

INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA LOKALU

Opracowana w oparciu o Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 16-08-1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U.99.74.836)

I. ZASADY OGÓLNE

1. Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:

- zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
- utrzymanie wymaganego stanu technicznego,
- utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego,
- prawidłowe funkcjonowanie instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.

2. Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenia lokalu powinien:

- być zgodny z założeniami projektu oraz z instrukcjami użytkownika tych instalacji i urządzeń do nich przyłączonych,
- zapewniać ochronę elementów budynku i jego wyposażenia.

3. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:

- zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem,
- wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkownika,
- likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich pojawieniu się,
- dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika,
- informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jej obowiązków,
- informować Spółdzielnię o wszelkich awariach na instalacjach w mieszkaniu mogących mieć wpływ na uszkodzenia sąsiednich mieszkań.

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.

II. INSTALACJA GAZOWA

1. Sposób użytkowania instalacji gazowej przez użytkownika lokalu powinien:

- być zgodny z założeniami projektu tej instalacji,
- eliminować możliwość wydzielania się tlenku węgla z urządzeń gazowych,
- zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu,
- zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.

2. W czasie użytkowania instalacji gazowej użytkownik lokalu powinien:

- udostępniać lokal Spółdzielni lub dostawcy gazu dla wykonywania ich obowiązków, jak przeglądy, sprawdzenia i naprawy,
- przestrzegać zasady bezpieczeństwa jej użytkowania oraz niezwłocznie informować Spółdzielnię w razie stwierdzenia nieprawidłowości w jej funkcjonowaniu,
- zapewniać pełną sprawność techniczną i użytkową urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokalu,
- w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia – zaprzestać użytkowania instalacji gazowej, podjąć właściwe działania zaradcze i niezwłocznie poinformować właściwą służbę oraz Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia,
- zapewniać ochronę instalacji i urządzeń gazowych przed uszkodzeniem, utrzymywać znajdujące się w lokalu elementy instalacji gazowej, urządzeń spalinowych i wentylacyjnych oraz urządzenia gazowe w należytych stanie technicznym i użytkowym,
- zapewnić wykonanie niezbędnych czynności konserwacyjnych leżących po stronie użytkownika (przybory gazowe i instalacja do zaworu odcinającego lub gazomierza),
- informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej oraz o niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów wentylacyjnych i spalinowych,
- udostępniać lokal w celu przeprowadzenia przez odpowiednie służby kontroli instalacji i urządzeń gazowych, przewodów i kanałów spalinowych, wentylacyjnych, a także innych instalacji i urządzeń oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne,
- naprawa i konserwacja urządzeń gazowego może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia.

III. INSTALACJA ELEKTRYCZNA

1. Sposób użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu powinien:

- być zgodny z założeniami projektu tej instalacji,
- zapewniać bezpieczeństwo jej użytkowania,
- zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.

2. W czasie użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu użytkownik lokalu

powinien:

- udostępnić lokal dla wykonania obowiązków obciążających Spółdzielnie oraz dostawce energii elektrycznej (przeeglądy),
- przestrzegać zasady bezpieczeństwa użytkowania energii elektrycznej,
- w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości funkcjonowania instalacji i urządzeń elektrycznych w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców niezwłocznie informować Spółdzielnie,
- utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu leżących po stronie użytkownika,
- utrzymywać właściwe warunki użytkowania urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej oraz niezwłocznie informować dostawce energii elektrycznej o ich uszkodzeniu,
- w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu ze strony instalacji elektrycznej zaprzestać jej użytkowania, podjąć właściwe działania zaradcze oraz bezzwłocznie poinformować właściwe służby oraz Spółdzielnie o wystąpieniu zagrożenia,
- zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem,
- informować Spółdzielnie o wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej,
- udostępnić lokal w celu przeprowadzania kontroli i badania instalacji elektrycznej przez odpowiednie służby oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne,
- naprawa i konserwacja instalacji i odbiorników zasilanych energią elektryczną może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje.

IV. PRZEWODY I KANAŁY DYMOWE, SPALINOWE ORAZ WENTYLACYJNE

1. Sposób użytkowania przewodów i kanałów dymowych, spalinowych oraz wentylacyjnych powinien:

- być zgodny z założeniami projektu tych przewodów i kanałów,
- uniemożliwiać ograniczenie lub utratę ich drożności i szczelności,
- zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu,
- zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali, do których przylegają te przewody i kanały.

2. Użytkownik lokalu wyposażonego w przewody i kanały dymowe lub spalinowe oraz wentylacyjne jest obowiązany:

- do zachowania warunków dla prawidłowej cyrkulacji i wilgotności powietrza w lokalu,
- zapewniać ich sprawność techniczną i użytkową,
- w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia zaniechać użytkowania instalacji gazowej i podjąć stosowne działania zaradcze oraz poinformować właściwe służby i Spółdzielnie o wystąpieniu zagrożenia,
- systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne,
- informować Spółdzielnie o niewłaściwym funkcjonowaniu urządzeń spalinowych, dymowych lub wentylacyjnych,
- użytkownik lokalu korzystający z przewodów i kanałów dymowych lub spalinowych oraz wentylacyjnych może powierzać naprawę i konserwację tych urządzeń wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje,
- po przeróbce lub wymianie przewodów i kanałów dymowych lub spalinowych oraz wentylacyjnych należy poddać kontroli osobie z odpowiednimi uprawnieniami.

3. Użytkowanie instalacji i urządzeń wentylacyjnych:

- instalacje i urządzenia wentylacyjne powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zgodnie z warunkami założonymi w projekcie,
- w okresie użytkowania instalacji i urządzeń wentylacyjnych należy zapewniać odpowiedni poziom wilgotności względnej (do 55%) powietrza w pomieszczeniach poprzez: pełną drożność i szczelność przewodów i urządzeń, utrzymanie pełnego wymaganego przekroju kratki wentylacyjnych, osiąganego poprzez:
 - a. stosowanie wyłącznie kratki wentylacyjnych bez siatek ograniczających przepływ powietrza do przewodu kominowego (siatki ulegają w krótkim czasie zanieczyszczeniu co powoduje wstrzymanie funkcjonowania wentylacji w pomieszczeniu z zainstalowaną taką kratką),
 - b. nie montowania wszelkiego rodzaju żaluzji i osłon na kratkach umożliwiających ograniczenia wentylacji lub zamykanie otworów kratki,
 - c. nie montowanie w żadnym wypadku wentylatorów elektrycznych w okapach kuchennych względnie w kratkach wentylacyjnych (wentylatory powodować mogą zakłócenia w funkcjonowaniu wentylacji innych mieszkań – w systemie wentylacji zbiorczej, zaś w lokalach wyposażonych w gazowe piecyki łazienkowe stwarzają ryzyko zatrucia poprzez możliwość „cofnięcia” spalin z przewodu spalinowego przy pracującym urządzeniu gazowym),
 - d. nie przysłanianie otworów nawiewnych usytuowanych w dolnej części drzwi do łazienki i w.c., mających na celu zapewnienie dopływu powietrza warunkującego właściwą pracę piecyka gazowego oraz wentylacji,

4. zapewnić odpowiedni dopływ powietrza zewnętrznego poprzez:

- a. zagwarantowanie odpowiedniej przepuszczalności (infiltracji) powietrza okien i drzwi balkonowych (okna by spełnić ten warunek muszą w górnej części posiadać wycięte częściowo uszczelki w ilości określonej aprobatą techniczną wydaną przez Instytut Techniki Budowlanej dla danego typu okna lub posiadać zamontowane nawiewniki), okresowe wietrzenie.
 - b. w drzwiach do WC i łazienki muszą być zamontowane kratki w dolnej części drzwi, których powierzchnia dla każdego drzwi powinna wynosić 220cm².
5. symptomy słabej wentylacji:
- a. ciemne mokre plamy w okolicach nadproży okien i drzwi balkonowych, w narożach przy suficie i podłodze (często z nalotami grzybów pleśniowych),
 - b. wyczuwalne nieprzyjemne zapachy,
 - c. wyczuwalna duża wilgotność w mieszkaniu,
 - d. wyczuwalny zapach stęchlizny (szczególnie po otwarciu szaf),
 - e. skraplanie pary wodnej na wewnętrznych powierzchniach szyb,
 - f. butwienie stolarki drewnianej (odbarwienia szczególnie na sękach),
 - g. pęcznienie mebli (kłopoty z otwieraniem),
 - h. lustra pozostają długo zaparowane po korzystaniu z kąpielni,
 - i. ręczniki są długo wilgotne i nabierają nieprzyjemnego zapachu,
 - j. na spoinach glazury i wokół wanny pojawiają się ciemne naloty,
 - k. odklejanie się tapet,
 - l. złe samopoczucie i ogólne rozdrażnienie spowodowane nadmiarem dwutlenku węgla i brakiem tlenu, nadwrażliwość alergiczna.
6. środki zaradcze usprawniające działania wentylacji i zmniejszające stopień zawilgożenia:
- a. ustawianie okien w funkcji rozszczelnienia,
 - b. usunięcie części uszczelki przylgowych w oknach, ewentualnie w drzwiach wejściowych z klatki schodowej,
 - c. zamontowanie (na oknach) nawiewników higrosterowanych (automatycznych),
 - d. częste otwieranie okien,
 - e. powodowanie przeciągów (w celu szybkiego przewietrzenia mieszkania),
 - f. pozostawianie otwartych drzwi wewnętrznych,
 - g. zdjęcie żaluzji i innych barier z kratki wentylacyjnych,
 - h. stosowanie kratki wentylacyjnych o właściwym przekroju (min 14x14cm),
 - i. gotowanie potraw pod przykryciem (przy lekko uchylonym oknie),
 - j. suszenie bielizny w suszarniach lub przy otwartych drzwiach i oknach,
 - k. usunięcie z grzejników nawilzaczy powietrza (w pomieszczeniach i lokalach gdzie występują objawy zawilgoceń),
 - l. utrzymywanie optymalnej temperatury w mieszkaniu (20°C),
 - m. zachowanie prześwitu pod drzwiami wewnętrznymi (min. 1cm),
 - n. odsunięcie mebli od ścian zewnętrznych na odległość ok. 10-15 cm celem zapewnienia właściwej cyrkulacji ciepłego powietrza w tym miejscu oraz wyeliminowania możliwości wykraplania się pary wodnej na ścianie,
 - o. otwieranie szaf,
 - p. zmniejszenie ilości jednorazowego prania;
7. **Użytkowanie kanałów i przewodów spalinowych oraz dymowych.**
- a. kanały i przewody spalinowe w okresie ich użytkowania powinny zapewniać możliwość odprowadzania spalin powstałych w procesie spalania paliw, zgodnie z założonymi warunkami,
 - b. kanały i przewody spalinowe oraz dymowe w budynku powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym skuteczne i niezawodne ich funkcjonowanie,
 - c. w okresie użytkowania kanałów i przewodów należy zapewniać ich drożność oraz szczelność, zabronione jest uszczelnianie kanałów materiałami łatwopalnymi.

Wprowadzanie jakichkolwiek zmian w instalacji i urządzeniach wentylacyjnych oraz w kanałach i przewodach spalinowych lub dymowych w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody Spółdzielni.

Użytkownik lokalu obowiązany jest do zapewnienia niezbędnego dopływu powietrza zewnętrznego do lokalu w ilości zapewniającej właściwe funkcjonowanie wentylacji oraz odprowadzenie spalin z urządzeń gazowych

V. INSTALACJA CIEPŁEJ I ZIMNEJ WODY UŻYTKOWEJ

Użytkowanie instalacji wody zimnej i ciepłej wody użytkowej.

1. instalacja wody zimnej i ciepłej wody użytkowej powinna, w okresie jej użytkowania, zapewniać możliwość dostarczania wody do punktów czerpalnych, zgodnie z warunkami jej użytkowania założonymi w projekcie,
2. w okresie użytkowania instalacji wody zimnej i ciepłej wody użytkowej należy zapewniać:
 - drożność instalacji i urządzeń, zgodnie z założeniami projektu tej instalacji,
 - realizację napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych leżących po stronie użytkownika (całość

- instalacji wewnątrz mieszkania do zaworów odcinających dany lokal wraz z urządzeniami),
- dostęp do liczników celem kontrolnego odczytu i legalizacji w ramach wnoszonych opłat.

VI. INSTALACJA KANALIZACYJNA

Użytkowanie instalacji kanalizacyjnej.

1. Instalacja kanalizacyjna powinna w okresie jej użytkowania być utrzymywana w pełnej sprawności technicznej zapewniającej możliwość odprowadzania ścieków.
2. W okresie użytkowania instalacji kanalizacyjnej należy zapewniać:
 - ochronę przed wprowadzeniem do instalacji ścieków zawierających substancje, które mogą spowodować uszkodzenie instalacji i sieci kanalizacyjnej lub substancje wymagające neutralizacji przed wprowadzeniem ich do tej instalacji,
3. ochronę przed wydostawaniem się ścieków na zewnątrz instalacji i pełną jej drożność poprzez nie wrzucanie do instalacji materiałów opatrunkowych i higienicznych, odpadów stałych nie rozpuszczalnych w wodzie,
4. realizację napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych (całość instalacji w mieszkaniu do trójnika w pionie wraz przyborami).

VII. INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA

a. Użytkowanie instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania.

- instalacja i urządzenia centralnego ogrzewania w okresie ich użytkowania powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym we wszystkich ogrzewanych pomieszczeniach właściwe temperatury nie niższe niż 20°C w trakcie użytkowania mieszkania,
- w przypadku, gdy instalacja i urządzenia nie spełniają warunku, o którym mowa w ust. 1, należy powyższy fakt zgłosić Spółdzielni w celu określenia przyczyny zakłóceń oraz podjęcia działań usprawniających ich funkcjonowanie,
- należy prawidłowo według instrukcji posługiwać się głowicą termostatyczną,
- nie powodować zakłóceń i awarii centralnego ogrzewania, poprzez prace szczególnie zabronione, w tym między innymi:
 1. zrywanie plomb umieszczonych na głowicy i zaworze oraz dokonywanie zmian w nastawie zaworu,
 2. zrywanie plomb z podzielnika kosztów,
 3. demontaż podzielników,
 4. wszelkie przeróbki w instalacji c.o. (np. wymiany: gałązek grzejnikowych, zaworów termostatycznych, żeber lub ich dokładanie).
- należy zapewnić dostęp do podzielników celem kontrolnego odczytu.

Wprowadzenie jakichkolwiek zmian instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.

VIII. ROBOTY REMONTOWE

W robotach remontowych wykonywanych w lokalu należy stosować wyroby dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie oraz zapewniać właściwe funkcjonowanie znajdujących się w nim wspólnych instalacji lub urządzeń.

W czasie wykonywania robót remontowych w lokalu należy:

- zapewnić bezpieczeństwo użytkowników innych lokali i osób trzecich,
- stosować rozwiązania eliminujące możliwość skażenia środowiska,
- stosować rozwiązania i technologie podnoszące walory użytkowe lokalu,
- ograniczyć do niezbędnego minimum uciążliwość związaną z realizacją robót remontowych dla użytkowników pozostałych lokali oraz dla osób trzecich,
- w przypadku zmiany układu pomieszczeń przez wyburzenie ścian działowych, uzyskać warunki i zgodę spółdzielni.

Niniejsza „Instrukcja Użytkowania Lokalu” zatwierdzona została przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Decyzją z dnia 23.04.2012 roku.