



**Instrukcja użytkowania i eksploatacji domu jednorodzinnego  
w Czerwionce-Leszczynach przy ulicy Rybnickiej 61  
oraz realizowanych na działkach klientów MIŚ Sp. z o.o.**

**ROZDZIAŁ I – Zasady ogólne**

1. Sprzedający MIŚ Sp. z o.o. udziela gwarancji na następujące elementy budynku:
  - a) konstrukcja budynku na okres 24-miesiący od momentu jej wykonania
  - b) elementy wykończenia zewnętrznego na okres 24-miesiący od momentu ich wykonania\*
  - c) elementy wykończenia wewnętrznego na okres 24-miesiący od momentu ich wykonania\*
  - d) instalacje wewnętrzne na okres 24-miesiący od momentu ich wykonania\*
  - e) przydomową oczyszczalnię lub szambo na okres 24-miesiący od momentu wykonania\*
  - f) stolarkę okienną i drzwiową zewnętrzną na okres 24-miesiący od momentu jej wykonania\*\*pod warunkiem wykonywania corocznych przeglądów u Wykonawcy.
2. Budynek powinien być użytkowany w sposób zapewniający:
  - a) zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
  - b) utrzymanie właściwego stanu technicznego,
  - c) utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego,
  - d) prawidłowe funkcjonowanie instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku i obrębie,
  - e) właściwe ogrzewanie lokalu celem zapobieżenia jego degradacji,
  - f) właściwe przewietrzanie lokalu celem zapobieżenia jego degradacji.
3. Nabywca zobowiązany jest zgłaszać zauważone wady i usterki w formie pisemnej bezpośrednio na adres MIŚ Sp. z o.o. ul. Mikołowska 60B, 44-238 Przegędza w terminie 14 dni od ich wykrycia.
4. Nabywca zobowiązany jest prowadzić wszelkie prace konserwacyjne budynku w zgodności z obowiązującymi przepisami przy zachowaniu przepisów BHP, stosować materiały posiadające atesty i aprobaty techniczne oraz wykonywać je przez osoby posiadające stosowne kwalifikacje.
5. Wykonywanie jakichkolwiek przeróbek i zmian wymaga zgody MIŚ Sp. z o.o. pod groźbą utraty gwarancji.
6. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:
  - a) zapewnić ich ochronę przed uszkodzeniem,
  - b) wykonywać coroczne przeglądy, zabiegi konserwacyjne i bieżące naprawy,

- c) likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym nabywcę budynku, niezwłocznie po ich ujawnieniu się,
- d) dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia budynku w zakresie obciążającym nabywcę budynku,
- e) informować MIŚ Sp. z o.o. o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków w terminie do 14 dni od ich wystąpienia,
- f) informować MIŚ Sp. z o.o. o wszelkich awariach na instalacjach w budynku mogących mieć wpływ na eskalację szkody,
- g) w przypadku wystąpienia uszkodzeń lub zakłóceń w funkcjonowaniu instalacji i urządzeń należy niezwłocznie wstrzymać ich eksploatację. Jeżeli dalsze ich użytkowanie może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa osób lub mienia albo skażenie środowiska.

## **ROZDZIAŁ II - elementy budowlane**

### **1. Ściany wewnętrzne i zewnętrzne**

W czasie eksploatacji budynku należy przestrzegać następujących warunków:

- a) należy utrzymywać należyłą wilgotności względną w budynku w zakresie 40-60%;
- b) należy utrzymywać we wszystkich pomieszczeniach mieszkalnych, łazienkach lub przeznaczonych na stały pobyt ludzi, odpowiednią temperaturę powietrza (wskazane min. 20°C w pokojach i 22°C w łazienkach i WC); szczególnie w okresie grzewczym;
- c) należy zapewnić należyłą wymianę powietrza, zgodnie z Polska Normą (*zgodnie z PN-83/B-03430 w pokojach powinna występować wymiana powietrza w ilości 1 wymiana na godzinę, w łazience i WC 50 m<sup>3</sup>/h, w kuchniach z kuchenką elektryczną 50m<sup>3</sup>/h, z kuchenką gazowa 120 m<sup>3</sup>/h*);
- d) niedopuszczalne jest wykonywanie przebić elementów ścian, ich podcinanie (np. bruzdami) dla ukrycia przewodów instalacyjnych;
- e) zabrania się wykuwania nowych otworów drzwiowych i okiennych oraz usuwania fragmentów ścian;
- f) elementy wyposażenia budynku można mocować na ścianach konstrukcyjnych za pomocą odpowiednich haków lub wkrętów z kołkami osadzonych w wywierconych w ścianie otworach. Pojawiające się w czasie eksploatacji rysy na ścianach wynikają ze skurczu materiału, z którego wykonano ściany (beton, cegła, pustak) oraz ze zmiany wilgotności w pomieszczeniach, a także z powodu osiadania całego budynku. Rysy te nie mają wpływu na bezpieczeństwo konstrukcji, nie podlegają gwarancji;
- g) zabrania się mocowania jakichkolwiek elementów na elewacji budynku;
- h) zabrania się ingerencji w instalacje w budynku: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, grzewczą, wentylacyjną, teletechniczną;
- i) pomieszczenia należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem.

### **2. Stropy**

Podstawowym warunkiem eksploatacji stropów jest niedopuszczanie do ich przeciążenia. W czasie eksploatacji budynku należy przestrzegać następujących warunków:

- a) zabrania się wprowadzania zmian w układzie ścianek działowych oraz wykonywania podziałów pomieszczeń bez uzgodnienia;
- b) niedopuszczalne jest przeciążanie stropu ponad obciążenie użytkowe równo rozłożone 150 kg/m<sup>2</sup>;
- c) niedopuszczalne jest wykonywanie dodatkowych otworów i przebić przez stropy i podcinanie konstrukcji;
- d) należy chronić stropy przed zawilgoceniem, szczególnie w pomieszczeniach sanitarnych, jak łazienka, kuchnia, WC.

### 3. Stolarka okienna i drzwiowa.

W czasie eksploatacji budynku należy przestrzegać następujących warunków:

- a) stolarkę należy utrzymywać w czystości, unikać nadmiernego zawilgocenia, nie uszkadzać mechanicznie i nie obciążać nadmiernie skrzydeł.
- b) w okresie gwarancji i rękojmi nie wolno montować do ram okiennych i drzwiowych żaluzji i rolet. Jakiegokolwiek zmiany związane ze sposobem zamykania okien oraz montaż rolet powodować będą utratę praw wynikających z rękojmi.
- c) w przypadku, gdy okna wyposażone są w nawiewniki, służące do optymalnego napływu strumienia powietrza należy je użytkować zgodnie z przeznaczeniem i instrukcją.
- d) gładkie powierzchnie profili oraz pakietów szklanych powinny być czyszczone miękkimi szmatkami przy użyciu sporządzonych w wodzie o temperaturze pokojowej łagodnych roztworów ogólnie dostępnych środków chemicznych (np. łagodne płyny do mycia naczyń). Nie wolno stosować do tego celu środków o charakterze nieobojętnym (np. o silnym odczynie kwasowym lub alkalicznym) lub też takich, które mogą spowodować uszkodzenia powierzchni (np. proszki do prania czy rozpuszczalniki). Do czyszczenia nie należy również używać drucianych szczotek czy gąbek. W przypadku poważniejszych zabrudzeń zalecamy stosowanie specjalnych środków do pielęgnacji lub konserwacji stolarki okiennej.
- e) zaleca się raz na miesiąc kontrolę otworów odwadniających okno, znajdujących się na ościeżnicy od strony zewnętrznej. Powinny one być czyste i drożne. W przypadku zapchania niezwłocznie je oczyścić.
- f) okna wyposażone są w uszczelki z wysokoplastycznego i odpornego na starzenie i warunki atmosferyczne materiału EPDM. Przy konserwacji uszczelek należy stosować się do tych samych zasad, które dotyczą profili okiennych.
- g) okucia okien regularne (co najmniej raz w roku) powinny być smarowane. Do smarowania należy stosować wyłącznie smar lub olej maszynowy bez zawartości żywic i kwasów.
- h) dla zachowania gwarancji konieczna jest coroczna odpłatna regulacja okien i drzwi wykonywana przez montażystę okien wskazanego przez MIŚ Sp. z o.o.
- i) rolety i żaluzje zewnętrzne w okresie zimowym należy przed użyciem rozruszać w prowadnicach, co ma zapobiec przymarzaniu rolet do prowadnic, co z kolei może spowodować uszkodzenia mechaniczne nieobjęte gwarancją. Nie używać przy zalegającym na parapecie śniegu.

W przypadku nieprawidłowego działania okien w okresie gwarancji nie regulować okien samodzielnie, regulację wykona odpłatnie wyspecjalizowany przedstawiciel firmy wykonawczej, usterki należy zgłaszać do spółki, po okresie gwarancji usterki powinny być usuwane przez wyspecjalizowanych fachowców na koszt nabywcy budynku. Okna i drzwi są montowane na kotwach oraz pianie poliuretanowej. Dopuszczalne są skazy i rysy w stolarce budowlanej wg PN.

### 4. Schody wewnętrzne

Schody wewnętrzne wykonane są na podkonstrukcji drewnianej lub drewnopodobnej. Stopnie wykonane są z naturalnego drewna, nie są malowane. Ma to umożliwić zmianę ich koloru np. do płytek ceramicznych, blatów kuchennych lub innych elementów dekoracji. Schody należy najpierw zaimpregnować do danego koloru, a następnie zabezpieczyć kilkukrotnie warstwami lakieru poliuretanowego. Schody należy zabezpieczyć jak najszybciej. Schody należy przechowywać w stabilnej temperaturze 16-22 stopni Celsjusza oraz przy wilgotności w przedziale 40-60% z niskimi wahaniami. Schody nie są odporne na uszkodzenia mechaniczne, za które odpowiada nabywca. Podczas protokołu końcowego przekazania budynku nabywca potwierdza ich stan oraz brak wad na dzień podpisania protokołu.

## 5. Podłoga i podłoga

W czasie eksploatacji budynku należy przestrzegać następujących warunków:

- a) podłoga pod posadzkę na parterze w budynku wykonano w postaci wylewek betonowych. Posadzki betonowe nie są odporne na uszkodzenia mechaniczne. Posadzki powinny zostać wygrzane przed pracami wykończeniowymi, zachowując przy tym temperaturę pomieszczeń nie większą niż 22 stopnie Celsjusza oraz wilgotność względną powietrza poniżej 60% jednocześnie ciągle wentylując pomieszczenia.
- b) podłogi na piętrze wykonano jako suchy jastrych z płyt gipsowo-włóknowych - nie są odporne na działanie kwasów i ługów oraz na rozpuszczalniki organiczne jak: aceton, toluen, benzen oraz wysoką temperaturę powyżej 60°C. Konserwacja takiej podłogi polega na zmyciu wilgotną szmatką z dodatkiem środków myjących. Należy unikać długiego kontaktu podłóg z cieczami, a w szczególności ze stojącą wodą, gdyż może to trwale uszkodzić podłogę.

## 6. Ścianki działowe

W budynku wykonano ścianki działowe na parterze z bloczków komórkowych, na piętrze jako stelaż stalowy obłożony płytami GK. Okresowo w miejscach styku ścianek działowych ze stropem lub ścianami konstrukcyjnymi mogą wystąpić drobne rysy związane ze zmianą wilgotności i temperatury w pomieszczeniach. Usuwanie rys należy do nabywców, w ramach konserwacji i okresowego malowania. Mocowanie elementów na ściankach działowych może odbywać się za pomocą odpowiednich haków mocowanych w kolkach rozporowych umieszczonych w ścianach w wywierconych otworach. Podczas trasowania otworów do wywiercenia należy zwrócić uwagę na przebieg instalacji elektrycznej. Przewiercenie instalacji elektrycznej i wodnej podtynkowej nie jest usterką tylko mechanicznym uszkodzeniem i nie podlega gwarancji. Instalacja jest rozprowadzona w liniach prostych od gniazd elektrycznych/punktów oświetleniowych.

## 7. Tynki i okładziny ścienne, elementy zewnętrzne

W czasie eksploatacji budynku należy przestrzegać następujących warunków:

- a) W budynku na parterze wykonano tynki maszynowe gipsowe. Naroża wzmocniono narożnikami wypukłymi. Ewentualne rysy na tynkach należy usuwać w czasie malowania i należy to do normalnych zabiegów konserwacyjnych, za ich usuwanie odpowiada nabywca.
- b) W budynku na piętrze wykonano zabudowę z płyt gipsowo-kartonowych nie spoinowanych. Ewentualne powstałe rysy na płytach należy usuwać w czasie malowania i należy to do normalnych zabiegów konserwacyjnych, za ich usuwanie odpowiada nabywca.
- c) W budynku na parterze zaprojektowano sufity napinane, które traktowane są jako biały montaż i prace wykończeniowe – są poza zakresem wykonania budynku.
- d) Elewacja zewnętrzna została wykonana w systemie ETICS. Tynk cienkowarstwowy wykonany metodą natryskową lub poprzez zatarcie (grafit). Wzór deski, jeżeli występuje wykonany w systemie BOLIX Decor metodą odbijania formy i jej impregnacji. Należy co 12 miesięcy ponawiać impregnację. Dopuszczalne są niewielkie rysy na elewacji. Uszkodzenia mechaniczne należy usuwać na własny koszt.
- e) Drewniane elementy zewnętrzne należy co najmniej co 6 miesięcy konserwować poprzez impregnację. W podbitce oraz elementach drewnianych widoczne są gwoździe i wkręty.

## 8. Wentylacja

Instalacje i urządzenia wentylacyjne powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach. Celem uniknięcia niepożądanego, podwyższonej wilgotności powietrza w budynku przestrzegać należy podanych niżej zasad:

- a) utrzymywać wentylację wyciągową w ciągłej sprawności technicznej,
- b) zapewnić swobodny dopływ powietrza zewnętrznego do pomieszczeń mieszkalnych przez odpowiednie ustawienie skrzydeł okiennych tj. uchYLENIE, rozwarcie lub rozszczelnienie,
- c) w pomieszczeniach, gdzie zastosowano wentylację hybrydową niskociśnieniową wspomaganą poprzez nawiewniki zamontowane w stolarce okiennej stosować zasady użytkowania nawiewników zgodnie z instrukcją obsługi.
- d) zapewnić swobodny przepływ powietrza zewnętrznego wewnątrz mieszkania przez kratki lub szczeliny wyrównawcze pomiędzy dolną krawędzią drzwi a podłogą
- e) w pomieszczeniach, w których nie występują osobne piony do podłączenia okapów dopuszcza się montaż urządzeń z pochłaniaczem węglowym, zabrania się podłączania okapów do pionów wentylacyjnych.
- f) w okresie jesienno–zimowym utrzymać normatywną temperaturę w budynku
- g) pamiętając, że w okresie tym istnieje ścisła zależność pomiędzy temperaturą a wilgotnością względną powietrza.
- h) wykonywać regularne coroczne czyszczenie kanałów i urządzeń wentylacji mechanicznej.

Zaleca się wietrzenie pomieszczeń kilka razy dziennie przez 10-15 minut, szczególnie po nocy, po porannej i wieczornej toalecie (kąpiel, prysznic), przy wykonywaniu czynności powodujących wzrost wilgoci w mieszkaniu (pranie, suszenie, gotowanie itp.). Należy także systematycznie czyścić nawiewniki. Otwarcie okien na krótki czas nie powoduje wyziębienia ścian i przedmiotów w pomieszczeniach a zapewnia skuteczną wymianę powietrza.

## **9. Instalacje wody zimnej i ciepłej**

W czasie eksploatacji budynku należy przestrzegać następujących warunków:

- a) należy chronić instalację przed uszkodzeniami mechanicznymi. Niedopuszczalne jest niszczenie instalacji poprzez dziurawienie jej (poprzez wiercenie lub wbijanie gwoździ). Rozprowadzenie instalacji wykonano po stropie pod podłogą. Osprzęt w postaci umywalek, misek ustępowych, wanien / kabin prysznicowych, baterii umywalkowych i zlewozmywakowych należy użytkować zgodnie z przeznaczeniem. Uszkodzenia mechaniczne nie podlegają gwarancji, nie są traktowane jako usterka.
- b) Zawory odcinające oraz wodomierze znajdują się w szachtach technologicznych. Zaleca się zamykanie zaworów odcinających podczas dłuższych okresów nieobecności w budynku,
- c) Instalację zimnej i ciepłej wody należy użytkować wyłącznie z zamontowanym reduktorem ciśnienia ustawionym na wartość 2-3 bar zamontowanym zaraz za wodomierzem.

Całość instalacji wody zimnej i ciepłej została wykonana zgodnie z obowiązującymi normami. Jakikolwiek samowolne przeróbki i zmiany w instalacji ogrzewania, wody zimnej i ciepłej są niedopuszczalne. Remont i przeróbka instalacji wody zimnej i ciepłej mogą być przeprowadzone jedynie przez wyspecjalizowanych fachowców na koszt nabywcy budynku.

## **10. Instalacja kanalizacji sanitarnej i oczyszczalnia ścieków**

Instalacja kanalizacji sanitarnej została wykonana z rur PCV oraz przydomowej oczyszczalni ścieków lub szamba. Aby instalacja kanalizacyjna w budynku działała prawidłowo należy przestrzegać następujących zasad:

- a) nie wolno wprowadzać do instalacji odpadków gospodarstwa domowego, śmieci, gruzu, pieluszek, pampersów, tamponów itp.;
- b) nie wylewać ścieków o temperaturze pow.60°C;
- c) nie wylewać środków chemicznych takich jak: aceton, benzen, tri, farby i lakiery;
- d) nie umieszczać w pobliżu przewodów silnych źródeł ciepła,

- e) regularnie wrzucać tabletki z bakteriami przeznaczone do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z instrukcją producenta tabletek, najlepiej co 7 dni,
- f) regularnie co 12 miesięcy oczyszczać zbiornik oczyszczalni poprzez usługę zewnętrznej firmy asenizacyjnej w pełnym stanie, tzn. że w trakcie opróżniania zbiornika należy uzupełniać go czystą wodą, gdyż zbiornik zawsze powinien być pełny. Umożliwia to dokładne wypłukanie jego wnętrza oraz eliminuje ryzyko zgniecenia pustego zbiornika wskutek parcia gruntu. Nie zaleca się opróżniania zbiornika podczas deszczowej pogody lub po długotrwałych deszczach. Ma to zapobiec zgnieceniu zbiornika zakopanego w ziemi poprzez nadmiernie przesiąknięty grunt.
- g) regularnie opróżniać zbiornik szczelny nie doprowadzając do jego przepełnienia

Całość instalacji kanalizacji sanitarnej została wykonana zgodnie z obowiązującymi normami. Jakikolwiek samowolne przeróbki i zmiany w kanalizacji sanitarnej są niedopuszczalne. Remont i przeróbka kanalizacji sanitarnej mogą być przeprowadzone jedynie przez wyspecjalizowanych fachowców na koszt nabywcy budynku.

Nie należy nadsypywać gruntem zbiornika na nieczystości ciekłe oraz drenażu rozsączającego. Nie należy nadmiernie obciążać gruntu w odległości 2m od skrajnych wymiarów zbiornika oraz drenażu rozsączającego, np. poprzez najeżdżanie samochodem, brukowanie, jakąkolwiek zabudowę. Zbiornik oraz drenaż należy użytkować zgodnie z jego przeznaczeniem, pozostawić poziom terenu w nienaruszonym stanie, nie utwardzać, nie obciążać. Przy wysokim stanie wód gruntowych należy je odprowadzić drenażem do kinyety zbiorczej wody deszczowej. Należy codziennie kontrolować poziom nieczystości w zbiorniku i nie doprowadzać do jego przepełnienia. Przepełnienie następuje zawsze po uzyskaniu poziomu wyższego niż ujście ze zbiornika rurą odpływową lub w przypadku braku odpływu ponad stykiem zbiornika z pokrywą.

## **11. Instalacja centralnego ogrzewania.**

W czasie eksploatacji budynku należy przestrzegać następujących warunków:

- a) należy chronić instalację przed uszkodzeniami mechanicznymi. Niedopuszczalne jest niszczenie instalacji poprzez dziurawienie jej (poprzez wiercenie lub wbijanie gwoździ). Rozprowadzenie instalacji wykonano po stropie pod podłogą,
- b) grzejniki panelowe lub łazienkowe (drabinki) z głowicami termostatycznymi umożliwiającymi utrzymywanie odpowiedniej temperatury w pomieszczeniu nie powinny być zabudowywane lub zasłanianie grzejników,
- c) zabrania się samowolnego demontażu grzejników i pętli ogrzewania podłogowego w celu przeprowadzenia prac remontowych.

Całość instalacji centralnego ogrzewania została wykonana zgodnie z obowiązującymi normami. Jakikolwiek samowolne przeróbki i zmiany w instalacji centralnego ogrzewania są niedopuszczalne. Remont i przeróbka instalacji centralnego ogrzewania mogą być przeprowadzone jedynie przez wyspecjalizowanych fachowców na koszt nabywcy budynku.

## **12. Instalacja elektryczna**

W czasie eksploatacji budynku należy chronić instalację, która jest prowadzona na ścianach, sufitach oraz w posadzce, przed uszkodzeniami mechanicznymi. Niedopuszczalne jest niszczenie instalacji poprzez jej dziurawienie (np. wiercenie otworów, wbijanie gwoździ).

Dla zapewnienia ochrony przed porażeniem zastosowano wyłączniki różnicowoprądowe umieszczone w tablicy rozdzielczej zlokalizowanej w wiatrołapie. Zabezpieczenia instalacji zostały zainstalowane i szczegółowo opisane w tablicy rozdzielczej. Należy przeprowadzać regularne badania ciągłości

połączeń, szczególnie przewodów ochronnych oraz skuteczności zadziałania zainstalowanych zabezpieczeń.

Całość instalacji elektrycznej została wykonana zgodnie z obowiązującymi normami. Jakiegokolwiek samowolne przeróbki i zmiany w instalacji elektrycznej są niedopuszczalne. Biały montaż urządzeń, remont i przeróbka instalacji elektrycznej mogą być przeprowadzone jedynie przez wyspecjalizowanych fachowców z uprawnieniami na koszt nabywcy budynku.

Należy przeprowadzać regularne pomiary instalacji elektrycznej, uziemienia oraz skuteczności zadziałania aparatów ochronnych. Pomiary należy kończyć protokołem przez osobę uprawnioną.

## **16. Uwagi końcowe.**

Budynek wykonano zgodnie z dokumentacją techniczną, polskimi normami, warunkami technicznymi oraz wiedzą i sztuką budowlaną. Do wykonania budynku użyto materiałów zgodnie z obowiązującymi normami posiadającymi świadectwa higieny wydawane przez Państwowy Zakład Higieny oraz dopuszczone do stosowania w budownictwie przez Instytut Techniki Budowlanej.

Elementy wystroju zewnętrznego budynku (m.in. kolor elewacji, balustrad, drzwi wejściowych) są częścią koncepcji architektonicznej budynku i jako takie poddane są ochronie osobistych praw autorskich przysługujących autorowi projektu budowlanego. Ingerencja w wygląd tych elementów jest zabroniona.

Kucharki elektryczne, gazowo-elektryczne lub gazowe należy użytkować zgodnie z przeznaczeniem. Nie dopuszcza się wymiany kuchenek na inny rodzaj zasilania niż przewidziany w projekcie, w tym przede wszystkim kuchenek elektrycznych na kuchenki zasilane gazem z butli. Wykonawca nie montuje instalacji odgromowej, aczkolwiek każdy z nabywców może sobie taką instalację zamontować we własnym zakresie.

Instrukcja ta nie wyczerpuje w pełni tematyki związanej z prawidłową eksploatacją budynku. Jej celem jest zwrócenie uwagi nabywców na potrzebę racjonalnego użytkowania i starannej konserwacji, a jednocześnie przekazania podstawowych informacji w tym zakresie oraz określenia warunków gwarancji i rękojmi.



## Ogólne Warunki Gwarancji

01.12.2021 z późn. zm.

1. MIŚ Sp. z o.o. stanowią podstawę dochodzenia wszelkich roszczeń, z tytułu udzielonej gwarancji. Klient zobowiązany jest do zapoznania i przestrzegania zasad obowiązujących zgodnie z Zakresem Gwarancji, Warunkami Sprzedaży oraz Instrukcjami eksploatacji.
2. Nabywca ma prawo zgłosić do protokołu z odbioru wady budynku mieszkalnego jednorodzinne.
3. Do obowiązków Sprzedawcy w zakresie usunięcia uznanych wad względnie odmowy ich usunięcia stosuje się art. 27 powołanej wyżej ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub budynku jednorodzinne, a w zakresie nieuregulowanym w tej ustawie do odpowiedzialności i prawne lokalu stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.
4. Sprzedawca zwolniony jest od odpowiedzialności za wady fizyczne przedmiotu umowy, jeśli Nabywca nie powiadomił o nich Sprzedawcy pisemnie w terminie do 14-dni od daty odbioru przedmiotu umowy.
5. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że niedozwolone jest pod rygorem utraty gwarancji dokonywanie jakichkolwiek przeróbek w nabytym budynku mieszkalnym jednorodzinne, mogących powodować uszkodzenie elementów budynków, w szczególności niedozwolona jest ingerencja w ściany oraz elementy dachu, a także konstrukcyjne budynku, piony oraz wszelkie instalacje (elektryczne, wodno-kanalizacyjne, ogrzewania C. O.), ingerencja w elementy zielone, zagospodarowanie terenu oraz infrastrukturę towarzyszącą. W celu dokonania jakichkolwiek zmian konieczne jest złożenie pisemnego wniosku wraz z dokumentacją projektową, na którą Sprzedający winien wyrazić zgodę, tylko i wyłącznie w formie pisemnej.
6. Nabywca zobowiązany jest do przechowywania przez okres 2 lat od daty nabycia budynku wszelkiej dokumentacji (atestów, deklaracji własności użytkowych, projektów i innych dokumentów potwierdzających użycie prawidłowego materiału do wykończenia budynku). Sprzedawca zastrzega sobie prawo do wezwania Nabywców, do wydania w/w dokumentacji, a Nabywcy wyrażają na to zgodę.
7. Nie podlegają gwarancji uszkodzenia powstałe w wyniku zjawisk atmosferycznych: wiatru, wody, gradu śniegu itp., a także normalnego użytkowania budynku. W celu uniknięcia ewentualnych szkód zaleca się, aby Nabywca ubezpieczył budynek od następstw nieszczęśliwych zdarzenia. Nadto Sprzedający nie odpowiada za uszkodzenia i szkody powstałe w wyniku nieprawidłowego użytkowania budynku i instalacji.
8. Nabywca bezwzględnie zobligowany jest do dodatkowego ubezpieczenia zakupionego budynku od następstw silnych wiatrów powyżej 12m/s oraz następstw wzmożonych opadów



atmosferycznych (w tym gradobicie) powyżej 15mm/m. Nadto Sprzedawca nie odpowiada za zdarzenie spowodowane siłą wyższą.

9. W przypadku sporządzania opinii, audytów, przeglądów itp. Nabywcy zobowiązani są do poinformowania na piśmie o tym fakcie Sprzedawcę, gdzie Sprzedawca pisemnie ustosunkuje się do złożonego wniosku. Ponadto Sprzedawca zastrzega sobie prawo do uczestnictwa i obecności w przypadku przeprowadzania przez Nabywców opinii, audytów, przeglądów itp.
10. Przeprowadzenie przez Nabywców opinii, audytów, przeglądów itp. bez obecności i poinformowania o tym Sprzedawcę jest niedozwolone pod rygorem utraty gwarancji. Nabywca w celu zachowania uprawnień z tytułu gwarancji jest posiadać książkę techniczną obiektu i zobowiązany jest ją prowadzić w sposób rzetelny. Nabywca zobowiązany jest na każdy wniosek Sprzedawcy udostępnić książkę obiektu, a w przypadku, gdyby Nabywca odmówił wglądu Sprzedawcy do książki obiektu wówczas traci uprawnienia z tytułu gwarancji.
11. Wszystkie elementy budynku by spełnić warunki gwarancji muszą zgodnie z Ustawą o Prawem Budowlanym być kontrolowane przez osobę uprawnioną i zakończone protokołem.
12. Wszystkie usterki objęte gwarancją wynikłe w trakcie użytkowania a zagrażające bezpieczeństwu osób i mienia należy do 7-dni zgłosić Sprzedawcy w celu ich usunięcia.
13. Zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane, rozdział Utrzymanie Obiektów Budowlanych art. 61, 62, 63 Właściciel obiektu budowlanego jest zobowiązany:
  - a) utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust.5
  - b) zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powodzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.
14. Zgodnie z art. 61 punkt 2 ustawy „Prawo budowlane”, każdy właściciel lub zarządca obiektu budowlanego ma obowiązek zadbać o jego bezpieczne użytkowanie również w czasie występowania czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt (m.in. intensywnych opadów atmosferycznych, wyładowań atmosferycznych, wysoki poziom wód gruntowych).
15. W okresie zimowym Nabywcy zobowiązani są do odśnieżania balkonów, tarasów, parapetów i podjazdów, ze względu na ryzyko spadających sopli i czap topniejącego śniegu. Zabrania się pozostawiania na balkonach, tarasach, parapetach i podjazdach zalegającego śniegu. Śnieg należy usuwać regularnie, ze względu na fakt iż: zalegająca, grubsza warstwa śniegu może doprowadzić do zawilgocenia ściany, do której przylega balkon; pozostawianie zalegającego śniegu na balkonach, tarasach i podjazdach zaburza prawidłowe odprowadzanie wód i może doprowadzić do uszkodzenia odpływów na wodę; nie usuwając śniegu naraża się płytki balkonowe i konstrukcję balkonu na destrukcyjne działanie zamarzającej wody; powtarzające się cykle rozmarzania i zamarzania wody wynikające ze zmiany temperatury w ciągu dnia i nocy, mogą zaszkodzić ceramicznej okładzinie; woda, która może przedostać się do fug (i pod nie) może doprowadzić do pęknięcia w płytach, zwiększając swą objętość podczas zamarzania będzie prowadziła do dalszych uszkodzeń płytek i niszczenia płyty balkonowej; pozostawianie śniegu na balkonach, tarasach i podjazdach może doprowadzić do powstania śliskich nawierzchni, które mogą powodują ryzyko wystąpienia wypadku.
16. Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

Okresowej odpłatnej kontroli u wykonawcy, co najmniej dwa razy w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:

  - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu;
  - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska;

- c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
  - d) elementów odwodnienia terenu, wraz z infrastrukturą przynależną;
  - e) impregnacji co najmniej dwa razy w roku elementów drewnianych, a jeżeli to konieczne to co najmniej raz na kwartał impregnacji elementów drewnianych po wcześniejszej konsultacji i pisemnej zgodzie udzielonej przez Dewelopera;
  - f) serwisowania co najmniej dwa razy w roku bramy garażowej, a jeżeli to konieczne to co najmniej raz na kwartał serwisowania bramy garażowej;
  - g) serwisowania i impregnacji co najmniej dwa razy w roku, a jeżeli to konieczne to co najmniej raz na kwartał serwisowania bramy wjazdowej, furtki i automatu do furtki, po wcześniejszej konsultacji i pisemnej zgodzie udzielonej przez Dewelopera;
  - h) wykwyty i białe naloty na elementach ogrodzenia (brama wjazdowa, furtka, panel ogrodzeniowy, słupek ogrodzeniowy itp.) są zjawiskiem naturalnym i nie podlegają gwarancji;
  - i) wykwyty i białe naloty na kostce brukowej oraz galanterii betonowej są zjawiskiem naturalnym i przejściowym – nie podlegają one gwarancji;
  - j) wszelkie zabrudzenia oraz normalne eksploataowanie lokalu (zabrudzenia kostki, elementów ogrodzenia, bramy, podsibitek, drzwi, porysowania elementów balustrad i balkonów) nie podlegają gwarancji;
  - k) dokonywania okresowych przeglądów i prac konserwacyjnych studzienek chłonnych, korytek ściekowych i systemów drenażowych;
17. Nabywcy zobligowani są do okresowych przeglądów i konserwacji części ruchomych obiektu, w tym: stolarki okiennej i drzwiowej oraz pozostałych – zgodnie z zaleceniami producenta, nie rzadziej jednak niż raz na 12 miesięcy. Przeglądy i regulacje wykonywane są odpłatnie (zgodnie z zaleceniami producenta). W przypadku nie przeprowadzenia przeglądów i konserwacji przez Nabywców – Nabywcy obiektu tracą gwarancję w tym przedmiocie zgłoszenia.
18. Nabywcy w celu zachowania gwarancji zobligowani są do bezwzględnego przestrzegania Instrukcji Użytkowania Obiektu przeprowadzania okresowych kontroli, przeglądów i konserwacji elementów stałych i ruchomych obiektu. Wszelkie prace konserwacyjne i przeglądy należy przeprowadzać przy zachowaniu szczególnej ostrożności, zachowując wszelkie normy i przepisy BHP. Nabywcy przy pracach przy wyłazie i na dachu bezwzględnie zobligowani są do zachowania szczególnej ostrożności i zobligowani są prowadzić prace przy odpowiednim zabezpieczeniu (prace przy wyłazie, kominie i dachu wykonywać przy zabezpieczeniu linką, zabezpieczeniu uprzężą oraz winien on posiadać kask. Nabywca, bądź osoba wykonujące te prace na jego zlecenia winna posiadać aktualne badania wysokościowe)
19. Okresowej, co najmniej raz w roku lat, chyba że przepisy stanowią inaczej, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.
20. Bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w obowiązujących przepisów prawa budowlanego.
21. W przypadku zgłoszenia przez osoby zamieszkujące lokal mieszkalny znajdujący się w obiekcie budowlanym o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki określone przepisami obowiązujących przepisów prawa budowlanego.
22. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumenty, o których mowa w obowiązujących przepisach prawa budowlanego, oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania.

23. Użytkownik zobowiązany jest użytkować budynek zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.
24. Wykonawca oświadcza, iż wizualizacje ofertowe oraz ogłoszenia nie stanowią oferty handlowej w rozumieniu Kodeksu Cywilnego, a dane w niej zawarte mają charakter informacyjny i poglądowy.
25. Kupujący zobowiązany jest zgłosić reklamację dotyczącą jakości Wyrobów niezwłocznie, najpóźniej w ciągu 7 dni kalendarzowych od daty stwierdzenia wady. W razie nie zgłoszenia przez Klienta reklamacji dotyczącej jakości Wyrobów w wyżej określonym terminie wykonawca zwolniony jest z obowiązków gwarancyjnych w tym zakresie.
26. Wykonawca zwolniony jest z odpowiedzialności za wady Wyrobów, jeśli Kupujący w chwili zakupu lub wydania wiedział o wadzie.
27. Gwarancji oraz rękojmi nie podlegają następujące przypadki:
  - a) nieprzestrzeganie przez użytkowników zasad właściwej eksploatacji urządzeń i instalacji zgodnie z Instrukcją użytkownika,
  - b) dokonywanie przeróbek lub użytkowanie poszczególnych elementów niezgodnie z ich przeznaczeniem,
  - c) działanie niezależnych od nas zjawisk nadzwyczajnych (atmosferycznych, geologicznych, pioruny, przepięcia, zalania)
28. Reklamacja winna być złożona na piśmie na adres: MIŚ Sp. z o.o. ul. Mikołowska 60B, 44-238 Przegędza.
29. W ciągu 14 (czternastu) dni od daty wpłynięcia do MIŚ Sp. z o.o. reklamacji zostaną dokonane oględziny reklamowanych Wyrobów i zostanie sporządzony protokół reklamacyjny na którego rozpatrzenie MIŚ Sp. z o.o. ma 30 dni od daty sporządzenia protokołu.
30. Ewentualne spory będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Sprzedawcy
31. Zarówno Kupujący jak i Sprzedający zobowiązani są do zachowań nie godzących w dobre imię Stron. W kwestiach spornych zarówno Sprzedający jak i Kupujący zobowiązani są do powstrzymania się z wypowiedziami, zarówno prywatnie, jak i publicznie (zwłaszcza na portalach społecznościowych) do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy. Strony w przypadku ujawnienia działań i zachowań godzących w dobre imię Stron mają prawo do dochodzenia swoich roszczeń i mogą domagać się zadośćuczynienia i odszkodowania z tego tytułu.
32. Nie zapoznanie się przez Klienta z Ogólnymi Warunkami i Zakresem Gwarancji, Ogólnymi Warunkami Sprzedaży oraz Instrukcjami, kartami gwarancyjnymi i ogólnie dostępnymi przez MIŚ Sp. z o.o. nie zwalnia kupującego z odpowiedzialności w przestrzeganiu niniejszych warunków. Kupujący z chwilą zakupu akceptuje wszystkie wyżej wymienione warunki, oraz zobowiązuje się do ich przestrzegania.
33. Kupujący zobowiązany jest zapoznać się z Warunkami i Zakresem Gwarancji