



INSTRUKCJA OBSŁUGI I EKSPLOATACJI OBIEKTU

DLA UŻYTKOWNIKA LOKALU

**Budynki mieszkalne, wielorodzinne
przy ulicy Madalińskiego w Gdańsku**

WRZESIEŃ 2015

1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Podstawą prawną niniejszego opracowania są:

- USTAWA z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dziennik Ustaw nr 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami).
- ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dziennik Ustaw nr 74, poz. 836).
- Polskie normy

Załącznikami do niniejszego dokumentu są szczegółowe instrukcje i wytyczne producentów niektórych elementów budynku i wyposażenia.

2. PRZEDMIOT

Przedmiotem instrukcji są warunki techniczne obsługi i eksploatacji budynków mieszkalnych, wielorodzinnych przy ulicy Madalińskiego w Gdańsku.

Przedmiot instrukcji odnosi się do:

- wszystkich użytkowanych budynków mieszkalnych,
- wszystkich instalacji i urządzeń technicznych w budynkach.

3. CEL

Celem instrukcji jest:

- zapewnienie stanu technicznego budynku gwarantującego spełnienie wymaganych właściwości użytkowych elementów budynku oraz na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w jego okresie użytkowania,
- ochrona zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- utrzymanie wymaganego stanu estetycznego budynku,
- zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem wskazanie właściwych, bezpiecznych, dozwolonych i zalecanych warunków obsługi i eksploatacji budynków mieszkalnych, wielorodzinnych przy ulicy Madalińskiego w Gdańsku.

4. ZAKRES

4.1. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

- Użytkownik lokalu jest zobowiązany korzystać z obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem i utrzymywać go w należyтым stanie technicznym oraz zapewnić bezpieczne użytkowanie obiektu.

- Na żądanie zarządcy użytkownik lokalu jest zobowiązany udostępnić lokal, gdy jest to niezbędne dla przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii.

Uprawnienia z tytułu gwarancji i rękojmi nie obejmują uszkodzeń powstałych w wyniku:

- nieprzestrzegania zaleceń producenta,
- nie udostępniania lokalu, gdy jest to konieczne dla dokonania napraw,
- dopuszczania do zawilgocenia na skutek braku ogrzewania, braku wietrzenia pomieszczeń,
- modyfikacji elementów przez użytkownika oraz samodzielnych napraw i

modernizacji,

- uszkodzeń mechanicznych oraz działania czynników chemicznych i termicznych,
- nieprzestrzegania zaleceń zawartych w niniejszej instrukcji.

4.2. ELEMENTY BUDYNKU

4.2.1. POMIESZCZENIA PIWNICZNE

W piwnicach nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, wybuchowych i żrących. Niedopuszczalne jest dokonywanie dodatkowych przegród i przebić w ścianach i stropach tych pomieszczeń.

4.2.2. KLATKI SCHODOWE, KORYTARZE

Niedopuszczalne jest dokonywanie przeróbek w postaci przegród, przebić, itp.

4.2.3. MIESZKANIA

Lokale powinny być użytkowane w sposób zapewniający zachowanie wymogów bezpieczeństwa, utrzymanie wymaganego stanu technicznego oraz prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tych lokalach. Wszystkie elementy wykończenia i wyposażenia lokali należy użytkować i konserwować zgodnie z zaleceniami Producentów

Przy wprowadzaniu do lokali nowych elementów wykończenia i wyposażenia konieczne jest spełnienie wymogów technologicznych odpowiadających zastosowanym materiałom.

Przegrody budowlane wewnętrzne i zewnętrzne, konstrukcyjne (ściany, stropy) oraz przegrody nie konstrukcyjne (ściany działowe, uzupełniające) zbudowane są z elementów składowych takich jak: elementy drobnowymiarowe, elementy wylewane na mokro i inne. W wyniku naturalnej pracy mechanicznej ulegają pęknięciom i zarysowaniom.

Niedopuszczalne jest dokonywanie wszelkich wierceń i przebić w warstwach podłogowych (możliwość przebicia biegnących instalacji c.o., c.w.u. i z.w.u.).

4.2.4. ELEWACJA BUDYNKU

Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w wyprawę elewacyjną czy konstrukcję ściany. Może to spowodować nieszczelność, bądź być przyczyną powstawania mostków termicznych.

4.2.5. STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA

Wbudowana stolarka okienna wykonana jest w systemie PCV, wyposażona dodatkowo w nawiewniki okienne. Wprowadzanie zmian naruszających konstrukcję stolarki (żaluzje, dodatkowe zamki, dodatkowe uszczelki, itp) pozbawia użytkownika uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji. Użytkownik jest zobowiązany do bieżących przeglądów stanu technicznego stolarki i jej konserwacji, a w szczególności do:

- przeglądu stanu uszczelki (w przypadku wysunięcia się uszczelki ze szczeliny w ramiaku należy ją wsunąć na miejsce),
- przeglądu stanu okuć – wszelkie zakłócenia normalnego działania powinny być naprawiane przez osobę wykwalifikowaną; niefachowe naprawianie okuć będzie traktowane jako zaniedbanie eksploatacyjne,

– sprawdzenia drożności otworów odpływowych.

Mycie stolarki z wyposażeniem (wraz z parapetami) powinno być przeprowadzane przy użyciu właściwych środków. Niedopuszczalne jest stosowanie do usuwania zabrudzeń środków szorujących, substancji stężonych (kwasy, zasady) czy rozpuszczalników (alkohole, aceton, nitro itp.)

Części ruchome należy okresowo smarować wazeliną techniczną lub olejem do maszyn do szycia. Szczegółowe warunki użytkowania i konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej wraz z zaleceniami eksploatacyjnymi zawarte są w instrukcjach producentów stanowiących załączniki do niniejszej instrukcji

UWAGA: OKUCIA WYPOSAŻONE W HAMOWNIK UMOŻLIWIĄJĄCY ZABLOKOWANIE SKRZYDŁA OKIENNEGO W DOWOLNEJ POZYCJI PO OTWARCIU. PRZED ZAMKNIĘCIEM SKRZYDŁA NALEŻY UPEWNIĆ SIĘ, ŻE HAMOWNIK ZOSTAŁ ZWOLNIONY (KLAMKA „W POZIOMIE”)

4.2.6. INSTALACJE C.O., INSTALACJE SANITARNE

Pomieszczenia w budynku mieszkalnym zostały wyposażone w grzejniki płytowo konwektorowe KERMI, natomiast łazienki w grzejniki drabinkowe INSTALPROJEKT.

Grzejniki malowane są proszkowo na kolor biały. Nie należy wykonywać żadnych czynności konserwacyjnych (smarowanie, wiercenie, malowanie). Do mycia grzejnika stosować łagodne środki myjące, bez zawartości środków żrących, rozpuszczalników, chloru.

Niedopuszczalne są wszelkie zmiany w instalacji c.o., w tym również demontaż istniejących grzejników lub rozbudowa instalacji o nowe grzejniki. W przypadku konieczności demontażu i ponownego montażu istniejących grzejników, przed rozpoczęciem prac bezwzględnie należy zawiadomić administratora budynku o przedmiocie planowanych prac.

Część instalacji sanitarnych w lokalu rozprowadzana jest w warstwach podłogowych.

Nie wolno dokonywać jakichkolwiek przebić i wierceń ze względu na możliwość uszkodzeń przedmiotowych instalacji.

Instalacja wodociągowa w mieszkaniach została zakończona bateriami, które służą jako punkty poboru wody. Baterie wannowe i natryskowe mocowane są bezpośrednio na ścianie, natomiast baterie umywalkowe i zlewozmywakowe połączone są z instalacją za pomocą wężyków elastycznych, odcięcie instalacji następuje za pomocą zaworków kulowych zamontowanych pod urządzeniami. Baterie zamontowane w poszczególnych lokalach są chromowane jednouchwytowe z mieszaczem, nie wymagają żadnych czynności konserwacyjnych (smarowanie, wiercenie, malowanie). Do mycia stosować łagodne środki myjące, bez zawartości środków żrących, rozpuszczalników, chloru. Również pozostałe urządzenia i przybory sanitarne (kompakty WC, umywalki, zlewozmywaki, wanny i brodziki nie wymagają żadnych czynności konserwacyjnych (smarowanie, wiercenie, malowanie). Do mycia stosować łagodne środki myjące, bez zawartości środków żrących, rozpuszczalników, chloru.

Opomiarowanie zużytej ciepłej i zimnej wody dokonywane jest poprzez wodomierze zamontowane w szachtach na klatkach schodowych.

Instalacja kanalizacji sanitarnej wewnętrznej wykonana została z rur polipropylenowych, wszystkie poziomy i podejścia zostały wykonane w odpowiednich średnicach i z odpowiednimi spadkami, co eliminuje możliwość samoczynnego zapchania instalacji kanalizacyjnej przy normalnym użytkowaniu. Zabrania się wlewania bądź wsypywania do instalacji kanalizacyjnej rzeczy które nie są ściekami bytowymi (resztki pokarmowe, środki higieny (podpaski, bandaże,

plastry)). Dotyczy to w szczególności resztek farb, zapraw budowlanych oraz innych substancji pozostających po remontach czy urządzeniach mieszkań.

Właściciel lub użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępniania lokalu w celu dokonywania przeglądów i konserwacji elementów instalacji budynku przebiegających przez lokal (np. piony lub poziomy instalacyjne) oraz w celu dokonywania niezbędnych czynności pomiarowych.

Zawory do instalacji c.w.u., z.w.u., c.o. znajdują się w szachtach instalacyjnych na klatkach schodowych.

4.2.7. WENTYLACJA POMIESZCZEŃ

Na system wentylacji grawitacyjnej mieszkań składają się:

- kanały i kratki wentylacyjne odprowadzające zużyte powietrze
- otwory w drzwiach do pomieszczeń wewnątrz lokalu (należy zapewnić szczeliny między drzwiami a podłogą) wyrównujące ciśnienie w pomieszczeniach i umożliwiające przepływ powietrza do pomieszczeń wyposażonych w kratki wentylacyjne
- otwory/kratki w dolnej części drzwi do łazienki i wc
- elementy nawiewu

W kuchniach wydzielonych (stanowiących odrębne pomieszczenie) nie wolno stosować okapów kuchennych podłączonych bezpośrednio do istniejącego (wykonanego zgodnie z projektem) otworu wentylacyjnego, poprzez który zużyte powietrze odprowadzane jest następnie kanałem wentylacyjnym na zewnątrz budynku.

Dopuszcza się podłączenie okapu kuchennego w aneksie kuchennym do przewodu (kanału) wentylacyjnego w kuchni poniżej istniejącego otworu wentylacyjnego pod warunkiem zapewnienia podczas pracy wentylatora okapu kuchennego skutecznego zamykania tego otworu i zwiększonego dopływu powietrza zewnętrznego do mieszkania (przez uchylone okno).

Obowiązkiem użytkownika jest utrzymywanie w mieszkaniu następujących parametrów powietrza:

- temperatura w pokojach i kuchni min. 20° C
- wilgotność względna do 55%

Niedotrzymanie przez dłuższy czas ww. parametrów grozi inwazją biologiczną (pleśń). Utrzymanie wymaganych parametrów powietrza odbywa się poprzez właściwe ogrzewanie i zapewnienie ciągłego działania wentylacji grawitacyjnej. Właściwe odprowadzenie zużytego powietrza przewodami wentylacji grawitacyjnej, zapewnia stosowne do potrzeb: rozszczelnianie, uchylanie bądź otwieranie okien. Szczelne zamknięcie okien nie zapewnia prawidłowego działania wentylacji grawitacyjnej.

ZASADY WIETRZENIA POMIESZCZEŃ I OSZCZĘDZANIA ENERGII CIEPLNEJ

- Wietrzmy pomieszczenia w sposób racjonalny, to znaczy szybko i skutecznie, tak aby nie wychłodzić mebli i ścian. Podczas otwierania okien zamykamy zawory termostatyczne. W innym przypadku ogrzewalibyśmy wylatujące na zewnątrz powietrze.
- Nie zasłaniajmy grzejników, ponieważ to one dostarczają nam ciepło do naszych mieszkań.
- Wyjeżdżając na dłuższy czas ustawmy zawory termostatyczne na minimum 16⁰ C.

- Im wyższa wilgotność powietrza, tym więcej potrzeba ciepła do ogrzania danego pomieszczenia
- Obniżając temperaturę w pomieszczeniu o 1 °C, zmniejszamy zużycie energii o ok. 6%. Nie przesadzajmy jednak z oszczędzaniem. Brak właściwej temperatury sprzyja rozwojowi chorób oraz grzybów (toksyny, patogeny). Zawilgocone ściany uszkadzają konstrukcję budynku. W efekcie ogrzanie nadmiernie wychłodzonego pomieszczenia kosztuje więcej. Niedopuszczalne jest przesłanianie, zaklejanie, zabudowywanie, zastawianie otworów nawiewnych, nawiewników, kratki wentylacyjnych itp. elementów składowych wentylacji.

4.2.8. INSTALACJE ELEKTRYCZNE

Zabezpieczenia instalacji elektrycznej w mieszkaniach są opisane w skrzynce rozdzielczej przy drzwiach wejściowych.

Główne zabezpieczenia instalacji umieszczono w szafie rozdzielni w pomieszczeniu technicznym w piwnicy.

Awaryjny wyłącznik prądu umiejscowiono przy drzwiach wejściowych do klatek schodowych.

Instrukcje obsługi i konserwacji kuchenek elektrycznych wraz z gwarancją znajdują się przy urządzeniu.

Liczniki mieszkalne i administracyjne są zlokalizowane w klatce schodowej w piwnicy.

5. BHP

Podczas obsługi i eksploatacji obiektu należy przestrzegać ogólnie obowiązujące przepisy bezpieczeństwa pracy.

6. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Obiekt należy eksploatować zgodnie z prawem budowlanym, warunkami technicznymi użytkowania budynków mieszkalnych oraz wytycznymi producenta. Instrukcja obsługi i eksploatacji obiektu – Budynki mieszkalne, wielorodzinne przy ulicy Madalińskiego w Gdańsku ma charakter ogólny i stanowi wytyczne do ścisłego stosowania.

Nieprzestrzeganie przez użytkownika/właściciela lub zarządcę wytycznych zawartych w niniejszej instrukcji, zwalnia Wykonawcę i Producentów od wszelkich zobowiązań z tytułu gwarancji i rękojmi.