



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

Instrukcja korzystania z lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w zasobie Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o. o.

I. Postanowienia ogólne

- Niniejsze zasady określają obowiązki mieszkańców/ najemców/ użytkowników mieszkań i lokali użytkowych (zwanym dalej Użytkownikami) w zakresie:
 - utrzymania w należyłym stanie technicznym części wspólnych budynków i ich otoczenia oraz lokali i zainstalowanych w nich urządzeń i instalacji,
 - utrzymania porządku, higieny i estetyki budynku,
 - korzystania z urządzeń i pomieszczeń ogólnego użytku,
 - zabezpieczenia przeciwpożarowego,
 - współzycia społecznego mieszkańców.
- Użytkownik jest zobowiązany do przestrzegania niniejszych zasad oraz jest odpowiedzialny za przestrzeganie ich przez osoby, które zamieszkują, przebywają lub użytkują zajmowany lokal (np. członkowie rodziny, domownicy, goście, itd.).
- Wynajmujący informuje, że budynek objęty jest 5-letnim okresem gwarancji jakości wykonania robót, a na zamontowane urządzenia obowiązuje 12-miesięczny okres gwarancji.

II. Postanowienia szczegółowe dotyczące użytkowania lokali

- Użytkownik jest zobowiązany do:
 - utrzymania lokalu w należyłym stanie technicznym tj. do dokonywania drobnych nakładów, do których należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody (art. 681 k.c.), a w szczególności poprzez regularne odnawianie (malowanie) lokalu i wykonywanie bieżących napraw urządzeń (po upływie okresu gwarancji),
 - utrzymania porządku i czystości na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnego użytku,
 - naprawy wszelkich uszkodzeń w lokalu oraz poza nim, powstałych z winy użytkownika lub jego domowników,

POZnań*

- d) natychmiastowego zgłoszenia do Administracji zauważonych w okresie gwarancji uszkodzeń wszelkich urządzeń oraz instalacji znajdujących się w lokalu, budynku lub jego otoczenia bez względu na przyczynę,
 - e) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody Użytkownik jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia osobom upoważnionym przez Administrację. Jeżeli Użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale,
 - f) umożliwienia wejścia do zajmowanego lokalu, w celu dokonania niezbędnych napraw lub zmiany instalacji, urządzeń oraz odczytów i legalizacji urządzeń pomiarowych, a także w celu usunięcia uszkodzeń – pod rygorem ponoszenia skutków niedokonania tych prac,
 - g) umożliwienia wejścia do zajmowanego lokalu, w celu wykonania niezbędnych przeglądów stanu technicznego lokalu, w tym przeglądów gwarancyjnych.
2. Wszelkie przeróbki w lokalach mogą być dokonywane po uprzednim ich zgłoszeniu i uzyskaniu pisemnej akceptacji ze strony Wynajmującego. W przypadku dokonania powyższych zmian, bez uprzedniego uzyskania zgody lub akceptacji, Wynajmujący może żądać przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego lub obciążyć Użytkownika wszelkimi kosztami wynikającymi z dokonania ww. przeróbek lub zmian konstrukcyjnych, a tym samym elementy poddane przeróbkom tracą gwarancję głównego wykonawcy.
3. Wyjście na dach budynku jest zabronione.
4. Zakładanie wszelkiego rodzaju instalacji oraz anten radiowych i telewizyjnych może być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego i przez osoby do tego uprawnione.
5. Zabrania się mocowania wszelkiego rodzaju instalacji i urządzeń na elewacji budynku.
6. Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji w instalacje: elektryczną, ciepłej, zimnej wody i centralnego ogrzewania pod rygorem utraty gwarancji na budynek udzielonej przez głównego wykonawcę.
7. Do kontroli stanu technicznego lokali oraz urządzeń i instalacji uprawnione są osoby posiadające upoważnienie Administracji, które winni okazać użytkownikowi lokalu.

8. Zabrania się wrzucania do muszli ustępowych odpadów zagrażających niedrożnością instalacji. W razie zapchania rur Użytkownicy lokali położonych ponad miejscem zapchania rur zostaną obciążeni kosztami oczyszczania.
9. Zabrania się używania grilla i innych urządzeń powodujących zadymienie w pomieszczeniach mieszkalnych/ użytkowych oraz na balkonach i częściach wspólnych budynku.
10. Podlewanie roślin poza lokalem powinno odbywać się z umiarem tak, aby woda nie niszczyła elewacji i nie brudziła położonych niżej okien.
11. W budynku zabrania się jakiegokolwiek hodowli zwierząt. W budynkach mieszkalnych wolno trzymać zwierzęta domowe, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu oraz spokojowi pozostałych Użytkowników, a ich właściciele przestrzegają wymogów sanitarno – porządkowych (tj. sprzątanie odchodów, wyprowadzanie psów itp.).
12. Za wszystkie szkody, zanieczyszczenia spowodowane przez zwierzęta domowe w budynkach i ich otoczeniu, a zwłaszcza na terenach zielonych odpowiadają ich posiadacze.
13. Poza obręb lokalu mieszkalnego psy należy wyprowadzać na smyczy oraz zaleca się wyprowadzanie ich w kagańcu.
14. Nie należy dopuszczać do przebywania psów w porze nocnej poza obrębem lokalu mieszkalnego. Ich właściciele są zobowiązani dopilnować, by nie zakłócały spokoju pozostałych Użytkowników.
15. Użytkownik winien w możliwie najlepszy sposób zabezpieczyć swoje mienie (mieszkanie, samochód itp.) przed włamaniem. Zalecane jest ubezpieczenie mieszkania z tytułu odpowiedzialności cywilnej.
16. Z uwagi na termoizolacyjność budynku zaleca się częste i intensywne wietrzenie mieszkań w celu zwiększenia cyrkulacji powietrza, stosując zasadę „*im szczelniejsze okna i drzwi tym większa częstotliwość wietrzenia*”. W celu zapewnienia prawidłowego działania wentylacji zakazuje się zamykania lub zaklejania nawietrzaków okiennych.
17. Niestosowanie się do ww. zaleceń może powodować powstawanie pleśni na ścianach, za które Wynajmujący i generalny wykonawca budynku nie będą brali odpowiedzialności.

18. Zabrudzenia stolarki okiennej należy usuwać powszechnie dostępnymi środkami w roztworze ciepłej wody. Wszelkiego rodzaju pasty do czyszczenia, proszki do szorowania, ostre szczotki i gąbki (zwłaszcza druciane) są bezwzględnie zabronione, z uwagi na możliwość zniszczenia powierzchni przez porysowanie. Zabrania się również stosowania agresywnych rozpuszczalników działających niszcząco na plastik, takich jak acetonowe bądź nitrocelulozowe oraz benzyn.
19. Nie podlegają wymianie lub naprawie urządzenia lub ich elementy zużyte w następstwie normalnej/ normatywnej eksploatacji, zgodnej z ich przeznaczeniem.
20. Celem racjonalnego gospodarowania energią cieplną należy:
 - a) efektywnie wykorzystywać zawory termostatyczne w celu zróżnicowania temperatury w poszczególnych pomieszczeniach: sypialnia, pokój dzienny, łazienka, kuchnia; obniżenie temperatury w pomieszczeniu o 1st. C zmniejsza zużycie energii o 6%,
 - b) wietrzyć pomieszczenia krótko i intensywnie, tak aby nie wychłodzić mebli i ścian; podczas otwierania okien zamykać zawory termostatyczne; nie otwierać okien na czas nieobecności w mieszkaniu, ponieważ zimne powietrze ochładza grzejnik i termostat otwiera się maksymalnie, co powoduje duże straty; w razie opuszczenia lokalu na dłuższy czas, należy ustawić zawory na minimum,
 - c) nie zabudowywać i nie zasłaniać grzejników dostarczających ciepło do mieszkań,
 - d) zwracać uwagę na właściwe użytkowanie pomieszczeń wspólnych w budynku. klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze itp. należy ogrzewać w sposób kontrolowany; w okresie zimowym należy zwracać uwagę na zamykanie drzwi wejściowych, okien na klatkach schodowych, oraz w pomieszczeniach wspólnych.

II. Postanowienia szczegółowe dotyczące użytkowania budynku i jego otoczenia


1. Zabrania się wrzucania twardych i ciężkich przedmiotów jak gruz, kamienie, meble, szkło, części materaców itp. do pojemników na śmieci. Przedmioty te powinny być składowane obok pojemników.
2. Obowiązkiem Użytkowników jest segregowanie odpadów i ich wyrzucanie do pojemników na ten cel przeznaczonych.

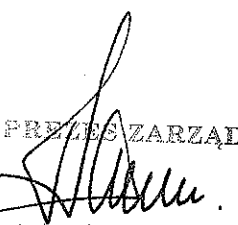
3. Składowanie odpadów wielkogabarytowych dozwolone jest wyłącznie w terminach wyznaczonych przez Związek Międzygminny GOAP po uprzednim powiadomieniu przez Administrację (obwieszczenie w ogólnodostępnym miejscu).
4. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, Użytkownik zobowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczone miejsce.
5. Parkowanie pojazdów dozwolone jest wyłącznie w miejscach do tego przeznaczonych.
6. Zabrania się niszczenia trawników, krzewów i drzew. Opiekę na trawnikami, krzewami i drzewami poleca się wszystkim Użytkownikom budynku.
7. Głośne prace remontowe mogą być wykonywane wyłącznie w dni robocze w godzinach od 9.00 do 18.00.
8. W celu zapewnienia drogi pożarowej nie wolno zastawiać korytarzy, klatek schodowych przedmiotami, meblami, wózkami dla dzieci itp.
9. Cisza nocna obowiązuje w godzinach od 22⁰⁰ – 6⁰⁰, jednakże korzystanie z odbiorników TV, radiowych, magnetofonów, itp. w pozostałym czasie również nie powinno zakłócać spokoju pozostałych Użytkowników budynku.
10. Zabrania się palenia wyrobów tytoniowych oraz spożywania alkoholu w części budynku przeznaczonej do wspólnego używania przez lokatorów, tj. w przedsionkach i na klatkach schodowych.
11. Drzwi wejściowe (domofonowe) do budynku powinny być zamykane. Każdy Użytkownik lokalu powinien posiadać własny klucz do tych drzwi i obowiązany jest je zamykać przy wchodzeniu i wychodzeniu z budynku.
12. Jeżeli Użytkownik wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, Wynajmujący lub Użytkownik innego lokalu, w tym budynku, może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opuszczenia.

Niniejsze zasady obowiązują każdego Użytkownika, począwszy od dnia przejęcia lokalu.

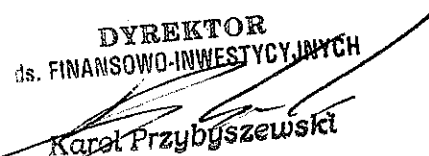
Podstawa prawna:

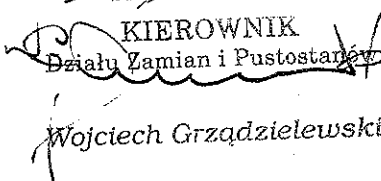
1. Rozporządzenie MSWiA z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836)
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2016.1610 j.t.)


CZŁONEK ZARZĄDU
Michał Prymas


PREZES ZARZĄDU
Arkadiusz Stasica

POZnań*


DYREKTOR
ds. FINANSOWO-INWESTYCYJNYCH
Karol Przybyszewski


KIEROWNIK
Działu Zamian i Pustostanów
Wojciech Grządzielwski


p.o. KIEROWNIKA
Działu Eksploatacji
Wojciech Konieczny