

INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA LOKALU

I. Podstawą opracowania niniejszej instrukcji są:

1. Ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. nr 89 poz. 414 z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74 poz. 836).
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. 2005r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy *Prawo budowlane* z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U z 2006r. Nr 156, poz.1118 z późniejszymi zmianami).

II. Przedmiotem instrukcji są warunki techniczne obsługi i eksploatacji lokali mieszkalnych będących własnością GIS Spółki z o.o.

III. Celem instrukcji jest:

1. Zapewnienie właściwego stanu technicznego lokalu mieszkalnego 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 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 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 należytym 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 zgodą 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;
 - nie montowania wentylatorów elektrycznych i okapów (za wyjątkiem mieszkań z indywidualnymi kanałami wentylacyjnymi).
- b) zapewnić odpowiedni dopływ powietrza zewnętrznego poprzez:
- zagwarantowanie odpowiedniej przepuszczalności (infiltracji) powietrza okien i drzwi balkonowych (okna by spełnić ten warunek muszą mieć wycięte częściowo uszczelki lub zamontowane nawietrzniki), okresowe wietrzenie;
 - 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 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.
- d) środki zaradcze usprawniające działania wentylacji i zmniejszające stopień zawilgocecia:
- ustawianie okien w funkcji rozszechlenia;
 - usunięcie części uszczelek przylgowych;
 - zamontowanie (na oknach) nawiewników
 - częste otwieranie okien;
 - powodowanie przeciągów (w celu szybkiego przewietrzenia mieszkania);
 - pozostawianie otwartych drzwi wewnętrznych;
 - zdjęcie żaluzji i innych barier z kratki wentylacyjnej;
 - zamontowanie kratki wentylacyjnej o przekroju min 14x14cm;
 - gotowanie potraw pod przykryciem (przy lekko uchylonym oknie);
 - suszenie bielizny w suszarniach lub przy otwartych drzwiach i oknach;
 - usunięcie z grzejników nawilżaczy powietrza (w pomieszczeniach i lokalach gdzie występują objawy zawilgocecia);
 - 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 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 mieszkania 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 spluczkach ustępowych),
 - dostęp do liczników celem kontrolnego odczytu,.
 - legalizację lub wymianę wodomierzy zamontowanych w lokalach (5 lat użytkowania dla liczników zimnej 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),
4. w budynkach, gdzie odpływ z wanny wykonany jest przez syfon podstropowy (u sąsiada poniżej), w przypadku nieszczelności dokonać zmiany sposobu odprowadzenia na syfon nadstropowy.

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 posługiwać się głowicą termostatyczną;
4. nie powodować zakłóceń i awarii centralnego ogrzewania, poprzez prace szczególnie zabronione w tym między innymi:
 - zrywanie plomb umieszczonych na głowicy i zaworze oraz dokonywanie zmian w nastawie zaworu;
 - zrywanie plomb z podzielnika kosztów lub elementów ciepłomierza;
 - demontaż podzielników;
 - uniemożliwianie prawidłowej pracy urządzeń pomiarowych;
 - wszelkie przeróbki w instalacji co. (np. wymiany: gałązek 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.

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 URZĄDZENIA GRZEWCZE I. Piece węglowe i trzony kuchenne.

1. Opał stosowany do pieców i trzonów kuchennych:
 - drewno suche,
 - węgiel kamienny lub brunatny.

Zabrania się spalania materiałów zawierających związki chemiczne, zatruwające środowisko (odpady płyt laminowanych, opakowań plastikowych, itp.).

2. Konserwacja pieców kaflowych i trzonów kuchennych.
 - bieżące (w miarę potrzeb) czyszczenie kanałów i rury przypiecowej,
 - okresowa (w miarę potrzeb) wymiana zużytego rusztu i drzwiczek piecowych.

Konieczność przebudowy pieców kaflowych i trzonów kuchennych spowodowana niewłaściwą eksploatacją będzie obciążać użytkownika lokalu.

ROZDZIAŁ IX 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.

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 umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych z 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.

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 X POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Ewentualne szkody powstałe w wyniku nie przestrzegania niniejszej instrukcji będą obciążały użytkownika lokalu.
2. Niniejsza „INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA LOKALU” zatwierdzona została Uchwałą Nr 8/2009 Zarządu Gdańskiej Infrastruktury Społecznej Sp. z o.o. z dnia 3 kwietnia 2009 roku.