

## **INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA LOKALU**

Opracowana w oparciu o Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U.99.74.836)

### **I. ZASADY OGÓLNE**

#### **1. Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:**

- a) zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
- b) utrzymanie wymaganego stanu technicznego,
- c) utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego,
- d) prawidłowe funkcjonowanie instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.

#### **2. Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenia lokalu powinien:**

- a) być zgodny z założeniami projektu oraz z instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń do nich przyłączonych,
- b) zapewniać ochronę elementów budynku i jego wyposażenia.

#### **3. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:**

- a) zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem,
- b) wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkowania,
- c) likwidować przecieki z instalacji w zakresie obciążającym użytkownika lokalu, niezwłocznie po ich pojawieniu się,
- d) dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika,
- e) informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jej obowiązków,
- f) 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.**

### **II. INSTALACJA GAZOWA**

#### **1. Sposób użytkowania instalacji gazowej przez użytkownika lokalu powinien:**

- a) być zgodny z założeniami projektu tej instalacji,
- b) eliminować możliwość wydzielania się tlenku węgla z urządzeń gazowych,
- c) zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu,
- d) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.

## **2. W czasie użytkowania instalacji gazowej użytkownik lokalu powinien:**

- a) udostępniać lokal Spółdzielni lub dostawcy gazu dla wykonywania ich obowiązków takich jak przeglądy, sprawdzenia i naprawy;
- b) przestrzegać zasad bezpieczeństwa jej użytkowania oraz niezwłocznie informować Spółdzielnię w razie stwierdzenia nieprawidłowości w jej funkcjonowaniu;
- c) zapewniać pełną sprawność techniczną i użytkową urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokalu,
- d) 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,
- e) zapewniać ochronę instalacji i urządzeń gazowych przed uszkodzeniem, utrzymywać w należytym stanie technicznym i użytkowym znajdujące się w lokalu elementy instalacji gazowej, urządzeń spalinowych i wentylacyjnych oraz urządzenia gazowe;
- f) zapewnić wykonanie niezbędnych czynności konserwacyjnych leżących po stronie użytkownika (przybory gazowe i instalacja do zaworu odcinającego lub gazomierza),
- g) informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej oraz o niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów wentylacyjnych i spalinowych,
- h) 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.

**Naprawa i konserwacja urządzenia gazowego może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia.**

### **III. INSTALACJA ELEKTRYCZNA**

#### **1. Sposób użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu powinien:**

- a) być zgodny z założeniami projektu tej instalacji,
- b) zapewniać bezpieczeństwo jej użytkowania,
- c) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.

#### **2. W czasie użytkowania instalacji elektrycznej użytkownik lokalu powinien:**

- a) udostępniać lokal dla wykonania obowiązków obciążających Spółdzielnię oraz dostawcę energii elektrycznej (przeglądy),
- b) przestrzegać zasady bezpieczeństwa użytkowania instalacji energii elektrycznej,
- c) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości funkcjonowania instalacji i urządzeń elektrycznych w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców niezwłocznie informować Spółdzielnię,
- d) utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu leżących po stronie użytkownika,
- e) utrzymywać właściwe warunki użytkowania urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej oraz niezwłocznie informować dostawcę energii elektrycznej o ich uszkodzeniu,
- f) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu użytkowania instalacji elektrycznej zaprzestać jej użytkowania, podjąć właściwe działania zaradcze oraz bezzwłocznie poinformować właściwe służby oraz Spółdzielnię o wystąpieniu zagrożenia,
- g) zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem,

- h) informować Spółdzielnię o wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej,
- i) udostępniać lokal w celu przeprowadzania kontroli i badania instalacji elektrycznej przez odpowiednie służby oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne.

**Naprawa i konserwacja instalacji i odbiorników zasilanych energią elektryczną może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje.**

#### **IV. PRZEWODY I KANAŁY DYMOWE, SPALINOWE ORAZ WENTYLACYJNE**

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

- a) być zgodny z założeniami projektu tych przewodów i kanałów,
- b) uniemożliwić ograniczenie lub utratę ich drożności i szczelności,
- c) zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu,
- d) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali, do których przylegają te przewody i kanały.

**2. Użytkownik lokalu wyposażonego w przewody i kanały dymowe lub spalinowe oraz wentylacyjne jest obowiązany:**

- a) do zachowania warunków dla prawidłowej cyrkulacji i wilgotności powietrza w lokalu,
- b) do zapewnienia ich sprawności technicznej i użytkowej,
- c) 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,
- d) systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne,
- e) informować Spółdzielnię o niewłaściwym funkcjonowaniu urządzeń spalinowych, dymowych lub wentylacyjnych.

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

**Po przeróbce lub wymianie przewody i kanały dymowe lub spalinowe oraz wentylacyjne należy poddać kontroli osobie z odpowiednimi uprawnieniami.**

**3. Użytkowanie instalacji i urządzeń wentylacyjnych:**

- a) instalacje i urządzenia wentylacyjne powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach zgodnie z warunkami założonymi w projekcie,
- b) w okresie użytkowania instalacji i urządzeń wentylacyjnych należy zapewniać odpowiedni poziom wilgotności względnej (do 55%) powietrza w pomieszczeniach zachowując pełną drożność i szczelność przewodów i urządzeń oraz utrzymać pełny wymagany przekrój kratek wentylacyjnych, osiągnąć poprzez:
  - stosowanie wyłącznie kratek wentylacyjnych bez siatek ograniczających przepływ powietrza do przewodu kominowego (siatki ulegają w krótkim czasie zanieczyszczeniu co powoduje wstrzymanie funkcjonowania wentylacji w pomieszczeniu z zainstalowaną taką kratką),
  - nie montowanie żadnych żaluzji i osłon na kratkach umożliwiających ograniczenia wentylacji lub zamykanie otworów kratek,

- nie montowanie w żadnym wypadku wentylatorów elektrycznych w okapach kuchennych względnie w kratkach wentylacyjnych (wentylatory powodować mogą zakłócenia w funkcjonowaniu wentylacji innych mieszkań – w systemie wentylacji zbiorczej, zaś w lokalach wyposażonych w gazowe piecyki łazienkowe stwarzają ryzyko zatrucia poprzez możliwość „cofnięcia” spalin z przewodu spalinowego przy pracującym urządzeniu gazowym),
  - nie przysłanianie otworów nawiewnych usytuowanych w dolnej części drzwi do łazienki i w.c. mających na celu zapewnienie dopływu powietrza warunkującego właściwą pracę piecyka gazowego oraz wentylacji,
- c) w okresie użytkowania instalacji i urządzeń wentylacyjnych należy zapewnić odpowiedni dopływ powietrza zewnętrznego poprzez:
- okresowe wietrzenie oraz zagwarantowanie odpowiedniej przepuszczalności (infiltracji) powietrza okien i drzwi balkonowych (okna, by spełnić ten warunek muszą w górnej części posiadać wycięte częściowo uszczelki w ilości określonej aprobatą techniczną wydaną przez Instytut Techniki Budowlanej dla danego typu okna lub posiadać zamontowane nawiewniki),
  - zamontowanie kratki w dolnej części drzwi do łazienki i w.c. – powierzchnia całkowita kratki dla każdej drzwi z osobna powinna wynosić 220 cm<sup>2</sup>.

#### 4. Symptomy słabej wentylacji:

- a) ciemne mokre plamy w okolicach nadproży okien i drzwi balkonowych, w narożach przy suficie i podłodze (często z nalotami grzybów pleśniowych),
- b) wyczuwalne nieprzyjemne zapachy,
- c) wyczuwalna duża wilgotność w mieszkaniu oraz wyczuwalny zapach stęchlizny (szczególnie po otwarciu szaf),
- d) skraplanie pary wodnej na wewnętrznych powierzchniach szyb,
- e) butwienie stołarki drewnianej (odbarwienia szczególnie na sękach),
- f) pęcznienie mebli (kłopoty z otwieraniem),
- g) lustra długo zaparowane po korzystaniu z kąpeli oraz długo wilgotne ręczniki, które nabierają nieprzyjemnego zapachu,
- h) ciemne naloty na spoinach glazury i wokół wanny
- i) odklejanie się tapet,
- j) złe samopoczucie i ogólne rozdrażnienie spowodowane nadmiarem dwutlenku węgla i brakiem tlenu, nadwrażliwość alergiczna.

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

- a) ustawianie okien w funkcji rozszczelnienia,
- b) usunięcie części uszczelki przylgowych w oknach, ewentualnie w drzwiach wejściowych z klatki schodowej,
- c) zamontowanie na oknach nawiewników higrosterowanych (automatycznych),
- d) częste otwieranie okien oraz powodowanie przeciągów w celu szybkiego przewietrzenia mieszkania,
- e) pozostawianie otwartych drzwi wewnętrznych,
- f) zdjęcie żaluzji i innych barier z kratki wentylacyjnych,
- g) stosowanie kratki wentylacyjnych o właściwym przekroju (min. 14cm x 14cm),
- h) gotowanie potraw pod przykryciem przy lekko uchylonym oknie,
- i) suszenie bielizny w suszarniach lub przy otwartych drzwiach i oknach,
- j) usunięcie z grzejników nawilżaczy powietrza (w pomieszczeniach i lokalach gdzie występują objawy zawilgocenia),

- k) utrzymywanie optymalnej temperatury w mieszkaniu (20°C),
- l) zachowanie prześwitu pod drzwiami wewnętrznymi (min. 1 cm)
- m) odsunięcie mebli od ścian zewnętrznych na odległość ok. 10-15 cm celem zapewnienia właściwej cyrkulacji ciepłego powietrza w tym miejscu oraz wyeliminowania możliwości wykraplania się pary wodnej na ścianie,
- n) otwieranie szaf,
- o) zmniejszenie ilości jednorazowego prania.

#### **6. Użytkowanie kanałów i przewodów spalinowych oraz dymowych:**

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

**Wprowadzanie jakichkolwiek zmian w instalacji i urządzeniach wentylacyjnych oraz w kanałach i przewodach spalinowych lub dymowych w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody Spółdzielni.**

**Użytkownik lokalu obowiązany jest do zapewnienia niezbędnego dopływu powietrza zewnętrznego do lokalu w ilości zapewniającej właściwe funkcjonowanie wentylacji oraz odprowadzenie spalin z urządzeń gazowych.**

### **V. INSTALACJA CIEPŁEJ I ZIMNEJ WODY UŻYTKOWEJ**

#### **1. Użytkowanie instalacji wody zimnej i ciepłej wody użytkowej:**

- a) 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,
- b) w okresie użytkowania instalacji wody zimnej i ciepłej wody użytkowej należy zapewnić:
  - 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 i legalizacji w ramach wnoszonych opłat.

### **VI. INSTALACJA KANALIZACYJNA**

#### **1. Użytkowanie instalacji kanalizacyjnej:**

- a) instalacja kanalizacyjna w okresie jej użytkowania powinna być utrzymywana w pełnej sprawności technicznej zapewniającej możliwość odprowadzania ścieków;
- b) 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;

- c) w okresie użytkowania instalacji kanalizacyjnej należy zapewniać ochronę przed wydostawaniem się ścieków na zewnątrz instalacji i pełną jej drożność – zabronione jest wrzucanie do instalacji materiałów opatrunkowych i higienicznych oraz odpadów stałych nierozpuszczalnych w wodzie;
- d) należy zapewnić realizację napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych (całość instalacji w mieszkaniu do trójnika w pionie wraz przyborami).

## VII. INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA

### 1. Użytkowanie instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania:

- a) instalacja i urządzenia centralnego ogrzewania w okresie ich użytkowania powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym właściwe temperatury nie niższe niż 20°C we wszystkich ogrzewanych pomieszczeniach,
- b) w przypadku, gdy instalacja i urządzenia nie spełniają warunku, o którym mowa w pkt a, należy powyższy fakt zgłosić do Spółdzielni w celu określenia przyczyny zakłóceń oraz podjęcia działań usprawniających ich funkcjonowanie,
- c) należy prawidłowo według instrukcji posługiwać się głowicą termostatyczną,
- d) nie należy 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,
  - demontaż podzielników,
  - wszelkie przeróbki w instalacji C.O. (np. wymiany: gałązek grzejnikowych, zaworów termostatycznych, żeber lub ich dokładanie).

Należy zapewnić dostęp do podzielników celem kontrolnego odczytu.

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

## VIII. ROBOTY REMONTOWE

### 1. W czasie wykonywania robót remontowych w lokalu należy:

- a) zapewnić bezpieczeństwo użytkowników innych lokali i osób trzecich,
- b) stosować rozwiązania eliminujące możliwość skażenia środowiska,
- c) stosować rozwiązania i technologie podnoszące walory użytkowe lokalu,
- d) ograniczyć do niezbędnego minimum uciążliwość związaną z realizacją robót remontowych dla użytkowników pozostałych lokali oraz dla osób trzecich,
- e) w przypadku zmiany układu pomieszczeń przez wyburzanie ścian działowych, uzyskać warunki i zgodę Spółdzielni.

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.

Niniejsza „Instrukcja użytkownika lokalu” została zatwierdzona przez Zarząd Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” Uchwałą Nr 15/3/2023 Zarządu w dniu 09.03.2023 r.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
KSA „Jedność”  
mgr Anna Rabcicka

PREZES ZARZĄDU  
RSM „Jedność”  
mgr Andrzej Grzechorz Dukiński