Toruń, 10.03.2017 r.

**Instrukcja użytkowania i eksploatacji lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego w zasobach Toruńskiego TBS Sp. z o.o.**

**ROZDZIAŁ I – Zasady ogólne**

1. Lokal mieszkalny powinien być użytkowany w sposób zapewniający:
   1. zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
   2. utrzymanie właściwego stanu technicznego,
   3. utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego,
   4. prawidłowe funkcjonowanie instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu,
   5. właściwe ogrzewanie lokalu celem zapobieżenia jego degradacji,
   6. właściwe przewietrzanie lokalu celem zapobieżenia jego degradacji.
2. Najemca lokalu zobowiązany jest zgłaszać zauważone wady i usterki w formie pisemnej bezpośrednio w Toruńskim TBS Sp. z o.o.
3. Najemca lokalu zobowiązany jest prowadzić wszelkie prace konserwacyjne lokalu w zgodności z obowiązującymi przepisami przy zachowaniu przepisów BHP, stosować materiały posiadające atesty i aprobaty techniczne oraz wykonywać je przez osoby posiadające stosowne kwalifikacje.
4. Wykonywanie jakichkolwiek przeróbek i zmian wymaga zgody Toruńskiego TBS Sp. z o.o. pod groźbą wypowiedzenia umowy najmu.
5. W czasie użytkowania instalacji i urządzeń należy:
   1. zapewnić ich ochronę przed uszkodzeniem,
   2. wykonywać zabiegi konserwacyjne i naprawy przewidziane instrukcją użytkowania,
   3. likwidować przecieki z instalacji, w zakresie obciążającym najemcę lokalu, niezwłocznie po ich ujawnieniu się,
   4. dokonywać napraw i wymian uszkodzonych lub zużytych elementów instalacji i wyposażenia lokalu w zakresie obciążającym najemcę lokalu,
   5. informować Toruńskie TBS Sp. z o.o. o wszelkich uszkodzeniach instalacji, których naprawa należy do jego obowiązków,
   6. informować Toruńskie TBS Sp. z o.o. o wszelkich awariach na instalacjach w lokalu mieszkalnym mogących mieć wpływ na powstanie szkody w sąsiednich lokalach mieszkalnych.
   7. 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.

**ROZDZIAŁ II - elementy budowlane**

**1. Ściany wewnętrzne i zewnętrzne**

W czasie eksploatacji budynku należy przestrzegać następujących warunków:

1. należy utrzymywać należytą wilgotności względną w mieszkaniu (45-55%),

*Najczęstszym zjawiskiem spotykanym w budynkach, szczególnie w okresie jesienno-zimowym, jest nadmierna wilgoć, która związana jest często z niewłaściwą eksploatacją lokali mieszkalnych i użytkowych Polega ona na utrzymywaniu zbyt dużej wilgotności powietrza w pomieszczeniach przekraczająca w okresie grzewczym wielkość 55% przy temperaturze w pomieszczeniach poniżej 20 stopni C. . Zjawisko to charakteryzuje się odczuwalnym, nieprzyjaznym dla człowieka mikroklimatem, skraplaniem się rosy na stronie wewnętrznej szyb okiennych, rozwojem grzybów pleśniowych na elementach budowlanych, stolarce okiennej lub meblach ustawionych przy ścianie zewnętrznej budynku (wszędzie tam, gdzie jest mały ruch powietrza) oraz nieprzyjemnych zapachów stęchlizny.*

*Źródeł wilgoci jest wiele. Dostaje się ona do pomieszczenia wraz z powietrzem zewnętrznym, najczęściej powstaje w wyniku czynności wykonywanych przez domowników ( kąpiele, pranie, gotowanie, suszenie odzieży).Przyczyną powstawania wilgoci w środowisku wewnętrznym jest także min:*

* *zbyt mała intensywność wietrzenia mieszkań*
* *wykonywanie prac powodujących zwiększenie wilgoci w powietrzu takich jak :przygotowywanie posiłków, gotowanie wody, pranie i suszenie bielizny, przy zamkniętych oknach.*
* *nie wietrzenie pomieszczeń po nocy oraz po porannej lub wieczornej toalecie ( kompanie, branie prysznica)*
* *utrzymywanie zbyt niskiej temperatury w pomieszczeniach ( poniżej 20 stopni C),*
* *wychłodzenie lokalu poprzez wyłączanie ogrzewania.*

*Wilgoć, która pojawiła się do mieszkaniu lub lokalu powinna być bezwzględnie odprowadzona na zewnątrz przy pomocy kanałów wentylacji grawitacyjnej lub hybrydowej przy zapewnieniu należytego dopływu powietrza z zewnątrz poprzez okna lub zamontowane w nich nawiewniki, a także zapewnienie należytego przepływu powietrza w mieszkaniu poprzez odpowiednie szczeliny i kratki w drzwiach wewnętrznych, nie zastawianie meblami ścian zewnętrznych. Do najczęściej spotykanych niewłaściwych zachowań najemców należy min.:*

* *nadmiernie uszczelnienie okien,*
* *zamykanie nawiewników,*
* *zasłanianie kratek wentylacyjnych, lub ich nie czyszczenie*
* *montowanie drzwi wewnętrznych do pokoi bez zapewnienia wymaganej szczeliny przy podłodze (80cm2) i do pozostałych pomieszczeń wyposażonych w kratki wentylacyjne, bez odpowiednich otworów (w drzwiach do wc i łazienki powierzchnia otworów w dolnej części drzwi powinna wynosić 200 cm2).*

*Zakazana jest jakakolwiek ingerencja w istniejący system wentylacyjny jaki jest w mieszkaniu. Najemca zobowiązany jest każdorazowo udostępnić mieszkania służbom administracyjnym w celu sprawdzenia prawidłowości funkcjonowania wentylacji oraz sposobu użytkowania mieszkania. W przypadku wątpliwości dotyczących utrzymywania należytej temperatury w mieszkaniu najemca będzie zobowiązany do okazania faktur dokumentujących poniesione koszty na ogrzanie mieszkania (zapis ten dotyczy mieszkań z indywidualnym systemem grzewczym).*

1. należy utrzymywać we wszystkich pomieszczeniach mieszkalnych, łazienkach, lub przeznaczonych na stały pobyt ludzi, odpowiednią temperaturę powietrza (wskazane min. 20°C w pokojach i 22°C w łazienkach i wc); szczególnie w okresie grzewczym
2. należy zapewnić należytą wymianę powietrza, zgodnie z Polska Normą *( zgodnie z PN-83/B-03430 w pokojach powinna występować wymiana powietrza w ilości 1 wymiana na godzinę , w łazience i wc 50 m3/h, w kuchniach z kuchenka elektryczną 50m3/h, z kuchenką gazowa 120 m3/h)*
3. niedopuszczalne jest wykonywanie przebić elementów ścian, ich podcinanie (np. bruzdami) dla ukrycia przewodów instalacyjnych;
4. zabrania się wykuwania nowych otworów drzwiowych i okiennych oraz usuwania fragmentów ścian;
5. elementy wyposażenia mieszkań można mocować na ścianach konstrukcyjnych za pomocą odpowiednich 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;*
6. zabrania się mocowania jakichkolwiek elementów na elewacji budynku
7. pomieszczenia należy użytkować zgodnie z ich przeznaczeniem.

**2. Stropy**

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

1. zabrania się wprowadzania zmian w układzie ścianek działowych oraz wykonywania podziałów pomieszczeń bez uzgodnienia z administracją;
2. niedopuszczalne jest przeciążanie stropu ponad obciążenie użytkowe 150 kg/m2;
3. niedopuszczalne jest wykonywanie dodatkowych otworów i przebić przez stropy i podcinanie konstrukcji;
4. 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 wykonywać jakichkolwiek przebić instalacyjnych i otworów drzwiowych w ścianach konstrukcyjnych oraz zamurowywać i zasłaniać otworów w ścianach działowych ( tzw. ażur w górnej części ścianek działowych) i otworów wentylacyjnych. Należy również okresowo wietrzyć piwnice przez otwory okienne.

Aby zapewnić prawidłowe funkcjonowanie wentylacji należy utrzymywać:

1. właściwy stan kratek wentylacyjnych i drożność przewodów;
2. właściwy stan drzwi do komórek lokatorskich (zabrania się ich zabudowywania lub wymiany na pełne drzwi bez odpowiedniej wentylacji);
3. właściwy stan ścianek ażurowych wydzielających komórki lokatorskie,

**4. Stolarka okienna i drzwiowa.**

W czasie eksploatacji budynku należy przestrzegać następujących warunków:

1. stolarkę należy utrzymywać w czystości, unikać nadmiernego zawilgocenia, nie uszkadzać mechanicznie i nie obciążać nadmiernie skrzydeł.
2. w okresie rękojmi nie wolno montować do ram okiennych i drzwiowych żaluzji i rolet. Jakiekolwiek zmiany związane ze sposobem zamykania okien oraz montaż rolet powodować będą utratę praw wynikających z rękojmi.
3. w przypadku, gdy okna wyposażone są w nawiewniki, służące do optymalnego napływu strumienia powietrza należy je użytkować zgodnie z instrukcją obsługi stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej instrukcji.
4. gładkie powierzchnie profili oraz pakietów szklanych powinny być czyszczone miękkimi szmatkami przy użyciu sporządzonych w wodzie o temperaturze pokojowej łagodnych roztworów ogólnie dostępnych środków chemicznych (np. łagodne płyny do mycia naczyń). Nie wolno stosować do tego celu środków o charakterze nieobojętnym (np. o silnym odczynie kwasowym lub alkalicznym) lub też takich, które mogą spowodować uszkodzenia powierzchni (np. proszki do prania czy rozpuszczalniki). Do czyszczenia nie należy również używać drucianych szczotek czy gąbek. W przypadku poważniejszych zabrudzeń zalecamy stosowanie specjalnych środków do pielęgnacji lub konserwacji stolarki okiennej.
5. zaleca się raz na jakiś czas kontrolę otworów odwadniających okno, znajdujących się na ościeżnicy od strony zewnętrznej. Powinny one być czyste i drożne. W przypadku zapchania je niezwłocznie oczyścić.
6. okna wyposażone są w uszczelki z wysokoplastycznego i odpornego na starzenie i warunki atmosferyczne materiału EPDM. Przy konserwacji uszczelek należy stosować się do tych samych zasad, które dotyczą profili okiennych.
7. okucia okien regularne (co najmniej raz w roku) powinny być smarowane. Do smarowania należy stosować wyłącznie smar lub olej maszynowy bez zawartości żywic i kwasów.

W przypadku nieprawidłowego działania okien w okresie gwarancji nie regulować okien samodzielnie , regulację wykona wyspecjalizowany przedstawiciel firmy Wykonawczej w ramach gwarancji, usterki należy zgłaszać do administracji budynku, po okresie gwarancji usterki powinny być usuwane przez wyspecjalizowanych fachowców na koszt najemcy mieszkania.

1. **Podłoża i podłoga**

W czasie eksploatacji budynku należy przestrzegać następujących warunków:

1. podłoża pod posadzki w budynku wykonano w postaci wylewek betonowych.
2. posadzki betonowe wykonane w piwnicach nie są odporne na uszkodzenia mechaniczne.
3. podłogi z PCV (rulonowe) nie są odporne na działanie kwasów i ługów oraz na rozpuszczalniki organiczne jak: aceton, toluen, benzen oraz wysoką temperaturę powyżej 60oC. Konserwacja takiej podłogi polega na zmyciu ciepłą wodą z dodatkiem środków myjących i po wyschnięciu na zaciągnięciu cienką warstwą pasty do podłóg lub środkiem do konserwacji podłóg z PCV.
4. należy unikać długiego kontaktu paneli podłogowych z cieczami, a w szczególności ze stojącą wodą, gdyż może to trwale uszkodzić podłogę. Drobne zarysowania powstające w związku z użytkowaniem podłogi laminowanej należą do zjawisk normalnych, których nie da się całkowicie wyeliminować. Ślady te można jednak zminimalizować stosując specjalne filcowe podkładki pod nogi krzeseł, stołów, mebli, a w okolicy wejścia poprzez zastosowanie wycieraczki. Strefy szczególnie narażone na zniszczenia (np. podłoga pod krzesłem na kółkach) można dodatkowo zabezpieczyć stosując specjalne maty ochronne. Nie wolno stawiać doniczek z roślinami pokojowymi bezpośrednio na podłodze. Zawsze należy stosować podstawki. Paneli podłogowych nie wolno dodatkowo lakierować ani polerować. ( zasady korzystania z paneli podłogowych załącznik nr2),
5. podłogi z płytek terakotowych należy zmywać ciepłą wodą z dodatkiem środków myjących przeznaczonych do mycia glazury.

**6. Ścianki działowe**

W budynku wykonano ścianki działowe z pustaków ceramicznych. 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 odpowiednich 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 podtynkowej nie jest usterką tylko mechanicznym uszkodzeniom i nie podlega gwarancji.

1. **Tynki i okładziny ścienne**

W czasie eksploatacji budynku należy przestrzegać następujących warunków:

1. 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, za ich usuwanie odpowiada najemca.
2. 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**

Instalacje i urządzenia wentylacyjne powinny w okresie ich użytkowania zapewniać możliwość skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach. Celem uniknięcia niepożądanej, podwyższonej wilgotności powietrza w mieszkaniu przestrzegać należy podanych niżej zasad:

1. utrzymywać wentylację wyciągową w ciągłej sprawności technicznej,
2. zapewnić swobodny dopływ powietrza zewnętrznego do pomieszczeń mieszkalnych i piwnic przez odpowiednie ustawienie skrzydeł okiennych tj. uchylenie, rozwarcie lub rozszczelnienie,
3. w mieszkaniach, gdzie zastosowano wentylację hybrydową niskociśnieniową wspomaganą poprzez nawiewniki zamontowane w stolarce okiennej stosować zasady użytkowania nawiewników zgodnie z instrukcją obsługi – załącznik nr 1 do instrukcji użytkowania.
4. zapewnić swobodny przepływ powietrza zewnętrznego wewnątrz mieszkania przez kratki lub szczeliny wyrównawcze pomiędzy dolną krawędzią drzwi a podłogą, *- inne warunki dla drzwi od pokoju i inne dla drzwi od łazienki (patrz Rozdział II pkt 1 litera a)*
5. w mieszkaniach , w których występują osobne piony do podłączenia okapów montować urządzenia o mocy nie większej niż 3 kW posiadające własny zawór zwrotny przeciwnawiewny.
6. w mieszkaniach , w których nie występują osobne piony do podłączenia okapów dopuszcza się montaż urządzeń z pochłaniaczem węglowym, zabrania się podłączania okapów do pionów wentylacyjnych.
7. w okresie jesienno – zimowym utrzymać normatywną temperaturę w mieszkaniu *(patrz Rozdział II pkt 1 litera b)*
8. pamiętając, że w okresie tym istnieje ścisła zależność pomiędzy temperaturą a wilgotnością względną powietrza.

Zaleca się wietrzenie pomieszczeń kilka razy dziennie przez 10-15 minut przy zamkniętych zaworach termostatycznych, szczególnie po nocy, po porannej i wieczornej toalecie (kompanie, branie prysznica), przy wykonywaniu czynności powodujących wzrost wilgoci w mieszkaniu (pranie suszenie gotowanie itp.). Należy także systematyczne czyścić kratki wentylacyjne i nawiewniki okienne. Otwarcie okien na krótki czas nie powoduje wyziębienia ścian i przedmiotów w pomieszczeniach a zapewnia skuteczną wymianę powietrza.

1. **Instalacje wody zimnej i cieplej**

W czasie eksploatacji budynku należy przestrzegać następujących warunków:

1. 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. Osprzęt w postaci umywalek, misek ustępowych, wanien / kabin prysznicowych, baterii umywalkowych i zlewozmywakowych należy użytkować zgodnie z przeznaczeniem. Uszkodzenia mechaniczne nie podlegają gwarancji, nie są traktowane jako usterka.
2. Zawory odcinające oraz wodomierze znajdują się w szachtach technologicznych. Zaleca się zamykanie zaworów odcinających podczas dłuższych okresów nieobecności w mieszkaniu,
3. Zakres instalacji wody zimnej i ciepłej, za który odpowiada najemca:
   * utrzymanie drożności podłączeń wodociągowych na odcinku od urządzenia do pionu głównego
   * utrzymanie i konserwacja baterii i zaworów czerpalnych oraz spłuczek ustępowych

Całość instalacji wody zimnej i ciepłej została wykonana zgodnie z obowiązującymi normami. Jakiekolwiek samowolne przeróbki i zmiany w instalacji ogrzewania, wody zimnej i ciepłej są niedopuszczalne (demontaż urządzeń i baterii uznaje się za ingerencję w instalacje). Remont i przeróbka instalacji wody zimnej i ciepłej mogą być przeprowadzone jedynie przez uprawnione do tego osoby po uzgodnieniu z Toruńskiem TBS Sp. z o.o.

1. **Instalacja kanalizacji sanitarnej**

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

* 1. nie wolno wprowadzać do instalacji odpadków gospodarstwa domowego, śmieci, gruzu, pieluszek, pampersów, tamponów itp.;
  2. nie wylewać ścieków o temperaturze pow.60°C;
  3. nie wylewać środków chemicznych takich jak: aceton, benzen, tri, farby i lakiery;
  4. nie umieszczać w pobliżu przewodów silnych źródeł ciepła,
  5. zakres kanalizacji sanitarnej, za który odpowiada najemca:
* utrzymanie szczelności podłączeń oraz urządzeń sanitarnych od miejsca ich włączenia do zaworów odcinających,
* utrzymanie drożności podłączeń kanalizacyjnych na odcinku od urządzenia do pionu głównego

Całość instalacji kanalizacji sanitarnej została wykonana zgodnie z obowiązującymi normami. Jakiekolwiek samowolne przeróbki i zmiany w kanalizacji sanitarnej są niedopuszczalne. Remont i przeróbka kanalizacji sanitarnej mogą być przeprowadzone jedynie przez uprawnione do tego osoby po uzgodnieniu z Toruńskiem TBS Sp. z o.o.

1. **Instalacja centralnego ogrzewania.**

W czasie eksploatacji budynku należy przestrzegać następujących warunków:

1. 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,
2. zastosowane grzejniki panelowe lub łazienkowe (drabinki) z głowicami termostatycznymi umożliwiającymi utrzymywanie odpowiedniej temperatury w pomieszczeniu nie powinny być zabudowywane lub zasłanianie grzejników,
3. zabrania się samowolnego demontażu grzejników w celu przeprowadzenia prac remontowych. W przypadku konieczności demontaż grzejników jest możliwy jedynie poza sezonem grzewczym i tylko za zgodą Toruńskiego TBS,
4. W przypadku uszkodzenia głowic zaworów termostatycznych należy bezzwłocznie zgłosić szkodę do Toruńskiego TBS.

Całość instalacji centralnego ogrzewania została wykonana zgodnie z obowiązującymi normami. Jakiekolwiek samowolne przeróbki i zmiany w instalacji centralnego ogrzewania są niedopuszczalne. Remont i przeróbka instalacji centralnego ogrzewania mogą być przeprowadzone jedynie przez uprawnione do tego osoby po uzgodnieniu z Toruńskiem TBS.

1. **Instalacja gazowa (jeżeli występuje w budynku)**

W czasie eksploatacji budynku należy przestrzegać następujących warunków:

1. zabrania się wkuwania tej instalacji w ścianę.
2. zabrania się zabudowy instalacji gazowej

Jeżeli źródłem energii cieplnej jest piec gazowy zlokalizowany w lokalu mieszkalnym szczegółowe zasady użytkowania pieca są określone w instrukcji przekazanej w dniu zasiedlenia oraz przekazane najemcy w czasie szkolenia przeprowadzonego przez serwisanta wskazanego przez Toruńskie TBS Sp. z o.o. Piece gazowe podlegają corocznym przeglądom zgodnie z wytycznymi producenta. Jakakolwiek ingerencja w piece gazowe jest zabroniona.

Gazomierz z zaworem odcinającym znajduje się w szachcie technologicznym na klatce schodowej.

Całość instalacji gazowej została wykonana zgodnie z obowiązującymi normami. Jakiekolwiek samowolne przeróbki i zmiany w instalacji gazowej są niedopuszczalne. Remont i przeróbka instalacji gazowej mogą być przeprowadzone jedynie przez uprawnione do tego osoby po uzgodnieniu z Toruńskiem TBS.

1. **Instalacja elektryczna**

W czasie eksploatacji budynku należy chronić instalację, która jest prowadzona na ścianach, sufitach oraz w posadzce, przed uszkodzeniami mechanicznymi. Niedopuszczalne jest niszczenie instalacji poprzez jej dziurawienie (np. wiercenie otworów, wbijanie gwoździ),

Dla zapewnienia ochrony przed porażeniem zastosowano wyłącznik różnicowoprądowy umieszczony w tablicy mieszkaniowej zlokalizowanej w przedpokoju. Zabezpieczenia instalacji zostały zainstalowane i szczegółowo opisane w tablicy mieszkaniowej,

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

1. **Instalacja domofonowa.**

W czasie eksploatacji budynku należy przestrzegać następujących warunków:

1. należy chronić instalację, która prowadzona jest na ścianach przed uszkodzeniami mechanicznymi. Niedopuszczalne jest niszczenie instalacji poprzez jej dziurawienie (np. wiercenie otworów, wbijanie gwoździ),
2. niedopuszczalny jest samowolny demontaż aparatu domofonowego lub zmiana jego lokalizacji,

Całość instalacji domofonowej została wykonana zgodnie z obowiązującymi normami. Jakiekolwiek samowolne przeróbki i zmiany w instalacji domofonowej są niedopuszczalne. Remont i przeróbka instalacji domofonowej mogą być przeprowadzone jedynie przez uprawnione do tego osoby po uzgodnieniu z Toruńskiem TBS.

1. **Instalacja antenowa lub światłowodowa (jeżeli występuje w budynku)**

Instalacja antenowa i światłowodowa jest prowadzona na ścianach oraz z posadzce, umożliwia odbiór cyfrowej telewizji naziemnej oraz satelitarnej, radiowej i kablowej oraz korzystanie z internetu, została sprowadzona i zakończona w szafce teletechnicznej zlokalizowanej w przedpokoju.

Całość instalacji antenowej lub światłowodowej została wykonana zgodnie z obowiązującymi normami. Jakiekolwiek samowolne przeróbki i zmiany w instalacji antenowej lub światłowodowej są niedopuszczalne. Remont i przeróbka instalacji antenowej lub światłowodowej mogą być przeprowadzone jedynie przez uprawnione do tego osoby wskazane przez Toruńskie TBS.

**16. Uwagi końcowe.**

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.

Elementy wystroju zewnętrznego budynku (m.in. kolor elewacji, balustrad, drzwi wejściowych) są częścią koncepcji architektonicznej budynku i jako takie poddane są ochronie osobistych praw autorskich przysługujących autorowi projektu budowlanego. Ingerencja w wygląd tych elementów jest zabroniona.

Kuchenki elektryczne, gazowo-elektryczne lub gazowe należy użytkować zgodnie z przeznaczeniem. Nie dopuszcza się wymiany kuchenek na inny rodzaj zasilania niż przewidziany w projekcie, w tym przede wszystkim kuchenek elektrycznych na kuchenki zasilane gazem z butli.

Na przeprowadzenie remontów i prac wykończeniowych Najemca jest zobowiązany uzyskać każdorazowo zgodę Właściciela – Toruńskiego TBS. W tym celu należy złożyć prośbę pisemną w siedzibie Spółki.

W przypadku stwierdzenia samowolnych przeróbek lub nie stosowania się do zapisów Instrukcji użytkowania i eksploatacji lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego w zasobach Toruńskiego TBS Toruńskie TBS wezwie Najemcę do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego lub usunie nieprawidłowości na jego koszt

Instrukcja ta nie wyczerpuje w pełni tematyki związanej z prawidłową eksploatacją lokalu mieszkalnego. Jej celem jest zwrócenie uwagi najemców mieszkań na potrzebę racjonalnego użytkowania i starannej konserwacji mieszkań, a jednocześnie przekazania podstawowych informacji w tym zakresie.

 Załączniki:

1. Instrukcja użytkowania nawiewników okiennych.
2. Zasady korzystania z paneli podłogowych.