

# Kántorjánosi Község Önkormányzat

## Szociális bérlakásokra vonatkozó

### Lakáshasználati útmutató

#### **Alapvetés:**

Az épületben, ill. az egyes ingatlanokban alkalmazott anyagokról, beépített épületszerkezetekről, azok műszaki paramétereiről az építési engedély dokumentációjából, valamint a Bérleti Szerződés mellékletét képező műszaki tartalomból lehet részletesen tájékozódni.

Bérlői igény esetén ezen szerkezetek, anyagok műszaki paramétereinek vonatkozásában a Bérbérlő adótól a tájékoztatást megkapja szóban és írásban.

#### **Teherhordó és határoló szerkezetek:**

- Az épület teherhordó szerkezetének bármilyen változása (repedés, lehajlás, elgörbülés, stb.) esetén haladéktalanul értesíteni köteles a Bérbérlőt.
- A teherhordó szerkezetek védelmét az azt burkoló szerkezetek (vakolat, kőburkolat stb.) védelmével, sérülésének kijavításával, tisztán tartásával érhetik el.

Beton vagy vasbeton szerkezeteknél a betonanyag utólagos zsugorodása miatt hajszálrepedések keletkezhetnek.

A festett falaknál a felületen repedés megjelenhet az épületszerkezet mozgása miatt.

#### **Tetőszerkezet:**

A tető héjazaton átmenő szerkezeti elemek (szellőzők, antennák stb.) mellett a csatlakozásokat ellenőrizni kell, beázás esetén értesíteni kell a Bérbérlőt, a hiba azonnali kijavítása szükséges. Az ellenőrzést, karbantartást vagy a javítást végző szakemberek csak a használati és karbantartási utasítás ismeretében juthatnak fel a tetőre.

#### **Kémény:**

Fatüzelésű kályhák használata esetén a kéményt évenként kéménytisztítás szükséges!

#### **Csapadékvíz elvezetés:**

A homlokzati vízszintes csatornák kitisztítását évente el kell végezni, általában esős időszak előtt (falevelek, madarak által behordott ágak, stb.) és lehetővé kell tenni a csapadékvíz szabad és gyors lefolyását.

A csapadékvíz elvezető csatornák sérüléseit, folytonosságának megszakadását, kilyukadását a karbantartás és felújítás keretében haladéktalanul javítani kell, mert az ilyen jellegű hibák be-, és átázásokat, valamint a lakások és az épületszerkezetek károsodását okozhatják.

#### **Homlokzat:**

A homlokzatképzés célja kettős: egyrészt megfelelő esztétikai megjelenést biztosít az épületnek, másrészt védi az épület teherhordó szerkezetét az időjárástól és javítja a szerkezet hőszigetelő képességét. A használat és karbantartás során arra kell törekedni, hogy a munkálatok ezeknek eleget tegyenek. Az esetleges mechanikai sérüléseket azonos anyaggal kell kijavítani. Meg kell akadályozni, hogy a csapadékvíz a burkolat mögé jusson.

A fa anyagánál és megmunkálásánál fogva is gondozást igénylő termék, a felületkezelésének, és tömítéseinek mindig megfelelőnek kell lenniük. A homlokzati fa szerkezeteket ennek megfelelően kell karbantartani.

A nyílászárók zárása a szerkezeti elemek (szárnyak, tok) illeszkedésétől függ. Az elemek csorbultsága, a pántok megereszkedése, a szerkezeti elemek alakváltozása a záróképességet csökkenti, ezért az elemek csorbulás mentességét használat közben biztosítani kell. Ha a szárnyak csak súrlódva zárhatóak, a pántokat újra kell szabályozni. A hibát azonnal jelezni kell a Bérbeadó felé!

A pántok meglazulásának megelőzésére a nyílászárók szárnyaira terheket akasztani nem szabad!

A nyílászárók szárnyainak mozgatásánál a csikorgó hang a pántok szárazságát jelzi, ami a fém alkatrészek kopását eredményezi. A pántokat zsiradékkal (olaj) kell megkenni.

A nyílászárókat kilincsnél fogva kell bezárni, becsapással járó ütődés a tok és a falszerkezet között repedést okoz. Nyitott állapotban a szárnyakat rögzíteni kell, mert a huzat becsapja azokat, és az üvegek kitörhetnek, ami balesetet okozhat, és a nyílászárót is rongálja.

A zárszerkezetet félévente finom olajjal meg kell kenni!

Az ablakszárnyak buktatása esetén – különösen nagyméretű szárnyaknál – kézzel kísérjük a bukó szárnyat, nehogy a hirtelen rántás, vagy meghibásodás miatt az a nyitóra zuhanjon, és balesetet okozzon.

Nyílászárók közelében nyílt lánggal való tevékenység nem végezhető (pl.: hegesztés), mert a felület elszíneződhet, megéghet.

Az üvegek cseréjét, pótlását, ablak- és ajtóigazítást, passzítást mindig szakember végezze!

### **Padlóburkolatok:**

Az épületben a közlekedő részek burkolata 1. oszt. lapból készült.

A lapok ütésre kicsorbulhatnak, ezért beltérben fa vágása és hasogatása tilos! A tűzifa tárolása kizárólag kosárban, rekeszben, faládjában lehetséges, a kályháktól távolabb elhelyezve. Durva szennyeződések eltávolítása a kereskedelmi forgalomban kapható súrolószerekkel történhet. Maró hatású anyag, 10 %-nál töményebb sav, lúg, a terméken színváltozást okozhat.

### **Lakások helyiségei:**

A lakások helyiségének rendeltetését a tervdokumentáció meghatározza.

Felhívjuk a lakások használójának figyelmét, hogy az újonnan elkészült lakások az átadás időpontjában még tartalmazhatnak építési nedvességet, ezért mindaddig, amíg a szerkezet ezt a nedvességet el nem veszíti, nagyobb intenzitású fűtésre és főleg fokozottabb mértékű szellőztetésre van szükség. A felesleges nedvesség eltávolításának időtartama előre nem határozható meg, az függ az időjárástól, ill. a lakáson belüli aktivitástól is.

A lakásokban a szellőző nyílásokat elzárni tilos!

### **Előszoba:**

Az előszoba légzsílip a külső hidegebb tér és a lakás belső, melegebb részei között, ami megakadályozza, hogy távozáskor és érkezéskor a lakóhelyiségeket nagyobb, hirtelen hőveszteség érje.

Az előszoba rendszeres szellőztetéséről gondoskodni kell az esetleges páralecsapódás miatt.

Az előszobát bútorokkal ne zsúfoljuk túl, mert az a belső közlekedést akadályozza!

### **Fürdőszoba, wc, zuhanyfülke:**

A legtöbb lakásban itt használjuk a legtöbb vizet, tehát itt keletkezik a legtöbb pára, ezért ezen helyiségek rendszeres szellőztetése alapvető követelmény. A berendezési tárgyakat használat után töröljük szárazra, így a vízkövesedést és a krómozott felületek károsodását is megelőzhetjük. A mesterséges elszívó berendezések szellőző rácsát elzárni nem szabad! A szellőzőket az időszakosan rárakódott szennyeződésektől meg kell tisztítani! A fürdőszoba ruhaneműk szárítására nem alkalmas!

A fürdőszobában elhelyezett fatüzelésű bojler (melegvíztároló) tűzveszélyes, erre ruhaneműt soha ne tegyünk!

A fürdőszobában található csaptelepeket rendeltetés szerűen kell használni, rángatni szigorúan tilos!

A mosdókagyló és wc csésze porcelánból készült, ezért nehéz tárgyat ne helyezzünk fölé, az esetleges beleesés megakadályozása miatt, mivel ez törést, megrepedést okozhat.

A zuhanytálcába ne ejtsük le, dobjuk le a zuhanyrózsát, nehéz, nagy edényt ne mossunk benne, mert a zuhanytálca zománcának lepattogását okozhatja.

A kereskedelmi forgalomban kapható lefolyó tisztítót használjon a dugulások elkerülése érdekében fél évente legalább egyszer!

A fürdőszoba vízvezetékeinek elfagyásának elkerülése érdekében fokozott fűtés szükséges!

Az ilyen típusú kár teljes mértékig a Bérló felelőssége, a javítást költségét köteles megtéríteni!

### **Lakószobák, nappali:**

A lakás központi része, ahol a legtöbb időt töltjük. Állapotát a tisztán tartás, szellőztetés, fűtés nagymértékben befolyásolja. Ezen helyiségekben naponta többszöri keresztthuzatos szellőztetés szükséges.

A bútorokat ne tegyük közvetlenül a falhoz annak érdekében, hogy a levegő cirkulálni tudjon, és a páralecsapódás csökkenjen! Fűtőtest elé ne tegyünk bútorokat annak érdekében, hogy azok a meleg levegő áramlásának ne legyenek útjában.

A fa tüzeléses kályhák tisztításakor (hamu eltávolítása) fokozottan figyeljük a falak tisztaságára!

A konyhákban pára-, és szagelszívó berendezést célszerű működtetni. A konyhát rendszeresen szellőztetni kell! A konyharészen fokozottan ügyeljünk a padozat tisztán tartására.

Az elhelyezett bútorok mellett a padló-, és a fal csatlakozásánál a hézagzárásokra és a tisztán tartásra fokozottan ügyeljünk, mert az itt lerakódó szennyeződés bogarak befészkelésének melegágya lehet.

### **Terasz:**

A lakásnak a szabadban levő részei, melyek a lakóhelyiségből nyílnak, és elsősorban a pihenést szolgálják. Ezen épületrészek NEM raktárak, ahol a felesleges holmikat lehet tárolni. A felesleges tárgyak, anyagok teraszon való felhalmozása tűzveszélyes, ill. az épület külső megjelenését rontja.

A teraszt csak a hatályos jogszabályi előírások betartása mellett szabad bármilyen formában beépíteni, átalakítani kizárólag a Bérbeadó engedélyével.

A teraszon a tűzifa hasogatása szigorúan tilos a burkolat épen maradása érdekében!

A terasz térkő burkolattal rendelkezik, ezért kerülni kell az olajjal érintkező szerszámok, tárolóedények (kannák) elhelyezését, mivel az olajat a térkőről eltávolítani nem lehet!

Beépíteni ezen épületrészt nem is célszerű, mert a hőszigetelt födém hiányában fokozott a páralecsapódás és a penészedés veszélye.

A kifelé lejtő teraszokról a háztól elfele távozik a víz, ezért azokat úgy eltorlaszolni, hogy ezzel a vizet az épület homlokzatára vezessük, nem szabad!

Meg kell gátolni, hogy a víz a lakóhelyiségbe juthasson. (pl.: hirtelen felhőszakadás, hóolvadás stb. esetén).

A havat el kell takarítani!

Klímaberendezés csak a Bérbeadó engedélyével és szakemberrel végezhető el!

## **A lakóépület közös helyiségei**

### **Bejárat, közlekedő terek:**

A kapubejárat és a közlekedő terek a lakóépület azon részei, melyekkel az épületbe érkező először találkozik és ahol az épületről az első benyomást kapja, ezért ezek rendben tartása, tisztasága a lakóépület közösségét is reprezentálja.

A bejáratot, a közlekedőket azért is tisztán kell tartani, hogy a szerkezeteket, burkolatokat megóvjuk.

A közlekedő tereken a forgalmat akadályozó tárgyakat elhelyezni szigorúan tilos!

### **Udvar:**

Az udvar zöldterületének folyamatos karbantartása a Bérbeadó kötelessége. Az ingatlan területén szemét, hulladék elhelyezése szigorúan tilos, kizárólag hulladékgyűjtő edényben.

Amennyiben az udvar területén kerti csap kerül kialakításra, a fagyok beállta előtt légteleníteni és téliesíteni kell (vízóra akna letakarása, fagytalanító csap elzárása).

### **Padlásterek:**

A padlástér a legfelső födém és a tetőhéjazat között levő térség.

Itt tárgyakat, anyagokat elhelyezni tilos, figyelemmel a tűzvédelmi előírásokra, ill. a tetőszerkezet és a héjazat ellenőrizhetőségének biztosítására.

A padlásteret időszakonként szellőztetni szükséges.

## **Általános lakáshasználati előírások**

A fűtési idény kezdetén fokozott fűtést kell alkalmazni, intenzív szellőztetés mellett. A külső hőszigetelés sajátossága, hogy a belső térben keletkezik páralecsapódás.

Minimális hőmérséklet és relatív páratartalom a fűtési időszakban:

- lakószoba 20 °C
- konyha 16 °C
- előszoba 16 °C
- fürdőszoba 24 °C

Relatív páratartalom:

- lakószoba 65 %
- konyha 75 %
- előszoba 50 %
- fürdőszoba 75 %

#### Párásodás:

A lakásban a pára emberi tartózkodás, szobanövényzet, fürdés, mosás, főzés stb. miatt képződik. A pára lényegében víz, mely a hidegebb felületeken lecsapódik, és károkat okoz, első számú okozója a penészesedésnek.

A lakószobákban a levegő páratartalma 40 – 60 % között legyen.

A káros mértékű páráképződés oka lehet:

- a lakásban meg nem engedhető tevékenység végzése. Nyugalmi helyzetben egy ember 0,5 m<sup>3</sup> levegőt fogyaszt óránként, de munkavégzéstől függően ez 6,0 m<sup>3</sup>-re is emelkedhet. Ennek megfelelően nő a páratermelés is.
- túlzott mértékű szobanövény tartása, a növényzet földjének párolgása és a növény párologtatása.
- fürdésnél, zuhanyozásnál, főzésnél, mosásnál, szárításnál vízgőz keletkezik. Ezeket a legrövidebb úton és idő alatt a szabadba kell távoztatni, a párat nem szabad a lakószobába beengedni.

A párásodást és ennek eredményeként a penészesedést a szellőzésre és a lakás rendeltetésszerű használatára vonatkozóak betartásával lehet megelőzni.

#### A szellőztetés gyakorisága és módszerei:

Az épület külső nyílászáróval rendelkező helyiségei – közlekedők, szobák, konyhák, nappalik – külső ablakon át megvalósuló 0,5 l/ó légcserre számmal szellőznek.

A lakószobákban az előírt légcserre 0,5 szerese óránként, ebből zárt ablakállás esetén 0,2-szeres légcserre biztosítható, a többi rendszeres szellőztetéssel kell pótolni. A szellőztetésre az igénybevételtől függetlenül 3-4 óránként fordítsunk gondot. A légcserre szükségességét a helyiségben tartózkodók száma és egyéb körülmények (pl.: dohányzás) is befolyásolhatja.

A szellőzés úgy hatásos, ha keresztvuzattal legalább 4-5 percig biztosítjuk.

#### Zajvédelem:

A lakás nyugodt használatához hozzá tartozik, hogy az adott helyiségbe ne jusson be a megengedettnél nagyobb zaj. Ehhez szükséges elsősorban, hogy a lakást használók ne okozzanak nagyobb zajt, ami már zavaró lehetne a szomszédok részére.

Használati zajszint nappal 40 dB, éjjel 30 dB lehet.

## Biztonságtechnika, tűzvédelem:

A lakás használata, különösen a növekvő számban alkalmazott épületgépészeti és háztartási gépek miatt, mind több balesetnek és tüzesetnek lehet forrása. A következőkben a legfontosabbakra hívjuk fel a figyelmet:

- Nyílt lángot alkalmazni a lakásban csak felügyelet mellett és csak a tovaterjedést megakadályozó, szabályozott módon szabad. Gyertya, mécses alá mindig tegyenek éghetetlen alátétet, karácsonyfa csillagszórója, gyertyája ne kerüljön függöny közelébe, ágyban ne dohányozzanak, gázberendezési tárgyak nyílt lángja ne maradjon nyitva, ha eltávoznak a lakásból.
- A lakásban robbanásveszélyes folyadék nem tárolható!
- Vizes helyiségben (konyha, wc, fürdő) kettős szigetelésű, vagy földelt csatlakozójú elektromos készüléket szabad üzemeltetni.
- Hibás elektromos- vagy gázkészüléket üzemeltetni tilos!
- Ha hazatérve, a lakásból vagy a szomszéd lakásból gázszagot éreznek kiszivárogni, semmilyen elektromos berendezést (csengő, villanykapcsoló) ne használjanak, mert ha gázömlés van, egy elektromos szikrától is gázrobbanás következhet be. A zárban a kulcsot óvatosan fordítsuk, nehogy a zárlemezek szikrát adhassanak. Azonnal nyissunk ablakot, a gépi szellőzést bekapcsolni nem szabad!
- Távozáskor ellenőrizzék, hogy a vízvételi helyek (csapok) zárt helyzetben vannak-e, ugyanis a vízszolgáltatás kimaradásakor gyakran nyitva maradnak a csapok, és mire hazajönnek, a vízszolgáltatás újraindulásakor a lakás elázik.
- Az elektromos vezetékek nyomvonala a falakon és födémeken a csatlakozó és elágazó dobozok alapján meghatározható. Falra történő szereléskor (szög beverés, tiplizés) ezt figyelembe kell venni, mert a vezeték szigetelésének megsértése életveszélyes.
- Nem használt dugaszoló aljzatokba célszerű vakdugót helyezni, ezzel megakadályozva a belenyúlást.
- Bukó, valamint nyíló ablakoknál, ha azokat a bukás irányába nyitják, a nyitás mindig lassan történjen, és egyik kezünkkel kísérjük a bukószárnyat, mert hirtelen rántás, vagy meghibásodás esetén a nyitóóra eshet a szárny.

**Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a tájékoztatót elolvastam, értelmeztem, megértettem.**

**A megfelelő tájékoztatást megkaptam.**

**Tudomásul veszem, hogy az esetleges hibákat azonnal jelentenem kell a Bérbeadó felé.**

.....  
Bérbeadó

.....  
Bérlő