

## INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA MIESZKAŃ

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Koksownik" w Zdzeszowicach (zwana w dalszej części instrukcji Spółdzielnią) nakłada na użytkowników administrowanych przez nią lokali mieszkalnych i użytkowych (zwanych w dalszej części instrukcji lokator-użytkownik) obowiązek prawidłowej konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń, konserwacji stolarki budowlanej, tynków, sufitów, ścian i posadzek.

### 1. Instalacja kanalizacyjna i urządzenia.

Urządzenia takie jak słuźczka, muszla, wanna, zlewozmywak i umywalka oraz syfony do tych urządzeń a także bateria zlewozmywakowa, umywalkowa i wannowa, konserwowane, naprawiane lub wymieniane są na koszt lokatora-użytkownika.

Lokator-użytkownik jest zobowiązany dbać o drożność instalacji kanalizacyjnej w lokalu i udrażniać powstałe na nich zatory. W razie awarii pierwotnie zamontowanej w lokalu żeliwnej kratki odpływowej pod wanną, jej wymiana wykonywana jest na koszt Spółdzielni. Nie należy wrzucać do sedesów odpadów stałych np., wata, obierki, kości, szmaty itp. nie rozpuszczalnych w wodzie, które powodują niedrożność kanalizacji sanitarnej. Nie wolno również wprowadzać do kanalizacji środków żrących, toksycznych, farb, lakierów, rozcieńczalników itp. chemikaliów.

Uwaga! Przecieki na bateriach lub słuźczkach powodują ogromne marnotrawstwo wody a co za tym idzie ilość ta wpływa na wysokość opłat czynszowych za wodę i kanalizację.

### 2. Instalacja i urządzenia gazowe.

Konserwację i naprawę instalacji i urządzeń gazowych lokali mieszkalnych i użytkowych wykonują powołane do tego podmioty, na zlecenie i koszt lokatora-użytkownika. Instalacja gazowa na klatkach schodowych i w piwnicach naprawiana jest przez Spółdzielnię.

Granicą podziału pomiędzy Spółdzielnią a lokatorem- użytkownikiem jest miejsce wejścia w ścianę. Wszelkie prace na instalacji gazowej wymagają pisemnej zgody Spółdzielni i winny być prowadzone przez osobę posiadającą aktualne uprawnienia gazowe.

Uwaga! W przypadku podejrzenia ulotu gazu w lokalu czy też na klatce schodowej lub piwnicy fakt ten należy zgłosić bezzwłocznie administracji Spółdzielni, a po godzinach jej pracy pracownikowi awaryjnemu pełniącemu dyżur lub bezpośrednio w Pogotowiu Gazowym pod nr tel. 992.

3. Stolarka budowlana w lokalach mieszkalnych tj. okna i drzwi winny być konserwowana i odnawiana przez lokatorów- użytkowników. Konserwacja i napraw stolarki budowlanej klatek schodowych i piwnic wykonywana jest przez Spółdzielnię.

4. Tynki ścian i sufitów powinny być okresowo odnawiane przez lokatora we własnym zakresie. Konserwacja podłóg leży w gestii lokatora- użytkownika.

5. Lokator- użytkownik przed kafelkowaniem ścian i posadzek powinien zwrócić się pisemnie do administracji Spółdzielni o wyrażenie zgody na wykonanie tych robót.
6. Zawory odcinające na instalacji wodnej tj. zawory główne w łazienkach, kuchniach i pomieszczeniach WC remontuje Spółdzielnia. Za stan instalacji wodociągowej w mieszkaniu od zaworów głównych, wraz z wodomierzami odpowiada lokator- użytkownik.

Uwaga! Na okres dłuższej nieobecności domowników w mieszkaniu, należy zamknąć dopływ wody do lokalu, aby uniknąć zalania mieszkania podczas ewentualnej awarii w czasie nieobecności domowników.

#### 7. Instalacja centralnego ogrzewania.

W zakresie obowiązków Spółdzielni znajduje się naprawa i wymiana całej instalacji wewnętrznej c.o pod warunkiem, że nie ma w niej wymienionej przez lokatora- użytkownika instalacji i kaloryferów oraz nie występują uszkodzenia mechaniczne powstałe z winy użytkownika. Wszelkie prace na instalacji centralnego ogrzewania wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.

#### 8. Instalacja elektryczna.

Konserwację, naprawę i wymianę wszystkich przewodów instalacji elektrycznej od licznika na klatce i znajdujących się w lokalu łącznie z gniazdami wtykowymi, przełącznikami i zabezpieczenia obwodów instalacji lokalu wykonują powołane do tego podmioty, na zlecenie i koszt lokatora- użytkownika.

Naprawy instalacji oraz osprzętu elektrycznego na klatkach schodowych oraz w piwnicach dokonuje Spółdzielnia. Lokator- użytkownik posiadający bądź chcący posiadać indywidualne oświetlenia piwnicy winni jest uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni i zobowiązany jest dokonać podłączenia instalacji zgodnie ze sztuką budowlaną. Przed zgłoszeniem w dziale czynszów SM faktu podłączenia instalacji, powinien być dokonany odbiór wykonanych prac przez administrację Spółdzielni. Dalsze użytkowanie i konserwacja instalacji znajduje się w gestii lokatora- użytkownika. Zabrania się instalowania w piwnicach prywatnych gniazdek i użytkowania urządzeń elektromechanicznych, chyba że SM wyrazi zgodę-za dodatkową opłatą.

Uwaga! Przestrzega się lokatorów przed używaniem urządzeń elektrycznych w czasie kąpieli.

9. Poza normalnymi godzinami pracy pracownicy awaryjni SM przyjmują do realizacji awarie instalacji elektrycznej takie jak: całkowity brak prądu w mieszkaniu, widoczne uszkodzenie instalacji w tablicach rozdzielczych, na klatkach i w mieszkaniach.
10. Montaż prywatnych anten radiowych CB, satelitarnych na ścianach i dachach bloków bez wyrażenia zgody przez Zarząd Spółdzielni jest niedopuszczalne.



11. Zabrania się samowolnego zajmowania i zamykania pomieszczeń piwnicznych tzn. gospodarczych jak wózkownia, rowerownia, pralnia, suszarnia bez wyrażenia zgody przez pozostałych lokatorów klatki oraz pisemnej zgody Spółdzielni. Lokatorzy- użytkownicy, którzy uzyskali taką zgodę zobowiązani są za użytkowanie tych pomieszczeń uiszczać dodatkową comiesięczną opłatę- wg stawki ustalonej przez Zarząd. W pomieszczeniach tych powinien być zachowany ład i porządek.
12. Dla zabezpieczenia zapasów zimowych- płodów rolnych, przed ewentualną awarią instalacji kanalizacyjnej, radzimy osadzać skrzynie na wysokości co najmniej 0,4m od posadzki, a wartościowe przedmioty ustawiać na regałach piwnicznych.
13. Zabrania się lokatorom- użytkownikom zajmowania pomieszczeń piwnicznych takich jak: rozdzielki centralnego ogrzewania, pomieszczenia z zaworami gazowymi i wodnymi. Lokatorzy, którzy w swoich indywidualnych piwnicach posiadają zawory pionów wodnych i c.o. zobowiązani są do nie zagospodarowywania miejsc w pobliżu zaworów.

Uwaga! Korytarze i pomieszczenia gospodarcze piwnic nie są miejscami składowania starych mebli, przedmiotów, śmieci. W klatkach w których piwnice będą notorycznie zaśmiecanie Spółdzielnia dokona uprzątnięcia na koszt lokatorów.

14. Ważniejsze zagadnienia dotyczące działania urządzeń gazowych, przewodów spalinowych i wentylacyjnych.

Stały dopływ powietrza do urządzeń w których następuje spalanie gazu ma podstawowe znaczenie. Jeżeli nie ma dopływu powietrza do pomieszczenia z włączonym urządzeniem spalającym gaz, pojawi się tam niedobór tlenu. Wynikiem tego jest niezupełne spalanie. W rezultacie powstaje silnie trujący tlenek węgla. Większość zatruć tlenkiem węgla zdarza się w okresie od listopada do marca, czyli w okresie zimowym, kiedy stolarka okienna i drzwiowa jest pozamykana i uszczelniona. Jeżeli przy zamkniętych oknach z jednego kanału wentylacyjnego lub spalinowego następuje nawiew do pomieszczeń, przyczyny należy szukać w zbyt uszczelnionej stolarce, proponuje się rozszczelnić okna w kuchni, dla zapewnienia prawidłowej wentylacji grawitacyjnej mieszkania. Poprzez przestrzeganie poniżej podanych zasad zwiększa się własne bezpieczeństwo podczas użytkowania urządzeń gazowych:

- przed każdą kąpielą po napełnieniu wanny wodą, łazienkę należy przewietrzyć,
- podczas samej kąpieli należy ograniczyć włączanie junkersa,
- spowodować napływ powietrza zewnętrznego do mieszkania np. uchylić jedno z okien,
- sprawdzić działanie wentylacji grawitacyjnej szczególnie podczas silnego wiatru lub wysokiej temperatury zewnętrznej np. przyłożyć serwetkę do kratki wentylacyjnej znajdującej się pod stropem łazienki. Przyssanie serwetki do kratki świadczy o prawidłowym działaniu wentylacji grawitacyjnej mieszkania.

Uwaga! Silny wiatr może ułatwić lub utrudnić odpływ spalin. Mieszkania z oknami od strony, na którą wiatr nawiewa /nawietrznej/ znajdują się w strefie nadciśnienia ułatwiającego usuwanie spalin. Mieszkania po stronie przeciwnej /zawietrznej/ znajdują się w obszarze podciśnienia, która może powodować cofanie spalin do pomieszczenia. W tym przypadku nie należy korzystać z junkersa:

- podczas kąpieli należy ograniczyć użytkowanie urządzeń zużywających tlen do spalania /np. kuchenek gazowych/,
- w czasie kąpieli nie należy włączać wentylatora w kuchni lub innym miejscu mieszkania, gdyż jego działanie osłabia naturalny ciąg spalin w przewodzie spalinowym piecyka gazowego,
- w miarę możliwości kąpać się, gdy w mieszkaniu przebywa osoba mogąca skutecznie zareagować i w miarę potrzeby udzielić pierwszej pomocy.

Uwaga! Objawy zatrucia to ból głowy, zawroty, mdłości a następnie wymioty i utrata przytomności. Pierwsze objawy złego samopoczucia w czasie kąpieli mogą być początkowym sygnałem zatrucia, którego nie wolno lekceważyć. Należy natychmiast wyjść z pomieszczenia lub wezwać pomoc.

W przypadku wykrycia uchodzenia gazu należy natychmiast:

- otworzyć wszystkie drzwi i okna, aby doprowadzić do powstania przeciągu
- zamknąć wszystkie zawory na instalacji gazowej, aby uniemożliwić dalszy ulot gazu,
- wygasić wszystkie płomienie, nie używać zapalek, gniazdek elektrycznych, dzwonków, telefonów,
- ostrzec innych mieszkańców domu i opuścić budynek,
- zgłosić fakt uchodzenia gazu do Spółdzielni Mieszkaniowej lub pracownika awaryjnego, bądź Punktu Gazowniczego Zdieszowice.

Uwaga! Na okres dłuższej nieobecności domowników w mieszkaniu zaleca się odcięcie dopływu gazu do kuchenki gazowej.

15. Zobowiązuje się lokatorów-użytkowników do udostępniania mieszkania dla zapowiedzianych wcześniej przeglądów gazowych, kominiarskich i elektrycznych. Niemożliwość wykonania przeglądu może doprowadzić do odcięcia instalacji, a ponowne uruchomienie do eksploatacji odbędzie się na koszt lokatora-użytkownika.

16. Zniszczenia klatek schodowych spowodowane przez lokatorów usuwane będą przez Spółdzielnię na koszt lokatorów.

17. Przypomina się lokatorom o obowiązku sprawowania opieki nad dziećmi bawiącymi się na terenach osiedlowych. Za szkody spowodowane przez dzieci odpowiadają rodzice lub opiekunowie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

18. Postanowienia końcowe:

- 1) Traci moc Instrukcja użytkowania Mieszkań przyjęta przez Zarząd Spółdzielni w dniu 27.11.1997 roku- protokół nr 45/97.
- 2) Instrukcja wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
- 3) Instrukcja przyjęta została uchwałą Zarządu nr ..... 34/2022 .....  
z dnia ..... 25.07.2022, .....

ZARZĄD  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„KOKOSZNIK”  
w Zdzeszowicach