



BELLMANN Építőipari és Szolgáltató Bt.

Üzemeltetési útmutató lakások és épületek használatához

0. módosítás

Hatálybalépés dátuma:

2004. november 1.

Koczás Ferenc
cégvezető

Kezelési útmutatót átvette:

Dátum:

TISZTELT LAKÓ, KEZELŐ, KÖZÖS KÉPVISELŐ!

A lakóépület és benne a lakás, melyet a következő időszakban üzemeltetni, illetve használni fog, nagy értéket képvisel, megszerzése Öntől is nagy anyagi áldozatokat követelt. Valószínű, hogy hosszú ideig állandó kapcsolatban marad vele, így különösen érdeke, hogy az jól használható állapotban maradjon.

Az építők a rendelkezésre álló anyagokból legjobb tudásuk szerint készítették el az épületet s azokat a hibákat, melyeket a műszaki átadás-átvétel során a műszaki ellenőrző szervek találtak, kijavították. Mindez nem jelenti azt, hogy a használat során nem következhetnek be meghibásodások akár az anyag, akár a végzett munka eddig fel nem fedezhetett hiányosságai miatt.

Az útmutató több helyre kihangsúlyozza, hogy a jótállási kötelezettség előfeltétele, hogy a lakóépületet, a lakást rendeltetésének megfelelően használják, a szükséges karbantartásokat végezzék el, és a felfedezett hiba kijavításáról azonnal gondoskodjanak, nehogy a kis hibából mind nagyobb hiba keletkezzék.

Ez az útmutató a rendeltetésszerű használathoz, a karbantartáshoz kíván segítséget nyújtani, betartása a jótállási kötelezettség megmaradásához elengedhetetlen. Természetesen mindent és minden esetre megfogalmazni nem lehet, hiszen az egy olyan kötetet eredményezne, amivel a kezelőt, lakót vagy közös képviselőt terhelni nem lehet.

A kultúrált lakás, lakóépület körülményeit csak a használók tudják megteremteni, azt sem előírásokkal, sem jótállást kizáró feltételekkel kívülről létrehozni nem lehet. Szükséges, hogy vigyázzanak a lakásukra, lakóépületeikre, a jelen útmutatóban foglaltakról oktassák ki a lakás, a lakóépület többi használóját és ellenőrizzék is azok betartását. Különösen vonatkozik ez azokra a használókra, akik életkoruknál fogva kevesebb felelősségérzettel, meggondolatlanabban vesznek részt az üzemeltetésben, vagy akik – különböző okok miatt – csak most kerültek ilyen felszerelt lakásba, lakóépületbe. A lakás felszereltsége sok örömet és kényelmet nyújthat, de szabálytalan üzemeltetése veszélyeket is rejt magában.

Cégünk a lakás, lakóépület megépítésénél az Ön kényelmét, nyugodt körülményeit igyekezett megalapozni a jótállási kötelezettség vállalásával, a hibák gyors kijavításával azt igyekszik megtartani, a kultúrált üzemeltetéssel és használatl, karbantartással nagy mértékben tud ehhez Ön is hozzájárulni.

Kívánjuk, hogy jó egészségben, örömmel használja a lakóépületet, lakását és azok berendezéseit

LAKÓÉPÜLETEK ÉS LAKÁSOK KEZELÉSI ÚTMUTATÓJA

Általános előírások:

A lakóépületekbe, lakásokba, üzletekbe beépített épületszerkezetek, padozatok, felszerelések és berendezések csak a rendeltetésszerű igénybevételeket viselik el, tartósságuk, üzemképességük csak így biztosítható. A kíméletes bánásmód, a rendszeres karbantartás, tisztítás a hibák észlelése utáni azonnali javítás a lakóépületek, lakások élettartamát növelik, csökkenti az üzemeltetési és felújítási költséget.

A többlakásos lakóépületek közös használati helyiségei: kapubejárat, lépcsőház, szemétygyűjtő helyiségek, közös helyiségek, tárolók, továbbá ezek megközelítését szolgáló közlekedők.

A közös helyiségeket csak rendeltetésüknek megfelelően szabad használni, ügyelve a tűzrendészeti, balesetelhárítási, egészségügyi és egyéb biztonsági előírások megtartására.

Az épületekben a lakóépület illetve a lakás funkciójától eltérő tevékenységet (ipari, szolgáltató, mezőgazdasági) csak hatósági engedély alapján, az erre a célra megtervezett és kialakított helyiségekben szabad végezni.

Célszerű az épületek kezelésével magán vagy jogi személyt megbízni, aki az üzemeltetést, a későbbiekben pedig a karbantartáshoz illetve a felújításhoz szükséges feladatokat elvégzi.

A lépcsőházak tisztántartására ügyeljünk, a nagy terjedelmű, nehéz tárgyak szállításánál kellő óvatossággal előzzük meg a falfelületek, padló és lépcsőburkolatok, korlátok sérüléseit. A lépcsőházban és folyosókon a közlekedést még ideiglenesen sem szabad különféle tárgyakkal akadályozni.

A lakóépület főbb szerkezeteinek, berendezéseinek állapotát időszakonként – későbbi fejezetekben részletezetteknek megfelelően – ajánlatos építési szakértővel felülvizsgáltatni. A lakóépület helyiségeinek terv szerinti funkcióit megváltoztatni, épületszerkezeteket átalakítani csak a vonatkozó jogszabályok szerinti eljárás keretében szabad.

Az épület kezelője, illetve a lakások tulajdonosai a 3 éves kötelező jótállási időn belül, illetve a rendeletekben meghatározott alkalmassági időn belüli meghibásodásokat a szerződésben meghatározott javítószervezeteknél jelenthetik be.

A bejelentett károk, hibák javításának megkezdéséig az épület kezelőjének illetve a lakás tulajdonosának gondoskodni kell a baleset elhárításáról, továbbá a károk továbbgyűrűző hatásának megakadályozásáról.

Az épület valamint a lakások karbantartására vonatkozó útmutatókat a későbbi fejezetekben épületszerkezeti bontásban részletezzük.

Terhelhetőség, fűtés, szellőzés, zaj:

A terhelhetőség mértéke:

A különböző helyiségek fődémszerkezetei az alábbi terhelések felvételére képesek a szerkezetek károsodása nélkül:

- a lakások összes helyisége: $1,5 \text{ KN/m}^2$ (150 kg/m^2)

- padlásfödém: 1,0 KN/m² (100 kg/m²)
- lépcsőpihenők: 3,0 KN/m² (300 kg/m²)
- folyosók: 3,0 KN/m² (300 kg/m²)

A padlóburkolat terhelhetősége:

A hidegpadlók jó tulajdonsága a terhelhetőség szempontjából, hogy nem következik be a padlóburkolat felületén alakváltozás a burkolat keménysége miatt. A burkolat törékeny, ütésre könnyen kicsorbulhat.

A teher rögzítése falon és födémen:

A falakban különböző terhek rögzíthetők. A rögzítések módja a következő lehet.

- a betonfal esetében: belőtt szeg vagy csavar, műanyag vagy fém dübel.

A belőtt szegek vagy csavarok, valamint fém dübelek terhelhetőségének mértékét az anyagokat a gyártómű konkrétan típusonként meghatározza. Csak a gyártómű által garantált mértékben szabad ezeket terhelésnek alávetni. A műanyag dübelek használata esetén általánosan elfogadható, hogy pld. Ø8dübel és Ø6 csavar alkalmazása esetén csavaronként 0,3 KN (30kg)terhelés vehető figyelembe.

- tömör téglá, válaszfal téglá, kisüreges téglá esetén:

acélszeg, műanyag vagy fém dübel, facsomag

Az acélszeggel történő rögzítésnél a szögbeütés helyének bizonytalansága miatt terhelhetőségi adat nem adható meg.

Facsomaghoz történő rögzítés esetén 0,3 KN (30kg) terhelés vehető figyelembe csomagonként, a megadott érték azonban nagyban függ a facsomag beépítésétől.

A lakás válaszfalaira válaszfalanként 0,5 KN (50kg) terhelés függeszthető. Nem alkalmas vízszintes vagy ferde irányú terhelések felvételére. Legfeljebb 50 kg súllyal terhelhető, ha az olyan módon kerül felerősítésre, hogy a terhelés függőleges legyen. Dinamikus terhelés felvételére nem alkalmas (ajtócsapkodás).

A lakásokban levő RIGIPS vagy KNAUF gipszkarton lapokra különböző konzolok illetve polcok vagy egyéb terhek csak speciálisan a rendszerhez kialakított rögzítő csavarokkal történhet. Esetleges polckinyúlás max: 60 cm lehet.

RIGIPS vagy KNAUF lapokhoz alkalmazható csavarok: MOLLY csavarcsalád.

Terhelhetőség:

5S	típus	12 kg
5L	típus	20 kg
6S	típus	30 kg

A mennyezeti lámpatest horog terhelhetőségi mértéke: 30 kg

Terhek felerősítése szerkezeti falakra, válaszfalakra úgy történjék, hogy a szerkezetet a lehető legkevésbé roncsoljuk. Facsomagok alkalmazását kerüljük, mert a vésés a szerkezetet gyengíti, a facsomag idővel összeszárad és a felületen, vakolaton repedést okoz. Téglá, vasbeton szerkezetek kézi villanyfúróval kialakított lyukba helyezett műanyag csomag alkalmazása célszerű, melyet a behajtott csavar szétfeszít és biztonságosan rögzít. Vasbeton szerkezeteknél a szögbeütés alkalmazható, ennek elvégzését szakemberre kell bízni.

A vázra szerelt válaszfalakra csak erre szerkesztett speciális függesztőkkel lehet terhet akasztani. A födémelek monolit vasbetonból készültek.

Minimális hőmérséklet és relatív páratartalom fűtési időszakban

A minimális hőmérséklet fűtési időszakban:

lakásokban:	hőmérséklet	relatív páratartalom
- lakószoba	20°C	65 %
- konyha	16°C	75 %
- előszoba	16°C	50 %
- fürdőszoba	24°C	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 pára képződés oka lehet:

- a lakásban meg nem engedhető tevékenység végzése. Nyugalmi helyzetben egy ember 0,5 m³ levegőt fogyaszt óránként, de a munkavégzéstől függően ez 6,0 m³-re is emelkedhet. Ennek megfelelően nő a páratermelés is.
- Túlzott mértékű szobanövény tartása, a növényzet földjének párolgása és a növény párolgotatása.
- Fürdésnél, zuhanyzásnál, 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 penészedést a szellőzésre és a lakás rendeltetészerű használatára vonatkozóak betartásával lehet megelőzni.

A szellőztetés gyakorisága és módszerei:

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

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

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

Mesterséges szellőzést az ablakkal nem rendelkező helyiségek szellőztetésre alkalmaznak. A helyiségből a szellőző rendszerhez légszelep, illetve légrács csatlakozik, melyeket műszerrel szabályoztak be, ezért azokat elállítani tilos!

A légszelepek, légrácsok idővel elpiszkolódnak és így a szellőzés hatásfoka romlik. Ezért időnként langyos vízzel tisztítani kell.

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, mint amekkorának a terjedését (akár léghang, akár testhang formájában) a beépített szerkezetek megakadályozni képesek, illetve a szerkezetek alkalmasak legyenek a megengedett mértékű zaj továbbterjedésének megakadályozására.

A használati zajszint a különböző rendeltetésű helyiségek használatával szorosan összefüggő emberi tevékenységből (beszéd, rádió, televízióhang) és munkaeszközökből (háztartási gépek,) stb. származó léghangok műszerrel mért legnagyobb szintje zajos helyiségekben.

A lakás bármely helyisége, minden közös használatú közlekedő, folyosó, lépcsőház, tüzelőtároló, padlástér stb. 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.
- lakásban 10 liternél több tűz- vagy robbanásveszélyes folyadék egy időben nem tárolható
- vizes helyiségekben (konyha, wc, fürdő) kettős szigetelésű, vagy földelt csatlakozójú elektromos készüléket szabad üzemeltetni.
- Hibás elektromos, vagy gázkészüléket üzemeltetni tilos!
- Hazatérve a lakásból, vagy 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. Vízzolgáltatás kimaradásakor gyakran nyitva maradnak a csapok, és mire hazajönnek a vízzolgáltatás újbóli megindulásával a lakás és az alatta levő helyiség is elázik.
- Az elektromos vezetékek nyomvonala a falakon és födémeken a csatlakozó és elágazó dobozok alapján meghatározható. Falra történő szereléskor (szögbeverés, tiplizés) ezt figyelembe kell venni, mert a vezeték szigetelésének megsértése életveszélyes.
- Dugaszó aljzatokba célszerű dugót helyezni, és ezzel megakadályozni a belenyúlást.
- Bukó, valamint nyíló ablakoknál, ha azokat a bukás irányába nyitják, a nyitás mindig lassan történjen, és egyik kezükkel kísérjék a bukószárnyat, mert hirtelen rántás vagy meghibásodás esetén a nyitóra eshet a szárny.
- Erkélyek, homlokzati ablakok többszintes épületnél a leesés lehetőségét rejtik magukban. Kisgyermekes családoknál különösen fontos a leesés elleni védelem (ablakrács stb.)
- Központi berendezések helyiségeit zárva kell tartani és ott csak a berendezés kezelője vagy más személy csak az ő jelenlétében tartózkodhat.

Mind a lakással, mind a lakóépülettel kapcsolatban az előzőekben elmondottak csak figyelem felhívóak.

Az épületben illetve a lakásokban beépített fontosabb épületszerkezetek:

Teherhordó és határoló szerkezetek:

Az épület alapjai és teherhordó szerkezetei közül a szilikát alapanyagú szerkezetek (téglák, beton, vb., különböző kerámia alapanyagú falazó elemek) külön karbantartást nem igényelnek. A főfalak POROTHERM téglából készültek 30 és 38 cm vtg.-ban, POROTHERM áthidalókkal. Az épület teherhordó szerkezetének bármilyen változása (repedés, lehajlás, elgörbülés, stb.) esetén haladéktalanul szakértő véleményét kell kérni.

A teherhordó szerkezetek védelmét az azt burkoló szerkezetek (vakolat, kőburkolat stb.) védelmével, sérüléseinek kijavításával, tisztán tartásával érhetik el.

A válaszfal szerkezetek az épület teherhordó szerkezeteire támaszkodó POROTHERM 10 cm vtg. szerkezetek.

Beton vagy vasbeton szerkezeteknél a betonanyag utólagos zsugorodása miatt hajszálrepedések keletkezhetnek. Mészelt és festett falaknál a repedés a felületen megjelenhet.

Tetőszerkezet:

A tetőszerkezet fa szerkezetű tető, Tetol-FB lág és gombamentesítővel kezelve. Tető héjazata hódfarkú cserépfedés.

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

Csapadékvíz elvezetés:

A tetőről a csapadékvizet a homlokzaton kívül szerelt csatornarendszer vezeti el, melyek festett felületkezelt acéllemezből készültek.

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 átázásokat, a lakások és az épületszerkezetek károsodását okozhatja.

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 ezeknek eleget tegyen. Az esetleges mechanikai sérüléseket azonos anyaggal ki kell javítani, és ezzel megakadályozni, hogy a csapadékvíz esetleg a burkolat mögé jusson.

A homlokzat BAUMIT vakolatrendszerrel készül.

- 1 rtg. Baumit előfröcskölő
- 2 rtg. Baumit GV 35 gépi vakolat
- 3 rtg. Baumit simító, alapozó és színvakolat Granopor Cognac 1C9,1C7,1C5,1C3, és OW7 színekben.

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 kell használat közben biztosítani. Ha a szárnyak csak súrlódva zárhatóak, a pántokat kell újra szabályozni.

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

A fém nyílászárók bevonatának sérülését lehetőség szerint mielőbb javítani kell.

A nyílászárók szárnyainak mozgatásánál a csikorgó hang a pántok szárazságát jelzi, ami a fém alkatrészek kopását eredményezi. A pántok 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, az üvegek kitörhetnek, ami balesetet okoz, ugyanakkor a nyílászárót is rongálja.

A zárszerkezetet félévente finom olajjal kell megkenni.

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

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

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

Padlóburkolatok:

A lépcsőházak és közlekedők burkolata gres lapból készült.

A lapok ütésre kicsorbulhatnak. Durva szennyeződések eltávolítása a kereskedelmi forgalomban kapható súrolószerekkel történhet. Maró hatású anyag, 10 %-nál töményebb sav, lúg, a terméken színváltást okozhat.

Lakások helyiségei:

A lakások helyiségének rendeltetését a tervdokumentáció meghatározza. Érdemben akkor beszélhetünk a lakás rendeltetészerű használatáról, ha nem laknak benne többen, mint ahány személyre tervezték.

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

Előszoba:

Légzsilip a külső hidegebb tér és a lakás belső, melegebb részei között, megakadályozza, hogy távozáskor és érkezéskor a lakóhelyiségeket nagyobb hirtelen hőveszteség érje. Rendszeres szellőztetéséről gondoskodni kell, mivel a párás helyiségek is ide csatlakoznak, ezért nedvességet hozunk ebbe a helyiségbe. Bútorokkal ne zsúfoljuk túl, mert a belső közlekedést akadályozza.

Kamra:

Élelmiszerek tárolására szolgál, tisztán tartására és szellőztetésére fokozott gondot kell fordítani. A szellőző nyílásokat elzárni tilos!

Fürdőszoba, wc, zuhanyfülke:

A legtöbb lakásban itt használjuk a legtöbb vizet, tehát itt keletkezik a legtöbb pára. Ezért szellőztetése elsőrendű követelmény. A berendezési tárgyakat használat után töröljük szárazra, így a vízkövesedést és a krómozott felületek károsodását megelőzhetjük. A mesterséges elszívó berendezések szellőzőrácsát letömní nem szabad, az időszakosan rárakódott szennyeződésektől meg kell tisztítani. A fürdőszoba ruhaneműk szárítására nem alkalmas.

Lakószobák, nappalik:

A lakás központi része, ahol a legtöbb időt töltjük. Ez azt jelenti, hogy használatára fordítsunk kellő figyelmet. Állapotát a tisztán tartás, szellőztetés, fűtés nagymértékben befolyásolja. Naponta többszöri keresztthuzatos szellőztetés szükséges.

A bútorokat ne tegyük közvetlenül a falhoz, tudjon a levegő körüljárni, akkor a páralecsapódás csökken. Fűtőtest elé ne tegyünk bútorokat, hogy a levegő áramlásának ne legyenek útjában.

A nappaliban, mivel a konyha itt helyezkedik el, fokozottan ügyeljünk a szellőzésre. Pára és szagelszívó berendezést célszerű működtetni. Az elhelyezett bútorok mellett a padló és a fal csatlakozásoknál a hézagzárásokra és a tisztán tartásra fokozottan ügyeljünk, mert az itt lerakódott szennyeződés bogarak befészkelésének melegágya lehet. A konyha részen különösen ügyeljünk a padozat tisztán tartására.

Erkélyek, teraszok:

A lakásnak a szabadban levő részei, melyek a lakóhelyiségből nyílnak, elsősorban a pihenést szolgálják. Nem raktár, ahol a felesleges holmikat tartjuk, ami az épület és a lakás külső megjelenését is rontja. Beépíteni nem szabad, de nem is célszerű, mert a hőszigetelt födém hiányában fokozott a páralecsapódás és a penészedés veszélye.

A kifelé lejtő erkélyekről a korlát alatt távozik a víz, ezért azt úgy eltorlaszolni, hogy a vizet az épület homlokzatára vezessük, nem szabad. Meg kell gátolni, hogy a víz a lakóhelyiségbe juthasson. (hirtelen felhőszakadás, hóolvadás stb. esetén)

A havat le kell takarítani.

A korlát elsősorban a leesés elleni védelmet szolgálja, maximum 30 kg/m vízszintes terhelésnek áll ellen, arra felkapaszkodni nem szabad.

Virágtartót az erkélyen úgy helyezünk el, hogy le ne essen, illetve a locsolóvíz más tulajdonában kárt ne okozhasson.

A lakóépület közös helyiségei:

Bejárat, közlekedő terek, lépcsőház, folyosók:

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

A bejárati részt, a közlekedőket azért is tisztán kell tartani és a szerkezetek megóvása érdekében is, a burkolatokat az előzőekben leírtak szerint szabad igénybe venni.

Nem szabad a falakat összefirkálni, hirdetésekkel teleragasztani, mert a legtöbb esetben csak az egész helyiség ismételt kifestésével lehet a rongálást eltüntetni. Ezért a bejárati térben hirdetőtáblát célszerű elhelyezni, a közlendőket erre ki lehet függeszteni.

A közlekedő tereken a forgalmat akadályozó tárgyakat elhelyezni szigorúan tilos!

A lépcsőház korlátokon csúszkálni tilos!

Padlásterek:

A padlástér a legfelső födém és a tetőhéjazat között levő térség. Csak olyan tárgyak tárolására megengedett, melyek nem tűzveszélyesek, nem akadályozzák a tetőszerkezet és a tetőhéjazat állapotának ellenőrzését, nem akadályozzák a közlekedést (gondoljunk arra, hogy a tűz általában a tetőtérre akkor is áttér, ha nem ott keletkezett, vagy a tetőtér felől kell az oltást végezni.)

Szükséges a padlástér szellőztetése.

A padlástérbe vezető ajtót zárva kell tartani, oda illetéktelen ne juthasson be (nem játszótér), de lehetővé kell tenni, hogy veszély esetén a kulcshoz hozzá lehessen jutni. Ezért a hirdetőtáblán legyen kiírva, hogy hol található.

Pincehelyiségek:

A pincék a környező terepszinttől mélyebben elhelyezkedő terek, ezért ott palackos gázberendezést, benzint tárolni, vagy benzinnel bármilyen tevékenységet végezni tilos!

Általában tűz- és robbanásveszélyes anyagokat a pincében tárolni tilos!

A pincében levő tárolók ipari tevékenységre, állattartásra nem használhatóak.

Használat során a padlók esetleges sérüléseit azonnal ki kell javítani, hogy az ne terjedhessen tovább.