

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 spłuczka, 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 spłuczkach 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. Zasady montażu żaluzji zewnętrznych oraz klimatyzatorów zawiera załącznik nr 1 do Instrukcji.

5. Tynki ścian i sufitów powinny być okresowo odnawiane przez lokatora we własnym zakresie. Konserwacja podłóg leży w gestii lokatora- użytkownika.
6. Lokator- użytkownik przed kafelkowaniem ścian i posadzek powinien zwrócić się pisemnie do administracji Spółdzielni o wyrażenie zgody na wykonanie tych robót.
7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.
11. Montaż prywatnych anten radiowych CB, satelitarnych na ścianach i dachach bloków bez wyrażenia zgody przez Zarząd Spółdzielni jest niedopuszczalne.

12. 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.
13. 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.
14. 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.

15. 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 Zdzeszowice.

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

16. Zobowiązuje się lokatorów-użytkowników do udostępniania mieszkania dla zapowiedzianych wcześniej przeglądów gazowych, kominiarskich i elektrycznych. Niemożliwość wykonania przeglądu może doprowadzić do odłączenia instalacji, a ponowne uruchomienie do eksploatacji odbędzie się na koszt lokatora-użytkownika.
17. Zniszczenia klatek schodowych spowodowane przez lokatorów usuwane będą przez Spółdzielnię na koszt lokatorów.
18. 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.

19. Postanowienia końcowe:

- 1) Traci moc Instrukcja użytkowania Mieszkań przyjęta przez Zarząd Spółdzielni w dniu 25.07.2022 roku- uchwała nr 34/2022.
- 2) Instrukcja wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
- 3) Instrukcję opublikowaną na stronie internetowej uznaje się za doręczoną użytkownikowi.
- 4) W przypadku zmiany instrukcji Spółdzielnia zamieści nowy tekst na stronie internetowej.
- 5) Instrukcja przyjęta została uchwałą Zarządu nr 47/2025 z dnia 26.08.2025.

Zatwierdzono przez Zarząd
S.M. »Koksownik« w Zdzeszowie
w dniu 26.08.2025 protokół nr 31/2025

PREZES ZARZĄDU
SM »KOKSOWNIK«

mgr Katarzyna Malinowska

Zasady montażu żaluzji zewnętrznych i klimatyzatorów.

1. Zasady montażu zewnętrznych żaluzji do okien, drzwi balkonowych i w loggiach.

- a) użytkownik lokalu może montować zewnętrzne żaluzje do okien, drzwi balkonowych i w loggiach własnym staraniem i na własny koszt,
- b) użytkownik lokalu jest zobowiązany do pokrycia wszelkich ewentualnych szkód jakie poniosły osoby trzecie i Spółdzielnia przy montażu i eksploatacji zewnętrznych żaluzji do okien, drzwi balkonowych i w loggiach,
- c) montaż zewnętrznych żaluzji do okien i drzwi balkonowych dopuszczalny jest tylko do ościeży tj. powierzchni poprzecznej (prostopadłej) do płaszczyzny muru przy otworze okiennym lub drzwiowym,
- d) zewnętrzne żaluzje w loggii należy montować do powierzchni ścian i płyt stropowych loggii. Dopuszcza się montaż dolnej części żaluzji do balustrady loggii.

2. Szczegółowe zasady umieszczania jednostek zewnętrznych klimatyzatora w budynkach mieszkalnych.

- a) Użytkownik lokalu mieszkalnego/użytkowego posiadający tytuł prawny do lokalu może instalować jednostki zewnętrzne instalacji klimatyzacji wyłącznie po uzyskaniu wcześniejszej pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni, pozwolenie na montaż klimatyzatorów jest wydawane wyłącznie na pisemny wniosek użytkownika lokalu, skierowany do Zarządu Spółdzielni, wniosek winien zawierać dokładnie określone miejsce i sposób jego montażu wraz z opisem trasy i sposobem ułożenia przewodów połączeniowych, zamontowanie każdego kolejnego klimatyzatora wymaga oddzielnego pozwolenia,
- b) prace związane z montażem zostaną wykonane na wyłączny koszt i ryzyko użytkownika lokalu,
- c) niedopuszczalny jest montaż jednostki zewnętrznej do elewacji budynku w tym do balustrady balkonu. Dopuszcza się montaż jednostki zewnętrznej na ścianie loggii, balkonu, z uwagi na możliwość uszkodzenia izolacji płyt balkonowych zabrania się jej montażu do podłoża – winna być zamontowana do ściany przynależnej do lokalu. Urządzenie powinno być zamontowane na specjalnych podporach tłumiących drgania i przenoszących obciążenia użytkowe urządzenia,
- d) nie dopuszcza się prowadzenia przewodów na elewacji budynku, przejścia przez ściany powinny być wykonane w sposób nie naruszający elementów konstrukcyjnych budynku i posiadać uszczelnienie przeciwwilgociowe i termiczne,
- e) odprowadzenie skroplin może być wykonane wyłącznie w obrębie balkonu, loggii

do kanalizacji wewnętrznej lub pojemnika na skropliny, który winien być systematycznie opróżniany, zabrania się odprowadzania skropliny bezpośrednio na posadzkę balkonu, loggii, na elewację budynku oraz przyległy teren,

f) zabrania się wprowadzania instalacji rozprowadzającej w ściany zewnętrzne budynku lub pod warstwę docieplenia,

g) instalacja elektryczna – po zakończeniu winien być wykonany odbiorczy pomiar instalacji elektrycznej przez osoby posiadające stosowne uprawnienia z wykorzystaniem przyrządów pomiarowych posiadających aktualne świadectwo wzorcownia oraz sporządzony protokół,

h) dopuszcza się stosowanie klimatyzatorów wyłącznie z odpowiednimi aprobatami, atestami dopuszczającymi do stosowania w budownictwie mieszkaniowym, właściciel instalacji gwarantuje, że dopuszczalne przez przepisy poziomy dźwięku w pomieszczeniach mieszkalnych i na zewnątrz budynku nie zostaną przekroczone,

i) po zakończeniu prac w terminie do 7 dni od momentu zamontowania urządzenia – użytkownik lokalu ma obowiązek zgłoszenia do działu technicznego faktu montażu klimatyzatora,

j) wszelkiego rodzaju szkody wynikłe z pracy, awarii oraz sposobu montażu klimatyzatora obciążają bezpośrednio użytkownika lokalu tj. ponosi on pełną odpowiedzialność wobec osób trzecich związaną z nieodpowiednim zamontowaniem i użytkowaniem klimatyzatora, w przypadku powstania uszkodzeń mienia w trakcie użytkowania zamontowanego klimatyzatora, w tym uszkodzeń lub zabrudzeń elewacji budynku, okien i balustrad innych lokali w budynku ponosi pełną odpowiedzialność z tego tytułu wobec Spółdzielni i osób trzecich,

k) użytkownik zobowiązany jest do prowadzenia na własny koszt bieżącej konserwacji zamontowanego klimatyzatora, konstrukcji mocującej oraz dbania o zachowanie estetycznego wyglądu całości zamontowanych urządzeń,

l) użytkownik zobowiązany jest na każde wezwanie Spółdzielni umożliwić przeprowadzenie kontroli sposobu montażu i warunków eksploatacji klimatyzatora,

ł) użytkownik zobowiązany jest we własnym zakresie, na każde pisemne wezwanie Spółdzielni związane z koniecznością wykonania robót remontowych na elewacji budynku do demontażu klimatyzatora wraz z konstrukcją mocującą, w przypadku nie wykonania tego obowiązku, Spółdzielnia zleci wykonanie prac i obciąży kosztami demontażu klimatyzatora przez osoby działające na zlecenie Spółdzielni,

m) Spółdzielnia nakazuje demontaż klimatyzatora, gdy został on zamontowany bez zgody Zarządu Spółdzielni.

PREZES ZARZĄDU
SM »KOKSOWNIK«

mgr Katarzyna Malinowska