

VIG Home s. r. o.  
Štefanovičova 4  
811 04 Bratislava  
IČO: 44 516 401  
DIČ: 2022741479  
IČ DPH: SK2022741479  
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I  
Oddiel: Sro, vložka č: 55797/B

# LOMENÁ

RESIDENCE

## Užívateľský manuál k bytu a príslušenstvu bytu

## Obsah

Prvé dni po prevzatí bytu .....	3
POPIS PREVÁDZKOVANIA A ÚDRŽBY .....	4
Udržiavanie optimálnej vlhkosti v byte a vetranie .....	4
Udržiavanie optimálnej teploty v byte .....	4
Bytové nenosné steny a priečky – vešanie predmetov .....	5
Omietky a maľby .....	5
Balkóny a terasy .....	5
Okná a balkónové dvere .....	6
Vstupné dvere do bytu .....	6
ŠTANDARDNÉ VYBAVENIE BYTU .....	7
Interiérové dvere a zárubne .....	7
Podlahy .....	7
Sanitárna keramika a kúpeľňový nábytok .....	8
Vaňa .....	8
Sprchovacie kúty .....	9
Batérie .....	9
Kuchynský digestor .....	9
Nábytok .....	10
Klimatizácia .....	10
ZDRAVOTECHNIKA – ROZVODY .....	11
Vodovod .....	11
Kanalizácia .....	11
ELEKTROINŠTALÁCIE .....	11
Domový vrátnik .....	12
Núdzové osvetlenie .....	12
Požiarne zabezpečenie .....	12
MANUÁL UŽÍVANIA SPOLOČNÝCH A OSTATNÝCH PRIESTOROV .....	12
Zákaz fajčenia .....	12
Výťahy .....	12
Garážové státie alebo externé parkovacie státie .....	14
Pivničné kobky .....	14
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA .....	14
DÔLEŽITÉ KONTAKTY .....	15

Vážený Nájomca,

ďakujeme za prejavenu dôveru a že ste si vybrali nájom bytu od našej spoločnosti.

Pre spokojné a kvalitné bývanie sme pre Vás pripravili tento dokument, ktorý Vám pomôže zabezpečiť ideálne užívanie Vami prenajatého bytu a starostlivosť oň.

## Prvé dni po prevzatí bytu

Váš byt, prípadne garážové státie alebo externé parkovacie státie, alebo pivničná kobka, vrátane spoločných priestorov a zariadení bytového domu boli pred ich odovzdaním do Vášho užívania skontrolované a sú schopné riadneho užívania. Počas užívania sa však môžu objaviť skryté vady alebo nedostatky, ktoré je potrebné aby ste prenajímateľovi včas nahlásili, aby mohol zabezpečiť ich odstránenie (napr. reklamáciou počas záručnej doby). Preto ako prvé po prevzatí bytu Vám odporúčame vyskúšať používanie všetkého v byte, a to konkrétne:

- zásuvky a vypínače,
- vodovodné batérie, tok studenej a teplej vody vo všetkých polohách,
- kontrolu odvádzania vody z odtoku umývadiel, vane, sprchovej vaničky, WC misy, kuch. odpadu,
- ventilátor vo WC aj v kúpeľni,
- otváranie a zatváranie okien, sklápanie okien,
- otváranie dverí vstupných ako aj zámky vstupných dverí z oboch strán,
- otváranie interiérových dverí a funkčnosť ich zamykania,
- zvonček zvonenia z chodby,
- video vrátnika — zvonenie od vstupných dverí a prenos zvuku a obrazu,
- funkčnosť radiátorovej termohlavice rebríkového radiátora
- pokiaľ je vo Vami prenajatom byte klimatizácia preveriť funkčnosť klimatizácie a jej ovládača

## POPIS PREVÁDZKOVANIA A ÚDRŽBY

Vážený Nájomca, aby kvalita a stav prenajatého bytu zodpovedali riadnemu užívaniu a nedošlo k nadmernému opotrebeniu je potrebné sa o byt správne starať. Byt možno užívať len na účel dohodnutý v nájomnej zmluve.

### Udržiavanie optimálnej vlhkosti v byte a vetranie

Jedná sa o dôležitú časť starostlivosti o byt najmä s ohľadom na predchádzanie vzniku škôd. Privádzanie čerstvého vzduchu do miestnosti treba zabezpečiť prirodzeným vetraním cez okenné otvory. Správna technika vetrania je dôležitá najmä pri nových a hlavne plastových oknách, ktoré veľmi dobre tesnia. Vnútorná teplota musí byť v priebehu celého roka udržiavaná nad hodnotou +18 ° C. (Teplota vnútorného prostredia pre spálne, detské izby, pracovne, kuchyne má byť 21 stupňov.) Vlhkosť vzduchu vo vnútri bytu je optimálne udržiavať v rozmedzí od 45 % do 65 %. Ideálna vlhkosť v byte je okolo 50 %. Časté orosenie skiel a ostenia môže spôsobiť vznik plesní. Docieliť takúto priaznivú vlhkosť možno iba správnym vetraním a to predovšetkým **nárazovým vetraním aspoň 2 krát denne s minimálnou stratou tepla.**

Postup nárazového vetrania je: vypnúť kúrenie, otvoriť okná dokorán – spravidla sa okno z vonkajšej strany zarosí, nechať otvorené do doby, pokiaľ zarosenie na vonkajšej tabuli nemizne, uzatvoriť okná a zapnúť primerane kúrenie (zbytočne neprekurovať). Tento úkon trvá spravidla 10 – 15 min., podľa stavu ovzdušia v miestnosti. Neustále zatiahnuté okenné závesy rovnako zvyšujú možnosť vzniku plesní v rohoch a kútoch miestností. Odporúčaním je využívať zatiahnuté okenné závesy v primeranom čase, napríklad počas nočných hodín. V priebehu dňa okenné závesy nevyužívať.

Kondenzáciu vodnej pary na povrchu okien často ovplyvňuje aj spustenie roliet a závesov na vnútornom povrchu okna a kvety na vnútornom parapete. Pri intenzívnom varení, kúpaní a praní sa odporúča aj častejšie vetranie, podobne ako aj pri sušení bielizne, keďže vyvesená bielizeň na sušiacu je jedným z najväčších zdrojov vlhkosti v byte.

**Vetranie pomocou vyklopenia okna je v zimnom období celkom nevhodné, pretože Intenzita vetrania je malá a strata tepla veľmi vysoká.**

### Udržiavanie optimálnej teploty v byte

Teplota vzduchu v interiéri priamo ovplyvňuje teplotu materiálov v byte, ako steny, stropy, okná a podlahy. Pri extrémnych mínusových teplotách v exteriéri sú tieto materiály ohrievané len teplom z Vášho bytu a preto je potrebné venovať dostatočnú pozornosť tomu, aby všetky konštrukcie boli dostatočne zohriate. Podchladením okien napríklad vznikne nepríjemné zarosenie a zrážanie vody v rámoch, z čoho môže vzniknúť zatečenie parapetu, omietky a následne plesneň. Podchladením plávajúcej podlahy v byte môže vzniknúť jej sťahovanie a pnutie, čo môže spôsobiť otváranie click spojov alebo praskanie a pukanie pri chôdzi. Podchladenie stien a stropov môže spôsobiť vznik kondenzácie vody v omietke, vlhké flaky a časom plesneň. **Toto všetko treba mať na zreteli a počas prevádzky v chladných dňoch temperovať miestnosť ideálne na 20 stupňov Celzia.**

### Rebríkový radiátor:

Pre zvýšenie komfortu sú v kúpeľniach osadené rebríkové radiátory s elektrickou špirálou. Pomocou termohlavice radiátora je možnosť si regulovať teplotu v kúpeľni. Je zakázané na rebríkové **vykurovacie teleso stúpať, či vešať ťažké predmety**, je určené len na sušenie textilného materiálu praneho vo vode.

Povrch radiátora umývajte len bežnými saponátmi určenými na čistenie lakovaných povrchov.

## Bytové nenosné steny a priečky – vešanie predmetov

Pri zavesení akýchkoľvek predmetov na sadrokartónovú bytovú priečku (police, skrinky a pod.) môže byť bežný meter priečky zaťažený max. 40 kg. **Je zakázané bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať v byte žiadne stavebné úpravy alebo podstatné zmeny, ako ani žiadne zmeny alebo úpravy zariadenia bytu (napr. vŕtanie do obkladov, stien a pod.)**

## Omietky a maľby

V omietkach môžu vznikáť jemné vlásočnicové trhlinky, dôvodom je statické namáhanie konštrukcie hlavne v prvých rokoch od kolaudácie bytového domu. Železobetónové a murované konštrukcie podliehajú vplyvom postupného zaťažovania a vysychovania, tzv. dotvarovaniu konštrukcie. Ide o úplne prirodzený jav, ktorý nemá vplyv na statiku objektu, ale môže sa prejavovať vznikom drobných prasklín na stenách a v miestach spojov rozdielnych konštrukcií. Takéto trhliny nespôsobujú nemožnosť užívať prenajatý byt a jedná sa len o estetický nedostatok.

Treba sa vyvarovať postriekania omietok a malieb, obliatia povrchu znečistenou vodou, príp. inými tekutinami. **Maľby v byte nie sú umývateľné.** Po postriekaní čistou vodou nechajte iba vyschnúť. **Je zakázané aplikovať na omietky a maľby ako aj iné povrchy prostriedky obsahujúce chlór (napr. savo) alebo iné žieraviny alebo korozívne chemické látky, ktoré môžu zničiť a/alebo poškodiť povrch s ktorým prídu do styku.** V prípade ak sa vyskytne problém týkajúci sa omietky alebo maľby je jediný oprávnený na výkon zásahu prenajímateľ a preto je nutné ho o tom informovať v súlade s nájomnou zmlouvou.

## Balkóny a terasy

Neukladajte predmety na vonkajšie parapety – hrozí poškodenie a nebezpečenstvo pre ľudí pohybujúcich sa v spodných podlažiach. Zabezpečte všetky predmety na balkóne / terase voči možnému odfúknutiu. **Nevešajte predmety a nijako nezaťažujte rozdeľovacie steny medzi terasami.**

Min. 2-krát ročne vyčistite vpusť od nánosov, hrubej nečistoty a lístia. Počas zimných mesiacov je nutná kontrola balkónových vpustí, z dôvodu možného zamrznutia.

Povrchy je nutné čistiť len čistiacimi prostriedkami na to určenými. **Je zakázané na čistenie používať žieraviny a rozpúšťadlá, pretože by mohlo dôjsť k znehodnoteniu odtokového systému. Nie je tiež povolené vhadzovať do odvodňovacieho systému akékoľvek predmety a odpadky (napr. ohorky z cigariet), mohlo by dôjsť k jeho upchatiu a znefunkčneniu.**

Dbajte na to, aby do škár dlažby nepadali ostré a rozpálené (rozžeravené) predmety, ktoré by mohli prepichnúť alebo prepáliť hydroizoláciu. **Pri prípadnom poškodení hydroizolácie je nutné bezodkladne kontaktovať správcu, pretože pri poškodení hydroizolácie môže dôjsť k zatečeniu obytných a spoločných priestorov a tým k poškodeniu malieb, povrchových úprav podláh, samotného nábytku a elektroinštalácií.**

Z rovnakých dôvodov nie je povolené manipulovať s otvoreným ohňom, grilom a iným obdobným príslušenstvom na balkónoch/terasách bytov, rovnako tým môžete poškodiť hydroizoláciu vrchnej stavby.

## Okná a balkónové dvere

Sú zhotovené z plastového rámového profilu s izolačným trojsklom.

V čase Vašej neprítomnosti uzatvárajte balkónové dvere a okenné prvky z dôvodu možného rizika poškodenia týchto prvkov pri pohybe v prievane a rizika zatečenia do vnútorného priestoru pri daždi a nárazovom vetre. **Kľučku nikdy nenechávajte v medzipolohe, nakoľko sa tým môže spôsobiť nesprávnosť jej funkcie.** Manipuláciu s kľučkou pri oknách a balkónových dverách vykonávajte zásadne len pri uzavretom krídle (napr. zmena polohy z otvárania na sklápanie). **V prípade prievanu v objekte vo veternom počasí, je potrebné krídlo zabezpečiť proti samovoľnému pohybu. Inak hrozí vylomenie pántov krídel.** Nevkladajte žiadne predmety medzi rám a krídlo. Nevykonávajte prídavné zaťaženie okenného alebo dverného krídla, najmä otvoreného (napr. zavesením predmetov na kľučku).

**Z bezpečnostného hľadiska v žiadnom prípade nestúpajte na parapet. Jeho konštrukcia nie je dimenzovaná na vysoké zaťaženie a mohlo by dôjsť k nezvratnému poškodeniu ako parapetov, tak vnútorných aj vonkajších omietok. Pri čistení okien nestojte na rámoch okien ani na parapetoch (vnútorné i vonkajšie), hrozí riziko pádu!**

Na čistenie okien používajte len neutrálne saponátové prostriedky bez abrazívnych prísad, rámy a výplne dôkladne opláchnite čistou vodou, čím odstránite všetky zvyšky čistiacich prostriedkov. Nečistite rámy na sucho a na ich čistenie nepoužívajte hrubé čistiace pomôcky (kovové či umelé drôtenky atď.). **Nepoužívajte na čistenie chlórované rozpúšťadlá, riedidlá a kyseliny. V priebehu užívania výrobku je nutné min. 1x ročne vyčistiť odvodňovacie otvory v spodnej časti rámu.** Špinu a prach z odvodňovacieho kanálíku a vodiacich líšt odstránite napr. vysávačom. V prípade upchatých odtokových otvorov sa dajú vyčistiť tenkou drevenou alebo umelohmotnou tyčkou (**nie však ostrými predmetmi**).

Preskúšanie funkčnosti, údržba kovania a ošetrovanie všetkých jeho pohyblivých častí, ktoré udržiavajú ľahký chod mechaniky môže vykonávať výlučne správca.

### Vnútorné parapetné dosky:

Ich čistenie je možné len vlažnou vodou a neutrálnym saponátom. **Nepoužívajte abrazívne čistiace prostriedky a pomôcky, ktoré by mohli poškrať povrch.** Na parapety nekladajte ťažké predmety.

## Vstupné dvere do bytu

Kľúče, musia chodiť v zámku ľahko. Pokiaľ to tak nie je, skontrolujte, či sa vo vložke nenachádzajú cudzie predmety, alebo či nie je ohnutý Váš kľúč. Dávajte pozor na ohnutie alebo nalomenie kľúčov.

Takéto kľúče nepoužívajte a problém oznámte správcovi. V opačnom prípade hrozí nebezpečenstvo zalomenia kľúča vo vložke. Kľúče je potrebné udržiavať v čistote. V prípade, ak uzamykací mechanizmus ide ťažšie ako zvyčajne, najskôr skontrolujte, či sú dvere riadne uzavreté, resp. či otvory v zárubni, do ktorých zapadajú uzamykacie body, nie sú znečistené.

Kontrolu utiahnutia všetkých upevňovacích skrutiek na kovaniach a zámkoch, opravu lepeného silikónového tesnenia a mazanie vložky v prípade potreby vykonáva výlučne správca. Čistenie je možné slabým roztokom neagresívneho saponátu s vlažnou vodou. **Na čistenie laminovaného povrchu nie sú vhodné olejovité čistiace prípravky na drevo, čistiace prášky, čistiace emulzie ani riedidlá. Organické a anorganické oleje zanechávajú škvrny na povrchu. Na čistenie nepoužívajte prostriedky, ktoré obsahujú organické rozpúšťadlá (benzín, lieh, acetón atď.)**

Medzi zárubňu a dvere nevkladajte žiadne predmety. Dbajte o to, aby sa na podlahe pod dverami nenachádzala hrubá nečistota, ktorá pri otváraní môže poškodiť dvere, alebo podlahu.

**V žiadnom prípade nelepte na povrchovú úpravu dverí samolepiace pásky z akýchkoľvek dôvodov, pri ich strhnutí môže dôjsť k poškodeniu dverí.**

**Vstupné dvere do bytu nie je možné žiadnym spôsobom upravovať (vrátať do nich, lepiť fólie alebo čalúnenia, inštalovať kukátka/priezorníky, meniť kovania, kľučky a pod.).** Pri akejkoľvek potrebe opravy alebo úpravy vstupných dverí kontaktujte prenajímateľa.

## ŠTANDARDNÉ VYBAVENIE BYTU

### Interiérové dvere a zárubne

Rámy, zárubne a výplne s fóliovou povrchovou úpravou možno čistiť roztokom vody s bežnými čistiacimi prostriedkami na drevo v koncentrácii určenej výrobcom, prípadne na tento účel vhodnými bezvodými prípravkami. **Povrch sa nesmie namáčať, iba pretrieť jemne navlhčenou handrou.**

**Pri čistení rámov, dverných krídiel i všetkých typov výplní sa nesmú používať ostré predmety, drôtenky a prípravky, ktoré obsahujú piesok alebo iné pevné častice, z dôvodu nebezpečenstva poškodenia povrchovej úpravy výrobku.**

**Dverné krídla nie je možné žiadnym spôsobom zaťažovať. Taktiež je neprípustné vkladať zarážky proti zatvoreniu dverných krídiel do časti medzi dverné krídlo a zárubňu na strane pántov.**

### Podlahy

Čistenie vodou a čistiacimi prostriedkami odporúčame striedmo a šetrne, vždy riadne vyžmýkanou (iba navlhčenou) handrou alebo mopom. Úplne sa vyhnite tomu, aby na podlahe zostala prípadná stojaca voda. V prípade použitia čistiacich prostriedkov sa vyhnite dlhšiemu pôsobeniu na podlahe, predídete tým vzniku mliečnych škvŕn. Odporúčame čistiť podlahu na časti. **Nepoužívajte na čistenie podlahy hrubé materiály a abrazívne čistiace prostriedky, vďaka ktorým by mohlo dôjsť ku vzniku jemných škrabancov.** Drevené a laminátové podlahy, ako všetky ostatné komponenty z dreva, reagujú na okolitú



vlhkosť vzduchu. Dbajte, aby relatívna vlhkosť v miestnosti, kde sú podlahy položené, bola v rozmedzí 55 - 65% a teplota okolo 20° C.

**Pri čistení keramických obkladov a dlažieb nepoužívajte drôtenky a iné čistiace pomôcky, ktoré môžu povrch poškríbať. Škály dlažieb a obkladov nie sú odolné voči účinkom mastnôt, kyselín, farieb atď. Ich použitím môže dôjsť k znehodnoteniu škárovacej vrstvy.**

Vplyvom teplotných zmien pôsobiacich na obklady a dlažby (vytváranie vodných pár a ich kondenzácia) môže dôjsť k vzniku mikrotrhlín v škárah obkladov a dlažieb. Takéto mikrotrhliny je potrebné nahlásiť prenajímateľovi.

## Sanitárna keramika a kúpeľňový nábytok

Keramické umývadlá a WC-misy sa vďaka glazúre ľahko čistia bežnými čistiacimi prostriedkami. Glazúra na povrchu je odolná voči drobnému poškríbaniu, rozdielom teploty studenej a horúcej vody, je stálofarebná a odolná proti starnutiu. Rovnako sú odolné voči kyselinám, rozpúšťadlám a lúhom, používaným bežne v domácnosti ako čistiace prostriedky. **Výnimkou je kyselina fluorovodíková a jej zlúčeniny. Akékoľvek zbytky týchto látok musia byť okamžite odstránené.**

**Je zakázané pri čistení všetkých lesklých kúpeľňových povrchov používať abrazívne pôsobiaci prostriedky a pomôcky (drsne špongie, rôzne piesky a pod.).** Povrchy čistené prípravkami s prísadou abrazív môžu časom nielen zmatnieť, ale môže dôjsť až k ich zoderatiu.

Pre pravidelné čistenie WC-dosky postačuje vlhká mäkká látka. Pre efektívne, dôkladné čistenie sú najvýhodnejšie neutrálne mydlá alebo mäkké a prírodné čistiace prípravky. **Nepoužívajte abrazívne čistiace prostriedky s chlórrom alebo kyslé čistiace prostriedky**, pretože môžu viesť k zažltnutiu alebo poškodeniu povrchu. Pokiaľ používate silné čistiace prostriedky na záchodovú misu, uistite sa že WC doska a poklop sú zdvihnuté. Čistenie WC okrem bežnej hygieny spočíva v odstraňovaní vodného kameňa vhodnými prostriedkami. **Do WC sa nesmú splachovať vlhčené utierky, nebezpečné odpady a väčšie kusy odpadu, ktoré by mohli upchať odtok WC (napr. noviny, vložky a pod.).**

## Vaňa

Smaltované vane sa dajú veľmi ľahko čistiť pomocou bežných saponátov s neutrálnou hodnotou pH bez abrazívnych častíc a omývajú sa teplou vodou. Odolnú špinu, ako mastnoty, oleje, farba na vlasy a kozmetické prípravky, možno ľahko odstrániť čistiacim alkoholom. Pri silnom znečistení nechajte povrch na 15 až 20 minút odmočiť. Usadzovaniu vodného kameňa zabránite, ak budete pravidelne kontrolovať tesnenie armatúr a po použití vane odstránite zvyškovú vodu. Prípadné usadeniny môžete odstrániť napríklad pomocou vlažného octového roztoku zriedeného v pomere 1:1 (**nepoužívajte koncentrovaný ocot**), ktorý po použití poriadne opláchnite. Tento druh čistenia je navyše obzvlášť ekologický. Nevhadzujte do vane ťažké predmety, môže dôjsť k prerazeniu vane a k poškríbaniu povrchu vane. Nevstupujte do vane v topánkach. Čiastočky štrku a piesku na topánkach môžu poškríbať jej povrch, čo môže pri smaltovaných vaniach spôsobiť koróziu materiálu.

## Sprchovacie kúty

Údržba sprchovacích kútov spočíva v zotretí mokrou hubkou s tekutým čistiacim prostriedkom. Pozornosť venujte odtoku sprchy, ktorý je nutné čas od času vyčistiť od usadenín a nečistôt, napr. vlasov a pod. **Pri čistení akrylátových povrchov sa vyvarujte agresívnym čistiacim prostriedkom ako aj prostriedkom s abrazívnou zložkou, ktoré by mohli povrch poškriabať a poškodiť. Taktiež sa vyhýbajte používaniu rôznych pomôcok na drhnutie (drsné špongie, kefy a pod.).** Povrchy čistené prípravkami s prímiesou abrazív môžu časom nielen zmatnieť, ale môže dôjsť až k ich zodratiu. Preto sa na čistenie akrylátových povrchov odporúča používať obyčajnú handričku alebo hubku na riad a bežný saponát, ktorý rozpustí masť a špinu neagresívnym spôsobom a zanechá sprchovú vaničku pekne lesklú.

Pre zabezpečenie správneho fungovania odtokového systému je potrebné udržiavať stálu hladinu vody v odtokovom systéme. Pri dlhodobom nepoužívaní sa odporúča napr. naliatie pracieho gélu do odtokového sifónu, pre zabezpečenie vlhkosti a spomalenie jeho vysychania.

Rovnako ako ostatné materiály, vyžaduje aj sklo sprchovej zásteny pravidelné čistenie a údržbu. Kvalitu presklenia môžete zničiť napr. chemikáliami, nevhodným používaním alebo nedostatočnou starostlivosťou. K údržbe je možné použiť jemný umývací prostriedok, **nepoužívajte prostriedky na drhnutie ani prášky, agresívne alkalické alebo kyslé čistiace prípravky ani ostré predmety. Pri čistení kúpeľňových povrchov sa vyhýbajte prostriedkom s obsahom chlóru, ktoré môžu poškodiť najmä hliníkové rámy sprchových kútov či chrómové batérie, radiátory alebo vaňové odtoky.**

## Batérie

Bežné uzatváracie armatúry (batérie) vyžadujú málo údržby a štandardnú starostlivosť. Na ich údržbu je potrebné používať len tie čistiace prostriedky, ktoré sú pre tento účel použitia výslovne určené ich výrobcami. **Nemôžu byť použité čistiace prostriedky obsahujúce kyselinu fosforečnú, chlorovodíkovú alebo mravčiu, chlórové bieliace látky, príp. kyselinu octovú,** nakoľko môžu spôsobiť nenapraviteľné škody. **Taktiež je neprípustné miešanie rôznych čistiacich prostriedkov, abrazívne pôsobiacie čistiace prípravky a pomôcky, ako sú prostriedky na drhnutie, drsné špongie alebo handričky z mikrovlákn.** Pravidelným čistením je nutné predchádzať tvorbe usadenín vodného kameňa. Pri čistiacich prípravkoch v spreji sa roztok nesmie v žiadnom prípade nanášať priamo na produkty, ale na handričku, ktorou sa následne vykoná čistenie, aby sa vytvorená hmla z čistiaceho prípravku nedostala do otvorov a štrbín predmetného produktu, kde môže spôsobiť škody. Po čistení musí nasledovať opláchnutie dostatočným množstvom čistej vody, aby sa dokonale odstránili zvyšky čistiaceho prostriedku. **Taktiež nie je dovolené použitie parných čistiacich zariadení nakoľko vysoké teploty môžu produkty poškodiť.**

## Kuchynský digestor

Správne inštalovaná zvukovo izolačná hadica napojenia digestora spolu so spätnou klapkou zamedzujú šíreniu akustických vibrácií zo vzduchotechnických potrubí do bytu a zabraňujú vnikaniu nepríjemných pachov z iných bytov. Pri používaní digestora je nutné zabezpečiť prísun vzduchu, aby nevznikal podtlak v byte (napr. otvorením ventilácie na okne). Prietok vzduchu pri najvyššej účinnosti zariadenia je 194 m<sup>3</sup>/h pri tlaku vzduchu 232Pa.

## Nábytok

Nábytok musí byť používaný iba v súlade s jeho určením. Pri čalúnenom nábytku dávajte pozor na zipsy, gombíky a na poškodenie od domácich zvierat, k rýchlejšiemu opotrebeniu dochádza aj keď na svetlé materiály sadáte v rifliach, to isté platí pri kontakte s opaskom, s peňaženkou alebo s kľúčmi. Nábytok premiestňujte iba uchopením a nadvihnutím za spodný rám, nikdy ho neťahajte po podlahe, nenamáhajte pri presúvaní opierky ani podrúčky sedacích súprav alebo úchytky skriň. Vlastný nábytok, zariadenia umiestnené na podlahe vybavte gumovými alebo plstenými podložkami, ktoré budú chrániť podlahu pred poškodením. Nesadajte na podrúčky a opierky sedacích súprav, extrémne zaťaženie spôsobuje polámanie konštrukcie alebo trhliny na potahovom materiály. Lôžka sedacích súprav sú iba na príležitostné použitie a neslúžia ako náhrada postele na každodenné spanie.

Prach z drevených častí odstráňte mäkkou, čistou a suchou prachovkou. Pri silnej nečistote používajte čistiaci prostriedok určený k údržbe tohto typu nábytku presne podľa návodu k nemu priloženého. Na ošetrovanie povrchov s lakovanou úpravou používame vlhčenú mäkkú handričku. Vodu používať iba v menšom množstve aby nepresiakala do špár a spojov nábytku. Na doleštenie tiež možno použiť chemický prípravok špeciálne určený na lakovaný povrch.

Na laminovanú alebo fóliovanú drevotriestu používajte iba mäkkú navlhčenú utierku a po zotrení čo najskôr úplne vysušiť. Pri slabšej povrchovej úprave by **vplyvom nadmernej vlhkosti mohlo dôjsť k poškodeniu materiálu**. Mastnotu je možné odstrániť malým množstvom kuchynského saponátu, ktorý nepôsobí agresívne. **Nepoužívajte drsné leštiace pomôcky ani žiadne prchavé chemické látky.**

Nábytky vyrobené z kovu, skla alebo plastu utierajte suchou handričkou alebo prachovkou. V prípade väčšej nečistoty použite vlhkú handričku namočenú do vlažnej vody. Mastnotu očistíte prípravkami určenými na jednotlivý druh materiálu. **Nepoužívajte žiadne univerzálne alebo rôzne agresívne čistiace prostriedky.**

Pri všetkých potahových látkach platia isté spoločné nároky. Každú tkaninu je nutné chrániť pred mechanickými vplyvmi ako pretrhnutie vlákien ostrými predmetmi, poškrabanie, prerazenie látky. Snažte sa chrániť látku pred zašpinením jedlom alebo nápojmi s výraznou farbou a hustou konzistenciou napr. víno, kečup, horčica atď. V prípade takejto nehody je vždy dôležité odstraňovať škvrny ihneď doporučeným spôsobom. **Nikdy nepoužívajte koncentrované saponátové prostriedky ani žiadne organické rozpúšťadlá a chemické agresívne prostriedky. Pozor na púšťanie farieb nekvalitného denimového oblečenia v spojení s ľudským potom, môže zanechať neodstrániteľné škvrny.**

## Klimatizácia

Ak sa v byte nachádza klimatizácia, je potrebné po nasťahovaní skontrolovať jej funkčnosť, rovnako ako funkčnosť jej prislúchajúceho diaľkového ovládača.

Do nasávania a výstupu vzduchu nikdy nekladajte prsty, tyčky alebo iné predmety. Ventilátor sa otáča veľkou rýchlosťou a mohol by spôsobiť úraz. Je zakázané klimatizačnú jednotku svojpomocne opravovať/upravovať, v prípade jej nefunkčnosti kontaktujte správcu. Keď klimatizačná jednotka správne nechladí (nehreje), môže to znamenať únik chladiva a je potrebné kontaktovať správcu. Ak zistíte niečo neobvyklého (napríklad stopy dymu), jednotku zastavte a vypnite istič, aby nedošlo k zasiahnutiu elektrickým prúdom, vzniku požiaru alebo zraneniu osôb. Na vonkajšiu jednotku nestúpajte ani si nesadajte, neumiestňujte na ňu žiadne predmety, aby nedošlo k úrazu a nedávajte

dole kryt ventilátora. Predmety nekladte do priamej blízkosti vonkajšej jednotky a zabráňte tomu, aby sa okolo jednotky hromadilo lístie a iné nečistoty.

Vnútornú jednotku neumývajte veľkým množstvom vody, použite len navlhčenú handru.

## ZDRAVOTECHNIKA – ROZVODY

### Vodovod

Pri dlhodobej neprítomnosti obyvateľov bytu uzavrite prívody teplej aj studenej vody v byte. V prípade poruchy, havárie v byte uzavrite prívody vody a ihneď sa obráťte na správcu alebo na havarijnú službu.

### Kanalizácia

Splaškové odpadové vody z kúpeľní a z kuchýň v bytoch sa odvádzajú zvislými odpadmi splaškovej kanalizácie vedenými v inštaláčnych jadrách. Odporúčame minimálne raz ročne prečistiť umývadlové, sprchové, vaňové, kuchynské a WC sifóny, odstrániť z nich mechanicky usadeniny napr. vlasov a pod.

**Je zakázané vypúšťať do odpadu vodu znečistenú hrubými mechanickými nečistotami, prípadne iným pevným materiálom, ktoré môžu spôsobiť upchatie kanalizačného potrubia. Pokiaľ dôjde k upchatiu kanalizácie mimo bytového sifónu je nutné kontaktovať správcu.**

Pokiaľ nebudete bytovú jednotku dlhodobo užívať, zaistíte občasné zaliatie všetkých sifónov (hlavne v letnom období) vodou. V opačnom prípade dôjde k vyschnutiu vodných clôn v sifónoch a do bytovej jednotky budú so značným zápachom odvetrávané kanalizačné potrubia objektu.

## ELEKTROINŠTALÁCIE

Inštalované rozvody sú vedené v podlahe a následne zvislo, eventuálne vodorovne ako spojnice viditeľných prvkov elektroinštalácie (vypínač, zásuvka, elektrokrabica, vývod pre svetlo, ventilátor).

**Akýkoľvek zásah do elektroinštalácie z Vašej strany je neprípustný. V žiadnom prípade sa nesmie zasahovať do rozvádzača merania, najmä však do prípojovej a rozvádzacej skrine umiestnenej vo vnútri objektu.**

**V ochranných pásmach elektrických vývodov je zakázané robiť práce ako vrtanie, sekание a pod., ktoré by mohli spôsobiť poškodenie rozvodov a následne zapríčiniť riziko ťažkého úrazu, či smrti.**

Pokiaľ nefungujú zásuvky v stene, alebo svetelné okruhy ste povinný kontaktovať správcu.

## Domový vrátnik

Bytový video-telefón je prepojený so zvončekovým tablom pri vstupe do objektu. Telefón umožňuje obrazovú a zvukovú komunikáciu a umožňuje tiež otváranie elektromagnetického zámku na vstupných dverách do objektu. **V žiadnom prípade nemožno prevádzať samostatné zásahy do systému vrátane inštalácie nového prístroja.**

## Núdzové osvetlenie

Núdzové osvetlenie únikových ciest a únikových východov je riešené svietidlami núdzového osvetlenia, ktoré v sebe majú zabudovaný akumulátorový zdroj. V prípade výpadku siete sa svietidlá automaticky rozsvietia a svietia nevyhnutne dlhý čas, min. však 1 hodinu, čo postačuje na bezpečné opustenie ohrozeného priestoru. **Je zakázané zasahovať do elektroinštalčných zariadení a akákoľvek manipulácia s dverovým samozatváracím zariadením.**

## Požiarne zabezpečenie

V prípade vzniku požiaru sú na každom poschodí umiestnené na chodbe pri výťahoch hasiace prístroje a hadicové hydranty. Zároveň sa na prízemí objektu nachádzajú požiarne tlačidlá Central Stop a Total Stop, ktorých stlačením v prípade požiaru je možné okamžité odstavenie všetkých elektrických zariadení v objekte od elektrického prúdu.

V prvom rade je každá osoba nachádzajúca sa bytovom dome (nájomca, návšteva nájomcu) povinná **v prípade vzniku požiaru bezodkladne kontaktovať nižšie uvedené telefónne čísla:**

- Hasiči **150** (príp. Tiesňová linka **112**)
- Správca objektu **+421 904 424 424**

## MANUÁL UŽÍVANIA SPOLOČNÝCH A OSTATNÝCH PRIESTOROV

### Zákaz fajčenia

Vo všetkých priestoroch bytového domu platí prísny zákaz fajčenia a manipulovania s otvoreným ohňom.

### Výťahy

Výťahy sú určené pre dopravu osôb a nákladu v maximálnej hmotnosti zodpovedajúcej nosnosti výťahu, určenú rýchlosťou za stanovených podmienok. **Je zakázané vstupovať do rozvádzača výťahu a výťahovej šachty, rovnako ako ťahať a/alebo tlačiť dvere, ak sú v prevádzke - hrozí ich poškodenie.**

**Ak zistíte počas prevádzky výťahu zvýšenú hlučnosť, vibrácie, dym, zápach, nepresnosť zastavenia alebo iné neobvyklé správanie výťahu, zabráňte jeho používaniu a ihneď nahláste závalu správcovi.**

**Ak niektoré výťahové komponenty nesprávne plnia svoje funkcie, ako napr. osvetlenie, zastavovanie alebo nesprávnu funkciu ovládania, je nutné okamžite tieto skutočnosti nahlásiť správcovi.**

#### Základné pravidlá pre prepravu osôb:

Nepreťažujte výťah. Počet osôb alebo celková hmotnosť určená na prepravu nesmie nikdy prekročiť najvyššiu povolenú hranicu, ktorá je uvedená na výrobnom štítku v kabíne výťahu. Dbajte na to, aby sa časti vášho odevu, sprievodnej batožiny alebo doplnky, nezachytili v prevádzkových medzerách dverí. Najmä malé deti vyžadujú dostatočnú kontrolu po celú dobu nástupu, jazdy a výstupu. Kým je kabína v pohybe, cestujúci musia stáť pokojne. Skákanie alebo hojkanie sa nie je dovolené. Je nevyhnutné dodržiavať pokyny uvedené v kabíne. Pri preprave detí a zvierat je potrebný zodpovedajúci sprievod. Je zakázané vstupovať do priestoru dverí výťahu alebo prechádzať dverami, alebo podávať predmety v okamihu, keď sa už zatvárajú.

#### Pravidlá prepravy nákladu:

Nepreťažujte výťah. Hmotnosť nákladu, alebo celková hmotnosť určená na prepravu, nesmie nikdy prekročiť najvyššiu povolenú hranicu, ktorá je uvedená na výrobnom štítku v kabíne výťahu. Pri preprave nákladu sa musíte uistiť, že žiadne predmety vnútri kabíny a na nástupišti nemajú nejakú vzájomnú pevnú väzbu (remene, povrazy, pásky a podobne), ktorá by mohla spôsobiť ich nekontrolované pohyby alebo silové účinky (posunutie, rozdrvenie, pohyb). Dbajte na to, aby hmotnosť nákladu bola rovnomerne rozložená po celej ploche podlahy kabíny. Uistite sa, že sa náklad nemôže samovoľne posunúť, preklopiť, zosypať a podobne. Uistite sa, že náklad je dostatočne ďaleko od kabínových dverí a že nebráni sprevádzajúcej osobe v bezpečnom ovládaní výťahu. **Pred prevážaním nadrozmerného nákladu je potrebné o tom informovať Prenajímateľa a zabezpečiť kabínu pred poškodením.**

**Je zakázané znečisťovať alebo akokoľvek poškodzovať výťah, jeho zariadenia, alebo elektrickú inštaláciu. V kabíne je zakázané fajčiť alebo manipulovať s otvoreným ohňom. Je zakázané vstupovať do kabíny výťahu, ak nie je dostatočne osvetlená. Je zakázané násilím, alebo s použitím nástroja, otvárať šachtové dvere výťahu, strkať ruky ani iné predmety medzi panely otvorených dverí, ani škárou medzi prahom a kabínou, hádzať predmety do šachty. Je zakázané strkať ruky či iné predmety do medzistropu, kde hrozí úraz elektrickým prúdom. Nie je povolené používať výťah, ak klietka zastaví s väčším rozdielom podlahy ako 40 mm a treba ihneď kontaktovať správcu.**

Pokiaľ dôjde k preťaženiu, čo je signalizované svetelným a zvukovým signálom, je nutné prebytočnú časť nákladu vyložiť.

**V prípade zapadnutia predmetov do výťahovej šachty (spadnuté kľúče a pod.) kontaktujte správcu.** Pri zaseknutí osôb vo výťahu postupujte podľa pokynov uvedených na paneli vo výťahu – tlačidlom zvonček privolajte vyprošťovaciu službu a postupujte podľa ich pokynov.

**Výťahy v prípade požiaru neslúžia primárne ako úniková cesta. V prípade požiaru sa spustia na 1.NP otvoria sa a prestanú premávať.**

## Garážové státie alebo externé parkovacie státie

V priestoroch garáží sa nesmú skladovať horľaviny, výbušniny, toxické či inak nebezpečné látky, alebo predmety umožňujúce výskyt hmyzu a hlodavcov. Vjazd a výjazd autom je cez automatickú bránu ovládanú pomocou diaľkového ovládača, ktorý dostane každý užívateľ garážového státia. Vjazd automobilom je umožnený do svetlej výšky 2,2 m. V prípade výpadku el. energie alebo poruchy na garážovej bráne možno bránu otvoriť/zatvoriť ťahaním reťaze vychádzajúcej spod elektromotora, ktorý je v interiéri na pravej strane brány. Vtedy sa treba obrátiť na správcu.

Je zakázané zastavenie a státie mimo miest vyznačených na parkovanie. Ak vozidlo odstavené mimo povolených miest tvorí prekážku cestnej alebo pešej doprave kontaktujte správcu.

Užívateľ garáží je povinný uhradiť škodu, ktorú spôsobí svojim konaním iným užívateľom alebo prenajímateľovi.

**V priestore posuvu/pojazdu garážových vrát sa zbytočne a bezdôvodne nezdržujte. Vjazd vozidiel do priestoru posuvu/pojazdu je povolený až po úplnom otvorení garážovej brány. Pohyb a zdržiavanie osôb v tomto priestore je zakázaný. Akákoľvek manipulácia (okrem odblokovania brány — pohonu v prípade výpadu elektrickej energie) a akýkoľvek zásah do elektropohonu a do ostatných častí zariadení sú zakázané. Do garáže nie je možný vjazd so snehovou pokrývkou na karosérii — vozidlo treba pred vjazdom do garáže očistiť od snehu.**

Vonkajšie parkovacie státia sú určené len pre nájomcov parkovacích miest. Označenie jednotlivých státi je vyznačené na podlahe číslicou.

## Pivničné kobky

V pivničných kobkách je zakázané skladovať horľaviny a výbušniny, toxické či inak nebezpečné látky, predmety umožňujúce výskyt hmyzu a hlodavcov, či predmety prispievajúce k zvyšovaniu vlhkosti.

## ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

V prípade akýchkoľvek dodatočných otázok alebo potreby iných zásahov než popísaných v tomto užívateľskom manuáli, prosíme kontaktovať správcu, ktorý zabezpečí alebo postúpi ďalej riešenie vašej požiadavky prenajímateľovi.

## DÔLEŽITÉ KONTAKTY

Vážený Nájomca,

Vašou povinnosťou je bezodkladne upovedomiť prenajímateľa prostredníctvom správcu na e-mailovú adresu:

[lomena@globalfacility.sk](mailto:lomena@globalfacility.sk)

o akejkolvek vade či škode, ktorú na byte a/alebo dome zistíte.

Havarijné stavy je potrebné zároveň oznámiť telefonicky správcovi na tel. kontakt +421 904 424 424.