARBANTARTÁSI ÚTMUTATÓ

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 TISZTÍTÓSZEREK

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

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

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

1.2. PÁRATARTALOM, HŐMÉRSÉKLET, PENÉSZESEDES

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 PENÉSESEDÉS 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 felmosóröngyön, mosogatószivacson, zuhanyfüggönyön jelenik meg a penész.

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

A levegő ugyanis mindig tartalmaz légnemű állapotban lévő vizet, azaz párat, amelyet relatíve páratartalomban szokás megadni. Minél magasabb a levegő hőmérséklete, annál több vizet képes "felvenni", ha viszont lehűl, a felvenni képes vízmennyiség is lecsökken. A relatív páratartalom azt mutatja, az adott hőmérsékletű levegő éppen mennyire van telítve vízzel, ha ez az érték eléri a 100%-ot, a "felesleges" víz harmat formájában kicsapódik. Magasabb relatív páratartalom mellett viszonylag kisebb 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 bepárasodnak az üvegek a hűtőszekrény ajtajának kinyitásakor, amikor a hideg üvegpalcokhoz érő szobahőmérsékletű levegőből kicsapódik a pára.

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

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 párat termelnek a nagylevelű szobanövények, akváriumok, szobaszökőkutak és párologtatók is.

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

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

1.2.3. A LEGFONTOSABB TEENDŐK

Rendszeresen ellenőrizze otthona hőmérsékletét és páratartalmát, ezt legegyszerűbben az okosotthon vezérlőpaneljén teheti meg (lásd az okosotthon rendszer használati útmutatójában). A belső levegő páratartalmát mindig 60% alatt, a hőmérsékletét pedig 18 C° felett 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 "kihúteni", elegendő pár percet kinyitni.

Lakásonként egy szobában, jellemzően a nappaliban, az ablakokba 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 fülös 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) kilincselnek felfelé álló függőleges (buktatott), vagy lefelé álló függőleges (zárt) és a vízszintes (nyíló) állapota közötti 45°-os állapotban a vasalat meggátolja a nyílászáró kinyitását, de egy résszellőzést tesz lehetővé, melyen keresztül a lakásba a mesterségesen elszívott levegő (szagelszívó, WC és fürdőszobai elszívó ventilátorok) külső térből történő utánpótlása biztosítható.

Az átadás-átvétel alkalmával a kivitelező az épület belső hőmérsékletét, és a levegő relatív páratartalmát megméri, a mérés eredményét jegyzőkönyvben rögzíti. A méréseket az átadás után néhány alkalommal munkatársunk szűrőpróbaszerűen megismételheti.

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

1.2.4. VESZÉLYEZTETETT RÉSZEK ÉS HELYSÉGEK

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 főzőskor 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.

1.2.5. RÖGZÍTÉS (FÚRÁS ÉS SZÖGELÉS)

Polcok, fali szekrények, konzolok, horgok rögzítéséhez mindig a gyártó által mellékelte tiplit és csavarokat használja! Szöggel csak könnyebb, 1 kg alatti tárgyakat rögzítsen, egyébként használjon tiplit és csavart. A falakat tilos megfúrni a padlótól számított alsó, illetve a mennyezettől számított felső 40 cm széles sávban, mivel itt mennek körbe az elektromos vezetékek, amelyek lentről, illetve fentről csatlakoz-

nak a dugaljakkhoz és kapcsolókhoz. Ugyanezért tilos a kapcsolók alatti és feletti hosszanti sávban is fúrni, ennek szélessége a dugalj vagy kapcsoló középvonalától számítva 15-15 cm jobbra és balra is. A falban futó gépészeti vezetékekhez (víz, fűtés, szennyvíz) a gépészeti tervek nyújtanak információt.

Csempézett fal esetén csak a fugába fúrjon, mivel a csempe fúrás hatására megrepedhet, ez nem számít jótállás keretében javítandó hibának. Ha mindenképpen a csempébe szeretne fúrni, javasoljuk, hogy forduljon szakemberhez, aki el tudja végezni a műveletet a csempe megrepszése nélkül.

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

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

BURKOLATOK, NYÍLÁSZÁRÓK

2

2.1. HIDEGBURKOLATOK

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

A padlólap mázas felülete a kopásnak ellenáll, az ütésnek és a karcolásnak azonban nem, ezért kerülje fémlábú, fémgörgős bútorok húzását a padlón, szöges cipővel való közlekedést, valamint kemény, nehéz, éles tárgyak padlóra esését, mivel ezekben az esetekben a máz nagy valószínűséggel megsérül (reped, lepattan, karcolódik). A tisztításhoz puha sörtéjű partvist, seprűt vagy kefét használjon, a felmosáshoz semleges kémhatású tisztítószer és nedves felmosót. A felmosót mindig csavarja ki, hogy a padlóra ne kerüljön bővebb vagy nagyobb mennyiségű víz! Ez különösen fontos a padlólap és a parketta találkozásánál, mivel a parketta kis mennyiségű nedvességre is érzékeny. Felhívjuk a figyelmét, hogy a padlólapok, illetve a csempék közötti fuga magába szívja a nedvességet, ezért a sáros, piszkos víz vagy az agresszív vegyszerek elszínezhetik a fugát.

2.2. LAMINÁLT PADLÓ

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

A parkettázott helyiségekben lehetőleg kerüljön minden "vizes" tevékenységet, például teregetést, mert a padlóra csepegő víz bizonyosan károsítani fogja a parkettát. Ugyanezért ne állítson cserepes növényeket a parkettára még alátéttel sem! Vigyázzon, hogy vihar, eső idején ne maradjon nyitva ajtó vagy ablak, mert a becsapó eső kis mennyiségben is károsítja a laminált padlót.

A parkettát ne tisztítsa vízzel, csak erősen kicsavart 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.

2.3. BELTÉRI AJTÓK

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

A beltéri ajtók célja nem a mechanikai védelem, nem ellenállók a fizikai hatásokkal szemben, éppen ezért kérjük, hogy azokat a rendeltetészerű használaton túl ne terhelje, ne rúgja vagy vágja be, ne akasszon a kilincsekre vagy az ajtóra nehéz tárgyakat. A tömör fából készült ajtókkal ellentétben ezek az ajtók nem alkalmasak arra, hogy fogast csavarozzanak vagy 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 üvegcsere szakemberrel végeztesse! Üvegcsere esetén a cserélt üvegre és az üvegszorító lécekre garanciát nem vállalunk.

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

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

2.4. ABLAKOK, ERKÉLYAJTÓK

A homlokzati nyílászárók (ablakok, erkélyajtók) a zárt állapot mellett (lefele álló kilincs) jellemzően két állásban 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 érezhető a nyíló szárny enyhe feszülése. Ennek oka, hogy a tömítések (elasztikusságuk ellenére) csukáskor befeszülnek a helyükre, hogy a megfelelő légzárást a nyílászárón biztosítsák. Jellemző tapasztalat az is, hogy a tömítők rugalmassága a használat során csekély mértékben csökken és ezzel párhuzamosan a csukáshoz szükséges erő – beleértve a kilincs mozgatási és zárási erejét is – illetve a nyitáskor érezhető előfeszülés mértéke is csökken. A fent leírt körülmények a rendeltetészerű használatnak megfelelnek és nem minősülnek hibának.

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

A homlokzati nyílászárókon 60% páratartalom alatt is kialakulhat párásodás, páralecsapódás – elsősorban az üvegfelületeken –, mely természetes jelenség. Az ilyen esetekben kicsapódó pára vízcseppekké áll össze és lefolyik a tokra, a párkányra. Hogy a melegburkolati ázásokat és az ezzel járó károkat megakadályozzuk, a lecsorgó vizet szükség szerinti gyakorisággal le kell törölni, fel kell itatni. A párásodás megakadályozását szolgálják a jellemzően a nappaliban beépített résszellőző is, ennek működéséről, kezeléséről a 1.1.3 pontban olvashat bővebben.

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

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

2.5. REDŐNYÖK

A Metrodom City Home műszaki tartalmába nem tartozik bele a redőny vagy a beépített redőnytök. Amennyiben Ön a műszaki egyeztetés során külön rendelt tőlünk elektromos redőnykiállást, illetve a redőny mozgatására szolgáló kapcsolókat, utóbbiak használatára és karbantartására a 4.7 pontban (Kapcsolók és dugaljok) írtak az irányadók. Az elektromos redőny kiállásokat rendszerint külön áramkörrel kivitelezünk, kérjük, hogy a redőny, illetve a redőnymotor felszereléséig ennek az áramkörnek a kapcsolóját a biztosítéktáblán tartsa lezárt állapotban! Ha elektromos redőnyt szereltet fel, kérjük, vegye figyelembe, hogy azt csak akkor fogja tudni csatlakoztatni okosotthon rendszeréhez, ha a redőny mozgatásához szükséges fizikai kapcsolókat is kiépíttette velünk, mert a kapcsolatot biztosító okosreléket csak a kapcsolók mögé lehet beszerelni. Amennyiben Ön olyan elektromos redőnyt szereltet fel, amelyhez hagyományos távirányító tartozik, ezt nem fogja tudni csatlakoztatni az okosotthon rendszerhez, mivel ezeknél a modelleknél a vezérlés a motorba van integrálva.

A redőny beépítésével okozott, arra visszavezethető hibákra, a jótállás nem vonatkozik, karbantartásával és használatával kapcsolatban kövesse a gyártó, illetve a beszerelést végző cég útmutatóját.

2.6. 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 belehajtani vagy fűrni. Az ajtólapot fémfúróval se próbálja megfűrni, mivel ezzel megsérti a hő- és hangszigetelő betétet, amivel drasztikusan romlani fog az ajtó szigetelő képessége.

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

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

GÉPÉSZET

3

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

3.1. 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 alvzmérők (újra-) plombálását, ami az új tulajdonos feladata.

Amennyiben távolléte vagy javítási, szerelési munkák miatt el kívánja zárni a vizet vagy a fűtést, akkor ne csak a lakásban lévő csapokat, fűtőtesteket zárja el, hanem a hőmennyiségmérő és a vízórák előtti elzáró csapot is. Felhívjuk figyelmét, hogy fűtési idényben tartós távollét esetén se hagyja lakását fűtetlen, mert az a 1.2 pontban írt penészesedéshez vezethet!

Ha lakásában általános vízellátási vagy fűtési problémát tapasztal, érdeklődjön szomszédjainál is! Amennyiben a hiba csak az Ön lakását érinti, szinte biztos, hogy annak oka az 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.)

3.2. CSAPTELEPEK

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

3.3. PORCELÁN SZANITEREK

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

A porcelán szaniterek fali rögzítésűek, a rögzítés rendeltetészerű használatra van méretezve. Soha ne üljön vagy álljon rá a mosdóra, vagy a kézmosóra, mert azok ilyen terhelés esetén nagy valószínűséggel le fognak szakadni! A fali WC terhelhetősége ennél jóval nagyobb, 150 kg, a WC-re ráállni, azon ugrálni azonban ennek ellenére is tilos!

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

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

3.4. KÁDAK, ZUHANYTÁLCÁK

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

A kádak lefolyói automata dugókiemelővel rendelkeznek, ezeket a túlfolyónál lévő gomb jobbra-balra történő tekerésével tudja nyitni

és zárni. A kádba vagy zuhanytálcába csak mezítláb szabad belépni, mert a cipő vagy papucs talpa károsíthatja, karcolhatja a zománcot és az akril is. Ne állítson a kádba vagy zuhanytálcába létrát vagy széket, ez nem csak balesetveszélyes, de a termékeket is károsítja. A termékeket csak rendeltetészerűen, tisztálkodásra használja, más tevékenységet (pl. ruhafestés) ne végezzen benne!

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

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

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

A lemezkádak tisztításához a karcoló súrolószerek kivételével a kereskedelmi forgalomban kapható tisztítószerek szabadon használhatók, a krómozott részekre (le- és túlfolyó) azonban a csaptelepnél írtak vonatkoznak. Az akril kádakhoz és zuhanytálcákhoz kizárólag az akril termékekhez készülő speciális takarítószerek használhatók, minden más tisztítószer, anyag vagy vegyszer elszínezi, bemattítja a felületet, az agresszív savak vagy lúgok nagyobb károsodást is okoznak. A lefolyó tisztításához használt vegyszert körültekintően – hogy ne érintkezzen a leeresztő szelep és a kád anyagával (pl. tölcser használatával) kell beletölteni a lefolyócsőbe.

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

3.5. MOSOGATÓ, MOSÓ- ÉS MOSOGATÓGÉP CSATLAKOZTATÁSA

Ezeknek a gépeknek és berendezéseknek a csatlakoztatása (mivel azok nem képezik a lakás műszaki tartalmának a részét) a vevő feladata. Maga a csatlakoztatás a szabványos kifolyószelepekhez és szennyvízelvezető csőhöz a menetes csatlakozónak köszönhetően egyszerű feladat, de ennek ellenére is javasoljuk 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 használatlaltal, a víz utánpótlásával azonnal megszűnik.

3.6. SZENNYVÍZVEZETÉKEK

A vezetékrendszer csupán vízzel oldható, lágy állagú anyagok elvezetésére alkalmas. Olyan anyagok, amelyek a rendszer dugulását okozhatják, mint például 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 tömítések anyagát.

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

3.7. FŰTÉS ÉS MELEGVÍZ-ELLÁTÁS

Az épület és a lakások fűtését, illetve melegvíz-ellátását központi, gázüzemű kazán biztosítja. A kazán üzemeltetését kizárólag kazánfűtői szakképesítéssel rendelkező személy végezheti, ezt a feladatot rendszerint a ház gondnoka látja el. Más személynek, így a lakóknak is szigorúan tilos a kazánházba belépni, a kazánt ki és bekapcsolni, a beállításokat (víz mennyisége, hőmérséklete, nyomása) módosítani, mivel az a rendszer leállításához, szélsőséges esetben a berendezés károsodásához vezethet! A kazán kötelező karbantartásáról, amely a jótállásnak is a feltétele, a közös képviselő gondoskodik.

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

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

A fűtési víz hőmérséklete a csövekben folyamatosan változhat, mivel azt a kazán a külső hőmérsékletet érzékelve mindig az időjárási körülményekhez igazítja. Ugyanakkor felhívjuk a figyelmét, hogy a beépített modern kondenzációs kazán alapvetően alacsony hőfokú fűtési vízzel fűt, azaz még fagy esetén sem lesz kifejezetten forró a radiátor, akkor sem, ha maximumra állítja a termosztátot (ld. következő pont). Az alacsony hőfokú a rendszerben szinte folyamatosan keringő vízzel ugyanis összességében sokkal gazdaságosabb a fűtés,

a kazán kevesebb gázt fogyaszt, mint a hagyományos kazánok. A fűtővíz hőfokát igény szerint a közös képviselővel állíthatják magasabb hőfokra, de ebben az esetben számítani kell a fűtőszámla jelentős megemelkedésére.

A meleg vizet szintén a központi kazán állítja elő és a kazán mellett lévő tartályban tárol annyit, amennyi a csúcsfogyasztási időszakban I biztosítja az ellátást. A ház átadását követően, amikor még kevesen lakják a lakásokat, vagy olyan időszakban, amikor kevés a fogyasztó (pl. éjszaka) a meleg vízre hosszabb-rövidebb ideig várni kell. Ezt az okozza, hogy a vízvezetékben lévő meleg víz a szigetelés ellenére is lassan lehűl, ezért meg kell várni, amíg a forró víz a tároló tartályból eljut a nyitott csapig. Ez nem működési vagy tervezési hiba, hanem a központi fűtés és meleg víz-ellátás jellemzője, a lakók folyamatos beköltözésével a jelenség fokozatosan megszűnik, illetve az éjszakai órákra korlátozódik.

3.8. A RADIÁTOROK ÉS A TERMOSZTÁT HASZNÁLATA

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

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

A termofej nem lineárisan szabályozza az átfolyó fűtési víz mennyiségét, ahogyan például a csaptelepek (ahol a kezelőkar feljebb emelésével egyre több víz jön a csapból), hanem ha az érzékelt hőmérséklet a beállított alá csökken, kinyitja a szelepet, hogy a fűtési vízzel felmelegítse a radiátort és így a helyiséget. Éppen ezért a termofejen történő hőmérséklet-emelésnek csak akkor van értelme, és az csak akkor eredményez hőmérséklet-emelkedést, ha a kazán működteti a fűtési kört, kellően meleg a fűtési víz. Kérjük, hogy az ebben a pontban a következőkben leírt kivétellel soha ne állítsa a termoszelepet irreális, túl magas hőfokra, mivel ekkor sem melegszik fel gyorsabban vagy jobban a helyiség, ebben az állapotban azonban a szelep folyamatosan nyitva van és áramlik át rajta a fűtési víz, aminek köszönhetően hőmennyiségmérője is folyamatosan pörögni fog. Egy túl magas hőmérsékletre állított termoszeleppel a lakás fűtési költ-

sége nem csak egy-két ezer, hanem több tízezer forinttal is megemelkedhet, fűtőszámlája egy távfűtéses panellakásénak fog megfelelni.

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

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

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

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

gő van, akkor értelemszerűen fűteni sem fog.) A radiátorok légtelenítése nem jótállás, hanem üzemeltetési feladatkör.

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

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

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

3.9. SZELLŐZTETŐ- ÉS ELSZÍVÓ BERENDEZÉSEK

A zárt belsejű, homlokzati nyílászáróval nem rendelkező helyiségek (WC, fürdőszoba) szellőztetése helyi elszívó ventilátoron keresztül történik. Az elszívott levegőt a tetősík felett fújjuk 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. Az elszívó ventilátor karbantartást nem igényel, a tisztítása során víz, vagy más nedves tisztítószer nem használható, a készülék szétszerelés nélkül, kívülről szárazon portalanítható (törlőrongy, porszívó).

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

3.10. LÉGKONDITIONÁLÁS

A lakásokban légkondicionáló berendezés nem került elhelyezésre, annak bekötésére szolgáló előkészítés (légvezeték, elektromos kiállítás, kondenzvíz-elvezetés) kizárólag akkor készült, ha ezt Ön a műszaki egyeztetés során külön megrendelte tőlünk. Ha úgy kíván légkondicionáló berendezést felszerelni, hogy ahhoz nem az általunk kiépített előkészítést használja, például előkészítéssel nem rendelkező szobát kíván ilyen berendezéssel felszerelni, kérjük, hogy vegye figyelembe a következőket.

1. A légkondicionáló számára szükséges elektromos kiállítás készítése előtt győződjön meg róla, hogy az adott áramkör-szakasz képes kiszolgálni a berendezés teljesítményigényét! Az elektromos rendszer szerelésére és módosítására a 4.1 pontban írtak az irányadók.

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

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

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

ELEKTROMOSSÁG

4.1. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK ÉS ELVEK

Tekintettel arra, hogy ha az elektromos hálózatba bármilyen szakszerűtlen beavatkozás közvetlen életveszéllyel és tűzveszéllyel járhat, kérjük, hogy az elektromos hálózattal és a csatlakoztatott berendezésekkel kapcsolatban mindig tartsa be a használati leírásban írtak és az érintésvédelmi szabályokat! Amennyiben olyan gépeket (főzőlap, sütő, elektromos tűzhely) vagy lámpákat (csillár, falikar) csatlakoztatna a hálózatra, amelyeknél a csatlakoztatás nem dugóval ellátott vezetékkel, a konnektorba történik, hanem közvetlenül az elektromos vezetékre kell rákötni, a szerelést bízza villanszerelőre! 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, hőszűrő) ne csatlakoztasson a fürdőszobai dugaljra, illetve azokat akkor se vigye be, használja a fürdőszobában, ha azok más helyiségben lévő dugaljba vannak csatlakoztatva! Fürdés vagy zuhanyzás közben semmilyen, a hálózatra kötött gépet ne használjon, mert ezzel közvetlen életveszélynek teszi ki magát!

A lakások elektromos rendszerének méretezése a jogszabályi előírásokkal összhangban az általában szokásos háztartási fogyasztáshoz igazodik. Ez nem jelenti azt, hogy az elektromos rendszert nagy fogyasztású háztartási gépek (főzőlap, sütő, mikrohullámú sütő, mosógép, mosogatógép, vasaló, porszívó stb.) egyidejű használatával ne lehetne túlterhelni, amennyiben ez bekövetkezne, az nem számít hibás terhelésnek vagy kivitelezésnek és nem tartozik a jótállás körébe. Amennyiben az eredetileg tervezettnél nagyobb fogyasztási igény merülne fel, a hálózat alkalmas a teljesítménybővítésére, amit az ELMŰ-től lehet megrendelni külön díj ellenében, ennek részleteiről érdeklődjön az ELMŰ-nél!

4.2. HOSSZABBÍTÓ ÉS ELOSZTÓ HASZNÁLATA

Kérjük, hogy elosztót és hosszabbítót csak indokolt esetben használjon (elsősorban a televízióhoz és a számítógéphez kapcsolódó



fogyasztók ellátására), nagy teljesítményű gépeket mindig közvetlenül a dugaljba csatlakoztasson!

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

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

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

4.3. A JÓTÁLLÁSSAL KAPCSOLATOS KÜLÖNÖS SZABÁLYOK

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

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

- az általunk a foglalatokba rakott világítótestekre;
- az utólag felszerelt készülékekre és az azok által okozott meghibásodásokra, ezekre a készülékekre – igazolt szakszerű felszerelés mellett a gyártó, ill. üzembe helyező vállal jótállást;
- az utólagos szerelés közben okozott meghibásodásokra, pl. helytelen bekötés okozta zárlat vagy egyéb rongálás (vakolatsérülés, burkolatsérülés stb.);
- a szakszerűtlen beavatkozásból származó hibákra, károokra;

- a lakásban végzett szereléssel vagy egyéb beavatkozással az elektromos rendszerben okozott hibára (pl. falfúrás közben a vezeték megsértése);
- az elemi károokra és a nem a jótállás körébe tartozó meghibásodás által okozott károokra (pl. a mosógép hibás csatlakoztatása vagy nyitva hagyott ablak miatti ázás által okozott zárlat).

4.4. VEZETÉKRENDSZER ÉS ALAPCSÖVEZÉS

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

4.5. ELEKTROMOS MÉRŐ (VILLANYÓRA)

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

4.6. KISELOSZTÓ TÁBLA, KISMEGSZAKÍTÓK

A kiselosztó táblát és a kismegszakítót az előtérben találja, a kismegszakítók mellett feliratok tájékoztatnak az egyes, külön biztosított áramkörökről (pl. konyhai konnektorok, szobavilágítás stb.). Az egyes biztosítékok jelzik az adott áramkör meghibásodását, túlterhelését, zárlat vagy túlterhelés esetén az adott áramkört megszakítják. Ilyen esetekben szakemberrel az adott áramkört és a hozzá kapcsolt készülékeket felül kell vizsgáltatni, a hiba megszüntetéséig a további használat tilos!

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

Ritkán ugyan, de előfordul, hogy olyan nagy zárlati áramot okoz egy készülék, hogy nem csak az adott áramkör kismegszakítója, hanem a lakás elektromos mérőjének automatája is leoldhat! Ebben az esetben a zárlatot okozó készüléket azonnal el kell távolítani a hálózatról, majd a mérőóra kismegszakítóját felkapcsolva ellenőrizhető 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.

4.7. KAPCSOLÓK ÉS DUGALJAK

Az elektromos kapcsolók és dugaljok számát és elhelyezését illető kifogások nem tartoznak a jótállás körébe, azokon nem áll módunkban változtatni akkor sem, ha nem felelnek meg a vevő egyedi elképzeléseinek (pl. máshol szeretné elhelyezni a tévét, a lámpát stb.), ez alól 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 lakás elektromos hálózata kismegszakítókkal szakaszolt, a szakaszolás a helyiségkönyv elektromos rajzán megtalálható, ezért ennek ismeretében a hálózat átépítése nélkül a dugaljok helyes felhasználásával a túlterhelések elkerülhetők.

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 dugaljok tisztítása száraz, puha ronggyal történik, szűkség esetén ködnedves, tisztítószerez 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 feleslegesen 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 kikapcsol-tathatja a SmartBuild Kft-vel.

4.8. TÉVÉ, TELEFON ÉS SZÁMÍTÓGÉPES HÁLÓZATI CSATLAKOZÓK

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

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

A tisztítást illetően az előző pontban írtak az irányadók.

4.9. VILÁGÍTÁS, CSILLÁR

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

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

4.10. KAPUTELEFON

A kaputelefon-rendszer két fő része a ház bejárata mellett található kültéri és a lakások előterében található beltéri egységből áll. A kültéri egység billentyűzetén a hívott lakás egyedi azonosító számát

beütve lehet felhívni a beltéri egységet, az egyedi azonosítók a billentyűzet mellett találhatóak, ezek nem azonosak az egyes lakások számával. A beltéri egység kagylóját felemelve fogadható a hívás, a kapu a beltéri egységen lévő gomb megnyomásával nyitható aktív hívás közben. Lerakott kagyló esetén vagy ha nincs kapcsolat a kültéri és beltéri egységek között (nem csöngettek fel) a kapu nem nyitható ki a gomb megnyomásával.

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

A beltéri egységek tisztítása a kapcsolókhöz és dugaljakkhoz hasonlóan történik.

ERKÉLY ÉS TERASZ

5

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.

5.1. PADLÓBURKOLAT

Az erkélyek padlóburkolata alkalmas a szélsőséges időjárási körülmények elviselésére (fagyálló greslap, fagyálló ragasztó, flexibilis fuga), a beltérben használt padlólapoknál jobban ellenáll a karcok, kisebb ütéseknél, ennek ellenére is kerülni kell súlyos, éles tárgyak leesését, mivel az a padlólap megrepedését okozhatja. A padlólap vagy a fuga megrepedése, vagy sérülése esetén mielőbb gondoskodni kell a szakszerű 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 hó 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 bármilyen más módon megbontani, mivel ezzel megsérül az alatta lévő víz- és hőszigetelés is, aminek következtében a homlokzaton és a lakásokban is súlyos károk keletkeznek!

5.2. ERKÉLYKORLÁT

A használat során ügyelni kell rá, hogy a fém korlátok ne sérüljenek vagy karcolódjának meg, mert kismértékű sérülés esetén is meg-

indul a korrózió. A virágládák korláthoz rögzítése során ügyeljen rá, hogy a konzolok ne sértsék fel a felületet, annak ne ütődjenek neki kemény vagy éles tárgyak. A sérült festéket a lehető leghamarabb javítani kell, ennek elmulasztása a korrózióval kapcsolatos károokra vonatkozó jótállás elvesztésével jár. Az üveglapok (átlátszó, színezett, opálüveg) kezelésére, tisztítására és karbantartására az ablakoknál és erkélyajtóknál (2.4 fejezet) írtak az irányadók. Az üveglapokhoz, vagy azokra se ragasztóval, se fűrással vagy más módon ne próbáljon meg konzolt vagy más tárgyakat rögzíteni! Az üveglapok törése, repedése vagy kicsorbulása nem tartozik a jótállás körébe.

5.3. ERKÉLYVILÁGÍTÁS

Az erkélyek megvilágításáról kifejezetten kültéri használatra szánt lámpák szolgálnak, kérjük, hogy azokat ne távolítsa el vagy cserélje más lámpára! Ugyancsak tilos – az izzócserétől eltekintve – a lámpa megbontása, a búra levétele. A lámpa tisztításánál szigorúan be kell tartan az elektromos szerelvények karbantartásával kapcsolatban a 3. fejezetben részletezett szabályokat, különösen az áramtalanításra vonatkozókat.

5.4. VÍZELVEZETÉS, ÖSSZEFOLYÓK ÉS KIFOLYÓK

Az erkélyek úgy vannak kialakítva, hogy a rájuk került víz legnagyobb része lefolyjon róluk, kisebb területeken azonban maradhat foltokban, száradással eltűnő víz, ez nem számít hibajelenségnek. Az erkélyek kisebb részéről a víz a padlósíkba sülyesztett rácsos folyókákba gyűjtve, nagyobb részén 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 vízvezető 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 vagy más szennyeződést el kell távolítani. Az összefolyók, ereszek eldugulása, illetve a dugulás miatti károk kijavítása nem tartozik a jótállás körébe!

5.5. HOMLOKZAT

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

karbantartásáról és javíttatásáról a közös képviselő köteles gondoskodni. Éppen ezért a homlokzatra ne erősítsen semmilyen tárgyat, ne fúrja meg, mert azzal nem csupán a közös tulajdont sérti meg, de a ház víz- és hőszigetelését is károsítja, amelynek negatív következményeit (beázás, hőhíd) elsősorban Ön fogja elszenvedni!

TEREMGARÁZS, TÁROLÓK

6

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

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

6.1. A TEREMGARÁZS ÉS A BEÁLLÓK JOGI HELYZETE

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

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

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

6.2. A BEÁLLÓK MÉRETE

A garázs és közlekedő útjainak (szélesség, magasság, ívek be döntése és sugara, csatlakozó rámpa meredeksége) kialakí-

tására a közútépítés szabályai nem vonatkoznak, azokat külön jogszabály határozza meg. A garázs kialakítás nem illeszkedik egyenként és külön-külön a használók gépkocsijaihoz (pl. mélyre helyezett légtérrelők, egyedi antennák, ültetett futóművek) ezért a garázs adottságaihoz a használóknak kell alkalmazkodniuk. A teremgarázs és a beállók személygépjárművekkel való használatra lettek kialakítva, ez azonban nem jelenti azt, hogy minden személygépkocsival egyformán kényelmesen használható, 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.

6.3. A BEÁLLÓK HASZNÁLATA

A beállókön úgy kell megállni a gépkocsival, hogy azzal ne akadályozzák a szomszédos beállót 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 autók ből a ki- és beszállást.

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

6.4. FORGALMI REND

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

A földszinti teremgarázs gépkocsival a Nádasdy utcáról nyíló közforgalomra átadott magánútról a pincésinti teremgarázs a Máriássy utcai garázskapun át is megközelíthető. Gyalogosan és személyfelvonóval a lépcsőházon keresztül lehet a garázst megközelíteni és elhagyni.

A gyalogos közlekedés nincs külön választva a gépjármű forgalomtól, ezért a vegyes közlekedés miatt a gépkocsivezetők és a gyalogosok részéről is fokozott figyelem szükséges. A parkolóhelyek és közlekedő utak a burkolat síkjában felfestett jelekkel ellátottak. A garázs rámpája egyirányú forgalmat bonyolít le, a közlekedő utak kétirányúak.

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

6.5. SZELLŐZTETÉS, CO-ÉRZÉKELŐK

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

A friss levegő utánpótlása a kert felől beszívással történik, az elhasznált levegő a legfelső lakószint feletti magasságban távozik, így senkinek az egészségét nem károsítja vagy veszélyezteti. Az elszívó rendszer 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.

6.6. A GARÁZSKAPU MŰKÖDTETÉSE

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

Amikor a kapu nyitása a mobiltelefonról történő hívással történik, akkor a rendszer a beérkező hívást érzékeli, de azt nem fogadja (nem veszi fel), hanem egyből bontja a vonalat (elutasítja a hívást), így az a hívónak nem kerül pénzbe, nem fogyasztja az előfizetésében foglalt díjmentes időkeretet. A kapu nyitása távirányítással történik egy mobil telefonszám felhívásával.

Földszinti (Nádasdy u.) garázskapu telefonszáma:

(+36 30) 991-4186

Pincésinti (Máriássy u.) garázskapu telefonszáma:

(+36 30) 997-5753

Pinceszinti (hátsó bekötőút) garázkapu telefonszáma:
(+36 30) 892-8118
Földszinti (Máriássy u.) garázkapu telefonszáma:
(+36 30) 395-9413

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

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

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

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

6.7. A GARÁZSKAPU ÉS A TEREMGARÁZS KARBANTARTÁSA

A garázkapu gyakori és nagy igénybevételnek kitett elektromechanikus szerkezet, ezért folyamatos karbantartást igényel, amelyet kizárólag erre felkészült, a megfelelő jogosítvánnyal rendelkező vállalkozás végezhet, a karbantartási szerződés megkötése a közös képviselő feladata. A karbantartás, illetve a karbantartási szerződés megkötésének elmulasztása a jótállás elvesztésével jár.

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

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

6.8. ÖSSZEFOLYÓK, OLAJFOGÓ, ZSOMPSZIVATTYÚ

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

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

Az olajfogók a pinceszinten vannak elhelyezve, rendeltetésük a csurgalékvízbe került olaj és benzin leválasztása. További feladata, hogy az ott parkoló gépjárművekről lecsöpögő szennyeződésből leválasztva 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 megemelt helyre, a szállítást csak az erre jogosult személy, szervezet végezheti. (A szállítás tényét igazolni kell.)

A megtisztított vizet egy zsompszivattyú nyomja a közcatornába. A zsompot rendszeresen ellenőrizni kell, és szükség szerint takarítani, hogy az esetlegesen belekerült homok vagy más szennyeződés ne tömítse el a szivattyú szívókosarát. A szivattyút és a teljes rendszert évente legalább egyszer ellenőrizni és felülvizsgálni szükséges, szivattyúhiba esetén ugyanis semmilyen, a pinceszintre kerülő víz nem lesz átemelve a csatornarendszerbe és akár egy kisebb esőzés során, a rámpán lefolyó víz is súlyos károkat okozhat!

6.9. A TÁROLÓK HASZNÁLATA, KARBANTARTÁSA

Felhívjuk figyelmét, hogy a pinceszinten elhelyezett tárolók (a teremgarázshoz hasonlóan) nem temperáltak, a hőmérséklet télen fagypontra 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 távozik. Ugyancsak felhívjuk a figyelmet a földem 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 (5.2 pont) az irányadók.

Az emeleteken kialakított tárolók kisebb tároló csoportokban vannak elhelyezve, melyeket a folyosó felől tűzgátló ajtó zár el. A tárolók padlóburkolata anyagában színezett greslap, a karbantartásával kapcsolatos tudnivalók megegyeznek az erkélypadlónál leírtakkal (5.1 pont). A falak, illetve a mennyezet glettelve és festve kerültek kialakításra. Tároló csoportok esetén az egyes tárolókat lakatos szerkezetek határolják, lásd fenti bekezdésben. A tárolók, illetve tároló csoportok világítással rendelkeznek, de elektromos dugalj 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!

Az emeleti tárolók nem rendelkeznek szellőztetéssel, a tűzgátló ajtók légmentesen zárnak. Emiatt ezekben a helyiségekben fokozott a párasodás, a penészesedés veszélye, ezért bármilyen párat termelő dolog tárolása (zöldség, gyümölcs, vizes vagy nedves tárgyak stb.) szigorúan tilos! A tárolókat legalább hetente egyszer az ajtó nyitásával szellőztetni kell a folyosó felé, hogy a falakba és födémekbe került építési vízből keletkező pára eltávozhasson. A tárolókban a rendeltetészerű használat és szellőztetés esetén, penészesedés vagy páralecsapódás nem fordul elő, ezért az ilyen jellegű hibák nem tartoznak a jótállás körébe.

KÖZÖS TERÜLETEK

7

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

A közös területek, közös tulajdonban lévő gépek, berendezések karbantartásáról, üzemeltetéséről, javításáról a közös képviselő köteles gondoskodni, illetve a megfelelő karbantartási szerződéseket megkötöni 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!

7.1. 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! 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.

7.2. 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 felvonók úgy vannak beállítva, hogy tűzjelzés esetén átállnak a saját szünetmentes táppal történő működésre, automatikusan lemennek a földszintre és kinyitják az ajtókat, amely a vészhelyzet megszűnéséig nyitva, a lift pedig üzemen kívül marad. Ezzel minimálisra csökken a liftben rekedés kockázata, amennyiben mégis ilyen eset következne be, a fülkében elhelyezett, vészívó gomb egyszerű megnyomásával tud kapcsolatba lépni a központi diszpécser szolgálatl, 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 jóállás, sem a karbantartási szerződés alapján végzendő javítások körébe, ezért kérjük, hogy vigyázzanak a felvonók épségére!

A felvonók bizonyos alkatrészeit (pl. kábel) rendeltetészerű használat mellett is időnként cserélni kell, ezek kopó-fogyó alkatrésznek számítanak és a világítótestekhez hasonlóan korlátozott a jóállás.

7.3. SZEMÉLYBEJÁRATI KAPU

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

1. A birtokbaadásakor kapott proxyt érintse a kaputelefon kültéri egységének érzékelőjéhez, ez oldja a kapu elektromos zárját. A kapu zárját nyithatja hagyományos módon, kulccsal is.

2. A kaputelefonon a lakásokba felcsengetve a beltéri egységről a gomb megnyomásával távirányítással nyitható a kapu. A kaputelefon kültéri egységén kód beütésével a kapu biztonsági okokból nem nyitható.

A kijutás egyszerűen, a belső oldalon található kilincsel történik.

A bejárat 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 jóállás körébe.

7.4. TETŐRE VEZETŐ AJTÓK

A 9. emeleti lapostetőre, valamint az alacsonyabb szinteken lévő zöldtetőkre az alattuk lévő folyosóról lehet kijutni. Az ajtóhoz kulccsal a közös képviselő és a portaszolgálat rendelkezik, a tetőre csak javítási vagy karbantartási munkák elvégzéséhez szabad kimenni, annak használatára a lakók biztonsági okokból nem jogosultak.

7.5. 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!

7.6. TŰZVÉDELMI RENDSZER

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

Tűz észlelésekor

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

7.6.1. TŰZJELZŐ GOMBOK, ELSZÍVŐRENDSZER

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

1. A liftek automatikusan a földszintre mennek, kinyitják ajtajukat és azok a visszkapcsolásig nyitva is maradnak, a lifteket ilyenkor nem lehet használni. Tűzjelzéskor éppen ezért ne próbáljon a liftek használatával menekülni!

2. Bekapcsol a 2. és a 9. emeleti lépcsőházakban lévő nagy teljesítményű ventilátor, amely a lépcsőházba levegőt nyomva túlnyomást hoz létre, így oda nem juthat be a füst.

A lépcsőház előtereinél szintenként elhelyezett kézi jelzésadó aktiválja a túlnyomás ventilátorokat, de nincs átjelezése a Tűzoltóság diszpécsterszolgálatára.

7.6.2. TŰZI VÍZRENDSZER

Minden szinten a falba építve megtalálható a tömlővel felszerelt tűzcsapszekerény. A tűzoltó tömlőket évente ellenőrizni, szükség esetén cserélni kell, a társasház tűzvédelmi szabályzatának megfelelően. A házban úgynevezett nedves tűzi vízrendszer lett kiépítve, azaz a vezetékben alapesetben is van víz.

A fentiekre tekintettel a tűzoltórendszer elsősorban tűzoltók általi használatra lett tervezve, ezért tűz esetén az első legfontosabb feladat a tűzoltóság értesítése. Ugyanakkor a tűzoltótömlők a csap kinyitását követően mások által is használhatók, a szükséges képzettség és tapasztalat hiányából eredő károkért, például a nagy nyomású víz által okozott károkért és balesetekért a használó a felelős.

7.6.3. TŰZGÁTLÓ AJTÓK

A lépcsőházat a folyosóktól, illetve a teremgaráztól elválasztó tűzgátló ajtó életvédelmi berendezésnek számít, ezért annak beépítési módjának, működésének megváltoztatása nem lehetséges. A tűzgátló ajtók funkciójukból és értelmükből fakadóan tűzszakaszonként alapvető élet- és vagyónbiztonsági feladatot látnak el.

Ez a szerkezet nem egy egyszerű folyosói vasajtó, amit faékkel, felmosó vödörrel, seprűvel stb. ki lehet ékelni, támasztani, hanem megköveteltem határozott csukódást biztosító, életvédelmi szerkezet, amellyel szemben követelmény az állandó csukott állapotban tartás, amit a pántba integrált záró mechanika biztosít.

Ennek beállításán módosítani csak záródási biztonság, következőképpen az élet- és vagyónvédelmi funkció kárára volna lehetőség! Az ajtókat a tűzoltóság rendszeresen ellenőrzi és bármilyen módosítás, nem megfelelő működés esetén milliós nagyságrendű büntetéssel sújtja a társasházat.

A tűzgátló ajtókon található behúzó szerkezet – rugós tag – elsősorban azt a célt szolgálja, hogy egy ilyen ajtó soha még véletlenül se maradhasson nyitva a rendeltetésszerű használatból következő időtartamon túl. A behúzó szerkezetnek nem feladata a csapódás tökéletes, zajmentes csillapítása. Az ajtó csöndes csukása és nyitása a használók személyes felelőssége, tehát az ajtót gondosan kézzel kísérve nyitni és csukni kell.

A tűzgátló ajtó kitémasztása többek között rugófáradást idéz elő, és az ilyen természetű meghibásodások javítása nem tartozik a jótállás körébe. A házi barkácsolások, szivacsdarabkák, gumilapok, filcdarabok stb. az ajtók élére, tokjára ragasztása, alkalmazása szintén nem rendeltetésszerű használatnak minősül és a hatósági rendelkezések súlyos megszegésének számít.

7.7. KERT ÉS ZÖLDTETŐ

Az épületszárnyak által körül zárt belső kertek a földszinten, az első emeleti teremgarázsok tetején, a 2 emelet feletti (az I és a J épület esetén a 4. emelet feletti) épületszárnyak tetején közös területnek számítanak. A kert, illetve a zöldsztető egyes körülkerített részei a társasház alapító okiratának megfelelően az ott megjelölt lakások tulajdonosainak kizárólagos használatában vannak, arról, hogy a kizárólagos használatban lévő kertrészek, illetve zöldsztetők gondozására és karbantartására a használatra jogosult, vagy a társasház köteles gondoskodni, a Szervezeti és Működési Szabályzat (SZMSZ), illetve a közgyűlés határozza meg.

A kertben és a zöldsztetőn kertészeti munkát kizárólag szakember végezhet, az ásást és kapálást kerülni kell, mert a szerszámok hegye megséríti a föld alatt található vízszigetelést, ami törvényszerűen beázást fog okozni. A növényzet folyamatos ápolást és karbantartást (fűnyírás, metszés, műtrágyázás, gyomirtás, kártevővédelem stb.) igényel, mely feladatok ellátásához javasoljuk kertész alvállalkozó megbízását.

A kertben és a zöldsztetőkön automata öntözőrendszer került kiépítésre, amely megfelelő beállítás mellett gondoskodik a növények vízszükségletéről. Amennyiben a belső kertben szárazságot, általános kiszáradást tapasztal, kérjük, hogy azonnal értesítse a közös képviselőt! A helytelenül beállított öntözőrendszer és a vízhiány miatt kiszáradt növények pótlása nem tartozik a jótállás körébe. Az automata öntöző-

rendszer október végéig, de mindenképpen az első fagy előtt víztelelni kell, a csövekben maradó víz ugyanis megfagyva súlyos károkat okoz a teljes rendszerben, amire nem vonatkozik a jótállás.

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

Kerti tó

A közös kertben található tó kizárólag esztétikai, díszítő funkcióval rendelkezik, a tóba belemenni, abban fürödni, szigorúan tilos, és balesetveszélyes! A tiltás egyaránt vonatkozik emberekre és háziállatokra. A Metrodom kizár minden felelősséget a tóba történő beleesésért, az ebből eredő károkért, illetve balesetért. A szülők, illetve gondviselők felelőssége, hogy a gyermekek megfelelő felügyeletét biztosítsák, és így elkerüljék, megelőzzék a gyermek vízbe esését. A tó kezelésére, karbantartására kizárólag a közös képviselő, illetve az általa esetlegesen megbízott alvállalkozó köteles és jogosult, a tóval kapcsolatos bármilyen észrevételt, gondot ezért a közös képviselő felé kell jelezni.

A kerti tó, a tó vize, növényzete, illetve a tó működtetését biztosító gépészet külön karbantartás igényel, melyet kizárólag a közös képviselő, illetve az általa esetlegesen megbízott alvállalkozó jogosult és köteles elvégezni. A tó karbantartásával kapcsolatos dokumentációt a társasház átadásakor a kivitelező közvetlenül a közös képviselő részére adja át.

7.8. HOMLOKZAT

A homlokzat általában külön karbantartást nem igényel, ellenőrzése azonban szükséges, legalább fél éves gyakorisággal. Az ellenőrzés alapvetően szemrevételezéssel történik, a sérüléseket és hibákat kizárólag szakember javíthatja ki.

Tilos a homlokzatról – a klinkertéglával burkolt részek kivételével - a szennyeződést dörzsöléssel, csiszolással, nagy nyomású vízgárral, vagy általában vízzel tisztítani, különös figyelemmel a fagyveszélyes időszakokra.

7.9. BÁDOGOS SZERELVÉNYEK

A bádogos szerkezeteket évente egyszer szemrevételezéssel ellenőrizni kell. A függő ereszcatornát – ha szükséges – a lombtól, üledéktől meg kell tisztítani. A bádogozott felületen tűzzel, 60 °C feletti hőterheléssel járó tevékenységet (pl. hegesztést, forrasztást, hőlég-

fúvást, cigarettakioltást) végezni tilos! Hasonlóan tiltott a felületeken fűrni, szegecselni, kalapálni stb. A bádogos szerkezeteket tilos maró hatású és oldószer típusú anyagokkal takarítani, ahogy tilos csiszolni, kaparni, karcolni és feszegetni.

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

7.10. GÁZELLÁTÓ RENDSZER, KÖZPONTI KAZÁN

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

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

7.11. VILLÁMVÉDELEM

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

7.12. KÖZÖSSÉGI HELYSÉGEK

A fitnesstermet, klubhelyiséget és babajátószobát magába foglaló helyiségcsoport (továbbiakban: közösségi helyiségek) a City Home I ütemében található, ennek az ütemnek a birtokbaadását követően lehetséges használni. A közösségi helyiségek használatára az épülettömbben lévő mind a négy társasház lakói jogosultak az egyes társasházak alapító okiratainak, illetve SZMSZ-einek megfelelően. A közösségi helyiségek saját recepcióval lettek kialakítva, a recepció működtetéséről, a közösségi helyiségek nyitvatartásáról és üzemeltetéséről a társasházak együttesen, szabadon dönthetnek.

1. 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 az I épület birtokbaadásakor a közös képviselőnek adjuk át, illetve azok majd letölthetők lesznek a <http://metrodom.hu> weboldaltól.

2. Klubhelyiség

A klubhelyiség hidegburkolat padlózattal rendelkezik. A klubhelyiségben elhelyezett televízióra a műsorszolgáltatói szerződés megkötése a közös képviselő feladata. Az televízió használati utasítása használati utasítását az I épület birtokbaadásakor a közös képviselőnek adjuk át, illetve azok majd letölthetők lesznek a <http://metrodom.hu> weboldaltól. A klubhelyiségben elhelyezett bútorok lakossági használatra lettek tervezve, a normál használaton túlmenő igénybevétel esetén az élettartalmuk jelentősen rövidülhet. A bútorok kezelésénél és tisztításánál a rajtuk elhelyezett címkék az irányadók.

3. Baba-játszószo

A baba játszószobát úgy alakítottuk ki, hogy az ott lévő gyermekeket mind az edzőteremből, mind a klubhelyiségből látni lehessen. A baba-játszószoba padlóját borító szőnyegre higiéniai okokból cipővel tilos rálépni! A játszószobában esetlegesen elhelyezett játékokért, azok használatáért a Metrodom nem tartozik felelősséggel.

GARANCIA

JÓTÁLLÁS ÉS SZAVATOSSÁG

8

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

8.1. MI A KÜLÖNBSÉG?

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

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

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

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

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

A fentiek alapján egyértelmű, hogy a továbbiakban elsősorban a jó-tállással (garanciával) foglalkozunk, amelynek szabályai az építőipar-ban sok tekintetben eltérnek a többi termékre vonatkozó szabályok-tól, erről külön kormányrendelet szól.

8.2. METRODOM GARANCIA+

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

A Metrodom Garancia+ a 3 éves általános jótállás lejártáig, azaz 2022. július 31-ig nyújt védelmet. Ha a lakásban olyan hiba, baleset vagy más káresemény következne be, amikor azonnali hibaelhárít-ás szükséges, Garancia-24 telefonszámunkon, a +36 1 458 4431-en, minden nap 0-24 órában rendelkezésére áll a segítség. A bejelen-téstől számított hat órán belül gondoskodnak a hiba elhárításáról, a vészhelyzet megszüntetéséről. Vészesetnek számítanak a követ-kezők: csőtörés, dugulás, elektromos zárlat, a bejárati ajtó zárjának meghibásodása vagy, a kulcs beletörése a zárba. A javítás kizárólag a vészhelyzet megszüntetésére irányul.

Amennyiben igénybe szeretné venni a szolgáltatást, kérjük, hivat-kozzon a kötvényszámra:

885122390

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

8.3. A JÓTÁLLÁS IDŐTARTAMA ÉS TÁRGYA

Új építésű lakás esetén a lakásra és a teljes épületre 3 éves általános és teljeskörű jótállás vonatkozik. Azt, hogy mi része az épületnek, illetve a lakásnak, a 181/2003. (XI.5.) Kormányrendelet tételesen felsorolja, például a falak, nyílászárók, gépészeti és elektromos vezetékek stb. Nem tartoz-nak a jótállás alá pontosabban nem a 181/2003. (XI.5.) Kormányrendelet, hanem az általános jótállási szabályok vonatkoznak a rendelet által fel

nem soroltakra, ezek jellemzően olyan eszközök, berendezési tárgyak, amelyek az épület, a lakás rendeltetésszerű működéséhez nem feltét-lenül szükségesek. Ide tartoznak többek között a ház előcsarnokában elhelyezett bútorok, a recepciós pult, az okosotthon-rendszer (a ter-mosztát kivételével) vagy az átadáskor kapott lábtörlő.

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

Nagyon fontos, hogy a jótállás nem az átadás (birtokbaadás) pillana-tában 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 egy-mástól nem elválasztható, független termékek, hanem műszaki szempontból egységes egésznek alkotnak. (Nem lehet, hogy pl. a ka-zán vagy a lift az egyik lakó felé még garanciális legyen, a másik felé azonban nem.)

8.4. A JÓTÁLLÁS KÖTELEZETTJE

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

8.5. A BEJELENTÉS

Javítási igényt elsősorban az ingatlan tulajdonosa (haszonélvezője) jelenthet be, de elfogadjuk a bejelentést családtagoktól is, vita vagy kétség esetén azonban kérhetjük, hogy a bejelentő igazolja a joga-sultságát. 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 sze-relőket és át tudja venni a munkát, ha a bejelentőnek erre nincs le-hetősége, akkor kérjük, hogy adjon meg egy kapcsolattartót.

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

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

Ha nem kívánja honlapunkat használni, küldhet e-mailt, vagy levelet, utóbbi esetekben javasoljuk a birtokbaadásakor 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!

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

8.6. A JAVÍTÁS MENETE

A bejelentést követő 5 munkanapon belül a megadott telefonszámon jelentkezni fog Önnél az épület garanciális építésvezetője vagy a megbízott alvállalkozó. (Ez a határidő év végén meghosszabbodik, akkor ugyanis garanciális részlegünk 2 hétig zárva van.) Kérjük, hogy ezért bejelentését úgy 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 szakszereplők végzik, rendszerint azok, akik az építés során is közreműködtek. A munka végén egy egyszerű jegyzőkönyvet veszünk fel, amelyet a javítást végző alvállalkozó és a bejelentő is aláír, ez igazolja a javítás megtörténtét.

8.7. AZ EGY ÉVES BEJÁRÁS

A használatbavételi engedély kiadását követően egy évvel tartunk egy nagyobb bejárást, amikor néhány napig valamennyi szakipar képviselője jelen van és a lakók rendelkezésére áll. Ekkor, „egyben”

javítjuk azokat a mikrohibákat (pl. fugahiba, meglazult szegőléc stb.), amelyek a lakás mindennapi használata során nem zavaróak, javításuk gyors és egyszerű, viszont kizárólag egy ilyen hiba miatti kiszállás aránytalanul sok időt és költséget igényelne.

Ugyancsak ekkor javítjuk a festéken és a vakolaton megjelent mikrorepedéseket is, melyek a ház, a szerkezet és a falak minimális mozgásából, a ház „beállásából” adódnak. (Ez természetes jelenség, minden új épületnél jelentkezik, és nem utal semmilyen minőségi problémára.) Ha szükséges, ekkor végezzük el a nyílászárók zsanérjainak finombeállítását is, amit szintén az épület mozgása tehet szükségessé.

Az egy éves bejárásról a postaládákba bedobott, illetve a falíújságra kihelyezett levélben értesítjük a lakókat, ebben minden tudnivalót megtalál. A félreértések elkerülése végett az egy éves bejárás elmulasztása legfeljebb kényelmetlenséget okoz, de semmilyen jog elvesztésével nem jár, a fenti hibák javítását később is kérheti.

8.8. AMIKOR NEM ÉL A JÓTÁLLÁS

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

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

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

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

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

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

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

8.9. ÜZEMELÉSI-ÜZEMELTETÉSI HIBÁK

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

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

JÓTÁLLÁSI JEGY

1. A JÓTÁLLÁS KÖTELEZETTJE

A jótállásra kötelezett az épület, illetve az abban található ingatlanok generálkivitelezője a

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

2. A JÓTÁLLÁS JOGOSULTJA, A JÓTÁLLÁSI JEGY

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

3. A JÓTÁLLÁS IDŐTARTAMA

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

A jótállás kezdete: 2019. július 31.

A jótállás vége: 2022. július 31.

4. A JÓTÁLLÁSSAL kapcsolatos jog érvényesítése

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

4.1 Levélben a 1450 Budapest, Pf. 69 címen.

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

4.3 On-line a <http://metrodom.hu/garancia> oldalon található hibabejelentő segítségével.

9

5. A JOGOSULT JOGAI

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

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

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

6. KÖTELEZETT KÖTELESSÉGEI

A kötelezett a bejelentéstől számított 15 napon belül köteles a hibát felmérni és nyilatkozni, hogy azt a jótállás keretében kijavítja, vagy a 4. illetve 8. pontok alapján a javítást elutasítja. A bejelentett igény elutasítása esetén a kötelezett köteles a döntését megindokolni. Kötelezett köteles a hibát a vállalt határidőn belül kijavítani, vagy a hibás terméket, vagy anyagot kicserélni. Kötelezett köteles a hiba javítása során az ingatlanban keletkező esetleges sérüléseket is kijavítani, az eredeti állapotot helyreállítani.

7. A JÓTÁLLÁS KÖRE

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

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

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

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

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

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

7.4 Az általános Ptk. szerintijótállás alá tartozó berendezések:

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

8. A JÓTÁLLÁS KORLÁTOZÁSA

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

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

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

8.3 A karbantartás elmulasztásából eredő károk. Ahol a lakáshasználati útmutató kötelezően elírja karbantartási szerződés kötését (kazán, lift, garázkapú 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;
- ereszcatorna, lefolyó, szennyvízvezeték dugulása;
- rágcsálók, madarak vagy más kártevők okozta károk;
- koszolódás, vízkövesedés okozta hibák.

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

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

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

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

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

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

9. A JOGOSULT JOGSZABÁLYI VÉDELME

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

Budapest, 2019. október

Kiss Gábor
Metrodom Kivitelező Kft.



1095 Budapest, Mester u. 83/C

Tel.: (+36 1) 919 3333

www.metrodom.hu

