

INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA LOKALU

w zasobach Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Pile

Podstawa prawna:

- 1) art. 62 Prawa Budowlanego (Dz. U. z 2013 roku, poz. 1409, teks jednolity)
- 2) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych z dnia 16.08.1999 r. (Dz. U. z 1999 roku Nr 74, poz. 836)

ROZDZIAŁ I

Z A S A D Y O G Ó L N E

I. Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:

1. zachowanie wymogów bezpieczeństwa;
2. utrzymanie właściwego stanu technicznego;
3. utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego;
4. prawidłowe funkcjonowanie instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu,
5. właściwego ogrzewania lokalu celem zapobieżenia jego degradacji.

II. Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien:

1. być zgodny z założeniami projektu i instrukcjami użytkowania tych instalacji (określonymi poniżej) i urządzeń do nich przyłączonych;
2. zapewniać ochronę elementów budynku i jego wyposażenia.

III. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:

1. zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem;
2. wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkowania;
3. likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich pojawieniu się;
4. dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika;
5. informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jej obowiązków;
6. informować Spółdzielnię o wszelkich awariach instalacji 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.

ROZDZIAŁ II

INSTALACJA GAZOWA

I. Sposób użytkowania instalacji gazowej przez użytkownika lokalu powinien:

1. być zgodny z instrukcjami użytkownika zamieszczonymi poniżej;
2. eliminować możliwość wydzielania się tlenku węgla z urządzeń gazowych;
3. zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu;
4. zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.

II. W czasie użytkowania instalacji gazowej użytkownik lokalu powinien:

1. udostępnić lokal Spółdzielni, dostawcy gazu, straży pożarnej i kominiarzowi w celu wykonania przeglądów, sprawdzenia, naprawy instalacji i urządzeń gazowych, przewodów i kanałów spalinowych oraz wentylacyjnych,
2. przestrzegać zasad bezpieczeństwa jej użytkowania oraz niezwłocznie informować Spółdzielnię w razie stwierdzenia nieprawidłowości w jej funkcjonowaniu;
3. zapewnić pełną sprawność techniczną i użytkową urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokalu;
4. w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia - zaprzestać użytkowania instalacji gazowej, podjąć właściwe działania zaradcze i niezwłocznie poinformować Spółdzielnię lub Pogotowie Gazowe o wystąpieniu zagrożenia;
5. zapewnić ochronę instalacji i urządzeń gazowych przed uszkodzeniem;
6. utrzymywać znajdujące się w lokalu elementy instalacji gazowej i wentylacyjnej oraz urządzenia gazowe w należytym stanie technicznym i użytkowym;
7. zapewnić wykonanie niezbędnych czynności konserwacyjnych leżących po stronie użytkownika;
8. informować Spółdzielnię o wszelkich nieprawidłowościach w funkcjonowaniu przewodów i kanałów wentylacyjnych i spalinowych;
9. naprawę i konserwację urządzenia gazowego powinien powierzyć wyłącznie osobie posiadającej odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia;
10. uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni na przeprowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych instalacji.
11. zgłosić niezwłocznie do Spółdzielni zakończenie prac związanych z przeróbką lub przebudową instalacji,

ROZDZIAŁ III

INSTALACJA ELEKTRYCZNA

I. Sposób użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu powinien:

1. być zgodny z założeniami projektu tej instalacji;
2. zapewnić bezpieczeństwo jej użytkowania;
3. zapewnić bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.

II. W czasie użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu użytkownik lokalu powinien:

1. udostępnić lokal dla wykonania obowiązków obciążających Spółdzielnię oraz dostawcę energii elektrycznej (przeglądy) i ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne;

2. przestrzegać zasad bezpiecznego użytkowania urządzeń elektrycznych;
3. utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu leżących po stronie użytkownika;
4. utrzymywać właściwe warunki użytkowania urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej oraz niezwłocznie informować dostawcę energii elektrycznej o ich uszkodzeniu;
5. w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu ze strony instalacji elektrycznej zaprzestać jej użytkowania, podjąć właściwe działania zaradcze oraz bezzwłocznie poinformować Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia;
6. zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem;
7. naprawę i konserwację instalacji i odbiorników zasilanych energią elektryczną powierzyć wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia;
8. informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców.

ROZDZIAŁ IV

PRZEWODY DYMOWE, SPALINOWE ORAZ WENTYLACYJNE

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

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

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

1. zachowywać warunki dla prawidłowej cyrkulacji i wilgotności powietrza w lokalu;
2. zapewniać ich sprawność techniczną i użytkową;
3. w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób ze względu na wadliwość przewodów wentylacyjnych zaniechać użytkowania instalacji gazowej i podjąć stosowne działania zaradcze oraz poinformować właściwe służby (Straż Pożarna, Gazownia) i Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia;
4. systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne;
5. informować Spółdzielnię o niewłaściwym funkcjonowaniu urządzeń spalinowych, dymowych lub wentylacyjnych;
6. za pisemną zgodą Spółdzielni należy powierzyć naprawę i konserwację tych urządzeń wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje;

III. Użytkowanie instalacji i urządzeń wentylacyjnych.

1. instalacje i urządzenia wentylacyjne powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zgodnie z warunkami założonymi w projekcie i Polską Normą;
2. w okresie użytkowania instalacji i urządzeń wentylacyjnych należy zapewniać odpowiedni poziom wilgotności względnej (do 55%) powietrza w pomieszczeniach poprzez:
 - 1) pełną drożność i szczelność przewodów i urządzeń;

- 2) utrzymanie pełnego wymaganego przekroju kratki wentylacyjnych, osiąganego poprzez:
 - nie montowanie wszelkiego rodzaju żaluzji i osłon na kratkach, umożliwiających ograniczenia wentylacji lub zamykanie otworów kratki;
 - nie montowanie wentylatorów elektrycznych i okapów (za wyjątkiem mieszkań z indywidualnymi kanałami wentylacyjnymi).
 - nie montowanie wentylacji mechanicznej (wentylatory wyciągowe, okapy) w pomieszczeniach w których zamontowane są urządzenia gazowe z otwartą komorą spalania;
- 3) zapewnienie odpowiedniego dopływu powietrza zewnętrznego przez:
 - zagwarantowanie odpowiedniej przepuszczalności (infiltracji) powietrza przez okna i drzwi balkonowe, okresowe wietrzenie;
 - zamontowane kratki wentylacyjnej w dolnej części drzwi do łazienki i wc o prześwicie 220 cm².
3. symptomy słabej wentylacji:
 - ciemne mokre plamy w okolicach nadproży okien i drzwi balkonowych, narożach przy suficie i podłodze (często z nalotami grzybów pleśniowych);
 - wyczuwalne nieprzyjemne zapachy;
 - wyczuwalna duża wilgotność w mieszkaniu;
 - wyczuwalny zapach stęchlizny (szczególnie po otwarciu szaf);
 - skraplanie pary wodnej na wewnętrznych powierzchniach szyb;
 - butwienie stolarki drewnianej (odbarwienia szczególnie na sękach);
 - pęcznienie mebli (kłopoty z otwieraniem);
 - lustra pozostają długo zaparowane po korzystaniu z kąpieli;
 - ręczniki są długo wilgotne i nabierają nieprzyjemnego zapachu;
 - na spoinach glazury i wokół wanny pojawiają się ciemne naloty;
 - odklejanie się tapet;
 - złe samopoczucie i ogólne rozdrażnienie spowodowane nadmiarem dwutlenku węgla i brakiem tlenu, nadwrażliwość alergiczna.
4. środki zaradcze usprawniające działania wentylacji i zmniejszające stopień zawilgocenia:
 - ustawianie okien w funkcji rozszczelnienia;
 - usunięcie części uszczelek przylgowych;
 - zamontowanie w oknach nawiewników;
 - częste otwieranie okien;
 - pozostawianie otwartych drzwi wewnętrznych;
 - zdjęcie żaluzji i innych barier z kratki wentylacyjnych;
 - zamontowanie kratki wentylacyjnych o przekroju min 14x21cm;
 - gotowanie potraw pod przykryciem (przy lekko uchylonym oknie);
 - suszenie prania w suszarniach lub przy otwartych drzwiach i oknach;
 - utrzymywanie optymalnej temperatury w mieszkaniu właściwej dla zapobieżenia jego degradacji;
 - zachowanie prześwitu pod drzwiami wewnętrznymi (min.1cm);
 - odsunięcie mebli od ścian wewnętrznych;
 - otwieranie szaf;
 - zmniejszenie ilości jednorazowego prania.

Wszelkie ingerencje w instalacje wentylacyjne w lokalu wymagają wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.

ROZDZIAŁ V

INSTALACJA CIEPŁEJ I ZIMNEJ 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. Użytkownik lokalu wyposażonego w instalacje ciepłej i zimnej wody powinien:
 - a) zapewnić naprawę i konserwację urządzeń leżących po jego stronie;
 - b) zapewnić szczelność instalacji i urządzeń poprzez likwidację przecieków na punktach czerpalnych wody (np. kapiące krany, sączenia w spluczkach ustępowych);
 - c) zapewnić dostęp do liczników celem odczytu wskazań i legalizacji;
3. Wszelkie przeróbki, przebudowy instalacji zimnej i ciepłej wody można wykonać jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia, a po ich zakończeniu, należy zgłosić do odbioru służbom technicznym Spółdzielni.

ROZDZIAŁ VI

INSTALACJA KANALIZACYJNA

1. Instalacja kanalizacyjna powinna w okresie jej użytkowania być utrzymywana w pełnej sprawności technicznej zapewniającej możliwość odprowadzania ścieków.
2. W okresie użytkowania instalacji kanalizacyjnej zabrania się:
 - a) wprowadzenia do instalacji ścieków zawierających substancje, które mogą spowodować uszkodzenie instalacji i sieci kanalizacyjnej lub substancji wymagających neutralizacji przed wprowadzeniem ich do tej instalacji;
 - b) wrzucania do instalacji materiałów opatrunkowych i higienicznych, odpadów stałych nie rozpuszczalnych w wodzie;
3. Wszelkie przeróbki, przebudowy, wymiany instalacji kanalizacyjnej można wykonać jedynie za pisemną zgodą Spółdzielni przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje zawodowe, a po wykonaniu zgłosić do odbioru służbom technicznym Spółdzielni.

ROZDZIAŁ VII

INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Instalacja i urządzenia centralnego ogrzewania w okresie ich użytkowania powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym we wszystkich ogrzewanych pomieszczeniach właściwej temperatury nie niższej niż 20 °C.
2. W przypadku, gdy instalacja i urządzenia nie spełniają warunku, o którym mowa w ust.1, należy powyższy fakt zgłosić do Spółdzielni w celu określenia przyczyny zakłóceń oraz podjęcia działań usprawniających ich funkcjonowanie;
3. Należy prawidłowo według instrukcji posługiwać się głowicą termostatyczną;
4. Nie powodować zakłóceń i awarii centralnego ogrzewania, poprzez prace szczególnie zabronione w tym między innymi:
 - dokonywanie zmian w nastawie zaworu;
 - zrywanie plomb z podzielników kosztów lub elementów ciepłomierza;
 - demontowanie podzielników ciepła;
 - uniemożliwianie prawidłowej pracy urządzeń pomiarowych;
 - wykonywanie przeróbek w instalacji c.o. (np. wymiany: gałązek grzejnikowych, zaworów

- termostatycznych, żeber lub ich dokładanie).
5. Wprowadzenie jakichkolwiek zmian instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.

ROZDZIAŁ VIII

URZĄDZENIA GRZEWCZE

1. Obsługa i użytkowanie kotłów c.o. i c.w.u powinno się odbywać zgodnie z instrukcją dla danego typu kotłów;
2. Przynajmniej raz do roku należy dokonać przeglądu kotła przez autoryzowanego przedstawiciela producenta kotłów;
3. Zabrania się samodzielnych napraw, szczególnie tych, które mogą zakłócić prawidłową pracę kotła i wydostanie spalin do pomieszczeń w których są zamontowane.

ROZDZIAŁ IX

NAPRAWY I KONSERWACJE

1. 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.
2. W czasie wykonywania robót remontowych w lokalu należy:
 - a) zapewnić bezpieczeństwo użytkowników innych lokali i osób trzecich;
 - b) stosować rozwiązania eliminujące możliwość skażenia środowiska;
 - c) stosować rozwiązania i technologie podnoszące walory użytkowe lokalu;
 - d) ograniczyć do niezbędnego minimum uciążliwość związaną z realizacją robót remontowych dla użytkowników pozostałych lokali oraz dla osób trzecich;
 - e) w przypadku zmiany układu pomieszczeń przez wyburzanie ścian działowych, uzyskać warunki i pisemną zgodę Spółdzielni.

ROZDZIAŁ X

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Ewentualne szkody powstałe w wyniku nie przestrzegania niniejszej instrukcji będą obciążały użytkownika lokalu.
2. Niniejsza „INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA LOKALU” uchwalona została przez Radę Nadzorczą Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Pile w dniu 23.02.2015 r. Uchwałą nr ...02/2015.....

**Sekretarz
RADY NADZORCZEJ**

Jolanta Meler
(Jolanta Meler)

**Zastępca Przewodniczącego
RADY NADZORCZEJ**

(Jan Lewkowicz)

RADCA PRAWNY

mgr Izabela Zyborczak
(PZ - 1731/99)