

# Příručka uživatele obecního bytu



Městská část Brno-jih



# ZPŮSOB UŽÍVÁNÍ BYTU

## Vytápění

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

## Větrání

Pro účinnou výměnu vzduchu v místnostech je nejlepší využít krátkodobé a rychlé větrání. Nejvhodnějším způsobem je úplné otevření oken 3× až 5× denně, nejméně však ráno a večer na dobu přibližně 10 až 15 minut, v zimních měsících postačí i 5 minut (díky venkovním nízkým teplotám dojde k rychlejší výměně vzduchu). Větrání na „ventilačku“ je nevhodné, způsobí pouze snížení teploty v bytě a tím zvýšení 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 v pokoji, ale nedojde k nežádoucímu prochlazení stěn a vnitřního zařízení. V průběhu dne větrejte v závislosti na vlhkosti v místnosti, ideální je intenzivní a krátké 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 provětrat, 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 až 60 % relativní vlhkosti. Vlhkost můžeme 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 velké množství vody do vzduchu v bytě.

Také větší množství rostlin nebo akvárium zvyšuje vlhkost v bytě. Čím vyšší 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 voda (kondenzovat) v místech 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 rámu oken a parapetů a obecně tam, kde je nejnižší teplota v místnosti a kde neproudí vzduch.

### **Jak problém vyřešit?**

- Pořídit si vlhkoměr a pravidelně sledovat hodnotu vlhkosti a zajistit větrání.
- Pokud se začne někde srážet voda, okamžitě ji utírat a začít řešit problém.
- Začít správně intenzivně větrat (viz odstavec Větrání na str. 3).
- V bytě se zvýšenou vlhkostí by neměl být nábytek přímo u stěn, aby mohl vzduch cirkulovat za nábytkem a bránit tak vzniku plísní.
- Pokud máte rekuperaci, využívat ji – vymění vzduch bez ztráty tepla.

### **Plyn**

V případě podezření úniku plynu je nutné neprodleně uzavřít přívod plynu ve skříňce s plynoměrem, popř. hlavní uzávěr plynu v domě, kontaktovat bytový odbor a zahájit intenzivní větrání, dokud není závada odstraněna. Potenciální únik plynu se může projevit poklesem plamenu sporáku, výkonu topidel nebo zápachem. Připojení spotřebičů k rozvodu plynu musí být realizováno pancéřovou hadicí, nebo připojení musí být osazeno bezpečnostním ventilem. Plynová zařízení bytu podléhají zákonným revizím. Tyto revize včetně pravidelného čištění zabezpečuje nájemník.

## **Elektřina**

Závady v elektrice se nejčastěji projevují blikáním osvětlovacích žárovek, sršením v zásuvkách a vypínačích. V případě, že vám rozvod elektřiny v celém bytě vypne jistič, před jeho opětovným zapnutím vytáhněte ze všech zásuvek zástrčky, odpojte všechna zapojená zařízení. Následně zapněte jistič a postupně jednotlivá zařízení zapojte. Pokud dojde opět k vypnutí, poslední zapojené zařízení je vadné a je nutno jej opravit ve specializovaném servisu. Do zapojení zásuvek a vypínačů nezasahujte. V případě výměny žárovky je nutné vypnout jistič před vyšroubováním a následně zašroubování žárovky. Poté jistič zapněte. V případě, že poruchy přetrvávají, kontaktujte bytový odbor.

## **Voda**

Nejčastější únik vody je v rámci toalety, a to protékáním splachovadla. Velmi často dochází také k prasknutí přívodní hadičky napojené na splachovadlo. Rizikovým místem bývají i hadice, které propojují s přívodem vody pračku a myčku. Veškeré tyto závady se většinou projevují prvotním prosakováním vody v oblasti šroubení. Dále může unikat voda přes pojistný ventil u ohříváče vody či 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, informujte svého správce domu. V případě delší nepřítomnosti doporučujeme uzavřít přívod vody ventilem u vodoměru. Pozornost musíme také věnovat odpadům. Pravidelně, minimálně jednou za půl roku, doporučujeme vyčistit všechny odpadové sifony. Pokud dojde k ucpání odpadu, nejprve vyčistěte sifon mechanicky, případně použijte zvon. Používání chemických přípravků při ucpání nedoporučujeme. Pokud problémy s odpadem přetrvávají, kontaktujte bytový odbor.

## Udržování čistoty

V čistotě je potřeba udržovat nejen vnitřní zařízení bytu, ale i například okna a parapety, dveře do bytu, vodovodní baterie, instalace WC (splachovadlo se při zanesení vodním kamenem může zasekávat a pak způsobit protékání vody do WC). Je nutno se věnovat i místům, která nejsou na první pohled vidět. Toto se zejména týká 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 představuje filtr, který udržuje vnitřní prostředí v dobrém stavu. Z toho vyplývá, že je potřeba pravidelně provádět výmalbu stěn. Standardně doporučujeme realizovat výmalbu v časovém horizontu 5 až 8 let. Výjimkou je kuchyň, kde výmalbu doporučujeme opakovat v horizontu 4 až 6 let.

## Sociální užívání bytu

Dům tvoří především lidé, až potom vlastní materiál a technická zařízení. Proto se chovejte ke svým sousedům tak, jak chcete, aby se chovali oni k vám (totéž platí pro vaše domácí mazlíčky). Všimněte si věcí kolem sebe. Upozorněte na nepořádek na chodbě, u popelnice, na to, že jsou poškozené vstupní dveře, že je problém s výtahem nebo nefunkčním osvětlením. A nenechte se otrávit, když všechno nepůjde tak hladce, jak byste chtěli.



Na chodbách a schodištích nesmí být z důvodu požární bezpečnosti žádné překážky – od botníků, květin až po odložené věci

## **PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE**

Pronajímatel je povinen udržovat po dobu nájmu dům a byt ve stavu, který umožňuje jeho bezproblémové užívání. Zejména se jedná o zajištění služeb spojených s užíváním bytu a údržby nad rámec daný nájemní smlouvou, v souladu s platnou legislativou. A také řádně a včas předávat vyúčtování služeb a záloh. Pronajímatel má právo na nájemné ve výši a za podmínek sjednaných nájemní smlouvou.

## **PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMNÍKA**

Nájemník je povinen užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou a platit nájem ve výši a termínech daných nájemní smlouvou. Dále je povinen provádět běžnou údržbu bytu a drobné opravy související s užíváním bytu, umožnit pronajímateli vstup do bytu za účelem provedení oprav. Nájemník má právo užívat byt v souladu s nájemní smlouvou, požadovat po pronajímateli provedení udržovacích prací nad rámec daný nájemní smlouvou a v souladu s platnou legislativou.

### **Běžná údržba**

Pod pojmem běžná údržba si lze představit jak pravidelné čištění a úklid bytu, tak i méně časté úkony, jakými jsou výmalba, oprava omítek či čištění odpadů (až ke svislým rozvodům odpadu). Stejně tak je nájemník povinen čistit, kontrolovat a udržovat ve funkčním stavu další vybavení bytu, například umyvadla, vany, vodovodní baterie, kuchyňské linky, sporáky, digestoře a podobně.

### **Drobné opravy**

**Mezi nejčastější drobné opravy patří zejména:**

- protékající záchod,
- nefungující zvonek,
- utažení kliky dveří,
- výměna žárovky, zářivky,
- oprava nebo výměna vodovodních baterií, sprchových hlavic.

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



Pokud je závada ve vedení odpadu, vody a elektřiny ve zdi nebo ve společných rozvodech, je oprava na bytovém odboru



Oprava nejčastější závady v podobě prasklé hadičky nebo tekoucí vodovodní baterie je na nájemníkovi

## Prevence vzniku dluhů

V případě, že jste ohroženi platební neschopností, nacházíte se v obtížné životní situaci nebo vás překvapily velké výdaje, např. v podobě vyúčtování služeb, dodržujte základní pravidlo – s pronajímatelem komunikujte a navrhnete reálné řešení – požádejte o splátky, které budou ve vašich možnostech, prokažte zájem problém řešit, neutíkejte před ním. Mějte na paměti, že vaše platební morálka se promítá do posuzování nájemníka při prodlužování nájemní smlouvy.

## Poradna Socio Info Point (SIP)

Jste v tíživé životní situaci? Poradna Socio Info Point poskytuje sociální poradenství a návod pro podání žádostí o různé druhy sociálních dávek. Najdete ji v přízemí budovy Koliště 19, přístup je bezbariérový. Otevřeno je v pondělí a ve středu od 8 do 17 hodin nebo v pátek od 8 do 12 hodin.

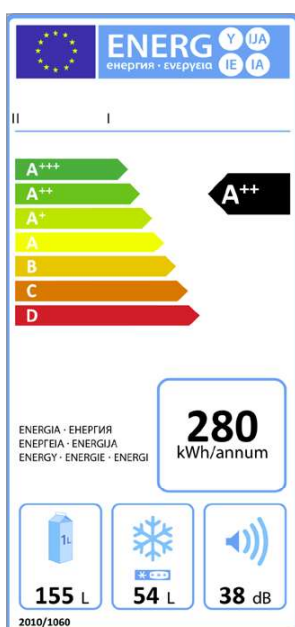
Více informací najdete na webu [zkustesip.cz](http://zkustesip.cz), případně je poradna dostupná i e-mailem na [socioinfopoint@brno.cz](mailto:socioinfopoint@brno.cz) nebo telefonicky na čísle 800 140 800.



## JAK MŮŽETE ŠETŘIT ENERGIE A VODU

- Významné úspory jsou ve vytápění, a to až několik tisíc korun za rok, pokud byl byt doposud vytápěn na vyšší teploty. Pokuste se v obytných místnostech udržovat teplotu mezi 20 až 21 °C. Každý stupeň dolů vám ušetří 5 až 10 % nákladů. Při odjezdu mimo domov, například na dovolenou, snižte teplotu vytápění na cca 18 °C. V zimě topení zcela nevypínejte a nenechte klesnout teploty v místnostech pod 15 °C, jelikož by bylo následné opětovné vytopení bytu velmi nákladné a mohly by se objevit plísně.
- Na začátku topné sezóny proveďte kontrolu, zda radiátory hřejí v celém svém objemu, mohou být zavzdušněny a nesprávně fungovat. V takovém případě se obraťte na bytový odbor, aby zajistil odvzdušnění, pokud to nezvládnete sami.
- Namísto trvale otevřené „ventilačky“ větrejte naplno otevřeným oknem na 5 až 10 minut. Mikroventilaci vůbec nepoužívejte.
- Důsledně zavírejte dveře mezi vytápěným a nevytápěným prostorem nebo prostorem s nižší teplotou (chodba).
- Odstraňte překážky, které znemožňují nebo snižují přenos tepla z radiátorů (uvolněte prostor před radiátory, odstraňte nevhodné zákryty, odstraňte závěsy zakrývající tělesa apod.).
- Nastavte nižší teplotu ohřevu vody. Voda se ohřívá na teplotu v rozmezí 55 až 60 °C. Na méně ale ne kvůli riziku množení bakterií.
- Vyměňte neúsporné žárovky za jejich LED alternativy, které využijí méně energie, a to až o 90 %.
- Zhasínejte světla v nevyužívaných prostorech a na chodbách.
- Namísto koupání se sprchujte. Čtyřminutová sprcha je 3× až 4× úspornější než napuštěná vana.
- Nainstalujte 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 či protékající pojistný ventil ohříváče vody apod.).

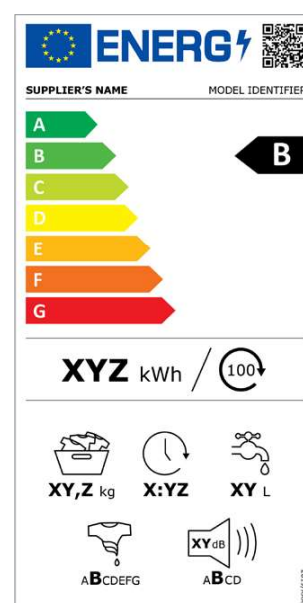
- Důsledně vypínejte spotřebiče a světla při odchodu mimo místnost na delší dobu.
- Zapínejte spotřebiče až při úplném naplnění.
- Nastavte vyšší teplotu v lednici a zajistěte, aby byla pravidelně odmrazována.
- Teplota v lednici by měla být nastavena na 4 až 6 °C.
- Před nákupem nového elektrického spotřebiče zkontrolujte energetický štítek a zjistěte, jakou bude mít roční spotřebu, abyste měli možnost spotřebič posoudit z hlediska jeho budoucí úspornosti.



Starý energetický štítek na chladniče, platný do března 2021

děla spotřeba za jednotku provozu, např. za 24h provozu či za cyklus). Mimo odhadovanou roční spotřebu se uvádí vždy model a výrobce spotřebiče a specifické parametry pro daný typ spotřebiče. Například pro chladničky se uvádí objem chladicí části, objem mrazicí části a hlučnost, pro televizory se uvádí existence síťového vypínače, příkon v zapnutém stavu a úhlopříčka v cm a v palcích.

Na evropských energetických štítcích se od roku 2010 uváděla především energetická třída. Stupnice byla dána typem spotřebiče od A+++ až po G. Energetická třída spotřebiče A+++ označovala nejúspornější spotřebič, G nejméně úsporný. Stupnice se lišila podle druhu spotřebiče, např. pro chladničky to bylo A+++ až D, pro televizory A+ až F. ◀ Během let došlo ke změně v systému energetických tříd a tzv. plusové třídy se zrušily a elektronické spotřebiče se postupně vrací ke třídám A až G. ▶ Na spotřebičích je rovněž uvedena odhadovaná roční spotřeba elektriny v kWh (na dřívějších štítcích se uvádě



Energetický štítek pro pračku používaný nově od března 2021



# KONTAKTY, DŮLEŽITÁ TELEFONNÍ ČÍSLA

## Bytový odbor:

[www.brno-jih.cz/bytovy-odbor/os-1032](http://www.brno-jih.cz/bytovy-odbor/os-1032)

## Technická správa:

[bytak@brno-jih.cz](mailto:bytak@brno-jih.cz)

Tel.: **545 427 578**

Úřední hodiny: pondělí a středa od 8:00 do 17:00

Neúřední hodiny: úterý a čtvrtek od 8:00 do 15:00, pátek do 14:00

## **HAVARIJNÍ SLUŽBA**

**(voda, elektřina, plyn – mimo pracovní dobu Technické správy):**

Tel.: **545 161 545** (Teplárny Brno)



## Další důležitá telefonní čísla:

**112** – Integrovaný záchranný systém

**155** – Záchranná služba

**156** – Městská policie

**158** – Policie ČR

**150** – Hasiči

## Dluhové poradenství:

[hana.krapova@brno-jih.cz](mailto:hana.krapova@brno-jih.cz)

Tel.: **545 427 576**

## Energetické poradenství:

[klara.kostihova@brno-jih.cz](mailto:klara.kostihova@brno-jih.cz)

Tel.: **545 427 577**



**Městská část Brno-jih**