

Instrukcja użytkowania mieszkania z zasobów Olsztyńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Ogólna instrukcja użytkowania i eksploatacji mieszkania lub lokalu użytkowego

1. Ściany wewnętrzne i zewnętrzne

a) Ściany zewnętrzne:

W czasie eksploatacji budynku należy przestrzegać następujących warunków:

- użytkować pomieszczenia budynku zgodnie z przeznaczeniem z zachowaniem prawidłowych warunków eksploatacji i konserwacji mieszkań (wentylacja, temperatura 18-22°C, wilgotność względna w pomieszczeniach 45-55%);
- zabrania się wykonywania otworów drzwiowych i okiennych w ścianach zewnętrznych;
- niedopuszczalne jest wykonywanie przebić elementów ścian zewnętrznych oraz bruzd pionowych i poziomych dla ukrycia przewodów instalacyjnych;
- zabrania się mocowania różnych elementów zewnętrznych np. uchwytów, haków na ścianach zewnętrznych uszkadzających faktury zewnętrzne;
- zabrania się mocowania antywłamaniowych żaluzji wewnętrznych bez uzyskania zgody OTBS Sp. z o.o.

b) Ściany wewnętrzne:

W czasie eksploatacji należy zwrócić uwagę na zachowanie właściwych warunków użytkowania pomieszczeń budynku a zwłaszcza:

- użytkowanie pomieszczeń zgodnie z przeznaczeniem;
- nie dopuszczać do nadmiernej wilgotności względnej pomieszczeń (45-55%), nie jest wskazane pranie i suszenie bez właściwego wietrzenia pomieszczeń mieszkalnych;
- w okresie zimowym należy utrzymywać we wszystkich pomieszczeniach temperaturę 18--22°C (wskazane +20°C);
- należy chronić ściany przed zawilgoceniem, szczególnie w pomieszczeniach sanitarnych oraz w miejscach przebiegu instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz kanalizacji deszczowej;
- niedopuszczalne jest wykonywanie przebić elementów ścian, ich podcinanie (np. bruzdami) dla ukrycia przewodów instalacyjnych;
- zabrania się wykonywania nowych otworów drzwiowych i okiennych w ścianach nośnych i samonośnych oraz usuwania fragmentów tych ścian;
- elementy wyposażenia mieszkań można mocować na ścianach konstrukcyjnych za pomocą haków lub wkrętów z kołkami osadzonych w wywierconych w ścianie otworach. Pojawiające się w czasie eksploatacji drobne rysy na ścianach wynikają ze skurczu materiału, z którego wykonano ściany (beton, cegła, pustak) oraz ze zmiany wilgotności w pomieszczeniach, a także z powodu osiadania całego budynku. Rysy te nie mają wpływu na bezpieczeństwo konstrukcji.

2. Stropy

Podstawowym warunkiem eksploatacji stropów jest niedopuszczanie do ich przeciążenia. W czasie eksploatacji budynku należy przestrzegać następujących warunków:

- zabrania się wprowadzania zmian w układzie ścianek działowych oraz wykonywania podziałów pomieszczeń bez uzgodnienia z administracją;
- niedopuszczalne jest przeciąganie stropu ponad obciążenie użytkowe 150 kg/m²;
- niedopuszczalne jest wykonywanie dodatkowych otworów i przebić przez stropy i podcinanie konstrukcji;
- należy chronić stropy przed zawilgoceniem, szczególnie w pomieszczeniach sanitarnych, jak łazienka, kuchnia, wc.

- Na stykach płyt stropowych mogą wystąpić drobne włoskowate zarysowania, które są normalnym zjawiskiem przy eksploatacji stropu i nie mają wpływu na bezpieczeństwo konstrukcji.

3. Ściany piwnic i komórki lokatorskie.

Ściany piwnic i pomieszczenia techniczne należy eksploatować zgodnie z ich przeznaczeniem.

W komórkach lokatorskich nie wolno:

- przechowywać materiałów trących, łatwopalnych i wybuchowych
- wykonywać jakichkolwiek przebieg instalacyjnych i otworów drzwiowych w ścianach konstrukcyjnych.

Należy zapewnić funkcjonowanie wentylacji przez właściwy stan kratki wentylacyjnych i drożność przewodów. Należy też okresowo wietrzyć piwnice przez otwory okienne.

4. Stolarka okienna i drzwiowa.

Stolarkę należy utrzymywać w czystości, unikać nadmiernego zawilgocenia, nie uszkadzać mechanicznie i nie obciążać nadmiernie skrzydeł.

W okresie gwarancji nie wolno montować żaluzji i rolet.

Jakiegolwiek zmiany związane ze sposobem zamykania okien oraz montaż żaluzji i rolet powodować będą utratę gwarancji. Okna wyposażone są w nawiewniki, służące do optymalnego napływu strumienia powietrza.

5. Podłoga i podłoga

Podłoga pod posadzki w budynku wykonano w postaci wylewek betonowych.

Posadzki betonowe wykonane w piwnicach nie są odporne na uszkodzenia mechaniczne i mogą pękać. Drobne pęknięcia nie są szkodliwe i nie zmniejszają wartości użytkowej tej posadzki.

Podłogi z płytek terakotowych należy zmywać ciepłą wodą z dodatkiem środków myjących.

Podłogi wykonane z paneli należy zmywać mopem lekko zwilżonym wodą z niewielką domieszką środka myjącego, przeznaczonego do paneli laminowanych.

6. Ścianki działowe

W budynku wykonano ścianki działowe z cegły. Okresowo w miejscach styku ścianek działowych ze stropem lub ścianami konstrukcyjnymi mogą wystąpić drobne rysy związane ze zmianą wilgotności i temperatury w pomieszczeniach. Usuwanie rys należy do najemców, w ramach konserwacji i okresowego malowania zajmowanych lokali. Mocowanie elementów na ściankach działowych może odbywać się za pomocą haków mocowanych w kolkach rozporowych umieszczonych w ścianach w wywierconych otworach. Podczas trasowania otworów do wywiercenia należy zwrócić uwagę na przebieg instalacji elektrycznej. Przewiercenie instalacji elektrycznej podtylnkowej nie jest usterką tylko mechanicznym uszkodzeniem i nie podlega gwarancji i naprawie przez TBS.

7. Tynki i okładziny ściennie

a) Tynki:

W budynku wykonano tynki kategorii III. Naroża wzmocniono narożnikami wypukłymi. Ewentualne drobne rysy na tynkach należy usuwać w czasie malowania i należy to do normalnych zabiegów konserwacyjnych i odpowiada za to najemca.

b) Glazura, terakota

Płytki z glazury i terakotę zmywa się ciepłą wodą z dodatkiem środka myjącego. Nie zaleca się stosowania roztworu 5% kwasu do zmywania zabrudzeń na glazurze, gdyż może to doprowadzić do wypłukania fug.

Terakota na balkonach – najemca zobowiązany jest do bieżącej konserwacji fug oraz usuwania wszelkiego rodzaju roślin wrastających w spoiny.

c) Powłoki malarskie:

Powłoki malarskie z farb emulsyjnych i akrylowych są stosowane jako wykończenie ścian i sufitów. Powłoki z ww. farb nie są odporne na zabrudzenia. Powstałe zabrudzenia należy czyścić na sucho, a później zmyć z dodatkiem środków do mycia powłok malarskich. Naprawy uszkodzonych powłok dokonuje się poprzez oczyszczenie zabrudzeń, usunięcie łuszczących się fragmentów i położenie nowej powłoki malarskiej. Za konserwację powłok malarskich odpowiada najemca.

8. Wentylacja grawitacyjna

Zastosowana w budynku wentylacja grawitacyjna wspomagana jest poprzez nawiewniki zamontowane w stolarnie okiennej. Powodem źle działającej w budynku wentylacji grawitacyjnej może być brak wietrzenia mieszkań (kilka razy dziennie przez 10-15 minut przy zamkniętych zaworach termostatycznych), zamknięte okna, nawietrzniki lub zasłonięte kratki wentylacyjne. Technologia wykonania okien, a zwłaszcza polepszenie ich izolacyjności znacznie ograniczyły funkcję wentylacyjną okien.

Przy braku systematycznego otwierania okien może nastąpić:

- wzrost wilgotności powietrza w pomieszczeniach, możliwość wykraplania się wilgoci a co za tym idzie powstanie pleśni, a nawet grzyba;
- pogorszenie się jakości powietrza w pomieszczeniach, powstanie nieprzyjemnych zapachów i oparów;
- wzrost stężenia dwutlenku węgla.

Zaleca się wietrzenie pomieszczeń kilka razy dziennie przez 10-15 minut przy zamkniętych zaworach termostatycznych a także czyszczenie kratki wentylacyjnych. Otwarcie okien na krótki czas nie powoduje wyziębienia ścian i przedmiotów w pomieszczeniach a zapewnia skuteczną wymianę powietrza.

9. Instalacje gazowe, (dotyczy mieszkań wyposażonych w taką instalację) ogrzewania, wody zimnej i ciepłej

Należy chronić instalację przed uszkodzeniami mechanicznymi. Niedopuszczalne jest niszczenie instalacji poprzez dziurawienie jej (poprzez wiercenie lub wbijanie gwoździ). Rozprowadzenie instalacji wykonano po stropie pod podłogą. Zastosowano grzejniki panelowe. Osprzęt w postaci baterii umywalkowych i zlewozmywakowych należy użytkować zgodnie z przeznaczeniem. Uszkodzenia mechaniczne nie podlegają gwarancji.

Kuchenki gazowe/elektryczne należy obsługiwać zgodnie z instrukcjami obsługi. Instalacja gazowa została wykonana zgodnie z obowiązującymi normami. Jakikolwiek przeróbki i zmiany w instalacji gazowej są niedopuszczalne. Remont i przeróbka instalacji gazowej mogą być przeprowadzone przez uprawnione do tego osoby po uzgodnieniu z administracją.

10. Instalacja kanalizacji sanitarnej

Instalacja kanalizacji sanitarnej została wykonana z rur PCV. Aby instalacja kanalizacyjna w mieszkaniu działała prawidłowo należy przestrzegać następujących zasad:

- nie wolno wprowadzać do instalacji stałych odpadków gospodarstwa domowego, ciał stałych, śmieci, gruzu, gazet itp.;
- nie wylewać ścieków o temperaturze pow.60°C;
- nie wylewać środków chemicznych takich jak: aceton, benzen, tri, farby i lakiery;
- nie umieszczać w pobliżu przewodów silnych źródeł ciepła.

Całość instalacji kanalizacji sanitarnej została wykonana zgodnie z obowiązującymi normami. Jakikolwiek przeróbki i zmiany w kanalizacji sanitarnej są niedopuszczalne. Remont i przeróbka kanalizacji sanitarnej mogą być przeprowadzone przez uprawnione do tego osoby po uzgodnieniu z administracją.

11. Instalacja elektryczna

Całość instalacji elektrycznej została wykonana zgodnie z obowiązującymi normami. Jakikolwiek przeróbki i zmiany w instalacji elektrycznej są niedopuszczalne. Remont i przeróbka instalacji elektrycznej mogą być przeprowadzone przez uprawnione do tego osoby po uzgodnieniu z administracją.

Uwagi ogólne

Budynek wykonano zgodnie z dokumentacją techniczną, polskimi normami, warunkami technicznymi oraz wiedzą i sztuką budowlaną. Do wykonania budynku użyto materiałów zgodnie z obowiązującymi normami posiadającymi świadectwa higieny wydawane przez Państwowy Zakład Higieny oraz dopuszczone do stosowania w budownictwie przez Instytut Techniki Budowlanej.