

INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA LOKALU

Na podstawie §§ 100, 101 i 105 Statutu oraz w związku z § 4 ust. 8 „Regulaminu obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali” ustala się instrukcję użytkowania lokalu.

ROZDZIAŁ I

ZASADY OGÓLNE

I. Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:

1. Zachowanie wymogów bezpieczeństwa.
2. Utrzymanie wymaganego stanu technicznego.
3. Utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego.
4. Prawidłowe funkcjonowanie instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.

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

1. Być zgodny z założeniami projektu oraz z 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 jego obowiązków.
6. 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.

ROZDZIAŁ II

INSTALACJA GAZOWA

I. Sposób użytkowania instalacji gazowej przez użytkownika lokalu powinien:

1. Być zgodny z założeniami projektu tej instalacji.
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. Udostępniać lokal Spółdzielni lub dostawcy gazu dla wykonywania ich obowiązków, jak przeglądy, sprawdzenia i naprawy.
2. Przestrzegać zasady bezpieczeństwa jej użytkowania oraz niezwłocznie informować Spółdzielnię w razie stwierdzenia nieprawidłowości w jej funkcjonowaniu.
3. Zapewniać 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 właściwe służby oraz Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia.
5. Zapewniać ochronę instalacji i urządzeń gazowych przed uszkodzeniem.
6. Utrzymywać znajdujące się w lokalu elementy instalacji gazowej, urządzeń spalinowych i wentylacyjnych oraz urządzenia gazowe w należytym stanie technicznym i użytkowym.
7. Zapewnić wykonanie niezbędnych czynności konserwacyjnych leżących po stronie użytkownika. Zapewnić odpowiedni dopływ powietrza do urządzeń, sprawdzać szczelność połączeń.
8. Informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej oraz o niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów wentylacyjnych i spalinowych.
9. 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.
10. Naprawa i konserwacja urządzenia gazowego może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia.

III. W czasie użytkowania instalacji gazowej zasilanej gazem płynnym użytkownik lokalu powinien przestrzegać co następuje:

1. Instalacja gazowa zasilana z butli gazowej, powinna być, po jej wymianie lub remoncie, poddana sprawdzeniu szczelności pod ciśnieniem roboczym gazu.
2. Sprawdzenie, o którym mowa w pkt. 1 powinno być wykonane niezwłocznie po każdej wymianie butli gazowej oraz po wymianie przewodu.
3. Sprawdzenie szczelności przy wymianie butli gazowej przeprowadza użytkownik instalacji, zgodnie z instrukcją otrzymaną od rozpraszającego butle lub przedstawiciela dostawcy gazu, w przypadku gdy z użytkownikiem lokalu została zawarta umowa o dostarczanie gazu w butlach, lub osoba posiadająca odpowiednie uprawnienie.
4. W przypadku stosowania przewodu elastycznego do połączenia pojedynczego urządzenia gazowego z reduktorem ciśnienia gazu na butli, przewód taki powinien mieć oznaczoną graniczną datę użytkowania. Jeżeli termin użytkowania upłynął, przewód należy wymienić na nowy.

ROZDZIAŁ III

INSTALACJA ELEKTRYCZNA

I. Sposób użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu powinien:

1. Być zgodny z założeniami projektu tej instalacji;
2. Zapewniać bezpieczeństwo jej użytkowania;
3. Zapewniać 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. Udostępniać lokal dla wykonania obowiązków obciążających Spółdzielnię oraz dostawcę energii elektrycznej (przeglądy).
2. Przestrzegać zasady bezpieczeństwa użytkowania energii elektrycznej.
3. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości funkcjonowania instalacji i urządzeń elektrycznych w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców niezwłocznie informować Spółdzielnię.
4. Utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu leżących po stronie użytkownika (do zacisków przedlicznikowych zabezpieczenia lokalu).
5. Utrzymywać właściwe warunki użytkowania urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej oraz niezwłocznie informować dostawcę energii elektrycznej o ich uszkodzeniu.
6. W przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu ze strony instalacji elektrycznej zaprzestać jej użytkowania, podjąć właściwe działania zaradcze oraz bezzwłocznie poinformować właściwe służby oraz Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia.

7. Zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem.
8. Informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej.
9. Udostępniać lokal w celu przeprowadzania kontroli i badania instalacji elektrycznej przez odpowiednie służby oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne.
10. Naprawa i konserwacja instalacji i odbiorników zasilanych energią elektryczną może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje.

ROZDZIAŁ IV

PRZEWODY I KANAŁY 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. Do zachowania warunków 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 lub mienia zaniechać użytkowania instalacji gazowej i podjąć stosowne działania zaradcze oraz poinformować właściwe służby i Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia.
4. Informować Spółdzielnię o niewłaściwym funkcjonowaniu urządzeń spalinowych, dymowych lub wentylacyjnych.
5. Użytkownik lokalu korzystający z przewodów i kanałów dymowych lub spalinowych oraz wentylacyjnych może powierzać naprawę i konserwację tych urządzeń wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje.
6. Po przeróbce lub wymianie przewodów i kanałów dymowych lub spalinowych oraz wentylacyjnych należy poddać kontroli osobie z odpowiednimi uprawnieniami.

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.
2. W okresie użytkowania instalacji i urządzeń wentylacyjnych należy zapewniać odpowiedni poziom wilgotności względnej (do 55%) powietrza w pomieszczeniach m.in. poprzez:
 - 1) pełną drożność i szczelność przewodów i urządzeń;
 - 2) utrzymanie pełnego wymaganego przekroju kratki wentylacyjnych, osiąganego poprzez:
 - a. okresowe czyszczenie siatek przeciw owadom;
 - b. nie montowania wszelkiego rodzaju żaluzji i osłon na kratkach, umożliwiających ograniczenia wentylacji lub zamykanie otworów kratki;
 - c. nie montowania wentylatorów elektrycznych i okapów (za wyjątkiem mieszkań z indywidualnymi kanałami wentylacyjnymi).
 - 3) zapewnić odpowiedni dopływ powietrza zewnętrznego poprzez:
 - a. zagwarantowanie odpowiedniej przepuszczalności (infiltracji) powietrza okien i drzwi balkonowych (okna by spełnić ten warunek muszą mieć wycięte częściowo uszczelki lub zamontowane nawietrzniki), okresowe wietrzenie;
 - b. w drzwiach do WC, kuchni i łazienki muszą być zamontowane kratki w dolnej części drzwi, których powierzchnia dla każdego drzwi powinna wynosić 200 cm²

- 5) środki zaradcze usprawniające działania wentylacji i zmniejszające stopień zawilgocenia:
- ustawianie okien w funkcji rozszczelnienia,
 - usunięcie części uszczelki przylgowych,
 - zamontowanie (na oknach) nawiewników higrosterowanych (automatycznych),
 - częste otwieranie okien,
 - powodowanie przeciągów (w celu szybkiego przewietrzenia mieszkania),
 - pozostawianie otwartych drzwi wewnętrznych,
 - zdejście żaluzji i innych barier z kratki wentylacyjnych,
 - zamontowanie kratki wentylacyjnych o przekroju min 14cm x 14cm,
 - suszenie bielizny w suszarniach lub przy zapewnieniu odpowiedniej wentylacji pomieszczenia,
 - zachowanie prześwitu pod drzwiami wewnętrznymi (min. 1cm),
 - odsunięcie mebli od ścian wewnętrznych.

Wprowadzanie jakiegokolwiek zmiany w instalacji i urządzeniach wentylacyjnych w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody Spółdzielni.

IV. Użytkowanie kanałów i przewodów spalinowych oraz dymowych.

- Kanały i przewody spalinowe w okresie ich użytkowania powinny zapewniać możliwość odprowadzania spalin powstałych w procesie spalania paliw, zgodnie z założonymi warunkami.
- Kanały i przewody spalinowe oraz dymowe w budynku powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym skuteczne i niezawodne ich funkcjonowanie.
- W okresie użytkowania kanałów i przewodów należy zapewniać ich drożność oraz szczelność, zabronione jest uszczelnianie kanałów materiałami łatwopalnymi.

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

ROZDZIAŁ V

INSTALACJA CIEPŁEJ I ZIMNEJ WODY UŻYTKOWEJ

Użytkowanie instalacji wody zimnej i ciepłej wody użytkowej.

- 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.
- W okresie użytkowania instalacji 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 oraz ich oplombowania.

ROZDZIAŁ VI

INSTALACJA KANALIZACYJNA

Użytkowanie instalacji kanalizacyjnej.

Instalacja kanalizacyjna powinna w okresie jej użytkowania być utrzymywana w pełnej sprawności technicznej zapewniającej możliwość odprowadzania ścieków.

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.

2. 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.
3. Realizację napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych (całość instalacji w mieszkaniu do trójnika w pionie wraz z urządzeniami wyposażenia mieszkania).

ROZDZIAŁ VII

INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA

Użytkowanie instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania.

1. Instalacja i urządzenia centralnego ogrzewania w okresie ich użytkowania powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym we wszystkich ogrzewanych pomieszczeniach właściwe temperatury w trakcie użytkowania mieszkania.
2. 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.
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:
 - 1) zrywanie umieszczonych plomb na urządzeniach oraz dokonywanie zmian w nastawie zaworu,
 - 2) zrywanie plomb z podzielnika kosztów lub elementów ciepłomierza,
 - 3) demontaż podzielników,
 - 4) uniemożliwianie prawidłowej pracy urządzeń pomiarowych,
 - 5) wszelkie przeróbki w instalacji c.o. (np. wymiany: gałązek grzejnikowych, zaworów termostatycznych, demontaż żeber lub ich dokładanie).
5. Należy zapewnić dostęp do podzielników lub ciepłomierzy celem kontrolnego odczytu, wykonania wymiany baterii lub legalizacji w ramach wnoszonych opłat.

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

ROZDZIAŁ 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:

1. Zapewnić bezpieczeństwo użytkowników innych lokali i osób trzecich.
2. Stosować rozwiązania eliminujące możliwość skażenia środowiska.
3. Stosować rozwiązania i technologie podnoszące walory użytkowe lokalu.
4. Ograniczyć do niezbędnego minimum uciążliwość związaną z realizacją robót remontowych dla użytkowników pozostałych lokali oraz dla osób trzecich.
5. W przypadku zmiany układu pomieszczeń przez wyburzenie ścian działowych, uzyskać warunki i zgodę Spółdzielni.

Niniejsza „Instrukcja Użytkowania Lokalu” uchwalona została przez Radę Nadzorczą w dniu 04.12.2015 roku, Uchwała Nr 22/15 wchodzi w życie z dniem 01.01.2016 r.