

Ogólna instrukcja użytkowania lokalu mieszkalnego/użytkowego w budynku administrowanym przez Kościerskie TBS Sp. z o.o.

I. Bezpieczeństwo użytkowania

1. W budynku, w tym w lokalach mieszkalnych, piwnicach, pomieszczeniach wspólnego użytku zabrania się:

- a) Wykuwania nowych otworów drzwiowych, okiennych i innych w ścianach oraz usuwania fragmentów tych ścian.
- b) Wprowadzania zmian w układzie ścian i ścianek działowych.
- c) Wykonywania przebić przez stropy i podcinanie konstrukcji.
- d) Wykonywania jakichkolwiek przebić instalacyjnych i otworów drzwiowych w ścianach komórek lokatorskich, nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych w szczególności paliw i gazu.
- e) Ściany należy chronić przed nadmiernym zawilgoceniem, szczególnie w pomieszczeniach sanitarnych jak łazienka i wc oraz pomieszczeniu kuchni.
- f) Stolarkę należy konserwować oraz utrzymywać w czystości, unikać nadmiernego zawilgocenia, nie uszkadzać mechanicznie; nawietrzaki okienne należy utrzymywać w pozycji otwartej dla zapewnienia dopływu powietrza.

II. Właściwa eksploatacja

1. Przewody dymowe, spalinowe oraz wentylacyjne

- a) Zabrania się podłączania wentylacji mechanicznej, wentylatorów, okapów kuchennych itp. do przewodów wentylacji grawitacyjnej.
- b) Użytkownik lokalu wyposażonego w przewody i kanały dymowe, spalinowe oraz wentylacyjne jest obowiązany do:
 - zachowania warunków dla prawidłowej cyrkulacji i wilgotności powietrza w lokalu (poziom wilgotności względnej do 55%);
 - regularnego wietrzenia lokalu – nie jest wskazane pranie i suszenie bez właściwego wietrzenia pomieszczeń mieszkalnych;
 - nie zaklejania kratki wentylacyjnych wywiewnych oraz otworów nawiewnych w drzwiach łazienkowych i kuchennych oraz nawietrzakach;
 - utrzymywania optymalnej temperatury w lokalu, nie mniejszej niż 16°C;
 - nieingerowania w przewody wentylacyjne np. poprzez wieszanie szafek, osłon itp.

2. Instalacja ciepłej i zimnej wody

- a) Użytkownik lokalu wyposażonego w instalację ciepłej i zimnej wody jest obowiązany do:
 - realizacji napraw i wymian oraz robót konserwacyjnych poprzez likwidację przecieków na punktach czerpalnych wody (np. kapiące krany, sączenia w spłuczkach ustępowych);
 - pokrywania kosztów różnicy wody i ścieków wynikającej ze wskazania wodomierza głównego w budynku i sumy wskazań podzielników kosztów (wodomierzy indywidualnych) w lokalach zgodnie z przepisami i zawartym porozumieniem;
 - dokonywania legalizacji lub wymiany wodomierzy zamontowanych w lokalu (5 lat użytkowania dla liczników zimnej wody i ciepłej wody);
 - zapewnienia dostępu do liczników celem kontrolnego odczytu w lokalach, których nie zamontowano wodomierzy z odczytem radiowym.

3. Instalacja kanalizacyjna

- a) Do instalacji nie należy wprowadzać ścieków zawierających substancji, które mogą spowodować uszkodzenie instalacji (zakaz używania chemii gospodarczej o silnych właściwościach żrących i oleistych).
- b) Zakazuje się wrzucania do miski ustępowej dużych i twardych odpadów, materiałów opatrunkowych i higienicznych, odpadów stałych, nierozpuszczalnych w wodzie – regularne czyszczenie instalacji zapobiega ich zapychaniu się.

4. Instalacja centralnego ogrzewania

- a) Instalacja i urządzenia centralnego ogrzewania powinny być użytkowane w sposób zapewniający we wszystkich ogrzewanych pomieszczeniach min. 16°C.
- b) Nie wolno w żaden sposób ingerować w usytuowanie i pracę podzielników kosztów lub ciepłomierzy (np. demontować podzielników, zrywać plomb itp.).
- c) Nie wolno wykonywać przeróbek instalacji c.o. (np. wymiany grzejników).
- d) W lokalach, których nie zamontowano podzielników i ciepłomierzy z odczytem radiowym należy zapewnić dostęp do urządzeń celem kontrolnego odczytu.

5. Urządzenia grzewcze – piece węglowe i trzony kuchenne

- a) Zabrania się spalania odpadów zawierających związki chemiczne zatruwające środowisko (odpady płyt laminowanych, opakowań plastikowych, opon itp.) oraz śmieci komunalnych.
- b) Do pieca kaflowego i trzonu kuchennego należy stosować jako opał drewno suche i węgiel kamienny.
- c) Do obowiązków użytkownika należy naprawa i konserwacja pieców kaflowych.

6. Instalacja elektryczna

- a) Przestrzegać zasad bezpieczeństwa użytkowania urządzeń elektrycznych, poprzez stosowanie się do wymogów i zaleceń producenta.
- b) Utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu, w zakresie obciążającym użytkownika (tj. oprawy świetlne, żyrandole, kinkiety, wyłączniki, gniazdka itp.).
- c) W przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu ze strony instalacji elektrycznej zaprzestać jej użytkowanie i bezzwłocznie poinformować o tym służby techniczne Kościerskiego TBS (tel. dostępne na kl. schodowych, stronie internetowej www.ktbs.com.pl lub siedzibie spółki).
- d) Należy udostępnić lokal dla wykonania przeglądów i pomiarów instalacji elektrycznej.

7. Instalacja gazowa

- a) W czasie użytkowania instalacji gazowej użytkownik powinien:
 - zapewnić ochronę instalacji i urządzeń gazowych przed uszkodzeniem, stosując się do instrukcji i zaleceń producenta urządzeń;
 - utrzymywać znajdujące się w lokalu elementy instalacji gazowej i wentylacyjnej oraz urządzenia gazowe w należytym stanie technicznym i użytkowym poprzez coroczną kontrolę i przegląd przez uprawnionego serwisanta urządzeń gazowych;
 - w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia zaprzestać użytkowania instalacji gazowej i niezwłocznie poinformować właściwe służby (służby techniczne Kościerskiego TBS, Pogotowia Gazowego - tel. 992, Straży Pożarnej tel. 998);
 - informować służby techniczne Kościerskiego TBS o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej;
 - udostępnić lokal dla wykonania przeglądów i sprawdzenia instalacji gazowej.
- b) Zabrania się zasłaniania lub pomniejszania wielkości kratki wentylacyjnych, w tym również w pomieszczeniach gdzie znajduje się urządzenie gazowe oraz dokonywania jakichkolwiek przeróbek instalacji.
- c) Nie dopuszcza się używania butli gazowych w lokalach budynku, w którym znajduje się kotłownia gazowa oraz w lokalach wyposażonych w podejścia (gniazda) do montażu kuchenek elektrycznych.

8. Postanowienia końcowe

- a) Użytkownik lokalu w celu utrzymania go we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym obowiązany jest dokonywać obciążających go napraw i konserwacji. Użytkownik zobowiązany jest również do przestrzegania porządku domowego, dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części wspólne budynku tj. klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze oraz nie zaśmiecać otoczenia budynku. W czasie wykonywania robót remontowych w lokalu użytkownik zobowiązany jest zapewnić bezpieczeństwo użytkowników innych lokali i osób oraz ograniczyć do niezbędnego minimum uciążliwość związaną z realizacją robót remontowych dla użytkowników pozostałych lokali oraz dla osób trzecich.
- b) Ewentualne szkody powstałe w wyniku nie przestrzegania niniejszej instrukcji będą obciążały użytkownika lokalu.

Kościerszyna; 25.05.2018 r.

DYREKTOR

mgr inż. Krzysztof Knut
ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI
Licencja nr 215