

# Informátor SBD Těšíňan č. 5/2023

(Datum vydání: 31. 8. 2023) [www.tesinan.cz](http://www.tesinan.cz)

---

## Doporučená údržba otopné soustavy a rozvodů v domě

Čas prázdnin a dovolených je téměř za námi a pomalu se blíží doba, kdy dodavatel tepla zahájí vytápění v našich domech, i když z pohledu horkých srpnových dní se tomu nechce ani věřit. Jako každoročně připomínáme některá doporučení; pro řadu z Vás (zejména členů výborů samospráv) následující informace budou pravidelným opakováním. Poslední z uvedených doporučení částečně pak směřuje i ke všem uživatelům bytů a bylo publikováno i v předchozím čísle Informátoru (\*).

**Správa družstva doporučuje výborům samospráv provedení i níže uvedených nepovinných technických kontrol a údržby na otopné soustavě v domě. Tyto kontroly a údržba nejsou automaticky organizovány technický úsekem!!! Doporučujeme tedy projednat ve výboru samosprávy a případný požadavek na provedení uplatnit na technickém úseku SBD.**

Náklady na tuto údržbu jsou hrazeny z dlouhodobé zálohy dané samosprávou. Uvedené kontroly a údržba jsou doporučovány s ohledem na prodloužení životnosti otopné soustavy a také s cílem snížit náklady za spotřebu tepla a teplé vody.

### **Čistění filtrů na přívodu teplé/studené vody:**

Před zahájením topné sezóny je doporučeno vyčistit vstupní filtr na přívodu teplé vody (TV) v napojovacím uzlu (pokud je instalován). Toto je nutno provést také vždy, když dojde k úniku nečistot do rozvodu TV z kotelny (při různých odstávkách a haváriích, projevuje se to zhoršeným průtokem vody na výtokových armaturách). Totéž platí i pro filtr na přívodu studené vody, pokud je instalován. Tyto práce většinou provádějí samosprávy svépomocí, případně se mohou obrátit na technický úsek SBD. Během čistění filtrů dojde zároveň k ověření správné funkce uzávěrů na rozvodech vody (náklad činí cca 600 Kč).

### **Čistění a promazání regulačních armatur ÚT:**

Pokud by došlo k zaseknutí regulátoru diferenčního tlaku (dle dostupných informací se tento problém ojediněle vyskytuje u regulátoru Hydromat-max), je nutno prostřednictvím TÚ SBD objednat odbornou firmu, která by regulátor rozmontovala, vyčistila, promazala, případně vyměnila vadnou membránu, zpětně smontovala a seřídila. Rovněž v ostatních případech, kdy se topná soustava chová neobvykle, kdy dochází k pískání na kuželkách, případně k rázům v potrubí (kromě běžného praskání při náběhu a vypínání topení), je nutno přizvat odbornou firmu a posoudit příčinu poruchy – někdy postačí seřízení regulačních armatur, jindy je nutno vyměnit kompenzátory umístěné na stoupačkách v bytech apod. (náklad činí cca 600 Kč).

### **Odstavení otopné soustavy:**

V případě, že jste v době odstávky kotelny provedli v domě odstavení topné soustavy uzavřením armatur v napojovacím uzlu, nezapomeňte armatury opět otevřít. Předjde se tím potížím spojeným s dopouštěním topné soustavy a s jejím odvzdušněním. V takovém případě je pak nutná koordinace s kotelnou prostřednictvím TÚ SBD. (\*) **Důležité je doporučení, aby termoregulační hlavice v bytech i ostatních společných místnostech byly v době odstávky, ale především před zahájením topné sezóny, nastaveny na stupeň 5, tedy byly zcela otevřené, nedochází pak k namáhání součástí a rovněž se eliminuje případné zavzdušnění těles/systému při do/tlakování systému.**

## **Dodržování stanov a domovního řádu – kouření na balkonech/lodžích**

Pokud jde o kouření na **balkonech/lodžích**, je nutno upozornit na skutečnost, že **i tyto prostory, které jsou přístupné pouze z daného bytu, jsou prostory společnými**. A jako ve všech ostatních společných prostorech (chodbách, schodištích, suterénech, sklepích atd.) platí i tady, že **ve společných prostorech se nekouří!!!**

V té souvislosti připomínáme dotčená ustanovení stanov a domovního řádu.

### **Stanovy SBD Těšíňan**

#### **Čl. 34**

##### **Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu**

- 1) Nájemce je oprávněn a povinen řádně užívat a udržovat družstevní byt včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a jiná pravidla stanovená pro užívání a údržbu družstevního bytu a domu družstvem nebo společenstvím vlastníků jednotek, jestliže v domě vzniklo.  
...
- 4) Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům bytů a nebytových prostor výkon jejich práv.

### **Domovní řád SBD Těšíňan**

#### **Čl. 3**

##### **Práva a povinnosti z nájmu bytu**

- 5) Nájemce bytu je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

#### **Čl. 8**

##### **Zajištění pořádku a čistoty v domě**

- 1) Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinny udržovat v domě pořádek a čistotu.

#### **Čl. 10**

##### **Klid a chování v domě**

- 1) Nájemci jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby **neobtěžovali nad míru přiměřenou poměrům ostatní nájemce hlukem**, jež není u bydlení obvyklý, **prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi**.
- 2) V době od 22. hodiny do 6. hodiny jsou nájemci povinni dodržovat noční klid.

Lodžie, balkony a terasy jsou společnými částmi, jak již bylo řečeno výše. Daní uživatelé by se pak měli zdržet takového chování, které by jakkoliv zasahovalo do práv sousedů. Občanský zákoník (OZ) totiž říká, že je zakázáno sousedy obtěžovat nad míru běžného provozu **domu, bytu, pozemku** a třeba i **balkonu/lodžie**, OZ pamatuje na společné soužití a ukládá, aby na „území“ souseda „nebyla pouštěna“ voda, odpad, ale ani **kouř**, prach, pach, světlo, stín, hluk, otřesy... Prostě cokoli, co by nebylo přiměřené místním poměrům a podstatně by omezilo obvyklé užívání sousedova pozemku, tedy i **bytu/balkonu/lodžie**...

Balkony/lodžie navíc nejsou zpravidla uzpůsobeny tak, aby případný kouř nevnikal do sousedních bytů, ba naopak – je téměř jisté, že se tak dít bude. Sídlištní zástavba není k těmto aktivitám zkrátka uzpůsobena. Stížnosti sousedů na takové chování jsou brány za oprávněné a právo je na straně stěžovatelů. **Pokud se takové činnosti dotčený uživatel nezdrží a stížnosti se opakují, postupuje družstvo s ohledem na výše uvedená ustanovení stanov a domovního řádu, což v krajním případě může dospět až k vyloučení člena z družstva se všemi následky, tedy vč. povinností uvolnit a odevzdat byt družstvu.**

*Určeno pro výbory samospráv a k vyvěšení Informátoru v domě!*