

# DOMOSI

NÁJOMNÉ BÝVANIE

**Užívateľský manuál k bytu a príslušenstvu bytu, k nebytovým priestorom a externým parkovacím státiam (ďalej len „manuál k bytom a nebytovým priestorom“ alebo aj len „manuál“)**

## Obsah

Prvé dni po prevzatí bytu .....	2
<b>POPIS PREVÁDZKOVANIA A ÚDRŽBY .....</b>	<b>3</b>
Udržiavanie optimálnej vlhkosti v byte a vetranie .....	3
Udržiavanie optimálnej teploty v byte .....	5
Bytové nenosné steny a priečky – vešanie predmetov .....	6
Omietky a maľby .....	6
Balkóny .....	7
Okná a balkónové dvere .....	7
Vstupné dvere do bytu .....	8
<b>ŠTANDARDNÉ VYBAVENIE BYTU .....</b>	<b>9</b>
Interiérové dvere a zárubne .....	9
Podlahy .....	9
Sanitárna keramika a kúpeľňový nábytok .....	9
Vaňa .....	10
Batérie .....	10
Kuchynský digestor .....	11
Nábytok .....	11
Klimatizácia .....	12
<b>ZDRAVOTECHNIKA – ROZVODY .....</b>	<b>12</b>
Vodovod .....	12
Kanalizácia .....	12
<b>ELEKTROINŠTALÁCIE .....</b>	<b>12</b>
Domový vrátnik .....	13
Núdzové osvetlenie .....	13
Požiarne zabezpečenie .....	14
<b>MANUÁL UŽÍVANIA SPOLOČNÝCH A OSTATNÝCH PRIESTOROV .....</b>	<b>14</b>
Zákaz fajčenia .....	14
Výťahy .....	14
Externé parkovacie státie .....	16
Pivničné kobky .....	16
<b>STRATA KLÚČOV A ČIPOV .....</b>	<b>16</b>
<b>ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA .....</b>	<b>17</b>
<b>DÔLEŽITÉ KONTAKTY .....</b>	<b>17</b>

## Vážený Nájomca,

ďakujeme za prejavenu dôveru a že ste si vybrali nájom bytu, pivničnej kobky a parkovacieho státia od spoločnosti **VIG Home, s. r. o.**, IČO: 44516401, so sídlom Štefanovičova 4, 811 04 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, a spoločnosti **VIG Offices, s. r. o.**, IČO: 36704547, so sídlom Štefanovičova 4, 811 04 Bratislava - mestská časť Staré Mesto.

Pre spokojné a kvalitné bývanie a užívanie predmetu nájmu sme pre Vás pripravili tento dokument, ktorý Vám pomôže zabezpečiť ideálne užívanie Vami prenajatého bytu a starostlivosť oň ako aj užívanie Vami prenajatej pivničnej kobky a parkovacieho státia.

## Prvé dni po prevzatí bytu

Váš byt, prípadne parkovacie státie, alebo pivničná kobka, vrátane spoločných priestorov a zariadení domu boli pred ich odovzdaním do Vášho užívania skontrolované a sú vhodné na riadne užívanie. Počas užívania sa však môžu objaviť skryté vady alebo nedostatky, ktoré je potrebné Prenajímateľovi včas nahlásiť, 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,
- domového vrátnika — zvonenie od vstupných dverí do domu a prenos zvuku,
- funkčnosť radiátorovej termohlavice rebríkového radiátora a
- pokiaľ je vo Vami prenajatom byte klimatizácia, preveriť funkčnosť klimatizácie a jej ovládača

### Prístup do domu:

Prístup do domu je možný použitím bezdotykového čipu k vstupnej čítačke. Všetky bezdotykové čipy sú v systéme identifikované číslom bytu, nezamieňajte preto bezkontaktné čipy so susedmi. Pre každý byt sú vydané prístupové čipy. Každým čipom je možný:

- hlavný vstup do domu a
- vstup do pivničných kobiek – platí len pre miestnosť, v ktorej má byť pridelenú pivničnú kobku.

Vstup do technických miestností je blokovaný, nakoľko sa jedná o priestory s obmedzeným prístupom len pre Správcu domu a odborne spôsobilé osoby.



Bezkontaktný čip



Vstupná čítačka / Domový vrátnik



Čítačka čipov

#### Prístup do bytov:

Pri preberaní bytu každý Nájomca dostáva za účelom prístupu do domu:

1. Kľúče od bytu – jedná sa o kľúče výlučne k vchodovým dverám bytu;
2. Kľúče od schránky – schránky sú umiestnené vo vstupnej hale domu;
3. Bezkontaktné privesky / karty (ďalej len čipy) - slúžia pre vstup do domu.

#### Prístup do pivničných kobiek:

1. Bezkontaktné privesky/ karty (ďalej len čipy), ktorý slúži pre vstup do domu – slúži aj na vstup do nebytového priestoru, kde sa nachádzajú pivničné kobky.
2. Po prevzatí pivničnej kobky je nutné aby si Nájomca sám na vlastné náklady zabezpečil visiaci zámok na vstupné dvere kobky.

## **POPIS PREVÁDZKOVANIA A ÚDRŽBY**

Vážený Nájomca, aby kvalita a stav Vami 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. Vnútna 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 – okno 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 sušiaku 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.**

#### Vzduchotechnika:

##### **Prívod vzduchu**

Na prívod vzduchu sú vo fasáde osadené vetracie prvky, umožňujúce prívod vetracieho vzduchu za súčasného útlmu hluku. Tieto sú inštalované vo všetkých obytných miestnostiach. Vetracie klapky sú vyrobené z pevných a pohyblivých častí. Viditeľná časť v interiéri je z povrchovo upraveného plastu s perforáciou na prietok vzduchu. V bočnej časti je páčka ovládajúca samotnú prietokovú klapku. Prietoková klapka je skrytá v telese vetracej klapky pod krytom v vo vetracom potrubí s penovým profilovým tesnením.



Vetracia štrbina Aereco z každej obytnej miestnosti do exteriéru

Pozri Návod na obsluhu vetracích klapiek Aereco, ktorý Nájomca obdržal ako prílohu k nájomnej zmluve a sú zároveň dostupné aj na [www.domosi.sk](http://www.domosi.sk).

Je zakázané akýmkoľvek spôsobom zasahovať do vetracích klapiek, prípadne meniť ich časti a vkladať akékoľvek predmety do prietokových častí. Vetraciu klapku je zakázané čistiť vodou alebo inými kvapalinami, aby nedošlo k poškodeniu vlhkosťného senzoru.

Výmenu vetracej klapky, krytu alebo textilnej membrány vykonáva Správca domu.

##### **Nútený odvod vzduchu**

Nútený odvod vzduchu je navrhnutý v hygienických miestnostiach (kúpeľňa, WC) a v predsieni (2-izbové byty), resp. nad kuchyňou (3-izbové byty). V kúpeľniach a WC sú inštalované elektricky ovládané odvodné ventily, ktoré v základnej polohe zabezpečujú minimálne potrebné hygienické prevetranie priestorov, po zopnutí osvetlenia sa súčasne zvyšuje prietok vzduchu hygienickými zariadeniami.

Na odvod vzduchu sú v spoločných častiach domu inštalované centrálné odsávacie zariadenia. Nie je dovolené inštalovať v byte lokálne ventilátory zabezpečujúce odvod vzduchu z priestorov bytu.



Ventilátor – odvod vzduchu

## 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 pleseň. 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 fláky a časom pleseň. **Toto všetko treba mať na zreteli a počas prevádzky v chladných dňoch temperovať miestnosť ideálne na 20 stupňov Celzia.**

### Vykurovacie telesá:

Na vykurovanie bytových priestorov slúžia panelové vykurovacie telesá (radiátory) so zabudovanými termostatickými ventilmi a šróbením so zabudovaným regulátorom prietoku. V hygienických zariadeniach bytov sú inštalované rebríkové vykurovacie telesá. Pripojenie vykurovacích telies je z rozvodov uložených v konštrukcii podlahy. Intenzita vykurovania sa reguluje hlavickou na radiátore, otváraním / zatváraním na požadovaný stupeň.

Údržba radiátorov sa vykonáva bežne dostupnými čistiacimi prostriedkami. Vyhnite sa použitiu agresívnych čističov a pomôcok poškodzujúcich povrch. Vizuálne je potrebné kontrolovať tesnosť armatúr. Pre akýkoľvek zásah do rozvodov vždy kontaktujte Správcu domu. Je potrebné vyvarovať sa zaťaženi radiátorov bremenami, taktiež je zakázané stúpať alebo sadieť si na vykurovacie telesá. V priebehu vykurovacieho obdobia je potrebné vyvarovať sa ukladaniu predmetov s nízkou tepelnou odolnosťou (napr. plastové nádoby, syntetické textilie) do blízkosti vykurovacích telies, mohlo by dôjsť k ich znehodnoteniu. Keď sa ešte nekúri, odporúčame nechať termostatické hlavice otvorené na maximum (stupeň 5).

Pre ovládanie teploty pozri Návod na obsluhu termostatickej hlavice, ktorý Nájomca obdržal ako prílohu k nájomnej zmluve a sú zároveň dostupné aj na [www.domosi.sk](http://www.domosi.sk).



Radiátorová termostatická hlavica na reguláciu intenzity vykurovania v miestnosti

#### 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 akékoľvek stavebné úpravy alebo podstatné zmeny, ako aj akékoľvek zmeny alebo úpravy zariadenia bytu (napr. vrtanie 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 domu. Železobetónové a murované konštrukcie podliehajú vplyvom postupného zaťažovania a vyschýnania, tzv. dotvarovaniu konštrukcie. Ide o úplne prirodzený jav, ktorý nemá vplyv na statiku domu, 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 postriekaniu omietok a malieb, obliatiu 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 zmluvou.

## Balkóny

Neukladajte predmety na vonkajšie parapety – hrozí poškodenie a nebezpečenstvo pre ľudí pohybujúcich sa v spodných podlažiach. Zabezpečte všetky predmety na balkóne voči možnému odfúknutiu.

Minimálne 2-krát ročne vyčistite vpusty 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 domu, 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 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 dome 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 kanáliku 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 domu.

#### Vnútorné parapetné dosky:

Ich čistenie je možné len vlažnou vodou a neutrálnym saponátom. **Nepoužívajte abrazívne čistiace prostriedky a pomôcky, ktoré by mohli poškrabať povrch.** Na parapety neukladajte 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 domu. 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 domu. 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 nekladajte žiadne predmety. Dbajte o to, aby sa na podlahe pod dverami nenachádzala hrubá nečistota, ktorá pri otvorení 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 (vŕtať 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 nepripustné vkladat' 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 poškriabať. Škály dlažieb a obkladov nie sú odolné voči účinkom masťnôt, 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 poškriabaniu, 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 pôsobiace prostriedky a pomôcky (drsné špongie, rôzne piesky a pod.).** Povrchy čistené prípravkami s prímiesou 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 chlóróm 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.

**Toalety, umývadlá a iné sanitárne vybavenie nesmie byť používané na iné účely, ako sú tie, na ktoré boli skonštruované,** a je zakázané do nich likvidovať odpadky, smeti, handry, detské plienky, hygienické vložky, jednorazové vlhčené utierky, kyseliny a iné látky. Akékoľvek škody, ktoré vzniknú nesprávnym používaním sanitárneho vybavenia vlastníkom dotknutého bytu/nebytového priestoru, budú znášané Nájomcom.

## 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 poškriabaniu povrchu vane. Nevstupujte do vane v topánkach. Čiastočky štrku a piesku na topánkach môžu poškriabať jej povrch, čo môže pri smaltovaných vaniach spôsobiť koróziu materiálu.

## 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 nepripustné miešanie rôznych čistiacich prostriedkov, abrazívne pôsobiace čistiace prípravky a pomôcky, ako sú prostriedky na drhnutie, drsné špongie alebo handričky z mikrovlákna.** 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 232 Pa.

## 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 riflích, to isté platí pri kontakte s opaskom, s peňaženkou alebo s kľúčmi. Nábytok premiestňujte iba uchopením a nadvihnutím za spodný rám, neťahajte ho 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 poťahovom materiáli. Lôžka sedacích súprav sú iba na príležitostné použitie a neslúžia ako náhrada postele na každodenné spanie.

Prach z drevených častí odstraňte 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 drevotriesku 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**. Masnotu 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. Masnotu očistite prípravkami určenými na jednotlivý druh materiálu. **Nepoužívajte žiadne univerzálne alebo rôzne agresívne čistiace prostriedky**.

Pri všetkých poťahových 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 nast'ahovaní 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 domu. Keď klimatizačná jednotka správne nechladí (nehreje), môže to znamenať únik chladiva a je potrebné kontaktovať Správcu domu. 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.

Vnútorňú 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 domu 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 domu.**

Pokiaľ nebudete byť dlhodobo užívať, zaistite občasné zaliatie všetkých sifónov (hlavne v letnom období) vodou. V opačnom prípade dôjde k vyschnutiu vodných clôn v sifónoch a do bytu budú so značným zápachom odvetrávané kanalizačné potrubia domu.

## 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 nepripustný. V žiadnom prípade sa nesmie zasahovať do rozvádzača merania, najmä však do prípojkovvej a rozváždzacej skrine umiestnenej vo vnútri domu.**

**V ochranných pásmach elektrických vývodov je zakázané robiť práce ako vrtanie, sekane 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 domu.

## Domový vrátnik

Zariadenie slúži na komunikáciu s vonkajším tablom (zvončekom) pri dverách hlavného vstupu do domu a užívateľ bytu môže diaľkovo otvoriť dvere a pustiť návštevu do vnútra. **V žiadnom prípade nemožno vykonávať samostatné zásahy do systému vrátane inštalácie nového prístroja.**



Byt - Domový vrátnik

## 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 elektroinštaláčnych 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 domu nachádzajú požiarne tlačidlá Central Stop a Total Stop, ktorých stlačením v prípade požiaru je možné okamžité odstavenie všetkých elektrických zariadení v dome od elektrického prúdu.

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

- Hasiči **150** (príp. Tiesňová linka **112**)
- Správca domu v pracovnom čase 8:00 – 16:00 **+421 904 956 394**  
mimo pracovných hodín 24 / 7 **+421 914 399 999**

## MANUÁL UŽÍVANIA SPOLOČNÝCH A OSTATNÝCH PRIESTOROV

### Zákaz fajčenia

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

### Výťahy

V dome sa nachádzajú dva osobné výťahy OTIS, každý s nosnosťou/ kapacitou 1000kg/13 osôb.

Rozmery kabíny:

V1 : 1100 x 2100 x 2200 mm (Š x D x D)

V2 : 1100 x 2100 x 2200 mm (Š x D x V)

Veľkosť kabínových dverí 900x2100 mm – automatické, dvojdielne stranové. Výťahy sú zapojené v inteligentnom riadení skupiny výťahov a preto na privolanie stačí stlačiť jeden ovládač.

Všetky kabíny sú vybavené dorozumievacím zaradením s 24-hodinovou službou. Pre núdzovú komunikáciu je potrebné podržať tlačidlo núdzovej komunikácie po dobu min. 6 sekúnd.

**V PRÍPADE UVIAZNUTIA OSÔB V KABÍNE JE POTREBNÉ NASLEDOVAŤ INŠTRUKCIE POPÍSANÉ NA INFORMAČNOM ŠTÍTKU V KABÍNE.**

Výťahy sú určené pre dopravu osôb a nákladu v maximálnej hmotnosti zodpovedajúcej nosnosti výťahu, určenú rýchlosťou za stanovených podmienok. **Je zakázané vstupovať do**



**rozdávacia výtahu a výtahovej šachty, rovnako ako ťahať a/alebo tlačiť dvere, ak sú v prevádzke** - hrozí ich poškodenie.

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

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

#### Základné pravidlá pre prepravu osôb:

Nepreťažujte výtah. Počet osôb alebo celková hmotnosť určená na prepravu nesmie nikdy prekročiť najvyššiu povolenú hranicu, ktorá je uvedená na výrobnom štítku v kabíne výtahu. 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 hojdanie 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 výtahu alebo prechádzať dverami, alebo podávať predmety v okamihu, keď sa už zatvárajú.

#### Pravidlá prepravy nákladu:

Nepreťažujte výtah. Hmotnosť nákladu, alebo celková hmotnosť určená na prepravu, nesmie nikdy prekročiť najvyššiu povolenú hranicu, ktorá je uvedená na výrobnom štítku v kabíne výtahu. Pri preprave nákladu sa musíte uistiť, že žiadne predmety vnútri kabíny a na nástupišti nemajú nijakú 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 výtahu. **Pred prevážaním nadrozmerného nákladu je potrebné o tom informovať Prenajímateľa a zabezpečiť kabínu pred poškodením.**

**Je zakázané znečisťovať alebo akokoľvek poškodzovať výtah, jeho zariadenia, alebo elektrickú inštaláciu. V kabíne je zakázané fajčiť alebo manipulovať s otvoreným ohňom. Je zakázané vstupovať do kabíny výtahu, ak nie je dostatočne osvetlená. Je zakázané násilím, alebo s použitím nástroja, otvárať šachtové dvere výtahu, 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 výtah, ak klietka zastaví s väčším rozdielom podlahy ako 40 mm a treba ihneď kontaktovať Správcu domu.**

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

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

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

## Externé parkovacie státie

Vonkajšie parkovacie státia sú určené len pre Nájomcov parkovacích státí, a to na účely parkovania osobných automobilov alebo motocyklov. Označenie jednotlivých státí je vyznačené na povrchu parkovacieho státia číslou.

Na externých parkovacích státiach (a to vrátane krytých externých parkovacích státí, ktoré sa nachádzajú čiastočne pod domom) sa nesmú skladovať žiadne veci, najmä je zakázané na nich skladovať horľaviny, výbušniny, toxické či inak nebezpečné látky, alebo predmety umožňujúce výskyt hmyzu a hlodavcov..

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

Užívateľ externých parkovacích státí je povinný uhradiť škodu, ktorú spôsobí svojim konaním iným užívateľom alebo Prenajímateľovi.

## Pivničné kobky

Pivničné kobky sa nachádzajú v nebytových priestoroch domu na 1. nadzemnom podlaží (prízemí) . 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.

Pokyny na údržbu:

1. Zabrániť mechanickému poškodzovaniu konštrukcie, plechových lamiel a dverí.
2. Kontrola visiaceho zámku - premazanie, 1-krát ročne.
3. Kontrola spojov, kotvenia konštrukcie, lamiel – 1-krát ročne.
4. Na čistenie, odstraňovanie nečistoty nepoužívať prostriedky na báze rozpúšťadiel, kyselín, aby nedošlo ku znehodnoteniu náterov.

Nájomca nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom zasahovať do technických inštalácií, ktoré sú umiestnené v pivničných kobkách a pod stropom.

Plán rozmiestnenia pivničných kobiek tvorí prílohu č. 1 tohto manuálu.

## STRATA KLÚČOV A ČIPOV

V prípade straty kľúča od bytu a/alebo čipu od vchodových dverí do domu a nebytového priestoru, kde sú umiestnené pivničné kobky, neodkladne kontaktujte Správcu domu

telefonicky v pracovné dni od 8.00 do 16:00 na čísle +421 904 956 394 a zároveň Prenajímateľa e-mailom na [info@domosi.sk](mailto:info@domosi.sk) a telefonicky na čísle +421 910 684 947.

V prípade straty kľúča od bytu je nutné vymeniť zámok v dverách od bytu, čo zabezpečí Prenajímateľ prostredníctvom Správcu.

**Všetky náklady spojené s výmenou zámku a vydaním nových kľúčov od bytu a/alebo čipu znáša nájomca.**

## ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

V prípade akýchkoľvek dodatočných otázok alebo potreby iných zásahov než popísaných v tomto užívateľskom manuáli, prosíme kontaktujte Správcu domu, ktorý zabezpečí alebo postúpi ďalej riešenie vašej požiadavky Prenajímateľovi.

## DÔLEŽITÉ KONTAKTY

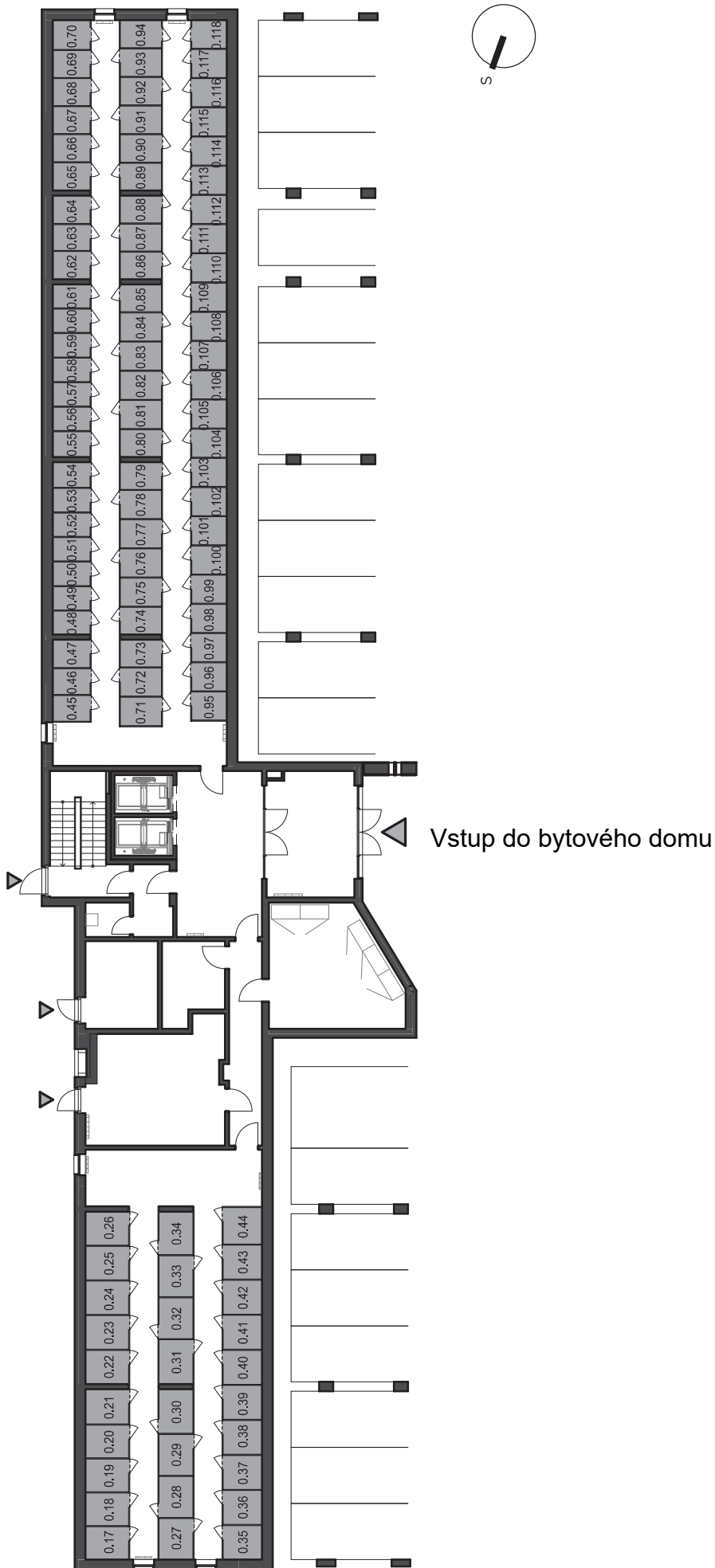
Vážený Nájomca,

Vašou povinnosťou je bezodkladne upovedomiť Prenajímateľa prostredníctvom Správcu domu na e-mailovú adresu: [info@domosi.sk](mailto:info@domosi.sk) o akejkoľvek vade či škode, ktorú na byte a/alebo nebytovom priestore a/alebo dome zistíte.

V prípade havárie je Nájomca povinný kontaktovať havarijnú službu na telefónnom čísle: +421 914 399 999

Havarijné stavy je potrebné zároveň oznámiť telefonicky Správcovi domu na kontakt: (v pracovné dni od 8.00 do 16:00): Magdaléna Tóthová, [tothova@d-fs.sk](mailto:tothova@d-fs.sk), tel. +421 904 746 306.

Príloha č. 1 - Plán rozmiestnenia pivničných kobiek



**POSCHODIE**

