

Zarządca nieruchomości
Swarzędzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Swarzędzu
INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA LOKALU

Opracowana na podstawie Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami) oraz Ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami).

ROZDZIAŁ I
ZASADY OGÓLNE

- I. Lokal będący przedmiotem najmu 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 lokalu;
 5. właściwe ogrzewanie lokalu celem zapobieżenia jego degradacji.
- II. Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien:**
1. być zgodny 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. zapewnić ich ochronę przed uszkodzeniem;
 2. wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkowania;
 3. likwidować przecieki z instalacji, w zakresie użytkowania 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 służby techniczne STBS Sp. z o.o. o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków;
 6. informować służby techniczne STBS Sp. z o.o. o wszelkich awariach na instalacjach w mieszkaniu mogących mieć wpływ na uszkodzenia sąsiednich mieszkań.
- IV. 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. eliminować możliwość wydzielania się tlenku węgla z urządzeń gazowych;
 2. zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu;
 3. 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 służbom technicznym STBS Sp. z o.o. lub dostawcy gazu dla wykonania ich obowiązków, takich jak przeglądy, sprawdzenia, naprawy;
 2. przestrzegać zasady bezpieczeństwa jej użytkowania oraz niezwłocznie informować służby techniczne STBS Sp. z o.o. 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 właściwe służby techniczne STBS Sp. z o.o. 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 (przybory gazowe i instalacja do zaworu odcinającego lub gazomierza);
 8. informować służby STBS Sp. z o.o. o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej oraz niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów wentylacyjnych i spalinowych;
 9. udostępnić 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.
- III. Naprawa i konserwacja urządzenia gazowego może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia.**
- IV. Zabrania się jakichkolwiek przeróbek instalacji bez wiedzy i zgody służb technicznych STBS Sp. z o.o.**

ROZDZIAŁ III INSTALACJA ELEKTRYCZNA

- I. Sposób użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu powinien:**
1. zapewniać bezpieczeństwo jej użytkowania;
 2. 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. udostępnić lokal dla wykonania obowiązków obciążających służby techniczne STBS Sp. z o.o. oraz dostawcę energii elektrycznej (przeglądy);
 2. przestrzegać zasady bezpieczeństwa użytkowania urządzeń elektrycznych;
 3. utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu leżących po stronie użytkownika (do zacisków przelicznikowych zabezpieczenia lokalu);
 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 właściwe służby oraz służby techniczne STBS Sp. z o.o. o wystąpieniu zagrożenia;
 6. zapewnić ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem;
 7. informować służby techniczne STBS Sp. z o.o. o wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej;
 8. udostępnić lokal w celu przeprowadzania kontroli i badania instalacji elektrycznej przez odpowiednie służby oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne.
- III. Naprawa i konserwacja instalacji i odbiorników zasilanych energią elektryczną może być powierzona osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje.**

ROZDZIAŁ IV PRZEWODY DYMOWE, SPALINOWE ORAZ WENTYLACYJNE

- I. Sposób użytkowania przewodów i kanałów dymowych, spalinowych oraz wentylacyjnych powinien:**
1. uniemożliwiać ograniczenie lub utratę ich drożności i szczelności;
 2. zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu;
 3. 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 zobowiązany:**
1. do zachowania warunków dla prawidłowej cyrkulacji i wilgotności powietrza w lokalu;
 2. do zapewnienia prawidłowej wentylacji poszczególnych pomieszczeń w lokalu zgodnie z Polską Normą określoną poniżej w pkt. V ust. 1;
 3. zapewniać ich sprawność techniczną i użytkową;

4. 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 i służby techniczne STBS Sp. z o.o. o wystąpieniu zagrożenia;
5. systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne.

III. Użytkownik lokalu korzystający z przewodów i kanałów dymowych lub spalinowych oraz wentylacyjnych może powierzać naprawę i konserwację tych urządzeń wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje.

IV. Wszelkie przeróbki, przebudowy kominów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych można wykonać jedynie za zgodą STBS Sp. z o.o. przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia, a po zakończeniu, należy zgłosić do odbioru służbom technicznym STBS Sp. z o.o.

V. Użytkowanie instalacji i urządzeń wentylacyjnych.

1. Zgodnie z PN-83/B-03430 „Wentylacja w budynkach mieszkalnych zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej” wymaga wymiany powietrza, aby zapewnić przynajmniej:
 - a) w kuchni z oknem zewnętrznym, wyposażonej w kuchenkę gazową lub węglową: 70 m³ powietrza na godzinę;
 - b) w kuchni z oknem zewnętrznym, wyposażonej w kuchenkę elektryczną: 30 m³ powietrza na godzinę w mieszkaniu do 3 osób; 50 m³ powietrza na godzinę w mieszkaniu dla więcej niż 3 osób;
 - c) w kuchni bez okna zewnętrznego wyposażonej w kuchenkę elektryczną: 50 m³ powietrza na godzinę;
 - d) w łazience (z WC lub bez): 50 m³ powietrza nadgodzinę;
 - e) z wydzielonym WC: 30 m³ powietrza na godzinę;
 - f) w pomocniczym pomieszczeniu bezokiennym: 15 m³ powietrza nadgodzinę;
 - g) w kuchni bez okna zewnętrznego, wyposażonym w kuchenkę gazową, obowiązkowo z mechaniczną wentylacją wywiewną: 70 m³ powietrza na godzinę.
2. Instalacje urządzenia wentylacyjne powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zgodnie z warunkami założonymi poniżej.
3. W okresie użytkowania instalacji i urządzeń wentylacyjnych należy zapewniać odpowiedni poziom wilgotności względnej (do 55 %) powietrza w pomieszczeniach poprzez:
 - a) utrzymanie pełnego wymaganego przekroju kratki wentylacyjnych, osiąganego poprzez:
 - okresowe czyszczenie siatek przeciw owadom;
 - nie montowanie wszelkiego rodzaju żaluzji i osłon, mogących spowodować ograniczenia wentylacji lub zamykanie otworów kratki;
 - nie montowanie wentylatorów elektrycznych i okapów (za wyjątkiem mieszkań z indywidualnymi kanałami wentylacyjnymi).
 - b) zapewnienie odpowiedniego dostępu powietrza zewnętrznego poprzez:
 - zagwarantowanie odpowiedniej przepuszczalności (infiltracji) powietrza okien i drzwi balkonowych (okna by spełniać ten warunek muszą mieć częściowo wycięte uszczelki lub zamontowane nawietrzniki);
 - okresowe wietrzenie;
 - zamontowanie (jeżeli nie ma) w drzwiach do WC i łazienki kratki w dolnej części drzwi, których powierzchnia dla każdych drzwi powinna wynosić 200 cm².
4. Symptomy słabej wentylacji:
 - a) ciemne mokre plamy w okolicach nadproży okien i drzwi balkonowych, 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 kąpeli;
 - i) ręczniki są długo wilgotne i nabierają nieprzyjemnego zapachu;
 - j) ciemne naloty na spoinach glazury i wokół wanny;
 - k) odklejanie się tapet;
 - l) złe samopoczucie i ogólne rozdrażnienie spowodowane nadmiarem dwutlenku węgla i brakiem tlenu;

m) nadwrażliwość alergiczna.

5. Środki zaradcze usprawniające działania wentylacji i zmniejszające stopień zawilgocenia:

- a) ustawianie okien w funkcji rozszczelnienia;
- b) usunięcie części uszczelek przylgowych;
- c) zamontowanie (na oknach) nawiewników higrosterowanych (automatycznych);
- d) częste otwieranie okien;
- e) powodowanie przeciągów (w celu szybkiego przewietrzenia mieszkania);
- f) pozostawienie otwartych drzwi wewnętrznych;
- g) zdjęcie żaluzji i innych barier kratki wentylacyjnych;
- h) zamontowanie kratki wentylacyjnej o przekroju min 14x14 cm;
- i) gotowanie potraw pod przykryciem (przy lekko uchylonym oknie);
- j) suszenie bielizny w suszarniach lub przy otwartych drzwiach i oknach;
- k) usunięcie z grzejników nawilżaczy powietrza (w pomieszczeniach i lokalach gdzie występują objawy zawilgoceń);
- l) utrzymywanie optymalnej temperatury w mieszkaniu właściwej dla zapobieżenia jego degradacji;
- m) zachowanie prześwitu pod drzwiami wewnętrznymi (min. 1 cm);
- n) odsunięcie mebli od ścian wewnętrznych;
- o) otwieranie szaf;
- p) zmniejszenie ilości jednorazowego prania.

VI. Wszelkie ingerencje w instalacje wentylacyjne w lokalu wymagają wcześniejszego uzyskania zgody służb technicznych STBS Sp. z o.o.

VII. Użytkowanie kanałów i przewodów spalinowych oraz dymowych.

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

VIII. Wprowadzanie jakichkolwiek zmian w kanałach i przewodach spalinowych lub dymowych w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody STBS Sp. z o.o.

ROZDZIAŁ V

INSTALACJA CIEPŁEJ I ZIMNEJ WODY UŻYTKOWEJ

I. 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.
2. W okresie użytkowania instalacji zimnej wody i ciepłej wody użytkowej należy zapewniać:
 - a) realizację napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych leżących po stronie użytkownika (całość instalacji wewnątrz mieszkania od zaworu (zaworów) odcinającego dany lokal wraz z urządzeniami);
 - b) sprawność (a w szczególności szczelność) instalacji i urządzeń poprzez likwidację przecieków na punktach czerpalnych wody (np. kapiące krany, sączenia w spłuczkach ustępowych);
 - c) dostęp do liczników celem kontrolnego odczytu;
 - d) legalizację lub wymianę wodomierzy zamontowanych w lokalach (5 lat użytkowania dla liczników zimnej wody i 5 lat dla liczników ciepłej wody).
3. Zgodnie z przepisami, użytkownicy lokali pokrywają koszt różnicy wody wynikającej ze wskazania wodomierza głównego w budynku i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach.
4. Wodomierze bez ważnej legalizacji nie będą stanowiły podstawy rozliczania wody, a lokal zostanie obciążony według przyjętej normy na jedną osobę.

II. Wszelkie przeróbki, przebudowy instalacji wodociągowej można wykonać jedynie za zgodą STBS Sp. z o.o. przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia, a po zakończeniu, należy zgłosić do odbioru służbom technicznym STBS Sp. z o.o.

ROZDZIAŁ VI INSTALACJA KANALIZACYJNA

I. Użytkowanie instalacji kanalizacyjnej.

1. Instalacja kanalizacyjna powinna w okresie jej użytkowania być utrzymywana w pełnej sprawności technicznej zapewniającej możliwość odprowadzania ścieków. W okresie użytkowania instalacji kanalizacyjnej należy zapewnić:
 - a) ochronę przed wprowadzaniem do instalacji ścieków zawierających substancje, które mogą spowodować uszkodzenie instalacji i sieci kanalizacyjnej lub substancje wymagające neutralizacji przed wprowadzeniem ich do tej instalacji;
 - b) ochronę przed wydostawaniem się ścieków na zewnątrz instalacji i pełną jej drożność poprzez nie wrzucanie do instalacji materiałów opatrunkowych i higienicznych, odpadów stałych nierozpuszczalnych w wodzie;
 - c) realizację napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych (od trójnika w pionie do urządzeń sanitarnych);
 - d) w budynkach, gdzie odpływ z wanny wykonany jest przez syfon podstropowy (u sąsiada poniżej), w przypadku nieszczelności dokonać zmiany sposobu odprowadzania na syfon nadstropowy).
- II. **Wszelkie przeróbki, przebudowy, wymiany instalacji kanalizacyjnej można wykonać jedynie za zgodą STBS Sp. z o.o. oraz należy poddać kontroli osobie posiadającej właściwe uprawnienia, a po wykonaniu zgłosić do odbioru służbom technicznym STBS Sp. z o.o.**

ROZDZIAŁ VII INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA

I. 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 temperatury właściwej do zapobieżenia ich degradacji.
2. W przypadku, gdy instalacja i urządzenia nie spełniają warunku, o którym mowa w ust. 1, należy powyższy fakt zgłosić służbom technicznym STBS Sp. z o.o. w celu określenia przyczyny zakłóceń oraz podjęcia działań usprawniających ich funkcjonowanie.
3. Należy prawidłowo według instrukcji posługiwać się głowicą termostatyczną.
4. Nie należy powodować zakłóceń i awarii centralnego ogrzewania, poprzez prace szczególnie zabronione, w tym między innymi:
 - a) zrywanie plomb umieszczonych na głowicy i zaworze oraz dokonywanie zmian w nastawie zaworu;
 - b) zrywanie plomb z podzielnika kosztów lub elementów ciepłomierza;
 - c) demontaż podzielników;
 - d) uniemożliwianie prawidłowej pracy urządzeń pomiarowych;
 - e) wszelkie przeróbki w instalacji c.o. (np. wymiany: gaźnek grzejnikowych, zaworów termostatycznych, żeber lub ich dokładanie).
5. Należy zapewnić dostęp do podzielników lub ciepłomierzy celem kontrolnego odczytu, wykonania wymiany kapilar lub baterii lub legalizacji w ramach wnoszonych opłat.

- II. **Wprowadzanie jakichkolwiek zmian instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody służb technicznych STBS Sp. z o.o. określającej wymagania i warunki wykonania przeróbek.**

ROZDZIAŁ VIII URZĄDZENIA GRZEWCZE

I. Użytkowanie pieców i trzonów kuchennych.

1. Dozwolony opał:
 - a) drewno suche,

- b) węgiel kamienny lub brunatny.
- 2. Zabrania się spalania materiałów zawierających związki chemiczne, zatruwające środowisko (odpady płyt laminowanych, opakowań plastikowych itp.).
- 3. Konserwacja pieców kaflowych i trzonów kuchennych:
 - a) bieżąca (w miarę potrzeb) czyszczenie kanałów i rury przypiecowej,
 - b) okresowa (w miarę potrzeb) wymiana zużytego rusztu i drzwiczek piecowych.
- 4. Konieczność przebudowy pieców kaflowych i trzonów kuchennych spowodowana niewłaściwą eksploatacją będzie obciążać użytkownika lokalu.

ROZDZIAŁ IX NAPRAWY I KONSERWACJE

- I. **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 i urządzeń. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:**
 - 1. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
 - 2. okien i drzwi;
 - 3. wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
 - 4. trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii, zaworów czerpalnych i innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - 5. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
 - 6. pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
 - 7. etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
 - 8. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - 9. innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
- II. **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 wyburzanie ścian działowych, uzyskać warunki i zgodę służb technicznych STBS Sp. z o.o.

ROZDZIAŁ X POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- I. **Ewentualne szkody powstałe w wyniku nie przestrzegania niniejszej instrukcji będą obciążały użytkownika lokalu.**