

INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH, CZĘŚCI WSPÓLNYCH BUDYNKU, CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ ORAZ DRÓG DOJAZDOWYCH OSIEDLA WIŚLANY ZAKĄTEK

Niniejsza instrukcja zawiera praktyczne uwagi dotyczące sposobu użytkowania lokali mieszkalnych posadowionych na Osiedlu Wiślany Zakątek w Warszawie przy ul. Ogórkowej, a także jego części wspólnych, w tym części wspólnych budynków, nieruchomości, na której budynki zostały wzniesione, czy też dróg dojazdowych do budynków.

Nie zastępuje ona konieczności stosowania się do powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności ustawy Prawo budowlane, czy Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, a jedynie zawiera praktyczne wskazania co do prawidłowego użytkowania.

Wszystkie urządzenia, materiały i instalacje wykorzystane do budowy domów, lokali oraz infrastruktury osiedla muszą być wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem a także wymagają przeprowadzenia konserwacji, przeglądów, czy kontroli zgodnie z zaleceniami ich producentów.

Naruszenie powyższych norm może skutkować utratą rękojmi, lub gwarancji/rękojmi producentów.

UŻYTKOWANIE LOKALI

I. Część ogólna

1. Właściciel zobowiązany jest do korzystania z zajmowanego lokalu i pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Właściciel lokalu odpowiedzialny jest za:
 - zachowanie wymogów bezpieczeństwa;
 - utrzymanie wymaganego stanu technicznego lokalu, w szczególności stanu technicznego urządzeń i instalacji stanowiących wyposażenie danego lokalu;
 - utrzymanie należytego stanu techniczno-sanitarnego określonego odrębnymi przepisami.
3. Zmiana sposobu użytkowania lokalu lub jego części wymaga zachowania przepisów Prawa Budowlanego. Wykonanie jakichkolwiek robót budowlanych (w tym wykończeniowych, aranżacyjnych) wymaga posiadania odpowiednich kwalifikacji, winno być przeprowadzone zgodnie ze sztuką budowlaną oraz może wiązać się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji (lub braku zgłoszenia sprzeciwu uprawnionych organów) zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i Ustawą o własności lokali.
4. W użytkowanym lokalu nie można wykonywać czynności, które naruszają substancję lokalu lub są uciążliwe dla innych mieszkańców/sąsiadów.
5. Zabrania się naruszania elementów konstrukcji budynku, przewodów kominowych oraz samowolnej zmiany usytuowania przewodów spalinowych i wentylacyjnych.

Użytkowanie i konserwacja zamontowanych w lokalu:

- **Stolarki okiennej** – zgodnie z zasadami obsługi, konserwacji i użytkowania stolarki okiennej
- **Pieca** – zgodnie ze wskazaniem producenta
- **Pompy głębinowej** – zgodnie ze wskazaniem producenta i zasadmi eksploatacji pomp głębinowych
- **Drzwi zewnętrznych** – zgodnie ze wskazaniem producenta oraz zasadami obsługi, konserwacji i użytkowania stolarki drzwiowej

II. Część dotycząca instalacji w budynku

INSTALACJA ELEKTRYCZNA - W czasie użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu użytkownik powinien:

1. przestrzegać zasady bezpieczeństwa użytkowania urządzeń elektrycznych;
2. utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu leżących po stronie użytkownika;
3. utrzymywać właściwe warunki użytkowania urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej oraz niezwłocznie informować dostawcę energii elektrycznej o ich uszkodzeniu;

4. w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu ze strony instalacji elektrycznej zaprzestać jej użytkowania, podjąć właściwe działania zaradcze;
5. zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem;
6. naprawa i konserwacja instalacji i odbiorników zasilanych energią elektryczną może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje;
7. dokonywać wymaganych prawem okresowych przeglądów.

W przypadku braku energii elektrycznej należy sprawdzić bezpieczniki w skrzynce bezpiecznikowej i licznikowej. W przypadku, kiedy wszystkie bezpieczniki w szafkach są włączone, a energii elektrycznej nadal brak, należy powiadomić pogotowie energetyczne.

INSTALACJA WODNO – KANALIZACYJNA – W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:

1. zapewniać ich ochronę przed uszkodzeniem;
2. wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane prawidłowym użytkowaniem;
3. likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym użytkownika domu, niezwłocznie po ich pojawieniu się;
4. dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym użytkownika;
5. dokonywać okresowych przeglądów.

INSTALACJA GAZOWA – W czasie użytkowania instalacji gazowej użytkownik powinien:

1. udostępniać dom dostawcy gazu dla wykonywania ich obowiązków, jak przeglądy, sprawdzenia i naprawy;
2. zapewniać pełną sprawność techniczną i użytkową urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie domu;
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 o wystąpieniu zagrożenia;
4. zapewniać ochronę instalacji i urządzeń gazowych przed uszkodzeniem;
5. utrzymywać znajdujące się w domu elementy instalacji gazowej i wentylacyjnej oraz urządzenia gazowe w należytym stanie technicznym i użytkowym;
6. naprawa i konserwacja urządzenia gazowego może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia;
7. dokonywać wymaganych prawem okresowych przeglądów.

INSTALACJA DYMOWO – SPALINOWA – 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 o wystąpieniu zagrożenia;
4. systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne i wymagane przeglądy;
5. w okresie użytkowania przewodów należy zapewniać ich drożność oraz szczelność, zabronione jest zamykanie, zasłanianie lub uszczelnianie kanałów.
6. użytkownik lokalu korzystający z przewodów i kanałów dymowych lub spalinowych oraz wentylacyjnych może powierzać naprawę i konserwację tych urządzeń wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje;
7. dokonywać wymaganych prawem okresowych przeglądów.

Zabrania się wykonywania i podłączania kominków spalinowych do przewodów wentylacji grawitacyjnej lub przewodów dymowych i spalinowych.

INSTALACJA WENTYLACYJNA – Użytkowanie instalacji i urządzeń wentylacyjnych:

1. instalacje i urządzenia wentylacyjne powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach;

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:

- nie montowania wszelkiego rodzaju żaluzji i osłon na kratkach, umożliwiających ograniczenia wentylacji lub zamykanie otworów kratki;

b) zapewnić odpowiedni dopływ powietrza zewnętrznego poprzez:

- zagwarantowanie odpowiedniej przepuszczalności (infiltracji) powietrza okien i drzwi balkonowych, okresowe wietrzenie;

- w drzwiach do WC i łazienki muszą być zamontowane kratki w dolnej części drzwi, których powierzchnia dla każdej 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 domu;

- wyczuwalny zapach stęchlizny (szczególnie po otwarciu szaf);

- skraplanie pary wodnej na wewnętrznych powierzchniach szyb;

- pęcznienie mebli (kłopoty z otwieraniem);

- lustra pozostają długo zaparowane po korzystaniu z kąpielni;

- 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:

- częste wietrzenie pomieszczeń;

- montaż mikrowentylacji okien, o ile jest zgodny z instrukcją użytkowania producenta;

- usunięcie części uszczelek przyłgowych;

- powodowanie przeciągów (w celu szybkiego przewietrzenia mieszkania);

- pozostawianie otwartych drzwi wewnętrznych;

- zdjęcie żaluzji i innych barier z kratki wentylacyjnych;

- zamontowanie kratki wentylacyjnych o przekroju min 14x14cm;

- gotowanie potraw pod przykryciem (przy lekko uchylonym oknie);

- suszenie bielizny przy otwartych drzwiach i oknach;

- usunięcie z grzejników nawilżaczy powietrza (w pomieszczeniach i lokalach gdzie występują objawy zawilgocenia);

- utrzymywanie optymalnej temperatury w mieszkaniu właściwej dla zapobieżenia jego degradacji;

- zachowanie prześwitu pod drzwiami wewnętrznymi (min. 1 cm);

- odsunięcie mebli od ścian wewnętrznych;

- otwieranie szaf;

- zmniejszenie ilości jednorazowego prania.

Należy dokonywać wymaganych prawem okresowych przeglądów.

INSTALACJA TV I ALARMOWA; ROZDZIELNIA MULTIMEDIALNA; INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA WRAZ Z PIECEM GAZOWYM ORAZ GRZEJNIKAMI wymagają:

1. przestrzegania zasady bezpieczeństwa użytkowania ww. instalacji;

2. utrzymywania właściwego stanu technicznego instalacji i urządzeń w lokalu leżących po stronie użytkownika;

3. niezwłocznie informowania dostawców stosownych mediów o uszkodzeniu danej instalacji;

4. w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu ze strony danej instalacji zaprzestania jej użytkowania i podjęcia właściwych działań zaradczych;

5. ich naprawa lub konserwacja może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje;

6. dokonywania wymaganych prawem lub wymogami gwarancji okresowych przeglądów.

III. Zalecenia pozostałe:

Corocznie dokonywać przeglądów instalacji gazowej i przewodów kominowych.

Zbiorniki na nieczystości płynne opróżniać sukcesywnie i nie dopuszczać do ich przepełnienia.

UŻYTKOWANIE BUDYNKU

Wejście na dach wymaga posiadania stosownych uprawnień. Nieuprawnione lub niewłaściwe poruszanie się po poszyciu dachowym może spowodować uszkodzenia skutkujące utratą rękojmi lub gwarancji producenta. Dokonywanie na dachu instalacji jakichkolwiek urządzeń wymaga uzyskania stosownych zgód i musi być przeprowadzone przez osoby posiadające stosowne kwalifikacje i uprawnienia.

Jeśli dach wymaga odśnieżenia, winno się ono odbywać z zachowaniem przepisów BHP.

Elewacja budynku – zalecane mycie bieżącą wodą raz w roku. Nie należy dokonywać demontażu nawet fragmentów izolacji czy wyprawy elewacyjnej. Zabronione jest dokonywanie montażu elementów ciężkich do samej izolacji elewacji.

Jakiegokolwiek ingerencje w elewację, inne elementy zewnętrzne czy dach budynku (w tym także montaż klimatyzatorów czy paneli słonecznych) wymagają uzyskania odpowiednich zgód (także pozostałych współwłaścicieli lokali wyrażonej w stosownej formie) oraz muszą być wykonane zgodnie ze sztuką.

UŻYTKOWANIE OSIEDLA

Kostka brukowa – winna być użytkowana zgodnie z jej przeznaczeniem (innym dla ciągów pieszych, innym dla ciągów jezdnych), utrzymywana w należyтым stanie techniczno-sanitarnym (mycie, usuwanie zalegającego śniegu) oraz użytkowana zgodnie z przepisami prawa i zaleceniami producenta. Ogrodzenie osiedla – metalowe części ogrodzenia należy utrzymywać w należyтым stanie techniczno-sanitarnym (w szczególności poprzez usuwanie soli w okresie zimowym) oraz użytkowana zgodnie z zaleceniami producenta.

Siłownik do bramy – użytkowanie zgodnie z zaleceniami producenta.

Warunki rękojmi:

Rękojmią nie są objęte wady spowodowane normalnym zużyciem eksploatacyjnym, niewłaściwą eksploatacją, brakiem konserwacji czy działaniem sił zewnętrznych. Rękojmią nie są objęte lokale lub części wspólne nieruchomości, w których samowolnie dokonano przeróbek lub w zakresie wad wynikających bezpośrednio lub pośrednio z dokonanych przeróbek.

Usterki w Państwa domu podlegające naprawie w ramach rękojmi prosimy zgłaszać tylko i wyłącznie w formie pisemnej.