



**OPOLSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Sp. z o.o.**
45-202 Opole ul. Hallera 9A tel./fax (77) 454-57-12

INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA LOKALU

Opracowana na podstawie Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2005r. Nr 31 poz. 266 późniejszymi zmianami) oraz Ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (Dz.U. z 2017r. poz. 1332, poz.1529 z późniejszymi zmianami).

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.
5. 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. 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 OTBS Sp. z o. o. o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków.

α

5. Informować służby techniczne OTBS 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 (OPCJONALNIE)

I. Sposób użytkowania instalacji gazowej przez użytkownika lokalu powinien:

1. Być zgodny z instrukcjami użytkownika zamieszczonymi poniżej.
2. Eliminować możliwość wydzielania się tlenu węgla z urządzeń gazowych.
3. Zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu.
4. 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 OTBS Sp. z o. o. lub dostawcy gazu dla wykonywania ich obowiązków, jak przeglądy, sprawdzenia i naprawy.
2. Przestrzegać zasady bezpieczeństwa jej użytkowania oraz niezwłocznie informować służby techniczne OTBS Sp. z o. o. w razie stwierdzenia nieprawidłowości w jej funkcjonowaniu.
3. Zapewniać pełną sprawność techniczną i użytkową urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokalu.
4. W przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia - zaprzestać użytkowania Instalacji gazowej, podjąć właściwe działania zaradcze i niezwłocznie poinformować służby techniczne OTBS Sp. z o. o. o wystąpieniu zagrożenia.
5. Zapewniać ochronę instalacji i urządzeń gazowych przed uszkodzeniem.
6. Utrzymywać znajdujące się w lokalu elementy instalacji gazowej i wentylacyjnej oraz urządzenia gazowe w należytym stanie technicznym i użytkowym.
7. Informować OTBS Sp. z o. o. o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej oraz o niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów wentylacyjnych i spalinowych.



**OPOLSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Sp. z o.o.**
45-202 Opole ul. Hallera 9A tel./fax (77) 454-57-12

Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw.

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 zmian mających wpływ na układ przestrzenny lokalu lub ingerencję w konstrukcję budynku, uzyskać warunki i zgodę służb technicznych OTBS Sp. z o. o.

ROZDZIAŁ VIII – POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Ewentualne szkody powstałe w wyniku nie przestrzegania niniejszej instrukcji będą obciążały użytkownika lokalu.

Telefony alarmowe:

Pogotowie techniczne: tel. 602 227 321 - do godziny 15:00, tel. 606 920 380 - po godzinie 15:00

Biuro OTBS: od godziny 8:00 – 16:00 – tel. 77 454 57 12, wew. 27

Numer alarmowy: 112

Pogotowie ratunkowe: 999

Straż Pożarna: 998

Policja: 997

Straż Miejska: 986

Pogotowie Wodociągowe: 994

Pogotowie Ciepłownicze: 993

Pogotowie Gazowe: 992

Pogotowie Energetyczne: 991

Opracowała:
mgr inż. arch. Marta Młynarczyk

Kierownik Biura Technicznego


mgr inż. Marek Matoga



**OPOLSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Sp. z o.o.**
45-202 Opole ul. Hallera 9A tel./fax (77) 454-57-12

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.

Zabrania się jakichkolwiek przeróbek instalacji bez wiedzy i zgody służb technicznych OTBS 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 użytkownika.
3. Zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych 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 OTBS 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.
4. 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 OTBS Sp. z o. o. o wystąpieniu zagrożenia.
5. Zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem.
6. Informować służby techniczne OTBS Sp. z o. o. o wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej.
7. Udostępniać lokal w celu przeprowadzania kontroli i badania instalacji elektrycznej przez odpowiednie służby oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne.

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

ROZDZIAŁ IV – PRZEWODY DYMOWE, SPALINOWE, WENTYLACYJNE I NAWIETRZAKI

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

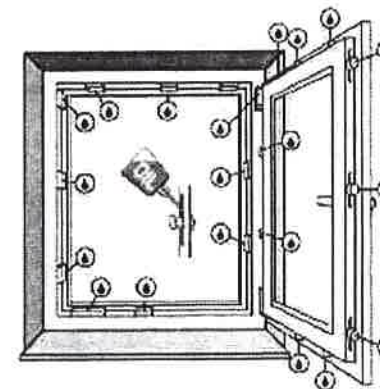
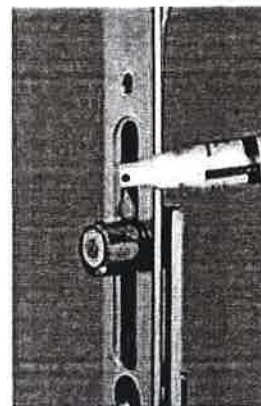
1. Być zgodny z instrukcją zamieszczoną poniżej.
2. Uniemożliwić ograniczenie lub utratę ich drożności i szczelności.
3. Zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu.
4. Zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali do których przylegają te przewody i kanały.

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

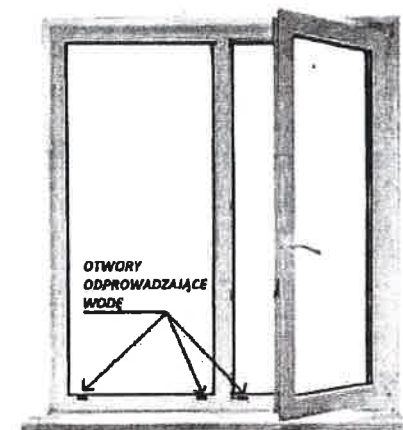
1. Do zachowania warunków dla prawidłowej cyrkulacji i wilgotności powietrza w lokalu.
2. Zapewniać ich sprawność techniczną i użytkową.
3. W przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób ze względu na wadliwość przewodów wentylacyjnych zaniechać użytkowania instalacji gazowej i podjąć stosowne działania zaradcze przez poinformowanie właściwych służb posiadających odpowiednie kwalifikacje i OTBS Sp. z o.o. o wystąpieniu zagrożenia.
4. Systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne.

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 (45 - 65%) powietrza w pomieszczeniach poprzez:
 - a) utrzymanie pełnego wymaganego przekroju krętek wentylacyjnych, osiąganego poprzez:



Prosimy również zwrócić uwagę na drożność otworów odprowadzających wodę znajdujących się w dolnej części ościeżnicy.



ROZDZIAŁ VII – 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.

Najemcą obciąża naprawa i konserwacja:

1. Podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych.
2. Okien i drzwi w tym malowania, jeżeli zamontowane okna i drzwi wymagają takiej konserwacji.
3. Wbudowanych mebli łącznie z ich wymianą.
4. Kuchenek elektrycznych, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz 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. Przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności.
7. Urządzeń technicznych zapewniających ogrzewanie lokalu.
8. Innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, drzwi i okien;
 - malowanie wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

Usterki wynikające z braku konserwacji nie będą uwzględniane. Przypominamy o okresowej konserwacji okien i drzwi balkonowych zgodnie z instrukcją widoczną na zasuwnicy okiennej.

- 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 (opcjonalnie mieszkania z oryginalnie zamontowanymi wentylatorami elektrycznymi).
- b) zapewnić odpowiedni dopływ powietrza zewnętrznego poprzez:
- zagwarantowanie odpowiedniej przepuszczalności (Infiltracji) powietrza okien i drzwi balkonowych, okresowe wietrzenie;
- 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 szyby;
 - butwienie stolarki drewnianej (odbarwienia szczególnie na sękach);
 - pęcznienie mebli (kłopoty z otwieraniem);
 - lustra pozostają długo zaparowane po korzystaniu z kąpeli;
 - 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 zawilgocenia:
- ustawianie okien w funkcji rozszczelnienia;
 - częste otwieranie okien;
 - powodowanie przeciągów (w celu szybkiego przewietrzenia mieszkania);
 - pozostawianie otwartych drzwi wewnętrznych;
 - zdjęcie żaluzji i innych barier z kratki wentylacyjnych;
 - gotowanie potraw pod przykryciem (przy lekko uchylonym oknie);

- usunięcie z grzejników nawilżaczy powietrza (w pomieszczeniach i lokalach gdzie występują objawy zawilgoceń);
- utrzymywanie optymalnej temperatury w mieszkaniu właściwej dla zapobieżenia jego degradacji;
- odsunięcie mebli od ścian zewnętrznych;
- otwieranie szaf;
- zmniejszenie ilości jednorazowego prania.

Wszelkie ingerencje w instalacje wentylacyjne w lokalu wymagają wcześniejszego uzyskania zgody służb technicznych OTBS 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, zabronione jest uszczelnianie kanałów materiałami łatwopalnymi.

ROZDZIAŁ V – 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.

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

ROZDZIAŁ VI – 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 OTBS Sp. z o.o. w celu określenia przyczyny zakłóceń oraz podjęcia działań usprawniających ich funkcjonowanie.
3. Należy prawidłowo według instrukcji posługiwać się głowicą termostatyczną (opcjonalnie);
4. Nie powodować zakłóceń i awarii centralnego ogrzewania, poprzez prace szczególnie zabronione w tym między innymi:

- uniemożliwianie prawidłowej pracy urządzeń pomiarowych;
- wszelkie przeróbki w instalacji c.o. (np. wymiany: gałęzek grzejnikowych, zaworów termostatycznych, żeber lub ich dokładanie).

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

