



# NEPREMIČNINE CELJE

## NAVODILA ZA UPORABO IN VZDRŽEVANJE ZA NAJEMNIKE STANOVANJ

VSEBINA:

<b>1</b>	<b>PREJETE GARANCIJE ZA VGRAJENE PROIZVODE IN OPREMO</b>	<b>3</b>
1.1	DOLŽNOSTI IN OBVEZNOSTI NAJEMNIKOV V ZVEZI S PREJETIMI GARANCIJAMI	3
1.2	DOLŽNOSTI IN OBVEZNOSTI LASTNIKA STANOVANJA	3
1.3	NAVODILA ZA PRIJAVO NAPAK	3
<b>2</b>	<b>POMEMBNA OPOZORILA IN PREPOVEDI</b>	<b>4</b>
2.1	POSEGI V ZUNANJOST OBJEKTA	4
2.2	OPOZORILA IN PREPOVEDI GLEDE VRTANJA STENE, TLAKE IN STROPOVE ZARADI NEVARNOSTI POŠKODB INŠTALACIJ	4
2.2.1	VRTANJE V OBMOČJU INSTALACIJSKIH VERTIKAL	4
2.2.2	VRTANJE V OSTALIH DELIH STANOVANJA	4
2.3	OPOZORILA IN PREPOVEDI GLEDE POSEGOV POVRŠINE, POD KATERIMI JE VGRAJENA HIDROIZOLACIJA	5
2.3.1	TLAKI NOTRANJIH »MOKRIH« PROSTOROV	5
2.3.2	TLAK V LOŽAH IN NA BALKONIH	5
2.3.3	TLAK NA TERASAH	5
2.3.4	PRITLIČNI ATRIJI	5
2.4	OPOZORILA GLEDE UPORABE SHRAMB IZVEN STANOVANJA	5
2.5	ZAGOTAVLJANJE POŽARNE VARNOSTI TER VARNE EVAKUACIJE	6
2.6	OPOZORILO GLEDE POSEGANJA V SKUPNE DELE IN NAPRAVE	6
<b>3</b>	<b>NAVODILA ZA UPORABO IN VZDRŽEVANJE</b>	<b>7</b>
3.1	ZAKLJUČNA DELA	7
3.1.1	VHODNA VRATA V STANOVANJE	7
3.1.2	NOTRANJA VRATA	8
3.1.3	STAVBNO POHIŠTVO NA FASADNEM OVOJU	9
3.1.4	STOPNICE V STANOVANJIH	16
3.1.5	SUHOMONTAŽNE PREDELNE STENE IN SPUŠČENI STROPOVI	17
3.1.6	SLIKANJE NOTRANJIH STEN IN STROPOV	19
3.1.7	LESENE NOTRANJE TALNE OBLOGE	20
3.1.8	OBLOGE TAL IN STEN S KERAMIČNIMI PLOŠČICAMI	21
3.1.9	STEKLENE IN POLIKARBONATNE KRITINE NAD TERASAMI IN BALKONI	22

3.1.10	JEKLENE OGRAJE NA BALKONIH, LOŽAH IN TERASAH	22
<b>3.2</b>	<b>ELEKTRIČNE INSTALACIJE</b>	<b>23</b>
3.2.1	SPLOŠNO	23
3.2.2	RAZSVETJAVA IN MOČ	23
3.2.3	NAPELJAVA ZA TELEFON, INTERNET IN RTV	24
<b>3.3</b>	<b>STROJNE INSTALACIJE</b>	<b>24</b>
3.3.1	VODOVODNA INSTALACIJA	24
3.3.2	SANITARNA OPREMA	24
3.3.3	ODTOČNE GARNITURE IN KANALIZACIJA	25
3.3.4	OGREVANJE	26
3.3.5	PREZRAČEVANJE	26
<b>4</b>	<b>UPORABLJENI VIRI</b>	<b>28</b>



NEPREMIČNINE CELJE

## **1 PREJETE GARANCIJE ZA VGRAJENE PROIZVODE IN OPREMO**

Ob vselitvi v stanovanje, ob njegovi prenovi ali pa samo ob zamenjavi posameznih elementov v stanovanju ste morda prejeli garancijske izjave za vgrajene proizvode.

V nadaljevanju je podanih nekaj splošnih navodil v zvezi s tem.

V kolikor so splošna navodila za uporabo in vzdrževanje v naslednjih poglavjih tega dokumenta v nasprotju s prejetimi navodili in garancijskimi pogoji za konkretne vgrajene proizvode v stanovanju, ste dolžni upoštevati tiste, ki ste jih prejeli skupaj s proizvodom.

### **1.1 DOLŽNOSTI IN OBVEZNOSTI NAJEMNIKOV V ZVEZI S PREJETIMI GARANCIJAMI**

Ves čas uporabe proizvodov, na katere se nanašajo te izjave, ste dolžni spoštovati vse pogoje izdanih garancij. Kot lastnik stanovanja zahtevamo, da tudi po izteku garancijskih dob za vse vzdrževalne posege in opravila ter za popravila angažirate izključno podjetja ali posameznike s seznama pooblaščenec, ki je praviloma sestavni del ali priloga vsake od teh garancijskih izjav.

Najemnik je v primeru morebitnih napak dolžan ravnati kot dober gospodar in takoj preprečiti, odstraniti ali onemogočiti nadaljnje nastajanje škode, oziroma vzrok škode. Popravila in odpravo reklamacij mora najemnik praviloma omogočiti v rednem delovnem času pooblaščenih izvajalcev.

Vse morebitne stroške, ki bi nastali zaradi napačne rabe, nepooblaščenih posegov ter zaradi poškodovanja, nosi najemnik sam.

Prejete garancijske izjave in spremljajočo dokumentacijo ste najemniki dolžni hraniti ves čas bivanja v stanovanju. Prav tako morate hraniti račune in druge dokumente, ki izkazujejo, da ste ravnali v skladu z garancijskimi pogoji, navodili proizvajalcev in našimi zahtevami.

V kolikor ste garancije in spremljajoče dokumente prejeli neposredno od monterja ali prodajalca, ste dolžni fotokopijo le-teh dostaviti lastniku stanovanja ali pa jih v času uradnih ur dostaviti na sedež podjetja lastnika stanovanja, da jih lastnik fotokopira sam.

### **1.2 DOLŽNOSTI IN OBVEZNOSTI LASTNIKA STANOVANJA**

V kolikor najemnik v ravna v skladu z zapisnim v točki 1.1, pa dajalec garancije napake kljub temu ne odpravi ali pa se le-ta ponavlja, najemnik o tem obvesti lastnika stanovanja in mu odstopi (skupaj z dokazili o lastnih aktivnostih) nadaljnje reševanje tega problema.

Lastnik bo v teh primerih ob upoštevanju omejitev in pogojev v samih garancijskih izjavah zagotovil ali odpravo napake ali pa zamenjavo proizvoda.

### **1.3 NAVODILA ZA PRIJAVO NAPAK**

Napake na proizvodih, za katere imate garancijske listine, sporočajte pisno na naslove, ki so v ta namen navedeni na samih garancijah ali garancijskih izjavah. Kopije teh sporočil in dokazila o pošiljanju ste dolžni hraniti ves čas bivanja v stanovanju.

## 2 POMEMBNA OPOZORILA IN PREPOVEDI

### 2.1 POSEGI V ZUNANJOST OBJEKTA

Poseganje v fasado ali strehe objektov praviloma ni dovoljeno.

Glede tega mora najemnik upoštevati vsakokrat veljavne predpise, specifiko same zgradbe in nameravanega posega, pogoje ostalih solastnikov na stavbi ter pogoje, ki jim ima lastnik stanovanja vsakokrat objavljene na svojih spletnih straneh ali pa je na kakšen drug način z njimi seznanil najemnike.

Za primer spremembe na stavbnem pohištvu na fasadi (npr. vgradnja zunanjih senčil) v splošnem velja sledeče:

- pred vsakim posegom na skupnih delih objekta mora najemnik predhodno pridobiti soglasje etažnih lastnikov oz. solastnikov v stavbi, ki imajo skupaj najmanj 75% delež na stavbi, za kar se praviloma lahko obrne na upravnika;
- ker so sama okna ali balkonska vrata tudi sestavni del stanovanja, mora najemnik po pridobitvi zadostnega soglasja etažnih lastnikov oz. solastnikov zaprositi lastnika stanovanja (postopek je opisan na spletnih straneh lastnika stanovanja). Na podlagi popolne vloge bo lastnik najemniku sporočil svoje stališče ter morebitne pogoje glede zelenega posega;
- na območju Mestne občine Celje je v veljavi »Odlok o določitvi območij oziroma objektov v Mestni občini Celje za izvedbo vzdrževalnih del«. Zato mora najemnik pred posegom pridobiti tudi soglasje pristojne občinske službe na način in pod pogoji, navedenimi v 8., 9. in 10. členu tega odloka.
- če ima stavba status nepremične kulturne dediščine (to je možno preveriti v Registru nepremične kulturne dediščine), mora najemnik predhodno pridobiti tudi kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje (obrazci za vloge so na spletni strani Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije) ter nato ravnati v skladu s pridobljenimi pogoji in soglasjem.

### 2.2 OPOZORILA IN PREPOVEDI GLEDE VRTANJA STENE, TLAKE IN STROPOVE ZARADI NEVARNOSTI POŠKODB INŠTALACIJ

Večji del stanovanj družbe Nepremičnine Celje d.o.o. se nahaja v večstanovanjskih blokih in stolpnica. Te zgradbe so zgrajene v različnih obdobjih in z različnimi tehnologijami. V nadaljevanju je nekaj napotkov, ki so splošno veljavni, nekaj pa samo za posamezne tipologije gradnje. Pred samim vrtanjem v stene (zaradi montaže pohištva ipd.) se v primeru nejasnosti ali dvoma posvetujte s prebivalci sosednjih stanovanj ali pa v »Službi za gradnjo, vzdrževanje in upravljanje« pri lastniku stanovanja.

Opozorilo:

V primeru prevrtanja katerekoli napeljave v stenah, tlakah in stropovih ste dolžni vso nastalo škodo sanirati ali plačati sami.

#### 2.2.1 VRTANJE V OBMOČJU INSTALACIJSKIH VERTIKAL

V večstanovanjskih blokih in stolpnica se instalacijske vertikale praviloma nahajajo v območju sanitarnih prostorov in kuhinje, največkrat kar neposredno za samimi izvodi različnih vrst instalacij.

V prej navedenih območjih je največkrat možno samo vrtanje lukenj v stene do globine največ 4,0 cm z navadnim vrtnim strojem (ni dovoljeno uporabljati vrtnega ali pnevmatskega stroja z udarnim kladivom). Ob tem priporočamo pazljivo vrtanje ter stalno oz. pogosto kontrolo izvrtine.

#### 2.2.2 VRTANJE V OSTALIH DELIH STANOVANJA

##### 2.2.2.1 Tlak v »suhih prostorih«

Posegi v tlak (npr. z vrtnim strojem) praviloma niso dovoljeni. Montaža novih ali dodatnih odbojnikov za vrata ne sme povzročiti trajnih posledic oz. poškodb ali izvrtin v tlaku. Priporočamo uporabo samolepilnih

talnih odbojnikov ali pa uporabo stenskih, kjer lahko izvrtine pred izselitvijo iz stanovanja sanirate in prebarvate.

#### 2.2.2.2 Stene in stropovi:

Največkrat so podometne električne in druge napeljave vgrajene v pravokotnih smereh med izpusti in dozami ali priključnimi mesti. Zato v teh območjih poseganje v stene (vrtanje ali zabijanje) ni dovoljeno.

## **2.3 OPOZORILA IN PREPOVEDI GLEDE POSEGOV POVRŠINE, POD KATERIMI JE VGRAJENA HIDROIZOLACIJA**

### **2.3.1 TLAKI NOTRANJIH »MOKRIH« PROSTOROV**

Neposredno pod talno oblogo iz ploščic je lahko vgrajen hidroizolacijski nanos ali pa je na kakšen drug način zagotovljeno njegovo tesnjenje. Posegi v tlak niso dovoljeni.

### **2.3.2 TLAK V LOŽAH IN NA BALKONIH**

Neposredno pod talno oblogo iz ploščic je lahko vgrajen hidroizolacijski nanos ali pa je na kakšen drug način zagotovljeno njegovo tesnjenje. Posegi v tlak niso dovoljeni.

### **2.3.3 TLAK NA TERASAH**

Talne obloge so lahko izvedene iz različnih materialov in iz več slojem, ki vedno vključujejo tudi toplotnoizolacijski sloj ter tesnilni sloj. Posegi v tlak niso dovoljeni.

### **2.3.4 PRITLIČNI ATRIJI**

Zunanje pritlične površine so izvedene kot tlakovane terase z različnimi talnimi oblogami, del površin je lahko zatravljen.

#### 2.3.4.1 Deli s talno oblogo:

Posegi v tlak niso dovoljeni.

#### 2.3.4.2 Zatravljen del:

V splošnem je možno več sestav zatravljene površine.

Kjer je spodaj podkleten ali kakšen drug del objekta, so dovoljeni posegi oz. delo le z vrtnim orodjem do globine 10 cm ter sejanje trave. Globlji posegi in sajenje drugih rastlin ni dovoljeno.

Kjer je zatravljena površina na raščenem terenu, so zaradi možnih zunanjih razvodov instalacij in odvodnjavanja omejeni posegi samo do globine 30 cm. Dovoljeno je sajenje samo takšnih rastlin, ki imajo plitvejšo korenino (sajenje drevja ni dopustno). Pred sajenjem se posvetujte s strokovnjakom za hortikulturo.

## **2.4 OPOZORILA GLEDE UPORABE SHRAMB IZVEN STANOVANJA**

Ni dovoljeno zapiranje odprtih za zračenje ali postavljanje kakršnihkoli ovir v njihovo neposredno bližino. S tem boste onemogočili normalno kroženje in izmenjavo zraka, kar lahko že po krajšem času povzroči nastanek plesni.

V kletnih shrambah ne shranjujte nobenih predmetov, ki so kakorkoli občutljivi na vlago ali pa so higroskopični (npr. papir, oblačila, pohištvo, elektronske naprave,...).

## **2.5 ZAGOTAVLJANJE POŽARNE VARNOSTI TER VARNE EVAKUACIJE**

Požarno odporna vrata, vrata na evakuacijskih poteh ter same evakuacijske poti je prepovedano zalagati s pohištvom, embalažo ali z drugimi premičnimi in nepremičnimi stvarmi, jih držati odprta z zagodbami ali preprečiti njihovo popolno zapiranje z blokiranjem vpadnega jezička ključavnice. Prepovedano je tudi snemanje ročke samozapirala ali celotnega avtomata. Samozapiralo na požarnih vratih mora biti vedno v funkciji.

Vsi stanovalci ste se dolžni seznaniti s požarnim redom, navodili za uporabo gasilnikov in zidnih hidrantov.

Parkiranje vozil je dovoljeno le na označenih parkiriščih. Na intervencijskih poteh ali dostopih do teh poti je parkiranje in ustavljanje ali postavljanje kakršnih koli ovir, ki bi intervencijskim vozilom onemogočala dostop, strogo prepovedano. Posebno morate paziti, da se v objektih in izven njih na evakuacijskih poteh ne pojavljajo ovire, ki bi onemogočale uspešen in pravočasen umik v primeru nevarnosti.

## **2.6 OPOZORILO GLEDE POSEGANJA V SKUPNE DELE IN NAPRAVE**

Najemnik stanovanja ne sme posegati v skupne dele objekta ter v skupne naprave.

V le-te lahko posega (ob upoštevanju teh in upravnikovih navodil) le pooblaščen oseba - vzdrževalec objekta, oziroma serviser pooblaščen institucije.

Ker nekatere skupne naprave potekajo tudi preko stanovanja, je najemnik dolžan upravniku objektov omogočiti redno vzdrževanje teh naprav.



NEPREMIČNINE CELJE

### 3 NAVODILA ZA UPORABO IN VZDRŽEVANJE

Navodila obravnavajo različne izvedbe stanovanj ter naprav v stanovanjih. **Upoštevajte le tiste dele navodil, ki veljajo za stanovanje, v katerem bivate!**

V primeru nejasnosti se posvetujte v »Službi za gradnjo, vzdrževanje in upravljanje« pri lastniku stanovanja.

#### 3.1 ZAKLJUČNA DELA

##### 3.1.1 VHODNA VRATA V STANOVANJE

###### 3.1.1.1 Opis

Vhodna vrata v stanovanja so različnih izvedb:

- z lesenim ali jeklenim vratnim podbojem,
- z lesenim masivnim vratnim krilom ali z vratnim krilom sestavljenim iz različnih slojev ter z različno površinsko obdelavo.

Oprema:

- mehanizem za zaklepanje na cilindrični vložek,
- tečaji z jeklenimi nasadili,
- tesnjenje (samo pri novejših izvedbah),
- vratni prag,
- kljuka,
- kukalo.

###### 3.1.1.2 Vzdrževanje

Čiščenje:

- čiščenje vršimo z vlažno krpo ob uporabi blagih čistil.

Vzdrževanje:

- mehanizem za zaklepanje: praviloma ne potrebuje vzdrževanja; v primeru starejših ali že rahlo korodiranih mehanizmov občasno uporabite pršilec WD40,
- tečaji vrat: po potrebi podmazovanje z namenskim oljem ali mastjo (brezkislinske in nesmolnate masti),
- tesnila: čiščenje s čistilom, ki vsebuje mast in ohranja prožnost tesnila; v primeru poškodb tesnil ali pa ko izgubijo prožnost le-ta zamenjajte z novimi.

Opozorila:

- ☞ krpe in gobe za čiščenje morajo biti mehke in brez delov ali sestavin, ki bi povzročali abrazijo ali raze na površinah!
- ☞ uporaba britvic, rezil, strgal in podobnih pripomočkov ni dovoljena!
- ☞ čiščenje z agresivnimi čistili ni dovoljeno!

###### 3.1.1.3 Uporaba

- za sproženje odpiranja odklenjenih vrat vedno uporabljate kljuko; sproženje je mogoče tudi s ključem, le da zaradi večje obremenitve ključa ni priporočljivo,
- ključ je mogoče izvleči le v vodoravni legi ali v navpični legi ob vsakem zavrtljaju za 360 stopinj od osnovnega odklenjenega položaja vrat.

Opozorila:

- ☞ ko so vrata odprta, nikoli ne segajte s prsti ali katerimi drugimi deli telesa med krilo in podboj vrat; zaradi teže vrat lahko pride do resnih poškodb!
- ☞ pri odklepanju ne uporabljajte sile: če je ključ vstavljen pravilno, mora biti vrtenje mehanizma lahkotno!
- ☞ nikdar ne poskušajte odklepati vrat z nepravimi ključi ali z drugimi predmeti; pride lahko do resne okvare ključavnice mehanizma in do njegovega popolnega zastoja!
- ☞ če ključ noče iz ležišča v ključavnici ali cilindričnem vložku je zelo verjetno, da ga poskušate izvleči v napačnem položaju: ne uporabljajte sile in ključ zavrtite v pravilni položaj!
- ☞ posegi v vratno krilo ali vratni podboj niso dovoljeni!

### 3.1.2 NOTRANJA VRATA

#### 3.1.2.1 Notranja lesena krilna vrata

##### 3.1.2.1.1 Mikroklima v prostorih

Lesena vratna krila in podboji potrebujejo stabilne klimatske pogoje:

- relativna zračna vlažnost: med 30% in 60%,
- temperatura prostorov: 18°C +/- 5°C,

V kolikor bodo vrata v teh klimatskih pogojih, ne bo prihajalo do deformacij (nabrekanja, krivljenja ali zvijanja).

Opozorilo:

Vrata, ki so vgrajena v kopalnicah, ne smejo biti izpostavljena direktnemu močenju z vodo ter direktnemu sevanju grelnih teles. Prostor je potrebno prezračevati!

##### 3.1.2.1.2 Uporaba

- odpiranje in zapiranje se izvaja izključno s pritiskom na kljuko (maksimalna dovoljena obremenitev kljuke je 150N oz. ~ 15 kg),
- za odklepanje in zaklepanje uporabljajte samo originalni ključ, ki se ob prevzemu stanovanja nahaja v vratih.

Odbojniki:

- lastnik je že namestil posamezne odbojnike, ki preprečujejo udarjanje vratnih kril ali kljuk ob druge vgrajene elemente,
- ostale odbojnike si namestite sami po montaži svoje opreme: pri tem upoštevajte omejitve iz poglavja 2.2.2.1.

Opozorila:

- ☞ glede odbojnikov obvezno upoštevajte navedbe v poglavju 2.2.2.1!
- ☞ na noben način ne obremenjujte kljuk preko maksimalne dovoljene obremenitve (npr. snemanje vratnega krila, obešanje predmetov ipd.)!
- ☞ ne ravnajte grobo z vrati (npr. loputanje); pretirana sila lahko povzroči trajne poškodbe!
- ☞ ne zaklepajte ključavnice pri odprtih vratih!
- ☞ v primeru kakršnihkoli poškodb ali iztrošenosti ključavnice je le-to potrebno nemudoma zamenjati!

##### 3.1.2.1.3 Vzdrževanje

Čiščenje:

- za čiščenje vratnih kril in podbojev se lahko uporabljajo vsa čistilna sredstva, ki so deklarirana za čiščenje lesenega lakiranega pohištva,
- priporočamo čiščenje z mehko vlažno krpo z manjšo količino neabrezivnega čistilnega sredstva.

Opozorila:

- ☞ krpe in gobe za čiščenje morajo biti mehke in brez delov ali sestavin, ki bi povzročali abrazijo ali raze na površinah!
- ☞ uporaba britvic, rezil, strgal in podobnih pripomočkov ni dovoljena!
- ☞ ni dovoljena uporaba topil!
- ☞ ni dovoljena uporaba čistil, ki vsebujejo sestavine, ki lahko povzročajo abrazijo ter korozijo!
- ☞ ni dovoljeno »mokro čiščenje« z vodo!

Vzdrževanje:

- navadno ključavnico (v stanovanjih) je potrebno namazati vsaj 1× letno z grafitom ali oljem, ki se ne zasušijo,
- pričvrstitev kljuk in ščitov je potrebno kontrolirati vsaj 1× letno, v primeru razmajanosti pritegnite vijake,
- nasadil s teflonsko oblogo nosilnega trna ni potrebno mazati, ostala pa je potrebno mazati 1× letno,
- v primeru slabšega zapiranja vrat ali v primeru, da vrata ne ostanejo v odprtem ali priprtem položaju je možna delna regulacija krila s privijanjem ali odvijanjem nasadil,
- pred izpraznitvijo najemnega stanovanja se morajo vrata normalno odpirati in zapirati, nameščena morajo biti vsa tesnila, kljuke in ključavnice morajo delovati brez zatikanja: v nasprotnem je dolžnost najemnika te stvari popraviti ali pa nadomestiti z novimi enakovrednimi in istovrstnimi v celem stanovanju.

### 3.1.2.1.3.1 Vzdrževanje površinske obdelave vratnih kril in podbojev

Obdelava s furnirjem, melaminskimi ali HPL in podobnimi oblogami:

- vzdrževanje ni potrebno,
- v primeru poškodb površin in robov lokalna sanacija praviloma ni mogoča: potrebna je zamenjava teh oblog,
- pred izpraznitvijo najemnega stanovanja morajo biti vratna krila in podboji nepoškodovani: v nasprotnem je dolžnost najemnika poškodovane (samo obloge ali celotna krila ali podboje) nadomestiti z novimi enakovrednimi in istovrstnimi v celem stanovanju.

Obdelava z različnimi premazi:

- popravo poškodovanih mest: Poškodovana mesta je potrebno čimprej popraviti. Očiščeno površino obrusite z brusnim papirjem. Če je premaz popolnoma odstranjen, je leseno površino potrebno najprej impregnirati. Nato s čopičem nanesite dva sloja ustreznega končnega premaza.
- obnova premaza: Celotno površino obrusite z brusnim papirjem. Leseno površino je potrebno najprej impregnirati. Nato s čopičem ali valjčkom nanesite dva sloja ustreznega končnega premaza,
- pred izpraznitvijo najemnega stanovanja morajo biti vratna krila in podboji nepoškodovani: v nasprotnem je dolžnost najemnika poškodbe popraviti (glej navodila v prejšnjih alinejah) ali pa vratna krila in/ali podboje nadomestiti z novimi enakovrednimi in istovrstnimi v celem stanovanju.

Opozorila:

- ⊖ vpada in zapaha na ključavnici ni dovoljeni pleskati!
- ⊖ v primeru poškodb površinske obdelave vrat v kopalnico je potrebno le-to brez odlašanja popraviti – v nasprotnem primeru s časom nastanejo nepopravljive poškodbe (trohnenje lesa)!
- ⊖ izbiro impregnacijskega in zaključnih premazov prepustite strokovnjaku – uporaba napačnih proizvodov lahko povzroči nepopravljivo škodo!
- ⊖ obnova premazov mora biti izvedena tako, da so površine gladke ter enakomerne strukture in barve – v kolikor za izvedbo takšnih del niste usposobljeni, angažirajte usposobljenega izvajalca pleskarskih del!

### 3.1.2.2 Notranja lesena drsna vrata

#### 3.1.2.2.1 Mikroklima v prostorih

Glej poglavje 3.1.2.1.1.

#### 3.1.2.2.2 Uporaba

Odpiranje in zapiranje se izvaja s prijemom za držalo v vratnem krilu in pomikom v želeno smer.

Opozorila:

- ⊖ nikoli ne segajte s prsti ali katerimi drugimi deli telesa med krilo in podboj vrat oz. med krilo in steno!
- ⊖ pazljivo uporabljajte držalo v vratnem krilu!
- ⊖ ne ravnajte grobo z vrati; pretirana sila lahko povzroči trajne poškodbe!

#### 3.1.2.2.3 Vzdrževanje

Smiselno upoštevajte navodila v poglavju 3.1.2.1.3.

### 3.1.3 **STAVBNO POHIŠTVO NA FASADNEM OVOJU**

#### 3.1.3.1 Splošna opozorila

Opozorila:

- ⊖ okenskih in vratnih kril v odprtem položaju ni dovoljeno dodatno obremenjevati (npr. naslanjanje ali obešanje premetov na njih)!
- ⊖ okenska in vratna krila nimajo zaustavljalcev ali podobnih mehanizmov, ki bi jih zadržala v zelenem položaju, zato jih med premikanjem ves čas držite, da ne udarjajo v špalete ali stene!
- ⊖ med krilom in okvirjem ne sme biti nobene mehanske ovire, saj to onemogoča normalno odpiranje in zapiranje krila!
- ⊖ v vetrovnem vremenu ali v primeru prepaha ne puščajte odprtih kril, saj se lahko nekontrolirano gibljejo in udarijo ob druge predmete ali celo poškodujejo osebe,
- ⊖ v primeru odsotnosti od doma ali v primeru padavin imejte okna in vrata zaprta oz. so lahko odprta smo »na ventus« (pri tem upoštevajte tudi opozorila v nadaljevanju)!

- v primeru neurij oz. kombinacije vetrovnega vremena s padavinami odpiranje »na ventus« ne preprečuje vnosa padavin v prostor, če so odprtine na fasadi brez nadkritja: v teh primerih in v primeru odsotnosti odpirajte (na ventus) samo okna in vrata, ki so pod streho (na balkonih, pod nadstreški ipd.)!

### 3.1.3.2 Splošno o vzdrževanju stavbnega pohištva na fasadnem ovoju

#### Čiščenje:

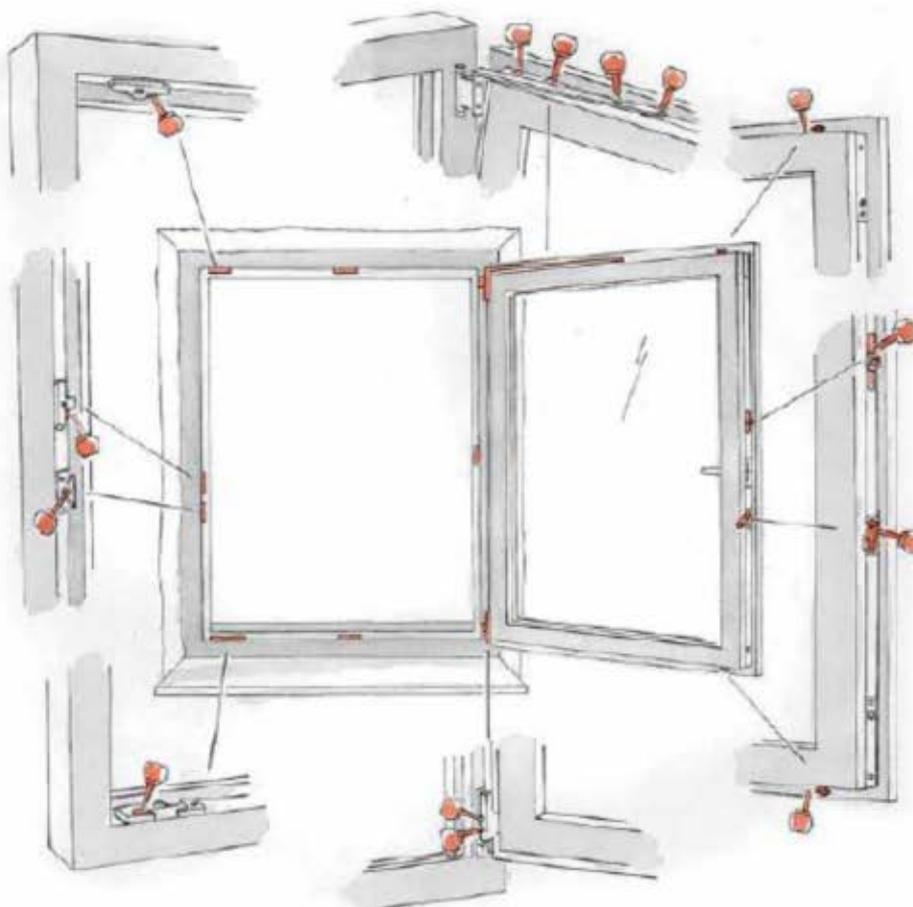
- redno čiščenje okvirjev, steklenih površin, tesnil in zunanjih senčil vršimo z vlažno krpo ali gobo ob uporabi blagih čistil,
- umazanijo, ki jo na tak način ne moremo odstraniti, lahko odstranimo z zelo fino jekleno volno ali običajnim polirnim sredstvom (razen na senčilih),
- trdovratno umazanijo s steklenih površin in okvirjev lahko odstranite s topili (špiritom, acetonom ali pralnim bencinom), pri čemer predhodno na manj vidni površini preizkusite, da ta topila ne poškodujejo površinske obdelave.

#### Opozorila:

- na spodnjem delu zunanje strani okvirjev so odprtine za odtok vode, ki morajo biti vedno pretočne; če se zamašijo jih očistite; zamašenost odprtin lahko pripelje do vdora vode v stanovanje!
- morebitno umazanijo alkalnega izvora (npr. vse cementne zmesi) je potrebno nemudoma odstraniti, saj lahko že po krajšem času na površinah nastanejo razjede!
- krpe in gobe za čiščenje morajo biti mehke in brez delov ali sestavin, ki bi povzročali abrazijo ali raze na površinah!
- pred uporabo fine jeklene volne ali polirnega sredstva na najmanj vidnem delu preizkusite, če morda ne pušča trajnih sledov; uporabite lahko samo takšne, ki ne poškodujejo površin!
- uporaba britvic, rezil, strgal in podobnih pripomočkov ni dovoljena!
- ni dovoljena uporaba čistil, ki vsebujejo ali so izdelana na osnovi fluorovodikovih kislin!
- pri odstranjevanju trdovratnih madežev s topili moramo preprečiti stik topil s tesnili in kiti!

#### Vzdrževanje premičnih delov okovja:

- čiščenje z vlažno krpo ali gobo ob uporabi blagih čistil,
- mazanje z oljem ali tehničnim vazelinom.



**Opozorila:**

- ☞ ne razstavljajte okovja!
- ☞ med gibljive dele oz. drsne površine okovja preprečitev vnos nečistoč!

**Čiščenje in vzdrževalna dela na višini:**

- za dostop do notranjih površin, ki jih ne dosežete s tal, uporabite varno samostoječo lestev primerne višine ali pa pripomoček za čiščenje s podaljškom, s katerim dosežete tudi te površine (oboje si priskrbite sami),
- za čiščenje zunanjih površin (okenski okvirji ter stekla na delih, ki se ne odpirajo navznoter) uporabite izključno pripomočke za čiščenje s podaljškom, s katerim dosežete tudi te površine,
- za dostop do zunanjih površin na balkonih, ložah in terasah priporočamo samo uporabo pripomočkov za čiščenje s podaljškom, s katerim dosežete tudi te površine.

**Opozorila:**

- ☞ pri vsakem delu na višini morate sami poskrbeti za varnost!
- ☞ ne uporabljajte lestev pri odprtih oknih ter na ložah in terasah, ker obstaja možnost padca v globino!

**3.1.3.3 Splošno o zasteklitvah**

Vsi elementi so zastekljeni z različnimi stekli, odvisno od obdobja, v katerem so bila okna ali balkonska vrata vgrajena.

Praviloma je na novejših izolativnih steklih točno označeno, kakšna je njihova sestava.

**Opozorila:**

- ☞ v primeru zamenjave poškodovanih stekel morate vgraditi stekla z enakimi lastnostmi, kot so obstoječa!
- ☞ še posebej je to pomembno za varnostna stekla: z napačno izbiro stekla lahko ogrozite svojo varnost in varnost drugih!
- ☞ izdelavo novih stekel ter njihovo vgradnjo zaupajte izključno za to usposobljenim dobaviteljem in izvajalcem!

**3.1.3.4 Okna in balkonska vrata iz lesenih in PVC profilov**

Vgrajena so fiksna okna, okna z odpiranjem okrog ene osi ter okna s kombiniranim odpiranjem. Odpiranje in zapiranje se vrši s pomočjo kljuke.

Okna z odpiranjem okrog horizontalne osi – ročka se nahaja na vertikali okenskega okvirja:

- ročka navzdol: okensko krilo varovano v zaprtem položaju,
- ročka vodoravno: okensko krilo sproščeno za odpiranje.

Okna z odpiranjem okrog horizontalne osi – ročka se nahaja na prečki okenskega okvirja:

- ročka vodoravno: okensko krilo varovano v zaprtem položaju,
- ročka navzdol: okensko krilo sproščeno za odpiranje.

Okna s kombiniranim odpiranjem:

- ročka navzdol: okensko krilo varovano v zaprtem položaju,
- ročka vodoravno: okensko krilo sproščeno za odpiranje okrog vertikalne osi,
- ročka navzgor: okensko krilo sproščeno za odpiranje okrog horizontalne osi.

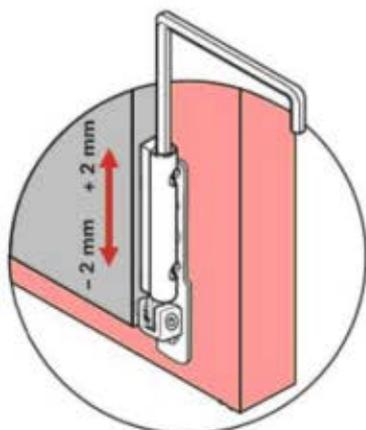
**Opozorila:**

- ☞ menjava položajev kljuke se vrši vedno pri popolnoma zaprtem okenskem krilu!
- ☞ pri balkonskih vratih lahko z držalom na zunanji strani krilo zaprete za seboj in ga ponovno odprete, vendar med tem ne sme nihče z notranje strani spremeniti položaja ročke, ker se potem ne morete več vrniti v prostor brez pomoči z notranje strani!
- ☞ pri nepravilnem in nasilnem rokovanju z ročajem oz. ventus okovjem se pojavi na okovju zdrs varovala, katerega je potem potrebno ponovno nastaviti!
- ☞ ne segajte v območje gibljivih delov okovja, ker vas lahko poškoduje!
- ☞ pri zapiranju pazite, da ne segate med okenski okvir in krilo, ker vas lahko poškoduje!

**3.1.3.4.1 Nastavitev okovja**

Pri novejših izvedbah so možne manjše nastavitve s privijanjem vijakov na okovju. Za nastavitev običajno potrebujemo imbus ključa dveh dimenzij: 2,5 mm in 4 mm.

Uravnavanje po višini: z vijakom na spodnjem tečaju.

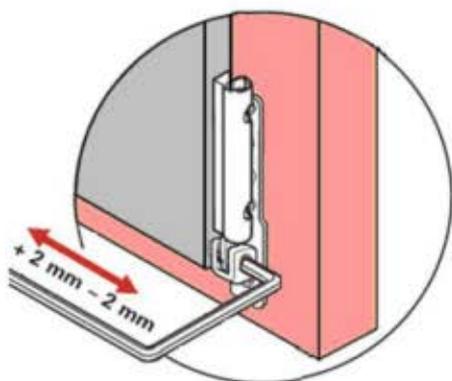


Na spodnjem tečaju lahko uravnavamo tudi naležni pritisk krila na okvir.

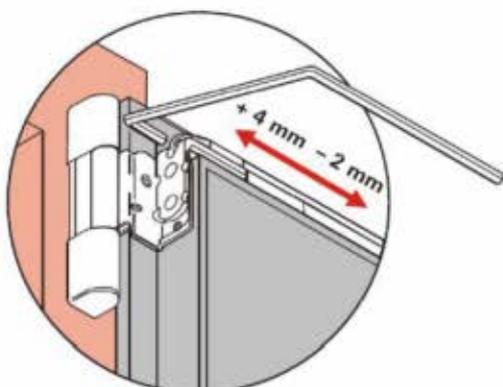


## PREMIČNINE CELJE

Premik krila vodoravno tudi lahko nastavimo na spodnjem tečaju.



Premik zgornjega dela krila reguliramo z vijakom na zgornjem tečaju.



Na zgornjem tečaju lahko nastavimo tudi pritisk krila na okvir.



### 3.1.3.5 Drсна vrata iz lesenih in PVC profilov

Krilo na nagibno drsnih stenah s kombiniranim odpiranjem se odpira oz. zapira s pomočjo kljuke (uporabljajte obe roki: z eno roko odprete kljuko, z drugo pa primete krilo na nasprotni strani kljuke in ga pazljivo popeljete po vodilu v stran):

- ročka navzdol – okensko krilo varovano v zaprtem položaju,
- ročka vodoravno – okensko krilo sproščeno za drsni pomik v horizontalni smeri:
  - odpiranje: krilo najprej potegnemo k sebi, nato pa v smeri odpiranja do zelenega položaja,
  - zapiranje: krilo potegnemo do osnovnega položaja in ga stisnemo k okvirju,
- ročka navzgor – okensko krilo sproščeno za odpiranje okrog horizontalne osi.

Opozorila:

- ☞ menjava položajev kljuke se vrši vedno pri popolnoma zaprtem okenskem krilu!
- ☞ krilo se lahko upravlja samo z notranje strani: pri izhodu na ložo ali teraso ga ne zapirajte za sabo, ker se potem ne morete več vrniti v prostor brez pomoči z notranje strani (vzmetno okovje se lahko avtomatsko prestavi in nato premik od zunaj ni več možen)!
- ☞ pri nepravilnem in nasilnem rokovanju z ročajem oz. ventus okovjem se pojavi na okovju zdrs varovala, katerega je potem potrebno ponovno nastaviti!
- ☞ ne segajte v območje gibljivih delov okovja, ker vas lahko poškoduje!
- ☞ ne segajte v območje drsnega vodila, ker vas lahko v primeru premika krila le-to poškoduje!
- ☞ pri zapiranju pazite, da ne segate med okenski okvir in krilo, ker vas lahko poškoduje!

### 3.1.3.6 Zunanja senčila (rolete in žaluzije)

#### 3.1.3.6.1 Žaluzije na ročni pogon z monokomandnim drogom

Uporaba:

- žaluzije uporabljamo za zaščito pred soncem in zatemnitev,
- ročico in drog odmaknemo iz ležišča; s pregibom zgloba ročice v položaj navijalca in vrtenjem v desno ali levo senčila dvigamo ali puščamo na zeleno višino,
- ko je senčilo na zeleni višini, nagib lamel spreminjamo s spremembo smeri vrtenja,
- preden je žaluzija popolnoma odprta ali zaprta, je potrebno upočasniti hitrost vrtenja ročice.

Čiščenje:

- da se zagotovi dolga življenjska doba in normalno delovanje, je potrebno redno čiščenje vseh površin in vodil,
- priporočamo čiščenje z mehko vlažno krpo z manjšo količino neabrazivnega čistilnega sredstva.

Vzdrževanje:

- potrebna je redna kontrola vseh gibljivih delov in delov, ki so občutljivi na obrabo: v primeru prevelike obrabe in poškodb naročite zamenjavo teh delov usposobljenemu izvajalcu.

Opozorila:

- ☞ v primeru močnega vetra ali v času vaše odsotnosti dvignite žaluzije – spuščene žaluzije ne morejo zdržati pritiska močnega vetra!
- ☞ žaluzij ne obtežujte z dodatnimi utežmi!
- ☞ premikanje žaluzij ne sme biti ovirano – v področju vodil ali gibanja žaluzij ne sme biti ovir!

- ☞ rolete lahko dvigate ali spuščate samo z mehanizmom z monokomandnim drogom – drugi načini lahko trajno poškodujejo žaluzije!
- ☞ ves čas upravljanja s trakom je potrebno trak trdno držati v rokah – sunkovito upravljanje ter prehitro navijanje/odvijanje traku lahko poškoduje avtomat ter same rolete!

### 3.1.3.6.2 Rolete na ročni pogon s trakom

Uporaba:

- rolete uporabljamo za zaščito pred soncem in zatemnitev,
- spuščene rolete predstavljajo tudi dodatno toplotno zaščito okna in zmanjšujejo pregrevanje stanovanja,
- za dvig rolet trak rahlo odmaknemo od stene in ga vlečemo proti škatli z vzmetnim avtomatom do zelene višine,
- za spust rolet trak rahlo odmaknemo od stene in ga popuščamo do zelene višine,
- pri dviganju in spuščanju je pri zadnji tretjini potrebno počasno upravljanje, da roleta ne udari ob zaustavljalec.

Čiščenje:

- da se zagotovi dolga življenjska doba, je potrebno redno čiščenje vseh površin in vodil,
- priporočamo čiščenje z mehko vlažno krpo z manjšo količino neabrazivnega čistilnega sredstva.

Vzdrževanje:

- potrebna je redna kontrola vseh gibljivih delov in delov, ki so občutljivi na obrabo: v primeru prevelike obrabe in poškodb naročite zamenjavo teh delov usposobljenemu izvajalcu,
- servisni pokrov mora imeti vedno omogočen dostop (pozor pri stavbah, kjer je predvidena izvedba dodatne toplotne izolacije!).

Opozorila:

- ☞ v primeru močnega vetra zaprite okna – spuščena roleta ne more zdržati vetra pri odprtem oknu!
- ☞ rolet ne obtežujte z dodatnimi utežmi!
- ☞ premikanje rolet ne sme biti ovirano – v področju vodil ali gibanja polnil ne sme biti ovir!
- ☞ rolete lahko dvigate ali spuščate samo z mehanizmom s trakom – drugi načini lahko trajno poškodujejo rolete!
- ☞ ves čas upravljanja s trakom je potrebno trak trdno držati v rokah – sunkovito upravljanje ter prehitro navijanje/odvijanje traku lahko poškoduje avtomat ter same rolete!

### 3.1.3.7 Notranja senčila (žaluzije)

Vgrajene so praviloma tam, kjer ni zunanjih senčil.

Uporaba:

- namenjene so zaščiti pred soncem ter kot zaslon pred neželenimi pogledi notranost stanovanja,
- upravljamo jih z vrvico in palčko za spreminjanje naklona ali pa samo z dvojno vrvico,
- pri upravljanju z vrvicami moramo le-te vedno držati v rokah, da zagotovimo enakomerno in počasno spuščanje ali dviganje žaluzij: ko so žaluzije v željenem položaju vrvico zataknejo ali ovijemo okrog za to pripravljenih pritrdil.

Opozorila:

- ☞ notranje žaluzije so izvedene iz tankih pločevinastih lamel, ki ne prenesejo nobenih stranskih ali neenakomernih obremenitev!
- ☞ premikanje žaluzij ne sme biti ovirano – v področju gibanja žaluzij ne sme biti ovir!
- ☞ rolete lahko dvigate ali spuščate samo z mehanizmom preko vrvic – drugi načini lahko trajno poškodujejo žaluzije!
- ☞ sunkovito upravljanje ter prehitro spuščanje/dviganje lahko poškoduje žaluzije!
- ☞ žaluzije ne smejo biti izpostavljene vlagi: s primernim prezračevanjem morate zagotoviti, da na notranjih steklenih površinah ne nastaja kondenz!

Čiščenje:

- redno čiščenje prahu izvajajte s posebnimi metlicami, ki so mehke in zaradi svoje elektrostatičnosti nase vežejo prah,
- v primeru, da na žaluzije pade kakršnakoli umazanija, jo takoj pazljivo in brez močnega drgnjenja odstranite z mehko vlažno krpo tako, da pri tem ne deformirate lamel.

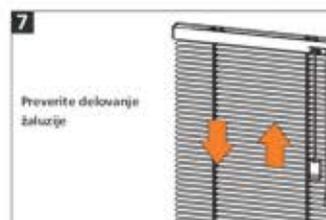
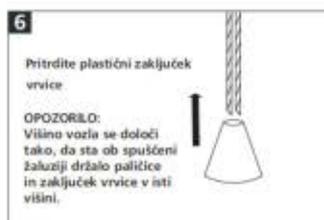
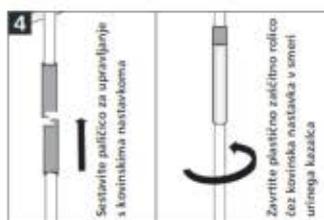
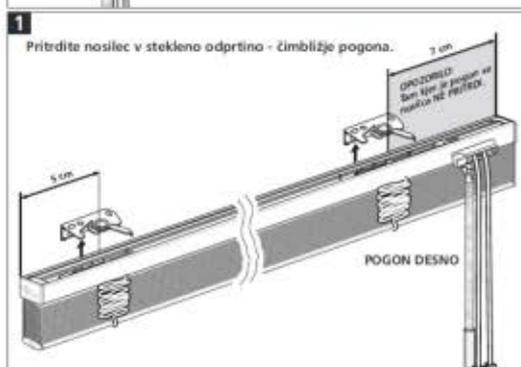
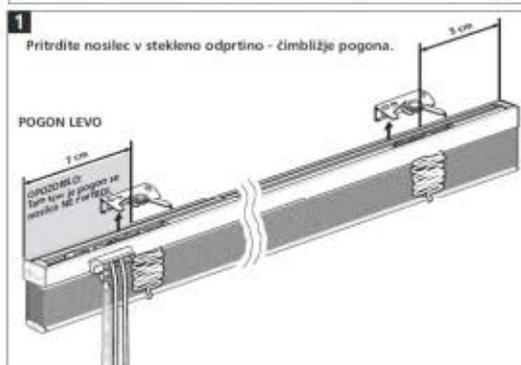
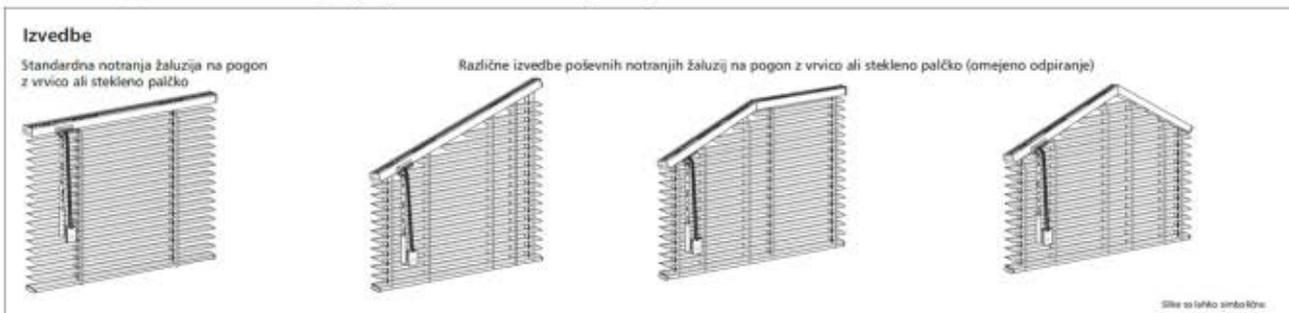
Vzdrževanje:

- v primeru iztrošenosti ali dotrajanosti mora najemnik zamenjati iztrošene dele,
- v primeru poškodovanja ali trajne umazanije mora najemnik zamenjati celotne žaluzije,

- pred izselitvijo iz stanovanja mora najemnik žaluzije očistiti in zamenjati vse iztrošene ali poškodovane dele, če pa ni možna zamenjava posameznih delov, je dolžan namestiti nove žaluzije.

Postopek zamenjave žaluzij:

- izmerite dimenzije obstoječih dimenzij ter naročite nove istih dimenzij, izvedbe in barve,
- pazljivo odstranite stare žaluzije in sicer tako, da pri tem ne poškodujete okna ali balkonskih vrat,
- nove vgradite na način, ki je prikazan v nadaljevanju.



### 3.1.3.8 Okenske police

Opozorila:

- ☞ pri odlaganju predmetov na okenske police upoštevajte, da so občutljive na praske in druge mehanske poškodbe!
- ☞ točkovne obremenitve lahko trajno deformirajo police!
- ☞ naslanjanje na okenske police ter odlaganje predmetov teže nad 10 kg na police ni dovoljeno!

#### 3.1.3.8.1 Notranje police

Police ne potrebujejo posebnega vzdrževanja.

Čiščenje: glej poglavje 3.1.3.1.

### 3.1.3.8.2 *Zunanje police*

Police ne potrebujejo posebnega vzdrževanja.

Čiščenje: glej poglavje 3.1.3.1.

Opozorilo:

- ➡ na policah ne odlagajte oz. ne puščajte predmetov, ker lahko padejo in poškodujejo stanovalce spodnjih stanovanj ali mimoidoče!

## 3.1.4 STOPNICE V STANOVANJIH

### 3.1.4.1 Opis

V nekaterih stanovanjih so za komunikacijo med etažami izvedene različne stopnice z ali brez ograj:

- masivne, jeklene ali lesene stopnice z lesenimi oblogami,
- montažne stopnice z vidno jekleno nosilno konstrukcijo in lesenimi masivnimi nastopnimi ploskvami,
- stopniščne ograje z jeklenimi ali lesenimi stojkami ter različnimi polnili,
- ograje podestov nad stopnicami z jeklenimi ali lesenimi stojkami ter različnimi polnili.

### 3.1.4.2 Mikroklima v prostorih

Da bi čim bolj omejili delovanje masivnega lesa (krčenje, raztezanje, zvijanje, razpoke), morajo biti v stanovanju zagotovljeni stabilni klimatski pogoji:

- relativna zračna vlaga: med 50% in 70%,
- temperatura: med 18° in 23°C.

### 3.1.4.3 Uporaba

- za hojo po stopnicah uporabljate primerno obutev ki naj ima mehak ter gladek podplat, ki preprečuje zdrs in možnost zapičenih trdih delcev v podplatu,
- pri premagovanju višinskih razlik priporočamo uporabo oprijemal,
- če stopnice uporabljajo tudi domače živali (pes, mačka), naj imajo pri uporabi stopnic zaščitene kremplje.

Opozorila:

- ➡ ni dovoljena uporaba obutve z gumijasti podplati ali podplati z vložki iz trdih snovi ipd., ker lahko trajno poškodujejo površino stopnic!
- ➡ ne odlagajte predmetov na stopnice!
- ➡ v času čiščenja stopnic z vlažno krpo (do popolne posušitve) ne uporabljajte stopnic, ker pri hoji ni mogoče preprečiti zdrs!
- ➡ ne dovolite uporabe stopnic majhnim otrokom brez spremstva in pomoči starejših!

### 3.1.4.4 Vzdrževanje

Čiščenje:

- jeklene dele čistimo z vlažno krpo ali gobo ob uporabi blagih čistil,
- polnila čistimo z vlažno krpo ali gobo ob uporabi čistil za stekla,
- lesene dele čistimo z vlažno krpo ali omelom ter s sesalcem z nastavkom, ki ne poškoduje lakiranih površin,
- za čiščenje lesenih površin se lahko uporabljajo primerna čistilna sredstva, ki so deklarirana za čiščenje lesenega lakiranega pohištva.

Opozorila:

- ➡ ni dovoljena uporaba loščil ali čistil, ki so drseča in samosvetleča, ker potem hoja po stopnicah zaradi prevelike zdrsosti ni več varna!
- ➡ krpe in gobe za čiščenje morajo biti mehke in brez delov ali sestavin, ki bi povzročali abrazijo ali raze na površinah!
- ➡ uporaba britvic, rezil, strgal in podobnih pripomočkov ni dovoljena!
- ➡ preprečite stik čistil za steklo z lakiranimi lesnimi površinami, ker pogosto vsebujejo topila!
- ➡ ni dovoljena uporaba čistil, ki vsebujejo topila!

Vzdrževanje:

- jeklene konstrukcije 1× letno pregledamo ter po potrebi (v primeru mehanskih poškodb ipd.) popravimo oplesk, ki služi tudi kot protikorozijska zaščita,
- v primeru obrabe nastopnih ploskev (takoj ko je na stopnicah opaziti temne lise) se priporoča vzdrževalno lakiranje stopnic z vodnim lakom; lakiranje naj opravi strokovno usposobljena oseba ali podjetje, pri tem zaščitite vse ostale dele stopnic, opremo idr..

**Opozorila:**

- ➡ v primeru popravil finalnega opleska se posvetujte z usposobljenim pleskarjem!
- ➡ lokalna popravila opleska ni možno izvesti brez da bi ta odstopala (barva in struktura) od originalnega; če želite enovit izgled, je potrebno prepleskati celotno jekleno konstrukcijo.

### 3.1.5 SUHOMONTAŽNE PREDELNE STENE IN SPUŠČENI STROPOVI

#### 3.1.5.1 Opis

Večina nenosilnih sten v novejših ali prenovljenih stanovanjih je lahko suhomontažnih: na podkonstrukciji iz pocinkanih profilov so obojestransko pritrjene mavčnokartonske plošče, vmes je izolacija iz mineralne volne.

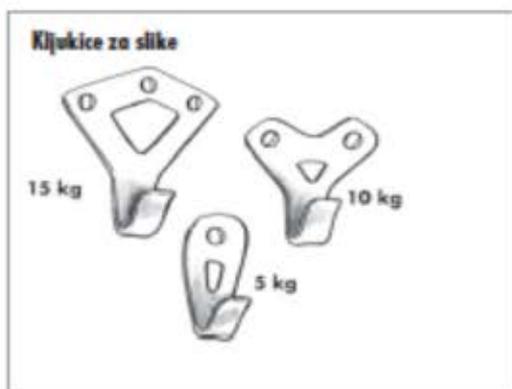
V posameznih stanovanjih je del stropa izveden kot spuščeni strop na pocinkani podkonstrukciji z oblogo iz mavčnokartonskih plošč.

#### 3.1.5.2 Uporaba

Možni načini pritrjevanja različnih bremen na suhomontažne predelne stene in stropove ter dovoljene obremenitve so razvidne na priloženih navodilih enega od proizvajalcev teh sistemov.



NINE CELJE



### Kljukice za slike

Na kljukice za slike lahko v odvisnosti od števila zobčičkov, s katerimi so pritrjene na pragradno steno ali stensko oblogo (1-3) pritrjimo ploščate predmete do teže ca. 15 kg, ki visijo na steni.

### Lahke konzolne obremenitve

Konzolne obremenitve, ki ne presegajo 0,4 kN/tm (40 kg/tm) dolžine stene (npr. knjižni mizali, stenska omarica ipd.), lahko pritrjimo na katerikoli delu stene.

### Srednje težke konzolne obremenitve

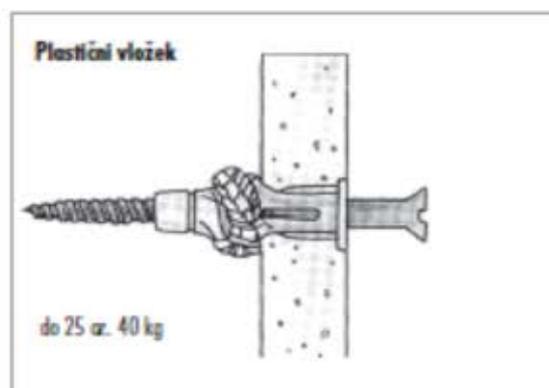
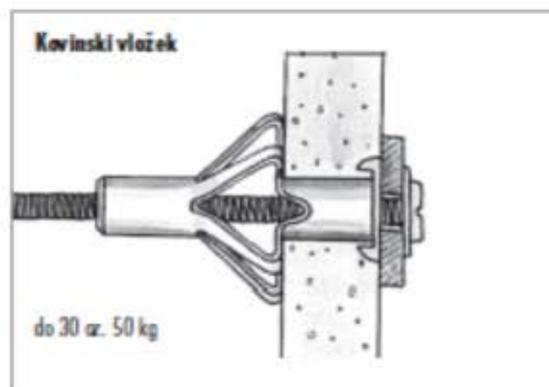
Stene z enojno podkonstrukcijo lahko konzolno obremenimo z 0,4-0,7 kN/tm (40-70 kg/tm) dolžine stene na poljubnem mestu stene, v kolikor je obloga debelejša od 18 mm. To velja tudi za stene z dvojno podkonstrukcijo, v kolikor sta obe podkonstrukciji med seboj spojeni s kosi mavčnih plošč. Pritrjeni predmet (npr. visočna omarica, radiator ali knjižni mizal ipd.) sme biti globok največ 60 cm in visok vsaj 30 cm. Za pritrjevanje srednje težkih predmetov priporočamo kovinske vložke za votle stene.

### Težke konzolne obremenitve

Pri konzolnih obremenitvah nad 0,7 kN/tm (70 kg/tm) do 1,5 kN/tm (150 kg/tm) (npr. WC školjka, bide, umivalnik, bojler ipd.) je treba uporabiti travezo ali posebno stojalo, preko katerih se obremenitev prenaša na nosilno podlago. Nosilna stojala so izdelana iz nerjavčnega jekla, montiramo pa jih med vertikalne stenske C-profile in jih z vijaki pritrjimo na njem in na tlo oz. na tlo in strop. Traveze so sestavljene iz nerjavčnih jeklenih profilov ali voščoljnih lesanih plošč. Montiramo jih vodoravno med stenske C-profile in jih z njimi spojimo z vijaki.

### Pritrjevanje na strop

Svetila, kamere in druga bremena lahko pritrjimo na strop iz mavčnih plošč s plastičnimi ali kovinskimi vložki za votle stene. Paziti moramo le, da maksimalno obremenitev s temi predmeti v poljubni točki mavčne plošče (pri debelini plošče 12,5 mm in razmaku med vložki vsaj 40 cm) ni večja od 30 N/m<sup>2</sup> (ca. 3 kg). Bremena do 200 N/m<sup>2</sup> (ca. 20 kg/m<sup>2</sup>) lahko pritrjimo na stropno podkonstrukcijo, če posamezne pritrilne točke niso obremenjene z več kot 100 N (ca. 10 kg). Bremena nad 200 N/m<sup>2</sup> moramo pritrjiti neposredno na nosilno stropno konstrukcijo.



### Vložki za votle stene

Na pragradne stene iz mavčnih plošč lahko brez problemov pritrjimo predmete, težke do 50 kg, sveda v odvisnosti od debeline obloge in vrste vložka. Obremenitve so razvidne iz spodnje tabele.

Stenska omarica (npr. kuhinjski niz omaric) lahko pritrjimo z vložki za votle stene na poljubnem mestu. Priporočamo uporabo kovinskih vložkov, ki se odlikujejo z večjo obremenljivostjo. Vložki za votle stene lahko pritrjimo na katerikoli mestu mavčne plošče, kar pomeni, da jih ni potrebno sidrativ podkonstrukcijo, vendar mora razmak med vložki znašati vsaj 75 mm ali več. Maksimalno obremenitev določimo glede na izbrano vijako in debelino mavčnih plošč.

Debelina mavčne plošče (v mm)	Vložek za votle stene	
	plastičen	kovinski
12,5-15	25 kg	30 kg
18-20	35 kg	40 kg
25/2x12,5	40 kg	50 kg

**Opozorila:**

- ☞ pri pritrdjevanju različnih bremen upoštevajte, da so v stenah tudi električne napeljave in druge napeljave! upoštevajte varnostna opozorila in navodila v drugih delih teh navodil!
- ☞ lasaste razpoke na stikih mavčnokartonskih plošč z drugimi materiali niso napaka ampak posledica različnega temperaturnega delovanja materialov (glej tudi poglavje 0)!

**3.1.5.3 Vzdrževanje**

Vzdrževanje suhomontažnih predelnih sten ni potrebno.

**3.1.6 SLIKANJE NOTRANJIH STEN IN STROPOV****3.1.6.1 Opis**

Praviloma so notranje stene in stropovi v stanovanjih glajeni z izravnalnimi kiti, brušeni ter slikani s poldisperzijskimi barvami.

**3.1.6.2 Vzdrževanje****Čiščenje:**

- poslikane stene in stropove očistimo prahu s primernim mehkim omelom ali sesalcem,
- zamočenih ali umazanih površin ni možno očistiti (sanira se jih s ponovnim slikanjem).

**Opozorila:**

- ☞ mokro čiščenje ni dovoljeno!
- ☞ čiščenja z vlažno krpo ne priporočamo, saj s tem pobrišemo tudi barvni nanos (na teh mestih bo stana ali strop lisast)!

**Vzdrževanje (obnovitev slikanja):**

- ko zaradi uporabe stanovanja stene in stropovi izgubijo svoj prvotni videz (prah in umazanija), priporočamo obnovitev slikanja (v bivalnih prostorih na dve leti, v spalnih prostorih na tri leta),
- pred izpraznitvijo najemnega stanovanja morajo biti stene in stropovi sveže pobarvani v beli barvi – pri tem upoštevajte spodnja navodila.

**Opozorilo:**

- ☞ lastnik stanovanja ne dovoli barvanja sten z intenzivnimi barvami ter barvanja z oljnimi ali drugimi zapornimi premazi!

**3.1.6.3 Navodila za pripravo površin sten in stropov pred izpraznitvijo najemnega stanovanja**

- pri vseh postopkih upoštevajte tudi navodila proizvajalca barve, ki jo boste uporabili za slikanje,
- pred pričetkom slikarskih del:
  - demontirajte in od sten in stropov odstranite vse pohištvo ter druge stvari, ki lahko motijo izvedbo slikarskih del,
  - s sten in stropov odstranite vse pritrdilne elemente (žebelje, vijake, obešala ipd.),
  - demontirajte vsa svetila in druge elemente (npr. ventilatorji, notranje enote klima naprav, karnise ipd.) na stenah in stropovih, kjer se bodo izvajala slikopleskarska dela,
  - demontirajte vse okvirje stikal in vtičnic,

**Opozorilo:**

- ☞ vsa dela pri demontažah montažah opreme ali naprav, priklopljenih na električno energijo, mora opraviti usposobljen električar!
- ☞ pred pričetkom demontaž izklopite glavno varovalko v stanovanju!
- ☞ po demontaži morajo biti vsi prosti kontakti na električnih napeljavah zaščiteni tako, da ne predstavljajo nevarnosti za izvajalca slikarskih del!

- pazljivo demontirajte vse stenske zaključne letve lesenih ali podobnih talnih oblog,
- na vseh stikih površin za slikanje z ostalimi gradbenimi elementi (stavbno pohištvo, tlaki, ploščice idr.) namestite primeren zaščitni trak,
- vse površine, ki bi se lahko zamazale med izvedbo slikarskih del, je potrebno prekriti z zaščitnimi folijami ali podobnimi primernimi materiali za ves čas izvedbe slikarskih del,
- priprava površine:
  - če se obstoječi sloji barve luščijo, jih je postrgati do zdrave podlage,

- vse poškodovane površine, vogale in mesta izvrtin je potrebno predhodno slikarsko izravnati: pri izbiri materiala upoštevajte obseg in potrebno debelino izravnalnih nanosov,
- za uporabljene materiale, postopke in zaporedje dela upoštevajte navodila na embalaži oz. tista navodila, ki vam jih mora zagotoviti prodajalec izravnave,
- v primeru madežev na površini se posvetujte s strokovnjakom, na kakšen način lahko prekrijete in »izolirate« te madeže, da ne bodo kasneje ponovno nastajali na sveže pobarvani površini,
- v primeru, da ste v prostorih kadili ali da ste v kuhali brez uporabe nape, se posvetujte s strokovnjakom, na kakšen način lahko prekrijete te mastne in kontaminirane površine, da ne bodo kasneje na sveže pobarvani površini nastajali madeži,
- slikanje:
  - glede na stanje obstoječih površin morate izbrati pravilne barve in postopke, da bo končni izdelek enakomerno pobarvana bela površina brez lis, madežev ali drugih nepravilnosti,
  - dosledno upoštevajte navodila proizvajalcev barv, ki so praviloma napisana na vsaki embalaži,

**Opozorilo:**

- ☞ pri izvedbi slikarskih del uporabljajte materiale in postopke samo enega proizvajalca, ker na tak način zagotovite kompatibilnost med njimi!

**Priporočilo:**

- ☞ za izvedbo slikarskih del angažirajte usposobljenega izvajalca slikarskih del!

- po slikanju:
  - pazljivo odstranite vse nameščene zaščite, da ne bi pri tem poškodovali ali zamazali sveže pobeljenih površin,
  - na stikih z drugimi elementi (stavbno pohištvo) v vogale po potrebi pazljivo nanesite akrilni kit bele barve,
  - predhodno temeljito očistite ter ponovno montirajte vse stenske zaključne letve lesenih ali podobnih talnih oblog,
  - predhodno temeljito očistite ter ponovno montirajte vse okvirje stikal in vtičnic ter svetila in morebitne druge elemente, ki jih so sestavni del stanovanja,
  - očistite celotno stanovanje.

**Opozorili:**

- ☞ vsa dela pri ponovnih montažah opreme ali naprav, priklopljenih na električno energijo, mora opraviti usposobljen električar!
- ☞ pred pričetkom montaž izklopite glavno varovalko v stanovanju!

### 3.1.7 LESENE NOTRANJE TALNE OBLOGE

#### 3.1.7.1 Opis

V stanovanjih so vgrajene različne lesene ali podobne talne obloge. Med seboj se razlikujejo po starosti, vrstah lesa ter po debelini in načinu izdelave in vgradnje.

Navodila v nadaljevanju veljajo za vse vrste notranjih lesenih in podobnih talnih oblog.

#### 3.1.7.2 Mikroklima v prostorih

Leseni podi zaradi različne zračne vlage v prostoru dimenzijsko delujejo (se raztezajo in krčijo):

- v poletnem času je v zraku več vlage in se les napne,
- v zimskem času, ko so prostori ogrevani, je v zraku manj vlage; takrat se les osuši in lahko nastanejo razpoke.

Težave se lahko pojavijo tudi, če objekt ali stanovanje ni v celoti ogrevano in nastajajo velike temperaturne razlike med prostori in etažami.

Da bi čim bolj omejili delovanje lesa (krčenje, raztezanje, zvijanje, razpoke), morajo biti v stanovanju zagotovljeni stabilni klimatski pogoji:

- relativna zračna vlaga: med 40% in 60%,
- temperatura: med 18° in 23°C.

#### 3.1.7.3 Uporaba

Lesene talne obloge so pred obrabo ter vpijanem umazanije praviloma zaščitene z lakom. Za trajnost te zaščite je pomembno, da upoštevate:

- pred vstopom v stanovanje morate z obutve očistiti vso umazanijo, predvsem vse trde delce, ki lahko poškodujejo lak (priporočamo nabavo predpražnika na vstopu v stanovanje),
- v stanovanju uporabljajte obutev z mehкими podplati,
- na noge oz. podstavke vsega premičnega pohištva namestite zaščite (npr. samolepilni filc), ki preprečujejo drgnjenje ostrih robov in trdih površin z leseno talno oblogo; uporabo premičnega pohištva na kolescih (npr. pisarniški stol) odsvetujemo,
- domače živali obujte tako, da preprečite stik krempļjev z leseno talno oblogo,
- da poleg zgoraj naštetega preprečite vsak neposreden dotik s predmeti z večjo trdoto od lesa ter točkovne in ponavljajoče se obremenitve površin lesenih talnih oblog.

#### 3.1.7.4 Vzdrževanje

Čiščenje:

- dnevno z metlo ali s sesalcem z nastavkom, ki ne poškoduje lakiranih površin,
- tedensko z vlažno krpo ali omelom,
- za čiščenje se lahko uporabljajo blaga čistilna sredstva, ki so deklarirana za čiščenje lesenih talnih površin ali lakiranega pohištva.

Opozorila:

- ☞ ni dovoljena uporaba loščil ali čistil, ki so drseča in samosvetleča, ker potem hoja zaradi prevelike zdrslosti ni več varna!
- ☞ močenje talnih lesenih oblog ni dovoljeno!
- ☞ krpe in omela za čiščenje morajo biti mehke in brez delov ali sestavin, ki bi povzročali abrazijo ali raze na površinah!
- ☞ uporaba britvic, rezil, strgal in podobnih pripomočkov ni dovoljena!
- ☞ uporaba raznih topil ni dovoljena!

Vzdrževanje:

- najemnikova obveznost je zamenjava ali popravilo morebitnih poškodovanih ali odstopljenih delov talnih oblog.

Opozorilo:

- ☞ popravila mora opraviti strokovno usposobljena oseba oz. izvajalec podopolagalskih del!

### 3.1.8 OBLOGE TAL IN STEN S KERAMIČNIMI PLOŠČICAMI

#### 3.1.8.1 Opis

Del površin v stanovanjih je obložen z različnimi keramičnimi ploščicami. Talne ali stenske površine so obložene s keramičnimi ploščicami v t.i. mokrih prostorih predvsem zaradi zelo nizke vpojnosti vode ter primernosti za mokro čiščenje, v predsobah pa tudi zaradi obstojnosti na obrabo.

Med ploščicami je vgrajena fugirna masa, na stikih različnih površin (npr. tla/stena, vogali,...) pa trajno elastična tesnilna masa. V primerjavi s površino ploščic sta fugirna masa ter trajno elastična tesnilna masa bistveno bolj občutljivi na obrabo in mehanske poškodbe.

Udarci s trdimi predmeti poškodujejo zgornjo površino ploščic, močnejši udarci lahko povzročijo celo lom ploščice.

#### 3.1.8.2 Vzdrževanje

Čiščenje:

- redno čiščenje vršimo z vlažno ali mokro krpo ali gobo ob uporabi blagih čistil,
- za dezinfekcijo in čiščenje trdovratnejše umazanije lahko občasno uporabite močnejša čistila, ki so deklarirana za čiščenje keramičnih površin.

Opozorila:

- ☞ krpe in gobe za čiščenje morajo biti mehke in brez delov ali sestavin, ki bi povzročali abrazijo ali raze na površinah!
- ☞ uporaba britvic, rezil, strgal in podobnih pripomočkov ni dovoljena!
- ☞ pri uporabi močnejših čistil na kislinski osnovi dosledno upoštevajte, da jih lahko pustite delovati le kratek čas (~15 minut); dolgotrajnejše delovanje lahko na površini ploščic pusti trajne sledove!
- ☞ uporaba topil ni dovoljena!

- ⊖ mehansko čiščenje (drgnjenje) trajno elastičnih tesnilnih mas ni dovoljeno!
- ⊖ v času čiščenja talnih ploščic (ko so talne površine mokre) priporočamo pazljivost pri hoji, saj je zdrsnost bistveno povečana!
- ⊖ pri mokrem čiščenju upoštevajte, da voda ne sme prosto odtekati na druge površine, ker praviloma na njih pusti trajne posledice!

Vzdrževanje:

- ploščice ne potrebujejo vzdrževanja,
- v primeru pojava plesni, alg ipd., jih je potrebno nemudoma odstraniti ter dezinficirati vse površine,
- sčasoma (po več letih) je možno (kot posledica čiščenja ali pa samo zaradi omejene trajnosti tesnilnih mas), da tesnilne trajno elastične mase začnejo odstopati; v teh primerih priporočamo popravilo ali zamenjavo tesnilnih mas (popravilo ali zamenjavo prepustite strokovno usposobljeni osebi ali podjetju; lahko pa to storite tudi sami ob doslednem upoštevanju navodil proizvajalcev teh mas).

Opozorilo:

- ⊖ vrtnanje v keramične ploščice ni dovoljeno (izjemi: za pritrditev ogledala in svetilke nad njim)!

### 3.1.9 STEKLENE IN POLIKARBONATNE KRITINE NAD TERASAMI IN BALKONI

#### 3.1.9.1 Opis

Posamezna stanovanja imajo zunanje površine prekrte s steklenimi ali polikarbonatnimi kritinami z namenom, da zaradi kritja ni zmanjšana osvetlitev prostorov.

#### 3.1.9.2 Vzdrževanje

Čiščenje:

- polikarbonat čistimo z vlažno krpo ali gobo ob uporabi čistil za stekla,
- za čiščenje uporabite pripomočke s podaljškom, s katerim dosežete kritino,
- čiščenje zunanje (zgornje) površine kritine lahko opravi samo upravnik oz. z njegove strani določen izvajalec, ki je primerno opremljen za delo na višini.

Opozorila:

- ⊖ krpe in gobe za čiščenje morajo biti mehke in brez delov ali sestavin, ki bi povzročali abrazijo ali raze na površinah!
- ⊖ uporaba britvic, rezil, strgal in podobnih pripomočkov ni dovoljena!
- ⊖ uporaba alkalnih čistil in čistil, ki vsebujejo alkohol, ni dovoljena!
- ⊖ uporaba topil ni dovoljena!
- ⊖ mehansko čiščenje (drgnjenje) trajno elastičnih tesnilnih mas ni dovoljeno!
- ⊖ uporaba lestev ni dovoljena!

Vzdrževanje:

- v primeru zamakanja kritine mora za zatesnitev poskrbeti upravnik oz. z njegove strani določen strokovno usposobljen izvajalec.

### 3.1.10 JEKLENE OGRAJE NA BALKONIH, LOŽAH IN TERASAH

Nameščene so za zaščito pred padcem v globino. Nosilna konstrukcija ograj je jeklena, polnila so iz različnih materialov.

Opozorila:

- ⊖ v nobenem primeru se ne vzpenjajte na ograje in se ne nagibajte preko njih!
- ⊖ predelave ograj niso dovoljene!
- ⊖ obremenjevanje ograj s pritrjevanjem ali obešanjem bremen ni dovoljeno!

#### 3.1.10.1 Vzdrževanje

Čiščenje:

- vršimo ga z mokro ali vlažno krpo ali gobo ob uporabi blagih čistil.

Opozorila:

- ⊖ krpe in gobe za čiščenje morajo biti mehke in brez delov ali sestavin, ki bi povzročali abrazijo ali raze na površinah!
- ⊖ uporaba britvic, rezil, strgal in podobnih pripomočkov ni dovoljena!
- ⊖ ni dovoljena uporaba koncentriranih čistil!

**Vzdrževanje:**

- ograje 1× letno pregledamo ter po potrebi (v primeru mehanskih poškodb ipd) popravimo protikorozijsko zaščito,
- vsakih 5 let pregledamo (vizualni pregled) čvrstost oz. zategnjenost matic na mestih vpetja ograj; če je to potrebno, jih pritegnemo.

**Popravilo protikorozijske zaščite jeklenih ograj:**

- poškodovana mesta je potrebno očistiti z brušenjem površine do sijaja,
- takoj po čiščenju je potrebno nanesti protikorozijski premaz; pri tem upoštevajte navodila proizvajalca premaza,
- identičnega izgleda saniranih mest z ostalimi površinami ni možno doseči.

**Opozorilo:**

- ➡ zaključni premaz mora biti izveden v enaki barvi, kot obstoječi!

**3.2 ELEKTRIČNE INSTALACIJE****3.2.1 SPLOŠNO**

Vse jakotočne instalacije v stanovanju so pod napetostjo. Instalacije in priključne naprave so izdelane in zavarovane tako, da je pri normalni uporabi preprečena možnost nesreče.

**Opozorila:**

- ➡ nepravilno in nestrokovno poseganje v elektroinstalacije in električne naprave je lahko smrtno nevarno!
- ➡ priključevanje svetilk in novih naprav, popravila in vzdrževanje naj izvaja strokovno usposobljena oseba oz. podjetje!
- ➡ če pride do zamakanja instalacije zaradi kakršnegakoli vzroka, je potrebno takoj izključiti električni tok; to storite z izklopom varovalnega elementa v razdelilni omarici nad vhodnimi vrati v stanovanje; ob tem takoj pokličite ustreznega strokovnjaka za odpravo napake!
- ➡ pri vrtanju, zabijanju ali drugem poseganju v stene pazite, da ne poškodujete električnih napeljav!
- ➡ pri ravnanju z električnimi napravami moramo imeti suhe roke, pri čiščenju naprav pa suhe krpe!

**3.2.2 RAZSVETLJAVA IN MOČ****3.2.2.1 Opis**

V vseh prostorih v stanovanju so izvodi za svetilke ali pa že vgrajene svetilke ter vgrajena stikala, vključno z zadostnim številom vtičnic.

**3.2.2.2 Uporaba**

Priključitev in montažo naprav in svetilk izvede najemnik v lastni režiji (priporočamo, da delo opravi strokovno usposobljena oseba oz. podjetje).

Pri nabavi svetilk upoštevajte, za kakšen namen in v katerem prostoru bodo vgrajene (stopnja zaščite!).

**Opozorila:**

- ➡ pred vsakim posegom izklopite ustrezno varovalo v razdelilni omarici!
- ➡ pri iztikanju vtičačev iz vtičnic je vedno potrebno pridržati tudi okvir vtičnice, sicer se lahko vtičnica razmaje in poškoduje!

**3.2.2.3 Vzdrževanje****Čiščenje:**

- vtičnice in stikala: s suho krpo,
- svetilke: z vlažno krpo (predhodno izklopite varovalo v razdelilni omarici).

**Menjava sijalk:**

- vsakokrat, ko sijalka preneha delovati.

**Vzdrževanje:**

- stikala, vtičnice in svetilke ne potrebujejo vzdrževanja,
- v primeru iztrošenosti, poškodovanja ali zamazanja je najemnik sam dolžan nadomestiti takšne elemente z novimi enakovrednimi.

Ob izselitvi iz stanovanja mora najemnik poskrbeti, da so vsa stikala, vtičnice in svetilke (samo tiste, ki so bile vgrajene ob prevzemu stanovanja) očiščene ter da delujejo, v nasprotnem jih mora zamenjati z novimi enakovrednimi in istovrstnimi za celo stanovanje.

### 3.2.3 NAPELJAVA ZA TELEFON, INTERNET IN RTV

Posamezna stanovanja že imajo izvedene priključke in/ali del instalacije, druga pa ne.

Najemnik si po potrebi sam zagotovi priklop in ustrezen razvod po stanovanju pod pogoji izbranega ponudnika.

Ob izselitvi iz stanovanja mora vzpostaviti prvotno stanje, t.j. tudi odstraniti vse nadometne razvode.

## 3.3 STROJNE INSTALACIJE

### 3.3.1 VODOVODNA INSTALACIJA

#### 3.3.1.1 Ob vselitvi ali po dolgotrajnejši odsotnosti

Pred začetkom uporabe sanitarne hladne in tople vode ali pa v primeru daljše odsotnosti je potrebno instalacijo temeljito izprati. Izpiranje cevne instalacije je potrebno, ker je lahko sanitarna voda po daljšem času neuporabe postana (voda je lahko neprijetnega vonja, motna ali celo rjasta).

Postopek izpiranja:

- na vseh mešalnih armaturah v stanovanju odvijte perlator,
- do konca odprite hladno in toplo vodo na vseh mešalnih armaturah,
- vsakih nekaj minut sunkovito prekinite izpiranje,
- večkrat izpraznite WC splakovalni kotliček.

Izpiranje mora trajati cca 15 min. Po končanem izpiranju ponovno namestite perlatorje.

#### 3.3.1.2 Priprava za vgradnjo kuhinjske mešalne armature

V stanovanju je v kuhinji izveden dovod za hladno vodo, lahko pa tudi za hladno in toplo vodo.

V primeru, da je izveden samo dovod za hladno vodo, si najemnik sam v svoji režiji dobavi in vgradi kuhinjski električni grelnik sanitarne vode.

- pred montažo zaprite glavna ventila za toplo in hladno vodo, ki se lahko nahajata v stanovanju ali pa drugje v stavbi (v tem primeru se obrnite na upravnika),
- vgradite kuhinjsko mešalno armaturo (in odtok),
- vgradnjo zaupajte samo usposobljeni osebi oz. podjetju,
- po končani vgradnji morate izvesti postopek izpiranja (glej poglavje št. 3.3.1.1 teh navodil).

### 3.3.2 SANITARNA OPREMA

#### 3.3.2.1 Kopalne in tuš kadi

Praviloma so v stanovanjih vgrajene kadi iz akrila.

Čiščenje:

- nečistoče ali vodni kamen čistimo z milnico ali s čistili, ki so predvidena za čiščenje sanitarnih elementov iz akrila,
- po čiščenju kadi speremo s čisto vodo in obrišemo s suho krpo.

Opozorila:

- ⊕ krpe in gobe za čiščenje morajo biti mehke in brez delov ali sestavin, ki bi povzročali abrazijo ali raze na površinah!
- ⊕ uporaba britvic, rezil, strgal in podobnih pripomočkov ni dovoljena!
- ⊕ čistila ne smejo vsebovati abrazivnih sredstev!
- ⊕ uporaba čistil, ki vsebujejo kisline, alkohol ali metil ter topila ni dovoljena!
- ⊕ voda ne sme biti toplejša od 50°C!
- ⊕ ni dovoljeno koncentrirano obremenjevanje roba kadi!
- ⊕ akrilne kadi niso obstojne na UV sevanje!

Vzdrževanje:

- po potrebi nadomestitev zamaškov in vrvic,
- v primeru površinskih poškodb sanacija le-teh: sanacijo mora izvesti usposobljen strokovnjak,
- za čiščenje odtočnih garnitur glej poglavje št. 3.3.3 teh navodil.

### 3.3.2.2 Sanitarna keramika (straniščne školjke in umivalniki)

Čiščenje:

- nečistoče ali vodni kamen čistimo z milnico ali s čistili, ki so predvidena za čiščenje keramičnih in kromiranih sanitarnih elementov,
- po čiščenju sanitarno keramiko oz. kromirane površine speremo s čisto vodo in obrišemo s suho krpo.

Opozorila:

- ☞ krpe in gobe za čiščenje morajo biti mehke in brez delov ali sestavin, ki bi povzročali abrazijo ali raze na površinah!
- ☞ uporaba žičnih gobic, brusnega papirja, britvic, rezil, strgal in podobnih pripomočkov ni dovoljena!
- ☞ čistila ne smejo vsebovati abrazivnih sredstev!
- ☞ uporaba čistil, ki vsebujejo kisline, alkohol ali metil ter topila ni dovoljena!

Vzdrževanje:

- redna kontrola sedežne deske na straniščni školjki; v primeru odvitja privijte vijake, v primeru iztrošenosti zamenjava deske,
- popravilo ali nadomestitev sedežne straniščne deske,
- redna kontrola tesnosti gumijaste manšete in priključkov dotokov in odtokov vode na straniščni školjki; po potrebi zamenjava manšete ali tesnil,
- redna kontrola tesnosti umivalnikov in bide školjk (pri odprtinah za armature); po potrebi zatesnitev na mestih odprtih za armature,
- za čiščenje odtočnih garnitur glej poglavje št. 3.3.3 teh navodil.

Opozorila:

- ☞ vzdrževalna dela (tesnitev, zamenjava tesnil in manšete,...) prepustite usposobljeni osebi oz. podjetju!
- ☞ pred pričetkom del na zaprte dovode vode!

### 3.3.2.3 Sanitarne armature

Vzdrževanje:

- redno čiščenje perlatorjev oz. zamenjava, ko se na njih nabere vodni kamen,
- redna kontrola tesnosti armatur in fleksibilnih elementov; po potrebi zamenjava tesnil in fleksibilnih elementov armatur,
- redna kontrola gibljivosti armatur; po potrebi namazati,
- za čiščenje odtočnih garnitur glej poglavje št. 3.3.3 teh navodil.

Opozorila:

- ☞ vzdrževalna dela (tesnitev, zamenjava tesnil in manšete,...) prepustite usposobljeni osebi oz. podjetju!
- ☞ pred pričetkom del na armaturah zaprite dovode vode!

## 3.3.3 **ODTOČNE GARNITURE IN KANALIZACIJA**

### 3.3.3.1 Odtočne garniture

V stanovanjih je več različnih odtočnih garnitur:

- talni sifoni v kopalnicah,
- talni odtoki na terasah in balkonih,
- odtočna garnitura s sifonom za umivalnik,
- odtočna garnitura s sifonom in prelivom za kopalno kad,
- odtočna garnitura s sifonom za tuš kad,
- odtok s sifonom za pralni stroj.

Za vse velja, da se v poglobljenih delih sifonov useda umazanija, predvsem so to trdne usedline ter snovi, ki se lepijo na stene sifonov in cevi. Samo z rednim čiščenjem in s pravilno uporabo lahko preprečite zamašitve vseh teh sifonov in odtokov.

Čiščenje:

- na odtokih v kuhinji in kopalnici nad odtočno garnituro namestite mrežice za lovljenje nesnage, ki jih redno čistite,
- takoj, ko opazite počasnejše odtekanje iz odtokov, uporabite manjšo količino čistil za odmaševanje odtokov (skladno z navodili za uporabo proizvajalcev teh čistil) ali pa sodo bikarbono samostojno ali v kombinaciji s kisom,
- pri odtočnih garniturah z dostopnim sifonom (velja za vse, razen za odtoke iz kopalne in tuš kadi) redno mesečno čistite usedlino na dnu sifona.

**Opozorila:**

- ☞ v primeru zamašitve kateregakoli odtoka ste dolžni sami poskrbeti za njegovo odmašitev!
- ☞ v odtočne garniture kopalnih in tuš kadi ne posegajte sami – odmašitev prepustite usposobljenemu monterju sanitarne opreme!

### 3.3.3.2 Odtočna kanalizacija

Kanalizacija je namenjena le odtoku iz sanitarij, pomivalnih korit in strojev.

Odtočna kanalizacija praviloma ni primerna za odvajanje odplak iz raznih mlinčkov, ki se nameščajo na odtoke, zato jih ne vgrajujte.

**Opozorila:**

- ☞ spuščanje predmetov, zlivanje olj, lepil ali lepljivih snovi, snovi z visoko viskoznostjo ter v vodi netopnih snovi ni dovoljeno (zaradi kopičenja v odtočnih ceveh bi se zmanjšal pretok oz. bi se lahko zamašile)!
- ☞ upoštevati morate tudi »Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo«!

### 3.3.4 **OGREVANJE**

#### 3.3.4.1 Opis

Ogrevanje v stanovanjih je izvedeno z radiatorji različnih izvedb.

#### 3.3.4.2 Vzdrževanje

Čiščenje radiatorjev:

- z vlažno krpo in čistilom ali s sesalcem z nastavkom, ki ne poškoduje lakiranih površin.

**Opozorila:**

- ☞ krpe in gobe za čiščenje morajo biti mehke in brez delov ali sestavin, ki bi povzročali abrazijo ali raze na površinah!
- ☞ uporaba žičnih gobic, brusnega papirja, britvic, rezil, strgal in podobnih pripomočkov ni dovoljena!
- ☞ čistila ne smejo vsebovati abrazivnih sredstev!
- ☞ uporaba čistil, ki vsebujejo kisline, alkohol ali metil ter topil ni dovoljena!
- ☞ na radiatorje in cevi ne smemo stopati ali sedati, ker lahko povzročimo lom!

Vzdrževanje:

- redna kontrola tesnosti na vidnih elementih instalacije in radiatorjih; v primeru netesnosti mora le-to popraviti usposobljena oseba oz. podjetje,
- po potrebi popravilo ali zamenjava radiatorjskih ventilov,
- redna kontrola prisotnosti zraka v sistemu v času ogrevalne sezone (v grelnem telesu je slišati pretakanje oz. ne greje); v primeru prisotnosti zraka je potrebno sistem odzračiti,
- pred izpraznitvijo najemnega stanovanja morajo biti radiatorji očiščeni ter vsi ventili na radiatorju delujoči in tesni, v nasprotnem je dolžnost najemnika da jih popravi ali zamenja.

Odzračevanje:

- izvede se preko odzračevalne pipice, ki je montirana na vrhu vsakega radiatorja,
- pri odvijanju pipice zaščitite okolico pred zamazanjem z vodo iz sistema ogrevanja.

### 3.3.5 **PREZRAČEVANJE**

#### 3.3.5.1 Splošno prezračevanje

V pretežnem delu stanovanj je predvideno naravno prezračevanje bivalnih prostorov z odpiranjem oken, razen za spodaj opisane izjeme.

Priporočila glede prezračevanja in zagotavljanja ustreznih mikroklimatskih pogojev v stanovanju si poglejte na posebnih navodilih.

### 3.3.5.2 Prisilno prezračevanje kopalnic, stranišč in utilitijev

V novejših objektih je v posameznih prostorih izvedeno prisilno prezračevanje z vgrajenimi ventilatorji.

Opozorilo:

- ☞ v času obratovanja ventilatorjev priporočamo, da zagotovite dovod svežega zraka, saj ventilator s sesanjem zraka iz prostora ustvarja podtlak, stavbno pohištvo na fasadnem ovoju pa je tesno in v zaprtem položaju ne zagotavlja dovoda zraka!

### 3.3.5.3 Priprava za priklop prisilnega prezračevanja kuhinj

V nekaterih stanovanjih je za priklop kuhinjskih nap z vgrajenim ventilatorjem je v kuhinji pripravljena odvodna cev, na katero lahko priključite odvodno cev kuhinjske nape.

Opozorilo:

- ☞ v času obratovanja kuhinjske nape priporočamo, da zagotovite dovod svežega zraka, saj ventilator s sesanjem zraka iz prostora ustvarja podtlak, stavbno pohištvo na fasadnem ovoju pa je tesno in v zaprtem položaju ne zagotavlja dovoda zraka!

### 3.3.5.4 Rešetke in drugi elementi za dovod zraka

S čiščenjem rešetk in prezračevalnih ventilov boste zagotovili, da bodo rešetke zagotavljale zadosten pretok zraka.

Pred izpraznitvijo najemnega stanovanja morajo biti rešetke in drugi prezračevalni elementi nameščeni nepoškodovani in očiščeni.



NEPREMIČNINE CELJE

#### 4 UPORABLJENI VIRI

- i. M Sora – Navodila za uporabo in vzdrževanje – izdaja 05: slike v poglavjih 3.1.3.1 in 3.1.3.4.1
- ii. Roltek – Navodila za montažo notranje žaluzije – SLO N.110.001 – slike v poglavju 3.1.3.7
- iii. [www.knauf.si](http://www.knauf.si) – slike in tekst v poglavju 3.1.5.2



NEPREMIČNINE CELJE