Městská část Brno-Černovice

PŘÍRUČKA UŽIVATELE OBECNÍHO BYTU



Obsah

ŘÁDNÉ UŽÍVÁNÍ OBECNÍHO BYTU 3
VYTÁPĚNÍ 3
VĚTRÁNÍ 3
VLHKOST V BYTĚ 3
Jak problém vyřešit? 4
PLYN 4
ELEKTŘINA 4
VODA 4
UDRŽOVÁNÍ ČISTOTY 5
BĚŽNÉ A DROBNÉ OPRAVY 5
TOPENÍ 5
STAVEBNÍ ÚPRAVY V BYTĚ 5
ZÁSADY ŘÁDNÉHO ÚŽÍVÁNÍ BYTU 6
NÁVOD K ÚSPORÁM ENERGIÍ A VODY 7
PREVENCE VZNIKU DLUHŮ 8
KONTAKTY A DŮLEŽITÁ TELEFONNÍ ČÍSLA 8

ŘÁDNÉ UŽÍVÁNÍ OBECNÍHO BYTU

VYTÁPĚNÍ

Doporučená teplota v bytech je od 18 oC do 23 oC. Nižší teploty mohou být příčinou zavlhání stěn a tím vzniku plísní.

VĚTRÁNÍ

Pro účinnou výměnu v místnostech je nejlepší využít krátkodobé a rychlé větrání. Nejvhodnějším způsobem je úplné otevření oken 3x až 5x denně, nejméně však ráno a večer na dobu přibližně 10 minut, v zimních měsících postačí i 5 minut (díky venkovním nízkým teplotám dojde k rychlejší výměně vzduchu). Větrání na „ventilačku" je nehospodárné a málo účinné, protože způsobí jen snížení teploty v bytě a tím se zvyšují jen tepelné ztráty (vyšší náklady na topení). Stejně tak to platí o mikroventilaci. Správné větrání ušetří nemalé finanční prostředky za topení.

Při správném větrání se vymění a ochladí vzduch, ale nedojde k nežádoucímu prochladnutí stěn a vnitřního zařízení. V průběhu dne větrejte v závislosti na vlhkosti v místnosti, ideální je větrání každé dvě hodiny, snažte se vytvořit průvan! Největší pozornost zaměřte na koupelnu, kuchyň a ložnici, kde bývá vlhkost vzduchu nejvyšší.

Orosená okna varují, že v místnosti je příliš vlhký vzduch a je nutné větrat, při rosení oken se zvyšuje riziko vzniku plísní. Vlhkost vzduchu by ideálně neměla překračovat 50 %. Pro přehled o stavu vlhkosti je vhodné pořízení vlhkoměru.

VLHKOST V BYTĚ

Vlhkost vzduchu v bytě by se měla pohybovat v rozmezí 40–60 % relativní vlhkosti. Ideálně by neměla překračovat 50 %. Vlhkost můžete měřit jednoduchým vlhkoměrem, který lze běžně pořídit. Každá lidská činnost v bytě přispívá ke zvýšení vlhkosti. To, že dýcháme, vaříme, pereme, umýváme se nebo sušíme prádlo v bytě, přidává se velké množství vody do vzduchu v bytě. Také větší množství rostlin nebo akvárium zvyšují vlhkost v bytě. Čím větší teplota v bytě je, tím více vody vzduch přijme. Proto jako první budou mít problém s vlhkostí a plísněmi ty byty, které mají teplotu v místnostech do 20 °C. Jako první se začne srážet (kondenzovat) voda v místnostech s nízkou teplotou. Na skle okna od spodní části směrem nahoru. Jestliže neuděláte potřebné změny v užívání bytu, na vlhkých místech začne růst plíseň.

Plíseň se začne tvořit na vnitřním těsnění oken, okolo napojení rámů oken a parapetů a obecně tam, kde je nejnižší teplota v místnosti a kde neproudí vzduch.

Plastová okna v obecních bytech MČ Brno-Černovice nemají parozábranu.

Jak problém vyřešit?

- Pořídit si vlhkoměr a pravidelně sledovat hodnotu vlhkosti a zajistit větrání
- Pokud se někde začne srážet voda, okamžitě ji utírat a začít řešit příčinu
- Začít správně a intenzivně větrat
- V bytě se zvýšenou vlhkostí by neměl být nábytek přímo u stěn, aby mohl vzduch cirkulovat i za nábytkem a bránit tak vzniku plísní
- Pokud máte v bytě rekuperaci, využívat ji – vymění se vzduch v bytě bez ztráty tepla

PLYN

V případě podezření úniku plynu je nutné neprodleně uzavřít přívod plynu v bytě popřípadě hlavní uzávěr plynu v domě, zahájit intenzivní větrání, dokud není závada odstraněna. Kontaktujte prosím Bytový odbor nebo havarijní službu na plynoinstalaci.
Potenciální únik plynu musí se může projevit poklesem plamene sporák, výkonu topidel nebo zápachem. Připojení spotřebičů k rozvodu plynu musí být realizováno pancéřovou hadicí a připojení musí být osazeno bezpečnostním ventilem. Ten musí být vždy snadno dostupný. Plynová zařízení podléhají zákonným revizím.

ELEKTŘINA

Závady v elektroinstalaci se nejčastěji projevují problikáváním osvětlovacích těles, žárovek, sršením v zásuvkách a vypínačích. V případě, že vám rozvod elektroinstalace v celém bytě vypne jistič, před jeho opětovným zapnutím je třeba vytáhnout ze zásuvek zástrčky, odpojte všechna zapojená zařízení. Následně zapněte jistič a postupně jednotlivá zařízení zapojujte. Pokud dojde opět k vypnutí, naposledy zapojené zařízení je pravděpodobně vadné a je nutné ho opravit ve specializovaném servisu. Do zapojení zásuvek a vypínačů prosím nezasahujte. V případě výměny žárovky je nutné vypnout jistič před vyšroubováním a po následném zašroubování žárovky, poté jistič zapněte. V případě, že poruchy přetrvávají kontaktujte Bytový odbor.

VODA

K nejčastějšímu úniku vody dochází na WC a to protékáním splachovací nádrže. Velmi často také dochází k prasknutí přívodní hadičky ke splachovací nádržce. Rizikovým místem bývají také často hadice, které propojují s přívodem vody pračku a myčku na nádobí. Veškeré tyto závady se většinou projevují prosakováním vody v oblasti šroubení. Dále může unikat voda přes pojistný ventil u ohřívače vody či kombinovaného kotle (projevuje se obvykle šuměním až hučením protékající vody). Doporučujeme tato místa pravidelně kontrolovat, jelikož za případné úniky odpovídá nájemník a takový únik se také projeví ve vyúčtování služeb. Snadnou kontrolu provedete na svém bytovém vodoměru, který se v okamžiku nepoužívání vody musí zastavit. Pokud máte podezření na únik, kontaktujte prosím Bytový odbor.

V případě delší nepřítomnosti v bytě doporučujeme uzavřít hlavní přívod vody pro váš byt. Pozornost je třeba věnovat také odpadům. Pravidelně, minimálně 1x za půl roku doporučujeme vyčisti všechny odpadové sifony. Pokud dojde k ucpání odpadu, nejprve vyčistěte sifon mechanicky, případně použijte zvon nebo chemické tekuté přípravky. Pokud potíže s odpady přetrvávají, kontaktujte Bytový odbor.

UDRŽOVÁNÍ ČISTOTY

V čistotě je třeba udržovat nejen vnitřní zařízení bytu, ale i například okna, parapety, vstupní bytové dveře, vodovodní baterie, instalace WC (splachovací nádržka se při zanesení vodním kamenem může zasekávat a pak způsobit protékání vody do WC). Je nutné se věnovat i místům, která nejsou na první pohled vidět. Toto se týká zejména horních částí okenních křídel a balkonových dveří. Čistota v těchto místech prodlužuje kvalitní a bezpečné fungování technických prvků bytu. Bezesporu k čistotě bytu patří i čistota vnitřních stěn. Vnitřní stěny hrají výraznou roli v kvalitě vnitřního klimatu. Stěna přestavuje filtr, který udržuje vnitřní prostředí v dobrém stavu. Z toho vyplývá, že je potřeba pravidelně provádět výmalbu stěn. Standardně se doporučuje realizovat výmalbu v časovém horizontu 5-8 let. Výjimkou je kuchyň, tam doporučujeme výmalbu opakovat v horizontu 4-6 let.

BĚŽNÉ A DROBNÉ OPRAVY

Mezi nejčastější drobné opravy patří zejména protékající záchod, nefungující zvonek, utažení kliky dveří, oken, uvolněné zásuvky, vypínače, výměna zářivek pod kuchyňskou linkou, protékající vodovodní baterie a sprchové hlavice.

Více informací o běžné údržbě a drobných opravách bytu naleznete v Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

TOPENÍ

Ideální teplota na vytápění je od 18 °C do 23 °C. Regulaci topných těles je prováděna termostatickým ventilem. Někdy se může stát, že i po vypnutí ventilu radiátor stále topí. V tom případě je ventil vadný, kontaktujte Bytový odbor.

Na začátku topné sezony je třeba zkontrolovat, zda radiátory ideálně hřejí a zda nejsou zavzdušněny.

STAVEBNÍ ÚPRAVY V BYTĚ

Uživatel bytu nesmí provádět stavební úpravy bytu ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě nedodržení této zásady může správce nařídit odstranění provedených změn. Nájemce současně odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením úprav a změn v bytě.

V případě zájmu uživatelů obecních bytů o jakékoli stavební či jiné úpravy, je třeba písemně požádat Bytový odbor a vyplnit formulář ***„Žádost o povolení stavebních úprav v bytě“.***

Bytový odbor písemně odpoví na žádost zpravidla do 5 pracovních dnů, aby nedocházelo ke zbytečným prodlevám.

Uživatel obecního bytu může požádat o finanční spoluúčast či příspěvek na výměnu zařizovacích předmětů jako (vana, sprchový kout, vodovodní baterie, umyvadlo, WC combi, Geberit, obklady, dlažba). Tabulku zařizovacích předmětů je možné získat přímo na Bytovém odboru nebo na webových stránkách městské části **www.brno-cernovice.cz**

Stavební práce v bytě jsou doporučeny mezi 8:00-18:00 hodin, nájemce je povinen brát ohled na ostatní nájemníky a po každém pracovním dni udržovat pořádek ve společných prostorách zametením a setřením schodiště a podest.

ZÁSADY ŘÁDNÉHO ÚŽÍVÁNÍ BYTU

Uživatel bytu je povinen řádně a v souladu s nájemní smlouvou užívat byt i společné prostory domu včetně zařizovacích předmětů v bytě, uvedených v evidenčním listě, jakož i zařizovacích předmětů a zařízení ve společných prostorách domu. Současně je povinen zajistit stejné užívání u všech členů své domácnosti.

Uživatel bytu je povinen užívat byt a společné prostory tak, aby nerušil ostatní uživatele bytů, a to zvláště v nočních hodinách, tj. **od 22:00** do **6:00 hod.**, nadměrným hlukem, používáním hlučné techniky atd. Pokud tak neučiní, může být jeho chování postiženo dle příslušných právních předpisů

Uživatel bytu je povinen zajistit, aby při chovu zvířete v bytě nebyly chovem působeny pronajímateli nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům, zejména aby nájemci nebyli rušeni a obtěžováni (hlukem, venčením zvířat ve společných prostorách a dvorech, znečišťováním společných prostor apod.). Majitel nesmí zvíře nechat volně pohybovat po společných prostorách domů a dvorech. Zvíře musí být na vodítku s náhubkem, zejména jedná-li se o psa. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných prostor domu, je nájemce povinen tyto náklady, zejména náklady na případný úklid a opravy způsobené zvířetem, pronajímateli uhradit.

Uživatel bytu nesmí bez souhlasu pronajímatele ukládat jakékoliv předměty do společných prostor (společné sklepní prostory, půdy, chodby, prádelny, sušárny, podesty, lodžie apod.). V případě porušení budou na náklady nájemců uložené věci odvezeny a zlikvidovány. Ke komínovým dvířkům, k hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čisticím otvorům a jiným podobným zařízením musí být vždy zajištěn volný přístup.

Uživatel bytu nese odpovědnost i za chování a jednání osob, které se s jeho souhlasem v domě zdržují, včetně nezletilých osob.

Květiny v oknech a na balkónech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutné dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi, popř. neznečišťovala okna níže bydlících nájemců.

Balkóny a lodžie situované do ulice nesmí být používány nájemci ke skladování a ukládání nevzhledných předmětů a nebezpečných předmětů, které by mohly ohrozit zdraví nebo život nájemníků domu nebo třetích osob. Rovněž je zakázáno na balkonech nebo společných lodžiích grilování nebo rozdělávání ohně.

Uživatelům bytů **je přísně zakázáno umísťovat či parkovat ve společných prostorech domu jakákoliv jednostopá motorová či nemotorová vozidla, byť i za účelem provedení jejich oprav**.

K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čisticím otvorům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorech, musí být zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání nájemci nebo provozních místnostech, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl v případě nutnosti zajištěn přístup i za nepřítomnosti nájemce nebo členů jeho domácnosti.

Odpadky je nájemce povinen vysypávat pouze do nádob k tomu určených, a to takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Nádoby na domovní odpadky musí být umístěny na místě určeném a obvyklém. Nádoby na domovní odpad musí být plněny tak, aby po naplnění bylo možno víko nádoby uzavřít. Není dovoleno do sběrných nádob sypat suť, posekanou trávu a suroviny určené ke sběru. Jiné předměty, které není dovoleno do sběrných nádob dávat, si musí nájemce na své náklady odstranit do sběrných středisek k tomu určených.

NÁVOD K ÚSPORÁM ENERGIÍ A VODY

Významné úspory jsou ve vytápění, a to až několik tisíc korun za rok, pokud byl dosud byt vytápěn na vyšší teploty. Pokuste se v obytných místnostech udržovat teplotu mezi 20 °C až 21 °C.

Každý stupeň dolů vám ušetří 5–10 % nákladů. Při odjezdu mimo domov, například na dovolenou, snižte teplotu vytápění na cca 18 °C. V zimních měsících topení zcela nevypínejte a nenechte klesnout teploty v místnostech pod 16 °C, jelikož by bylo následné vytopení bytu velmi nákladné a mohly by se objevit vlhkostní poruchy a plísně.

Namísto trvale otevřené „ventilačky“ větrejte naplno otevřeným oknem 5-10 minut, nejlépe do průvanu. Mikroventilaci vůbec nepoužívejte.

Důsledně zavírejte dveře mezi vytápěným a nevytápěným prostorem s nižší teplotou.

Odstraňte překážky, které znemožňují nebo snižují přenos tepla z radiátorů (uvolněte prostor před radiátory, odstraňte nevhodné zákryty, závěsy apod.)

Vyměňte neúsporné žárovky za jejich LED alternativy, které využívají méně energie, a to až o 90 %.

Zhasínejte světla v nevyužívaných prostorech bytu

Namísto koupání v plné vaně se sprchujte. Čtyřminutová sprcha je 3x až 4x úspornější než napuštěná vana.

Nainstalujte si úsporné perlátory a úsporné sprchové hadice. Tímto může dojít až k 50% úspoře na spotřebě vody.

Důsledně kontrolujte případné úniky vody a zajistěte opravy (kapající kohoutky, protékající WC, protékající pojistný ventil apod.)

Důsledně vypínejte spotřebiče a světla při odchodu mimo místnost na delší dobu

PREVENCE VZNIKU DLUHŮ

V případě, že jste ohroženi platební neschopností, nacházíte se v obtížné životní situaci nebo vás překvapily velké výdaje, (např. v podobě ročního vyúčtování služeb), dodržujte základní pravidlo – **s pronajímatele komunikujte a navrhněte reálné řešení – požádejte o sjednání splátkového kalendáře**. Prokažte, že máte zájem nepříjemnou a tíživou situaci řešit, neutíkejte před ní. Mějte na paměti, že vaše platební morálka se promítá do posuzování nájemníka při prodlužování či opětovnému uzavírání nájemní smlouvy.

KONTAKTY A DŮLEŽITÁ TELEFONNÍ ČÍSLA

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, ÚMČ BRNO - ČERNOVICE, BYTOVÝ ODBOR,
se sídlem Bolzanova 763/1, 618 00 Brno

Úřední hodiny: Pondělí a středa **8:00-12:00 a 13:00-17:00 hodin**
v neúřední dny dle telefonické domluvy

Bytový odbor Tel. **548 129 814, 548 129 844, 548 129 843**
Mobil **778 544 432, 606 335 960**

mail: studenitsch.alena@cernovice.brno.cz

web: https://www.brno-cernovice.cz/

ID datové schránky: bs3bz7t

Poruchová služba – havárie:

Elektřina (E-ON)	tel. **800 225 577**	**NONSTOP**
Plyn (Innogy)	tel. **800 113 355**	**NONSTOP**
Vodárny (BVaK)	tel. **543 212 537**	**NONSTOP**
Teplárny Brno	tel. **545 161 545, 545 161 111**	**NONSTOP**

Hlášení požáru	tel.	**150**
Záchranná služba	tel.	**155**
Policie ČR	tel.	**158**
Policie městská	tel.	**156**
Integrovaný záchranný systém	tel.	**112**