

VNITŘNÍ PŘEDPIS Č. 19/2015

PŘÍRUČKA K UŽÍVÁNÍ BYTOVÉ JEDNOTKY A SPOLEČNÝCH PROSTOR BYTOVÉHO DOMU

Rada města Benešov vydává s účinností od 01. 07. 2015 vnitřní předpis č. 19/2015 – Příručku k užívání bytové jednotky a společných prostor bytového domu, která byla schválena usnesením Rady města Benešov č. 436-10/2015/RM ze dne 27.05.2015.

BYTOVÝ DŮM:
Č. BYTOVÉ JEDNOTKY:
PATRO:

OBSAH:

I. ZÁKLADNÍ INFORMACE

II. PŘEVZETÍ VAŠÍ JEDNOTKY

III. STĚHOVÁNÍ

IV. ZÁRUKY - OPRAVY

- IV. 1. ZÁRUKY NA VAŠI BYTOVOU ČI NEBYTOVOU JEDNOTKU
- IV. 2. ZÁVADY, NA NĚŽ SE NEVZTAHUJE ZÁRUKA
- IV. 3. OBJEDNÁVÁNÍ OPRAV V ZÁRUČNÍ DOBĚ
- IV. 4. ORGANIZACE DOBY PROVÁDĚNÍ OPRAV
- IV. 5. POTVRZENÍ PROVEDENÉ OPRAVY
- IV. 6. POSTUP PŘI POŽADAVKU NA ODSTRANĚNÍ NALÉHAVÉ OPRAVY –
HAVARIJNÍ SITUACE
- IV. 7. KOHO VOLAT V PŘÍPADĚ NALÉHAVÝCH OPRAV
- IV. 8. PROBLÉMY, KTERÉ TYPICKY VYŽADUJÍ NALÉHAVÉ OPRAVY

V. PÉČE O BYTOVOU JEDNOTKU A SPOLEČNÉ PROSTORY

- V. 1. OBECNÁ PRAVIDLA
- V. 2. SPOLEČNÉ PROSTORY
 - 1) Společné chodby a schodiště
 - 2) Požární ochrana objektu
 - 3) Výtahy
 - 4) Rozvaděč elektro
 - 5) Likvidace odpadů
- V. 3. VLASTNÍ BYTOVÁ JEDNOTKA
 - 1) Plastová okna a balkónové dveře
 - 2) Rozvody a zařizovací předměty ZTI
 - 3) Rozvody a zařizovací předměty elektro
 - 4) Ústřední topení
 - 5) Rozvody a zařizovací předměty vzduchotechniky (VZT)
 - 6) Terasy a balkóny
 - 7) Zámečnické konstrukce
 - 8) Než odjedete na dovolenou

VI. ÚPRAVY V BYTOVÉ JEDNOTCE

I. ZÁKLADNÍ INFORMACE

SPRÁVCE NEMOVITOSTI:

Se sídlem:
IČO:

Město Benešov

Masarykov náměstí 100, Benešov, PSČ 256 01
002 31 401

Pevná linka technika:
Tel.:
E-mail:

317 754 120
603 447 056
pechac@benesov-city.cz

Domovník objektu:
Tel.:

II. PŘEVZETÍ VAŠÍ JEDNOTKY

V souladu s nájemní smlouvou bude při předání a převzetí sepsán "Předávací protokol", jehož součástí bude stav energií a soupis případných drobných vad, které budou odstraněny dle dohody.

III. STĚHOVÁNÍ

Věnujte prosím zvýšenou pozornost výběru Vaší stěhovací firmy. Neodbornou prací této firmy může dojít zejména k poškození vstupních dveří, fasády, vnitřních omítek a zejména k trvalému poškození interiéru kabiny i mechaniky výtahu, který není určen ke stěhování nadměrných a nadrozměrných nákladů. Nosnost výtahů je uvedena na informačním štítku v kabině výtahu. Nájemníci jednotek jsou odpovědní za jimi najatou stěhovací firmu, a tím i za škody způsobené při stěhování (např. na chodnících, parkových úpravách, stěnách společných prostor, výtahu apod.). V případě, že dojde k poškození objektu stěhovací firmou, sepište prosím o poškození na místě protokol, který bude parafován zástupcem stěhovací firmy, která má být pro tento případ pojištěna. V opačném případě bude oprava požadována po Vás.

IV. ZÁRUKY - OPRAVY

IV.1. Záruky na Vaši bytovou či nebytovou jednotku

Záruka se vztahuje na vlastníkem nově zabudované stavební prvky v rámci opravy či rekonstrukce domu a bytu.

IV.2. Závady, na něž se nevztahuje záruka

Záruka se nevztahuje na části jednotky, na kterých byly provedeny nájemníkem jednotky stavební nebo montážní zásahy nebo na závady prokazatelně způsobené jiným než běžným užíváním. Obdobně se nevztahuje na závady zařízení, způsobené užíváním v rozporu s návody na užívání přístrojů, zařizovacích předmětů a instalovaného vybavení nebo na kterých nebyla prováděna běžná nebo doporučená údržba.

IV.3. Objednávání oprav

V případě, že uplatňujete běžnou opravu nebo opravu v záruční době, je nezbytné nahlásit požadavek na tuto opravu bez zbytečného odkladu po zjištění závady, abyste zabránili dalším nepříjemnostem nebo škodám, které mohou původní závadu doprovázet. Vlastník nemovitosti nenese odpovědnost za další vady nebo škody způsobené tím, že zjištěná závada nebyla včas nahlášena nebo nebylo umožněno její posouzení nebo její oprava.

IV.4. Organizace doby provádění oprav

S výjimkou případů naléhavých oprav budou opravy ve Vaší jednotce prováděny během běžné pracovní doby (Po-Pá 8.00 – 16.00 hod.). Dovolujeme si Vás požádat o maximální součinnost ve věci umožnění přístupu do prostor výlučně užívaných Vámi za účelem odstranění vad jednotek, společných částí domu nebo pozemku. Vhodný termín s Vámi dohodne zástupce dodavatele či zástupce vlastníka.

IV.5. Potvrzení provedené opravy

Po ukončení opravy je nutné potvrdit zástupci dodavatele nebo reklamačnímu technikovi provedení opravy.

IV.6. Postup při požadavku na odstranění naléhavé opravy – havarijní situace

Jestliže výskyt závady bezprostředně vyvolá riziko vzniku dalších škod na majetku, vyžaduje se naléhavé provedení opravy. V případě takovéto havarijní situace je třeba ihned podniknout kroky vedoucí ke snížení případně hrozících škod (například uzavřením hlavního uzávěru vody v případě havárie vodovodního potrubí apod.), a poté neprodleně závadu nahlásit.

IV.7. Koho volat v případě naléhavých oprav (havárií)

V případě naléhavé opravy (havárie) volejte neprodleně havarijní linku:

- | | | |
|---|----------|-------------|
| a) poruchy vodovodních a kanalizačních rozvodů: | Macháček | 603 807 091 |
| b) poruchy rozvodů topení a plynu: | Zima | 775 295 157 |
| c) únik plynu z venkovních rozvodů a plynoměru: | | 1239 |
| d) poruchy výtahů: | Musil | 602 366 321 |
| e) poruchy rozvodů elektro: | Nerad | 602 303 208 |

Pokud přivoláte havarijní službu a bude zjištěno, že potřeba opravy nebyla tzv. naléhavá, budou vám správcem následně vyfakturovány náklady spojené s příjezdem této služby.

IV.8. Problémy, které typicky vyžadují naléhavé opravy

Abychom Vám pomohli při rozhodování o tom, zda Váš problém vyžaduje nutný zásah havarijní služby, připravili jsme seznam situací, které jsou typicky považovány za naléhavé:

Elektřina:

Jestliže dochází k jiskření a elektrickým zkratům. Ne však, pokud dojde k výpadku jednoho z okruhů v bytě.

Vodovodní potrubí:

Havárie vodovodního potrubí – prasklé či jinak poškozené potrubí - jestliže vodu lze zastavit pouze uzavřením hlavního ventilu pro přívod vody v jednotce, eventuálně na hlavním stoupacím vedení, což má za následek znemožnění používání záchodu a pitné vody, potom je problém naléhavý.

Kanalizační potrubí:

Pokud došlo k ucpání, rozpojení či jiné poruše kanalizačního potrubí a hrozí zaplavení bytové jednotky či společných prostor, potom je problém naléhavý.

Vytápění a ohřev TUV:

Pokud došlo k prasknutí či rozpojení potrubí, otopných těles či regulačních armatur v jednotce či společných prostorách a hrozí následné škody, potom je problém naléhavý.

V. PÉČE O BYTOVOU JEDNOTKU A SPOLEČNÉ PROSTORY OBJEKTU A JEHO INFRASTRUKTURY VČETNĚ JEHO ÚDRŽBY

V.1. Obecná pravidla

V rámci užívání objektu je správce a obyvatel (majitel bytové jednotky, nájemník, ostatní žijící osoby) stavby nebo její části povinen postupovat tak, aby zabezpečil jeho dobrý stavební a funkční stav, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost.

Tohoto stavu se dosahuje řádným užíváním, větráním, úklidem a běžnou údržbou a bezodkladným odstraňováním havarijních stavů.

Řádné užívání objektu znamená jeho užívání podle určeného účelu a to způsobem, který je v souladu s právními a technickými předpisy v platném znění, nepoškozuje stavební části ani technická zařízení budovy (např. rozvody elektřiny, vodovodu, kanalizace, zařizovací předměty, koncová zařízení apod.), nenarušuje nebo neomezuje funkci technických systémů a zařízení objektu (např. větrání a vytápění, vodovodu a kanalizace apod.), neobtěžuje nad únosnou míru ostatní uživatele (obyvatele) objektu, jeho okolí a uživatele (obyvatele) okolních objektů. Řádné užívání objektu zahrnuje i dodržování pokynů k použití a údržbě veškerých, pro uživatele přístupných, zabudovaných materiálů (např. konstrukčních, izolačních apod.) a osazených výrobků (např. oken, dveří, kanalizačních vpustí, instalačních prvků apod.), jejich povrchových úprav (mj. např. nášlapných vrstev podlah, povrchu obkladů a maleb stěn a stropů, nátěrů apod.), zařizovacích předmětů (např. zařízení WC, umývadel, výtokových baterií, ohříváčů vody, ventilátorů, osvětlovacích těles apod.) i všech dalších zařízení, která se v objektu nacházejí a používají (např. ručních přístrojů, elektrických spotřebičů apod.).

Součástí řádného užívání objektu je vedle úklidu a odstraňování odpadů i provádění běžné údržby (např. výměny nefunkčních světelných zdrojů a obdobného spotřebního materiálu, potřebného k provozu a užívání objektu, ošetřování a konzervace povrchů podlah, obnova maleb a nátěrů apod.).

Pokyny k úklidu

Čistí se především podlahy, jejich čisticí zóny, parapety oken, madla zábradlí, čistitelné části povrchů stěn (např. omyvatelné nátěry, obklady), zařizovací předměty sanity (WC a umyvadla), povrch svítidel, jejich stínidla nebo rozptylovací kryty, výtokové baterie, povrchy oken a dveří včetně kování, ovládacích prvků i jejich rámců, výplně zábradlí, dveře a kryty instalačních skříní nebo otvorů do šachet a vestavěný nábytek, přístupně vedené rozvody vody, kanalizace, topení, vzduchotechniky apod.

K čištění se používají postupy a prostředky podle doporučení výrobců čištěných částí (materiálů). Součástí čištění je i výrobcem doporučený způsob konzervace a ochrany očištěného povrchu.

Součástí správného užívání domu je vypracování a dodržování plánu úklidu vnitřních i vnějších prostor, v kontextu místních podmínek, intenzity provozu, ročních období a dalších parametrů, které mohou potřebu úklidu podstatně ovlivnit.

V.2. Společné prostory

1) Společné chodby a schodiště

Dbejte na dodržování základních hygienických pravidel při pohybu po společných prostorách (zákaz kouření, dodržování čistoty, zbytečný hluk, dupání apod.).

2) Požární ochrana objektu

Ruční hasicí přístroje mohou být použity v závislosti na druhu hasební látky pouze k hašení třídy požáru, která je vyznačena na typovém štítku přístroje.

Postup použití hasicího přístroje je znázorněn na typovém štítku pomocí piktogramů a textu. Hašení elektrických zařízení pod napětím je přípustné pouze tehdy, je-li to uvedeno na typovém štítku spolu s omezujícími podmínkami, které musí být z bezpečnostních důvodů dodrženy.

RHP práškový slouží k hašení požáru třídy A (požár pevných látek, zejména organického původu), požáru třídy B (požáry kapalin, nebo látek přecházejících do kapalného skupenství) a požáru třídy C (požáry plynů).

RHP práškový může být použit na hašení požáru zařízení pod napětím do 1 kV z minimální vzdálenosti 1 metr a do 110 kV při dodržení bezpečnostních předpisů.

RHP sněhový vyvíjí bohatou pěnu, tvořenou CO₂ a slouží k hašení požáru třídy B (požáry kapalin, nebo látek přecházejících do kapalného skupenství) a požáru třídy C (požáry plynů).

RHP sněhový je vhodný k hašení elektrorozvoden, pěna z hasicího přístroje není vodivá, není třeba před hašením vypínat hlavní vypínač elektrického proudu.

Při použití hasicích přístrojů chraňte oči a pokožku před stykem s hasební látkou.

Při hašení je nutné zaujmout vhodnou pozici s ohledem na směr proudění vzduchu, na vlastní ochranu před sálavým teplem nebo zplodinami hoření, nepřibližovat se příliš k ohnisku požáru, jednat klidně a uvážlivě.

Pevné hořlavé látky haste odspodu přerušovanými výstřiky, hořlavé kapaliny haste vzejírovitě, hořící plochu haste od kraje, odkapávající a stékající látky haste od shora dolů.

3) Výtahy

Provoz výtahu

Výtahy jsou určeny pro dopravu osob a nákladu o maximální hmotnosti odpovídající nosnosti výtahu, určenou rychlostí za stanovených podmínek.

Netáhněte ani netlačte dveře, pokud jsou v provozu - hrozí poškození.

Nedovolte vniknout nepovolaným osobám do rozvaděče výtahu a výtahové šachty.

Pokud zjistíte během provozu výtahu zvýšenou hlučnost, vibrace, kouř, zápach, nepřesnost zastavení nebo jiné neobvyklé chování výtahu, zabraňte jeho používání a ihned nahlase závalu servisní organizaci.

Jestliže některé výtahové komponenty nesprávně plní své funkce, jako např. osvětlení, zastavování nebo nesprávné funkce ovládání, je nutno okamžitě tyto skutečnosti nahlásit servisní organizaci.

Základní pravidla pro přepravu osob:

Nepřetěžujte výtah. Počet osob nebo celková hmotnost určená k přepravě nesmí nikdy překročit nejvyšší povolenou mez, která je uvedena na výrobním štítku v kabině výtahu a v technické dokumentaci výtahu.

Dbejte na to, aby se části Vašeho oděvu, spoluzavazadel nebo doplňky nezachytily v provozních mezerách dveří. Zejména malé děti vyžadují dostatečnou kontrolu po celou dobu nástupu, jízdy a výstupu.

Zajistěte vhodným způsobem, aby výtah neovládaly nebo nepoužívaly osoby, které nejsou způsobilé pro takové jednání (malé děti, osoby nesvéprávné nebo přestárlé, postižené, pokud jejich postižení a schopnosti neumožňují správné použití výtahu. Pro jejich dopravu vždy zajistěte odpovídající doprovod.

Dbejte zvýšené opatrnosti při přepravě domácích zvířat. Nebezpečná situace může nastat tehdy, pokud zvíře na šňůrovém vodítku zůstane po uzavření výtahových dveří na nástupišti, zatímco jeho chovatel je v kabině, nebo naopak. Proto držte domácí zvíře na krátkém vodítku, a pokud nemáte jistotu bezpečného vykonání vstupu nebo výstupu, zastavte se a vytvořte si naprosto bezpečné podmínky.

Nesnažte se vstupovat do prostoru dveří výtahu nebo procházet dveřmi, nebo podávat předměty v okamžiku, když se již zavírají.

Pravidla přepravy nákladu:

Nepřetěžujte výtah. Hmotnost nákladu, nebo celková hmotnost určená k přepravě nesmí nikdy překročit nejvyšší povolenou mez, která je uvedena na výrobním štítku v kabině výtahu a v technické dokumentaci výtahu.

Při přepravě nákladu se musíte ujistit, že žádné předměty uvnitř kabiny a na nástupišti nemají nějakou vzájemnou pevnou vazbu (řemení, provazy, pásy a podobně), která by

mohla způsobit jejich nekontrolované pohyby anebo silové účinky (posunutí, přimáčknutí, pohyb).

Dbejte na to, aby hmotnost nákladu byla rovnoměrně rozložena po celé ploše podlahy kabiny.

Ujistěte se, že se náklad nemůže samovolně posunout, překlopit, sesypat a podobně. Ujistěte se, že náklad je dostatečně daleko od kabinových dveří a že nebrání doprovázející osobě v bezpečném ovládání výtahu.

Je zakázáno znečišťovat nebo jakkoliv poškozovat výtah, jeho zařízení nebo elektrickou instalaci.

V kabině je zakázáno kouřit.

V kabině nepřepravujte nebo nemanipulujte s otevřeným ohněm.

Je zakázáno vstupovat do kabiny výtahu, pokud není dostatečně osvětlena.

Je zakázáno násilím, nebo s použitím nástroje otevírat šachetní dveře výtahu.

Při otevřených dveřích se nesmí strkat ruce ani jiné předměty mezi panely otevřených dveří ani spárou mezi prahem a kabinou házet předměty do šachty.

Není dovoleno strkat ruce či jiné předměty do mezistropu, kde hrozí úraz elektrickým proudem, stejně jako do otvorů v ovladačové kombinaci.

Není povoleno používat výtah, pokud klec zastaví s větším rozdílem podlahy než 40 mm a je nutno ihned zavolat servisní organizaci.

Pokud dojde k přetížení, což je signalizováno světelným a zvukovým signálem, je nutno přebývajících část nákladu vyložit.

Přeprava tekutin v otevřených nádobách není povolena.

Údržba a servis výtahu provádí pouze k tomu určená osoba správy objektů anebo servisní organizace.

Děti mladší 6 let mohou jet výtahem pouze v doprovodu osoby starší 10 let.

4) Rozvaděč elektro

a. Umístění rozvaděčů – elektroměry pro byty

V místě instalační šachty elektro v prostoru schodiště jsou na každém obytném podlaží umístěny elektroměrové rozvaděče s jističi pro připojení jednotlivých bytových jednotek. Dbejte na důsledné uzavírání ocelových dveří na elektroměrových rozvaděčích, zabráníte možnosti úrazu elektrickým proudem. Tyto dveře mají také funkci protipožárního uzávěru.

b. Osvětlení společných prostor a nouzová svítidla

Osvětlení chodeb, schodiště a ostatních společných prostor je napájeno a samostatně měřeno elektroměrem společné spotřeby. Osvětlení chodeb je ovládáno tlačítkovými spínači s nastavenou časovou prodlevou. Osvětlení schodišť je v jednotlivých podlažích ovládáno tlačítkovými spínači se signálkou.

Upozorňujeme Vás, že jakákoli manipulace vypínačem osvětlení tj. demontáž krytu vypínače nebo násilné poškození krytu může mít za následek úraz elektrickým proudem nebo poškození přístroje.

5) Likvidace odpadů

Kontejnerová stání

K objektům náleží kontejnerové stání pro kontejnery na svoz domovního (komunálního) odpadu. V oblasti je umístěno i stání pro kontejnery na tříděný odpad. Žádáme Vás o udržování pořádku na těchto plochách. Plochy a kontejnerová stání nejsou určena k odkládání nadměrného domovního odpadu a vyřazených elektrospotřebičů, nábytku, obalů a jiných předmětů. Za odvoz a likvidaci tohoto odpadu zodpovídá jeho původce a je povinen si zabezpečit vlastní odvoz a likvidaci. Dodržujte také rozdělení kontejnerů pro jednotlivé druhy odpadu. **Kontejnery nejsou určeny pro likvidaci nebezpečných**

chemických a jedovatých látek, léčiv, baterií, hořavin, horkých, hořících a žhavých předmětů, tekutin a jiných produktů a odpadů ohrožujících lidské zdraví a životní prostředí!

V.3. Vlastní bytová jednotka

Při užívání bytu se doporučuje udržívat v průběhu topného období v denních hodinách tj od 6:00 do 22:00 průměrné vnitřní teploty cca 20 °C a v době nočního útlumu během topného období v průměru cca 18 °C. (vyhl. č. 193/2007 Sb., v platném znění).

Při poklesu vnitřní teploty a špatném větrání se výrazně zvýší rosný bod a tento jev se projeví kondenzací vodních par na oknech, dveřích a stěnách. Uvedená skutečnost se týká samozřejmě i těch majitelů, kteří bytovou jednotku neužívají pravidelně nebo ji neužívají vůbec.

Kotvení do stěn a zdí uvnitř bytové jednotky: Kotvení předmětů je prováděno na vlastní riziko a je nutno ověřit typ zdíciho materiálu dané stěny.

Upozornění: Do stěn, příček a železobetonových konstrukcí je zakázáno provádět jakékoliv zásahy (např. zasekání dodatečně instalovaných rozvodů, vysekání nik, polic apod.) Před vrtáním do zdí z bezpečnostních důvodů vypněte přívod elektřiny, vody a topení.

Kotvení břemen musí být provedeno pomocí hmoždinek vhodných pro tento typ použitých stavebních materiálů. Před zahájením vrtání otvoru pro kotvení je nutné zkontrolovat přítomnost podomítkových rozvodů elektro, vodovodu, kanalizace a ÚT, aby nedošlo k jejich poškození.

Kotvení do fasády (kontaktního zateplovacího systému) z exteriéru (balkóny, terasy – prádelní šňůry, satelitní a ostatní antény, květníky, police) je z důvodu možného poškození zateplovacího systému zakázáno. Rovněž umísťování jakýchkoliv předmětů na fasádu (zasklení, zastřešení, stožáry, závěsy atd.) bez povolení správce objektu, případně povolení dle zákona je zakázáno.

1) Plastová okna a balkónové dveře, pokud jsou na bytovém objektu osazena

U venkovních parapetů sledujte kvalitu styku kraje parapetu s venkovní fasádou a při vzniku mikrotrhlin ve spoji kontaktujte správu objektu.

Upozornění: V době Vaší nepřítomnosti uzavírejte balkónové dveře a okenní prvky z důvodů rizika poškození těchto prvků při pohybu v průvanu a z důvodů rizika zatečení do vnitřního prostoru při dešti a nárazovém větru.

Obsluha oken

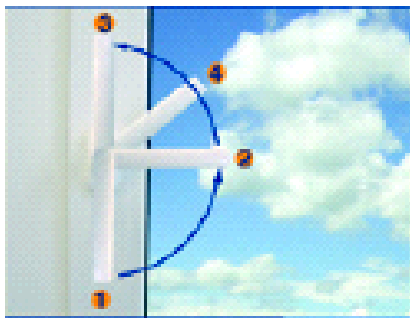
Vaše okna popř. dveře jsou vybavena kvalitním kováním, které zajišťuje jejich jednoduchou a bezproblémovou obsluhu.

Okenní prvky jsou standardně dodávány v těchto provedeních:

Fixní (pevné zasklení) – okno nelze otevřít.

Sklopné křídlo – okno lze sklopit, nelze otevřít (tzv. ventilačka)

Otvíravě sklopné křídlo – okno lze otevřít, sklopit a použít mikroventilaci.



Použití otvíravě – sklopného kování (OS)

poloha kliky svisle dolů (1) = uzavřeno

poloha kliky vodorovně (2) = k otevření křídla

poloha kliky svisle nahoru (3) = k větrání (ventilačka)

poloha kliky šikmo nahoru (4) = štěrbinové větrání (mikroventilace)

POZOR! Před otočením kliky z polohy 3 (sklopné) do polohy 2 (otvíravé) musí být okenní či balkónové křídlo dokonale přitlačeno k rámu v obou horních rozích – v opačném případě hrozí nebezpečí zaseknutí a poškození kování.

Bezpečnost

- manipulaci s klikou u oken a balkónových dveří provádějte zásadně jen při zavřeném křídle (např. změna polohy z otevírání na sklápění),
- nedopusťte přidavné zatížení okenního nebo dveřního křídla, zejména otevřeného (např. zavěšením předmětů na kliku),
- nedopusťte vložení jakýchkoliv překážek do otvoru mezi křídlo a rám (přivření předmětů),
- při jakékoliv manipulaci s křídly (okenními i dveřními) počítejte s jejich vysokou hmotností (okenní křídlo až 60 kg, dveřní křídlo až 100 kg),
- nenechávejte okna a dveře otevřené bez dohledu – může dojít ke zranění či poškození prvku vlivem větru a průvanu.

Čištění: Běžné zašpinění prachem a deštěm se rychle odstraní obvyklými mycími prostředky a teplou vodou. Prostředky obsahující písek, brousící čisticí prostředky a hrubé čisticí prostředky nejsou přípustné, protože se jimi povrchová plocha může zdrsnit. K čištění plastu se nesmí používat benzín a nitro ředidla. Čištění izolačních skel lze provádět obvyklými čisticími prostředky. Otisky prstů a mastné skvrny odstraníte saponáty. K čištění se nesmí používat nástroje s tvrdými a ostrými hranami, jako i abrazivní čisticí prostředky, kyseliny, fluor nebo jiné alkálie. Sklo nezvratně znehodnotíte při použití standardních mycích houbiček na nádobí s abrazivní stranou.

Upozornění: V žádném případě na parapet (např. při mytí oken) nestoupejte, jejich konstrukce není dimenzována na vysoké zatížení a mohlo by dojít k nevratnému poškození jak parapetů, tak vnitřních i vnějších omítek.

Při čištění oken nestůjte ani na rámu okna ani na parapetech (vnitřní i vnější), hrozí riziko pádu!

Při otevírání oken a balkónových dveří postupujte s citem a zabraňte narážení křídel do stěn a ostění, v opačném případě dojde k jejich poškození či vyvrácení.

V žádném případě na venkovní parapet oken nepokládejte žádné předměty (ani květináče) z důvodu možného pádu těchto předmětů a možného zranění osob pohybujících se pod vašimi okny.

V případě neodborné montáže okenních žaluzií – vnějších i vnitřních (zásah do konstrukce či materiálu oken a dveří) zaniká záruka na plastová okna a dveře – doporučujeme Vám proto obrátit se na odbornou firmu.

2) Rozvody a zařizovací předměty ZTI

Bytové rozvody – vodovod

Hlavní uzávěry studené a teplé užitkové vody včetně vodoměrů jsou umístěny za instalačními dvířky v koupelně nebo na WC, ve výjimečných případech v kuchyních na prostupu z instalační šachty za kuchyňskou linkou.

Upozornění: Při dlouhodobé nepřítomnosti majitele bytu doporučujeme uzavřít přívody teplé i studené vody. V rámci údržby je vhodné 1-2 x za rok zcela uzavřít a opět otevřít všechny uzávěry.

Bytové rozvody – kanalizace

Splaškové vody jsou odváděny připojovacím potrubím do jednotlivých instalačních šachet umístěných v bytových jádrech dále systémem ležaté kanalizace do kanalizačního řadu.

Vylévání látek a předmětů, které by mohly způsobit ucpání potrubí je kvalifikováno jako porušení zásad užívání a náklady na odstranění vzniklých škod budou přeúčtovány uživateli. Zároveň je nutné minimálně jednou ročně pročistit umyvadlové, kuchyňské a WC sifony a odstranit z nich zbytky mýdel, vlasů apod. a propláchnout je čisticím prostředkem na plastové odpady. Zákaz vylévání chemikálií a hořlavin, vyhazování zbytků potravin, jiného hygienického odpadu a předmětů.

Čištění keramických a plastových zařizovacích předmětů je možno provádět k tomu určenými standardními čisticími prostředky, v žádném případě mechanickými prostředky (drátěnkami, brusnými látkami nebo prostředky s obsahující nevhodné chemické látky a abraziva apod.), které mohou způsobit poškození povrchů.

Čištění van je možno provádět standardními chemickými prostředky, v žádném případě nepoužívat saponáty obsahující abrazivní částice nebo mechanickými prostředky (drátěnkami, brusnými látkami apod.), které mohou způsobit poškození povrchu vany.

Upozornění: Pokud nebudete bytovou jednotku dlouhodobě užívat, zajistěte občasné zalití všech sifonů (zejména v letním období) vodou. V opačném případě dojde k vyschnutí vodních clon v sifonech a do bytové jednotky budou se značným zápachem odvětrávána kanalizační potrubí objektu.

Vodovodní baterie

Čištění baterií je možno provádět standardními chemickými prostředky, v žádném případě mechanickými prostředky (drátěnkami, brusnými látkami, alkoholem, neoriginálními výrobky s obsahem kyselin a louhu apod.), které mohou způsobit poškození povrchu baterie. Usazeniny vápníku je třeba odstranit pomocí speciálního čisticího prostředku, následně omýt čistou vodou a vyleštit kusem látky do sucha.

K zajištění správné funkce vodovodních armatur je zapotřebí občasné (pravidelné) pročištění vnitřních sítok výtoků (zejména po opětovném napojení jednotky či objektu na zdroj vody po předchozím výpadku). Při demontáži sítok a manipulaci se šroubením používat pouze hladké a k tomu určené nástroje.

Vývody pro pračku a pračkový čisticí a zápachový uzávěr (sifon)

Připojení pračky k vodoinstalaci je umožněno hadicí, která je součástí příslušenství pračky přes pračkový ventil (studená voda).

3) Rozvody a zařizovací předměty elektro

Elektroinstalace silnoproud

Jednotlivé byty jsou napájeny z patrových elektroměrových rozvaděčů. Otevírání těchto patrových rozvaděčů je přípustné pouze v případě, že dojde ke shoení (vypnutí) hlavního

bytového jističe. V tomto případě vyhledejte příslušný jistič a zapněte jej tlakem na ovládací páčky směrem nahoru. V této skříni jsou osazeny elektroměry a lze zde odečítat a zároveň kontrolovat celkovou spotřebu elektrické energie.

Upozornění: Vlastní jištění bytové jednotky se nachází v pojistkové skříni nad vstupními bytovými dveřmi. Automatické jističe jsou označeny a v případě odpojení okruhu jističe jej nahodíme tlakem na ovládací páčku směrem nahoru.

Doporučujeme pro zapojení elektrospotřebičů obsahujících elektroniku (televize, videa, počítače) osadit do bytového rozvaděče a do zásuvky přepětovou ochranu. Zásah do rozvaděče je možné pouze za pomoci odborné firmy.

V koupelnách a WC musí být instalována osvětlovací tělesa s předepsaným krytím IP 44, resp. IP 45 určené do zóny II.

Doporučujeme před jakýmkoliv zásahem do stěn a stropů prověřit trasy vedení el. rozvodů pomocí k tomu určených detekčních zkoušeček, případně tuto činnost svěřit příslušnému odborníkovi – elektrikáři.

Způsob obsluhy a údržby elektrického zařízení:

Podmínky pro obsluhu elektrických svítidel. U elektrických svítidel je možné provést výměnu světelného zdroje (žárovky, výbojky, zářivky). Upozorňujeme však, že jakoukoliv manipulaci s vypínači nebo svítidly (tj. omytí krytů, výměna žárovek atp.) je možné provádět pouze za vypnutého stavu, vypnutím příslušného jističe v bytovém rozvaděči.

Zásuvky instalované ve Vašem bytě jsou určeny ve standardu pro připojení elektrických spotřebičů na napětí 230V/50Hz. Upozorňujeme však na to, že je možné připojovat elektrické spotřebiče pouze bezpečné a schválené pro provoz v ČR podle zákona č. 22/97 Sb. Spotřebiče připojené přes zásuvky musí být vybaveny normalizovanou připojovací šňůrou s příslušnou vidlicí. V této souvislosti Vás rovněž upozorňujeme na nebezpečí úrazu elektrickým proudem v prostoru koupelny. Není dovoleno používat elektrické spotřebiče při pobytu ve vaně nebo při sprchování. Dále upozorňujeme na připojování takových elektrických spotřebičů, které nejsou určeny do prostoru koupelny (tj. např. přímotopný panel s odkrytou topnou spirálou). Podobně jako u elektrického osvětlení není dovoleno ani u zásuvek demontovat kryt a případné očištění krytu zásuvky provádět pouze ve vypnutém stavu. Doporučujeme rovněž těm rodinám, kde jsou malé děti, dodatečně vybavit zásuvky dětskými krytkami proti úrazu elektrickým proudem.

Jednotlivé jističe mají funkci pojistky, která chrání jednotlivé okruhy proti úrazu elektrickým proudem a jednak proti vzniku zkratu a následného požáru. Pokud dojde k samočinnému vypnutí některého z jističů je to známka toho, že něco není v pořádku.

K samočinnému vypnutí jističe může dojít i přetržením vlákna v žárovce, potom stačí vypnutý jistič opět zapnout a je vše v pořádku.

Dalším důvodem samočinného vypnutí jističe může být i příliš velký výkon připojeného spotřebiče na zásuvkový okruh, nebo vadný spotřebič. Pokud se však nejedná o žádný z uvedených důvodů, jde patrně o závadu na instalaci a je nutné zavolat odbornou firmu elektro, která závadu odstraní. V žádném případě se nesnažte závadu odstraňovat sami tím, že např. odstraníte kryt bytového rozvaděče a budete zjišťovat příčinu na vodičích pod napětím.

4) Ústřední topení

Rozvody v bytech, otopná tělesa

Od ležatých rozvodů v 1. PP je topná voda rozvedena instalačními šachtami (stoupačkami) v bytových jádrech do jednotlivých bytů, ve kterých jsou osazeny uzavírací kulové kohouty a ruční odvzdušňovací ventil. Regulační ventily a ventilové vložky na tělesech jsou nastaveny na požadovanou hodnotu průtoku a neoprávněná manipulace s nimi může

způsobit narušení hydraulické rovnováhy a je kvalifikována jako porušení podmínek užívání.

Regulace teploty otopných těles

Regulace teploty v bytech je umožněna termostatickými hlavicemi na jednotlivých tělesech. Termostatická hlavice se ovládá otáčením dle stupnice na číselníku od polohy 0 – zavřeno, přes polohu * - těleso je chráněno proti zamrznutí, do polohy 1 – 5 stupeň – teplota vzduchu v místnosti. Jednotlivé stupně na hlavici odpovídají teplotě vzduchu v místnosti, nikoliv teplotě na tělese! Nastavení na stupeň 3 odpovídá teplotě vzduchu v místnosti cca 20 °C.

Aby se zamezilo snížení tepelného výkonu, je vhodné odstranit před topnou sezonou z přestupní plochy prach, nejlépe vysátím nebo kartáčem navlhčeným v saponátovém roztoku. Doporučujeme alespoň 1x za rok zcela uzavřít a opět otevřít všechny uzávěry rozvodů topení a topných těles. Nepoužívejte čisticí prášky obsahující abraziva. Zejména je zakázáno na otopné těleso šlapat nebo je nadměrně zatěžovat.

5. Rozvody a zařizovací předměty VZT

Zařízení č. 1 - Větrání hygienického zázemí bytů

Vzhledem k tomu, že zařízení zabezpečuje větrání místnosti s vývinem pachů a vlhka (WC a koupelny jednotlivých bytů), je volen podtlakový systém větrání s nuceným odvodem vzduchu. Spouštění ventilátorů je z chodby před větraným prostorem samostatnými tlačítky. Délka chodu ventilátorů je omezena časovým spínačem.

Zařízení č. 2 - Větrání kuchyní bytů

Množství vzduchu odsávaného přes digestoř bude vzhledem k dimenzování stoupaček omezeno na max. 250 m³/h.

Větrání obytných místností

Účelem větrání je zajistit dostatek čerstvého vzduchu v interiéru a stabilní vnitřní mikroklima (společně s vytápěním), tj. např. v obytných místnostech teplotu vzduchu +20°C, jeho relativní vlhkost 50% a teplotu povrchů nad hodnotou teploty rosného bodu.

Optimální způsob větrání z hlediska minimalizace tepelných ztrát spočívá v krátkodobém větrání velkou plochou (např. plně otevřeným oknem). Tak dojde k rychlé výměně vydýchaného vzduchu a přitom nenastane nadměrné vychladnutí interiérových povrchů (podlaha, stěny, strop, nábytek apod.).

Z hygienického hlediska nelze u těsných moderních oken počítat s přirozenou výměnou vzduchu infiltrací jejich spárami. Řádné větrání je důležité zejména v zimním období, kdy může snadno docházet ke srážení vodní páry z vydýchaného vzduchu na chladnějších površích (např. v oblasti okna nebo venkovních dveří) a pak hrozí riziko rozvoje nebezpečných plísní. Je nepřijatelné omezovat cirkulaci vzduchu v místnostech v rozporu s předpoklady projektu vytápění a větrání. Tudíž je zakázáno zakrývat otopná tělesa (dodatečnými kryty, přistavením nábytku, montáží poliček, závěsy, záclonami, sušenými svršky, ručníky apod.). Při rozestavení nábytku okolo stěn se doporučuje dodržet minimální mezeru 5 cm ode zdi tak, aby vznikla provětrávaná mezera.

Správný způsob větrání okny

Několikrát denně otevřít okna dokořán po dobu cca 10-15 minut. Nachází-li se však v interiéru zdroj vlhkosti (velké akvárium, intenzivní praní a sušení prádla, časté sprchování, časté vaření, bohatá květena či terárium apod.) je nutné četnost větrání zvýšit.

Větrání pomocí vyklopení okna je v zimním období zcela nevhodné! Intenzita větrání je malá a ztráta tepla velmi vysoká!

6) Terasy a balkóny

Pod povrchem (dlažba, stěrka, ...) je provedena hydroizolace balkónů. Z tohoto důvodu není možné do dlažby balkónů vrtat, provádět kotvení atd.

Dlažba balkónů je provedena ve spádu od objektu a dešťová voda odkapává z hrany balkónů. Z tohoto důvodu udržujte svůj balkón v čistém stavu a zabraňte, aby docházelo k jeho nadměrnému znečišťování a tím i k znečištění fasády a balkónů umístěných pod Vámi (přetékající zemina z květníků a květináčů, znečištěné předměty, chemikálie, tekutiny atd.).

V případě námrazy a sněhu nepoužívejte posyp solí ani jiné rozmrazovací přípravky a ani rozpouštění sněhu a ledu horkou vodou nebo vzduchem, plamenem.

7) Zámečnické konstrukce

Ocelové zábradlí slouží k zamezení pádu osob z obvodových balkonů objektu a je dimenzováno, vyrobeno a osazeno jen k tomuto účelu.

Venkovní zábradlí balkónů: neprovádět žádné zásahy do konstrukcí, nevyužívat konstrukce k montáži jiných komponentů (antény, držáky antén, jiné výplně, květníky, apod.) nedemontovat jednotlivé díly konstrukcí.

8) Než odjedete na dovolenou

Při kratší nepřítomnosti doporučujeme vypnout přívod teplé a studené vody, odpojit pračku a myčku od elektrického proudu, odpojit drobné elektrospotřebiče (televize, rádio, dobíječky, počítače, přístroje na dobíjení atd.), případně shodit (vypnout) jističe pro dané spotřebiče (pozor na chladničku s mrazničkou). I při kratší nepřítomnosti doporučujeme Vám zabezpečit si vybírání poštovní schránky, větrání, zalévání květin a průběžnou kontrolu stavu bytové jednotky. Pozor na zabezpečení chovu exotických zvířat (topidla, venkovní filtry akvárií, osvětlení atd.). Při dlouhodobé nepřítomnosti (doba delší než 14 dní), doporučujeme k výše uvedeným činnostem vyprázdnit a odpojit chladničku a mrazničku. Vypnout hlavní jistič v bytovém rozvaděči. Vypnout přívody studené a teplé vody, v letním období i rozvod topení. V zimním období je nutné po dobu Vaší nepřítomnosti udržet v bytové jednotce minimální teplotu alespoň 18°C při pravidelném větrání.

Při dlouhodobé nepřítomnosti Vám doporučujeme zabezpečit si vybírání poštovní schránky, větrání, zalévání květin a průběžnou kontrolu stavu bytové jednotky. Sdělte prosím kontakt správci na osobu, která může v případě havárie zajistit zpřístupnění Vaší bytové jednotky.

VI. Úpravy v bytových jednotkách

Jako nájemce bytové jednotky nejste oprávněn provádět stavební úpravy a rekonstrukce své bytové jednotky podle svého přání bez předchozího souhlasu vlastníka nemovitosti.

Rozsah úprav je nutno posoudit z hlediska zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona. Ve specifikovaných případech je nutno žádat o vydání stavebního povolení či podat na příslušný stavební úřad oznámení.

V případě instalace nové kuchyňské linky platí:

- Jsou zakázány zásahy do stěn, podlah a nosných konstrukcí. Z této podmínky vyplývá, že dotažení rozvodů sítí ke spotřebičům a zařízením je možno pouze v montážním prostoru za kuchyňskou linkou.
- Zavěšení skříněk musí být provedeno pomocí takových materiálů, které garantovaně zaručí únosnost dle stěn, do kterých jsou kotveny.
- Je nutno respektovat ochranná pásma elektro rozvodů, všechny zásahy do elektrorozvodů podléhají vydání nové revizní zprávy.

- Nově instalované vnější rozvody vody a kanalizace musí být řádně odzkoušeny. V případě jejich selhání hrozí riziko škod nejen na Vaší bytové jednotce, ale i na jednotkách sousedních!

Následující práce, úpravy, opravy a údržba uvnitř Vaší bytové jednotky musí být před prováděním ohlášeny správci objektu:

- opravy, odstraňování a změny obkladů v koupelně, aby se zabránilo poškození izolace proti vodě
- veškeré práce související s rozvody vody, topení, kanalizace, či elektrickými instalacemi
- veškeré práce související s exteriérem objektu

Závěr

Vzhledem k tomu, že správným užíváním a průběžnou kontrolou stavu všech konstrukcí lze dodržet předpokládanou životnost stavby, je také na Vás jako nájemcích a na správci objektu jak bude stavba v budoucnosti vypadat a sloužit. V případě, že zjistíte vadu, poškození konstrukce (povětrnostní vlivy, vandalizmus, nesprávné seřízení) zabezpečte nahlášení tohoto problému správci objektu. Nebudte lhostejní ke svému okolí.

V Benešově dne 05.06.2015

Ing. Jaroslav Hlavnička v. r.
starosta

Mgr. Zdeněk Zahradníček v. r.
místostarosta