

# **INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA LOKALU MIESZKALNEGO – INSTALACJE I URZĄDZENIA TECHNICZNE**

## 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 wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.
2. Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien:
  - a) być zgodny z założeniami i instrukcjami użytkowania tych urządzeń,
  - b) zapewniać ochronę elementów budynku i jego wyposażenia,
3. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:
  - a) zapewnić 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 właściciela lub zarządcę budynku o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków.
4. 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) eliminować możliwość wydzielania się tlenku węgla z urządzeń gazowych,
  - b) zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu,
  - c) 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 właścicielowi lub zarządcy oraz dostawcy gazu dla wykonywania ich obowiązków,

- b) przestrzegać zasady bezpieczeństwa jej użytkowania oraz niezwłocznie informować zarządcę budynku w razie stwierdzenia nieprawidłowości w jej funkcjonowaniu,
  - c) zapewnić 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, właściciela lub zarządcę budynku o wystąpieniu zagrożenia,
  - e) zapewnić ochronę instalacji i urządzeń gazowych przed uszkodzeniem,
  - f) utrzymywać znajdujące się w lokalu elementy instalacji gazowej, urządzeń spalinowych i wentylacyjnych oraz urządzenia gazowe w należyтым stanie technicznym i użytkowym,
  - g) zapewnić wykonanie niezbędnych czynności konserwacyjnych,
  - h) informować właściciela lub zarządcę o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej oraz o niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów wentylacyjnych i spalinowych,
  - i) udostępniać lokal w celu przeprowadzenia przez odpowiednie służby kontroli instalacji i urządzeń gazowych, przewodów i kanałów spalinowych, wentylacyjnych oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne.
3. Naprawa i konserwacja urządzenia gazowego może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.

### III. INSTALACJA ELEKTRYCZNA

1. Sposób użytkowania instalacji elektrycznej powinien:
- a) zapewniać bezpieczeństwo jej użytkowania,
  - b) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.
2. W czasie użytkowania instalacji elektrycznej w lokalu użytkownik lokalu powinien:
- a) udostępniać lokal dla wykonania obowiązków obciążających właściciela lub zarządcę budynku oraz dostawcę energii elektrycznej,
  - b) przestrzegać zasady bezpieczeństwa użytkowania energii elektrycznej,
  - c) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości funkcjonowania instalacji i urządzeń elektrycznych w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców niezwłocznie informować właściciela lub zarządcę budynku,
  - d) utrzymywać właściwy stan techniczny instalacji i urządzeń elektrycznych w lokalu,

- 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 ze strony instalacji elektrycznej – zaprzestać jej użytkowania, podjąć właściwe działania zaradcze oraz bezzwłocznie poinformować właściwe służby oraz właściciela lub zarządcę o wystąpieniu zagrożenia,
  - g) zapewniać ochronę instalacji elektrycznej przed jej przeciążeniem i uszkodzeniem,
  - h) informować właściciela lub zarządcę o wszelkich uszkodzeniach instalacji elektrycznej,
  - i) udostępniać lokal w celu przeprowadzenia kontroli i badania instalacji elektrycznej przez odpowiednie służby oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne.
3. Naprawa i konserwacja instalacji i odbiorników elektrycznych może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne określone w odrębnych przepisach.

#### IV. WENTYLACJA GRAWITACYJNA I PRZEWODY SPALINOWE

1. Instalacje i urządzenia wentylacyjne powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach.
2. Instalacje i urządzenia wentylacyjne w okresie ich użytkowania powinny być utrzymywane w stanie technicznym zapewniającym sprawność i niezawodność funkcjonowania.
3. W okresie użytkowania instalacji i urządzeń wentylacyjnych użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - a) utrzymywania pełnego wymaganego przekroju kratak wentylacyjnych cykliczne ich czyszczenie oraz nie montowanie na nich żadnych osłon ograniczających wentylację lub zamykanie otworów kratak,
  - b) zapewnienia dopływu powietrza zewnętrznego poprzez zamontowanie nawiewników w stolarce okiennej, ustawianie skrzydeł okiennych w pozycji rozszczelnienia, uchylania okien oraz wietrzenia pomieszczeń,
  - c) nie podłączania wyciągów (okapów) do kanału wentylacyjnego,
  - d) zamontowania w drzwiach do WC i łazienki w dolnej ich części kratak, których powierzchnia, dla każdych drzwi, nie powinna wynosić mniej niż 200 cm<sup>2</sup>,
  - e) przestrzegania wielkości kubatury pomieszczenia w którym zamontowany jest przepływowy podgrzewacz wody ( piecyk gazowy), która musi być większa niż 8,00 m<sup>3</sup>,
  - f) nie dokonywania jakichkolwiek zmian w przewodach wentylacyjnych lub spalinowych.
4. Użytkowanie przewodów spalinowych i wentylacyjnych powinno odbywać się w sposób:

- a) zapewniający bezpieczeństwo użytkowników lokalu,
  - b) zapewniający bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali,
  - c) uniemożliwiający ograniczenie lub utratę ich drożności i szczelności.
5. Użytkownik lokalu wyposażonego w przewody spalinowe i wentylacyjne winien:
- a) zachować warunki dla prawidłowej cyrkulacji i wilgotności powietrza w lokalu,
  - b) zapewnić ich sprawność techniczną i użytkową ,
  - c) w przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób ze względu na wadliwość przewodów spalinowych lub wentylacyjnych zaniechać użytkowania instalacji gazowej i poinformować właściwe służby lub zarządcę budynku o wystąpieniu zagrożenia,
  - d) systematycznie wykonywać czynności konserwacyjne i stosować się do zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy.

## V. INSTALACJA WODOCIĄGOWA

1. Instalacja wodociągowa powinna w okresie jej użytkowania zapewniać możliwość dostarczania wody do wszystkich punktów czerpalnych w lokalu.
2. W okresie użytkowania instalacji wodociągowej należy zapewnić:
  - a) drożność instalacji i urządzeń,
  - b) utrzymywanie wymaganego stanu technicznego urządzeń, baterii, kranów itp.,
  - c) realizację niezbędnych robót konserwacyjnych zapobiegających awarii,
  - d) przestrzeganie zaleceń wydawanych przez upoważnione organy.
3. W przypadku gdy instalacja wodociągowa wyposażona jest w wodomierze do rozliczeń zużycia wody w lokalu, właściciel tych urządzeń dokonuje ich okresowej legalizacji lub wymiany.

## VI. INSTALACJA KANALIZACYJNA

1. Instalacja kanalizacyjna powinna w okresie jej użytkowania być utrzymywana w pełnej sprawności technicznej zapewniającej możliwość odprowadzania ścieków.
2. W okresie użytkowania instalacji kanalizacyjnej należy zapewniać:
  - a) ochronę przed wprowadzaniem do instalacji ścieków zawierających substancje, które mogą spowodować uszkodzenie instalacji i sieci kanalizacyjnej ,
  - c) ochronę przed wydostawaniem się ścieków na zewnątrz instalacji i pełną ich drożność,
  - d) wykonywanie napraw, konserwacji i wymian urządzeń instalacji,
  - e) realizację zaleceń pokontrolnych wydawanych przez upoważnione organy.

3. Niedopuszczalne jest wrzucanie do miski ustępowej jakichkolwiek odpadów – gruzu, pieluszek, tamponów, pampersów itp. oraz używanie chemii gospodarczej o silnych właściwościach żrących i oleistych. Regularne czyszczenie i dezynfekcja zapobiega zapychaniu się i wydobywaniu nieprzyjemnych zapachów.

## VII. UWAGI KOŃCOWE

Niniejsza instrukcja ma na celu zapoznanie użytkownika z warunkami technicznymi użytkowania lokalu i związanymi z nimi instalacjami i urządzeniami technicznymi, mających na celu zapewnić w szczególności:

- a) utrzymanie stanu technicznego lokalu na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- b) ochronę zdrowia i życia ludzi,
- c) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie lokalu oraz znajdujących się w nim urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę, gaz, energię elektryczną, ochronę przeciwpożarową oraz odprowadzanie ścieków,
- d) możliwość racjonalizacji zużycia wody i nośników energii zgodnie z wymaganiami użytkowników lokali, lecz w sposób nie naruszający interesów osób trzecich i nie powodujący pogorszenia właściwości użytkowych i technicznych lokalu i związanych z nim urządzeń,
- e) racjonalne wykorzystanie energii,
- f) ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.

Podstawa prawna: Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999 r. – Dz.U. nr 74 poz.836 z 1999 r.