

**WYTYCZNE DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA LOKALI UŻYTKOWYCH
BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ
GDAŃSKIEJ INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ SPÓŁKI Z O.O.**

I. Przedmiotem wytycznych są warunki techniczne obsługi i eksploatacji lokali użytkowych będących własnością GIS Spółki z o.o.

II. Celem wytycznych jest:

1. Zapewnienie właściwego stanu technicznego lokalu użytkowego gwarantującego spełnienie odpowiednich norm bezpieczeństwa ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
2. Ochrona zdrowia i życia ludzi przebywających w lokalu,
3. Utrzymanie odpowiedniego stanu estetycznego lokalu i budynku,
4. Zgodne z przeznaczeniem użytkowanie lokalu oraz urządzeń związanych z lokalem poprzez wskazanie właściwych, bezpiecznych, dozwolonych i zalecanych warunków obsługi i eksploatacji.

**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 tym lokalu, 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. zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem;
2. wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkowania; likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich pojawieniu się;
3. dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika;
4. informować służby techniczne GIS Sp. z o. o. o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jej obowiązków;
5. informować służby techniczne GIS Sp. z o. o. o wszelkich awariach na instalacjach w lokalu mogących mieć wpływ na uszkodzenia sąsiednich lokali.

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 URZĄDZENIA

I. Sposób użytkowania instalacji gazowej przez użytkownika lokalu powinien:

1. być zgodny z instrukcjami użytkowania zamieszczonymi poniżej;
2. eliminować możliwość wydzielania się tlenku węgla z urządzeń gazowych;
3. nie dopuścić do wycieku gazu z instalacji gazowej i urządzeń odbiorczych;
4. zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu;
5. 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 służbom technicznym GIS Sp. z o.o. lub dostawcy gazu dla wykonywania ich obowiązków, jak przeglądy, sprawdzenia i naprawy;
2. przestrzegać zasad bezpieczeństwa jej użytkowania oraz niezwłocznie informować służby techniczne GIS Sp. z o.o. w razie stwierdzenia nieprawidłowości w jej funkcjonowaniu; zapewniać pełną sprawność techniczną i użytkową urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokalu;
3. 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 służby techniczne GIS Sp. z o.o. o wystąpieniu zagrożenia;
4. zapewniać ochronę instalacji i urządzeń gazowych przed uszkodzeniem;
5. utrzymywać znajdujące się w lokalu elementy instalacji gazowej i wentylacyjnej oraz urządzenia gazowe w należyłym stanie technicznym i użytkowym;
6. zapewnić wykonanie niezbędnych czynności konserwacyjnych leżących po stronie użytkownika (urządzenia gazowe odbiorcze i instalacja do zaworu odcinającego);
7. informować służby techniczne GIS Sp. z o. o. o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej oraz o niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów wentylacyjnych i spalinowych;
8. 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;
9. naprawa i konserwacja urządzenia gazowego może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia.
10. zabrania się jakichkolwiek przeróbek instalacji bez wiedzy i zgody służb technicznych GIS Sp. z o. o.

ROZDZIAŁ III INSTALACJA ELEKTRYCZNA

I. Sposób użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu powinien:

1. być zgodny z instrukcją poniżej;
2. zapewniać bezpieczeństwo jej użytkowania;
3. zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników 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 służby techniczne GIS 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 przylicznikowych 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 GIS Sp. z o.o. o wystąpieniu zagrożenia;
6. zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem;
7. informować służby techniczne GIS Sp. z o.o. o wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej;
8. udostępniać lokal w celu przeprowadzania kontroli i badania instalacji elektrycznej przez odpowiednie służby oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne;
9. naprawa i konserwacja instalacji i odbiorników zasilanych energią elektryczną może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje.

ROZDZIAŁ IV

PRZEWODY DYMOWE, SPALINOWE ORAZ WENTYLACYJNE

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

1. być zgodny z instrukcją zamieszczoną poniżej;
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 ze względu na wadliwość przewodów wentylacyjny zaniechać użytkowania instalacji gazowej i podjąć stosowne działania zaradcze oraz poinformować właściwe służby i służby techniczne GIS Sp. z o.o. o wystąpieniu zagrożenia;
4. systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne;
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;

Wszelkie przeróbki, przebudowy kominów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych można wykonać jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody GIS Sp. z o.o. przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia, a po zakończeniu, należy zgłosić do odbioru służbom technicznym Spółki GIS.

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 poniżej;
2. 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 montowania wszelkiego rodzaju żaluzji i osłon na kratkach, umożliwiających ograniczenia wentylacji lub zamykanie otworów kratki;
 - b) zapewnić odpowiedni dopływ powietrza zewnętrznego poprzez:
 - zagwarantowanie odpowiedniej przepuszczalności (infiltracji) powietrza okien.

- w drzwiach do WC i łazienki muszą być zamontowane kratki w dolnej części drzwi, których powierzchnia dla każdych drzwi powinna wynosić 200cm².
- c) 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 pomieszczeniu
 - 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;
 - ręczniki są długo wilgotne i nabierają nieprzyjemnego zapachu;
 - na spoinach glazury pojawiają się ciemne naloty;
 - odklejanie się tapet;
 - złe samopoczucie i ogólne rozdrażnienie spowodowane nadmiarem dwutlenku węgla i brakiem tlenu, nadwrażliwość alergiczna.
- d) środki zaradcze usprawniające działania wentylacji i zmniejszające stopień zawilgocenia:
- ustawianie okien w funkcji rozszczelnienia;
 - usunięcie części uszczelek przylgowych;
 - zamontowanie (na oknach) nawiewników
 - częste otwieranie okien;
 - powodowanie przeciągów (w celu szybkiego przewietrzenia pomieszczenia.
 - pozostawianie otwartych drzwi wewnętrznych;
 - zdjęcie żaluzji i innych barier z kratki wentylacyjnych;
 - zamontowanie kratki wentylacyjnych o przekroju min 14x14c
 - utrzymywanie optymalnej temperatury w lokalu właściwej dla zapobieżenia jego degradacji;
 - zachowanie prześwitu pod drzwiami wewnętrznymi (min. 1cm);
 - odsunięcie mebli od ścian wewnętrzny.

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

IV. 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,
4. zabronione jest uszczelnianie kanałów materiałami łatwopalnymi.

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

ROZDZIAŁ 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 .
2. w okresie użytkowania instalacji wody zimnej i ciepłej wody użytkowej należy zapewniać:

- realizację napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych leżących po stronie użytkownika (całość instalacji wewnątrz lokalu od zaworu (zaworów) odcinającego dany lokal wraz z urządzeniami);
 - sprawność (a w szczególności szczelność) instalacji i urządzeń poprzez likwidację przecieków na punktach czerpalnych wody (np. kapiące krany, sączenia w spłuczkach ustępowych),
 - dostęp do liczników celem kontrolnego odczytu,.
 - legalizację lub wymianę wodomierzy zamontowanych w lokalach (5 lat użytkowania dla liczników zimniej wody i 4 lata 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.

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

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:

1. 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 (od trójnika w pionie do urządzeń sanitarnych..

Wszelkie przeróbki, przebudowy, wymiany instalacji kanalizacyjnej można wykonać jedynie za pisemną zgodą GIS Sp. z o.o. oraz należy poddać kontroli osobie posiadającej właściwe uprawnienia, a po wykonaniu zgłosić do odbioru służbom technicznym GIS Sp. z o.o.

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 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 GIS Sp. z o.o. w celu określenia przyczyny zakłóceń oraz podjęcia działań usprawniających ich funkcjonowanie;
3. należy prawidłowo według instrukcji obsługi służyć się głowicą termostatyczną;
4. Uruchamianie urządzeń należy wykonywać zgodnie instrukcją ich obsługi.

Wprowadzenie jakichkolwiek zmian instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody służb technicznych GIS Sp. z o.o. określającej wymagania i warunki wykonania przeróbek.

ROZDZIAŁ VIII

NAPRAWY I KONSERWACJE

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 pisemną zgodę służb technicznych GIS Sp. z o.o.

ROZDZIAŁ IX

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Ewentualne szkody powstałe w wyniku nie przestrzegania niniejszych Wytycznych będą obciążały użytkownika lokalu..