

Praha 10 – Štěřboholy
Malý háj X



PŘÍRUČKA UŽIVATELE BYTOVÝCH JEDNOTEK

PÉČE O BYT A JEHO ÚDRŽBA

FINEP

PŘÍRUČKA UŽIVATELE

Právě se stáváte majitelem nové bytové jednotky v projektu **MALÝ HÁJ X - objekt H7** společnosti Bytové družstvo MALÝ HÁJ X, člena developerské skupiny FINEP. Jménem této skupiny si dovoluujeme ještě jednou poděkovat za Vaši důvěru vloženou v naši společnost a současně Vám popřát mnoho hezkých chvil ve Vašem novém domově. Tato Příručka uživatele bytové jednotky (dále jen „Příručka“) Vám pomůže snadněji se zabydlet a je nezbytným předpokladem pro bezproblémový provoz bytového domu a současně Vás seznámí s technickými parametry nemovitosti. Objektu rezidenčního projektu **MALÝ HÁJ X** bylo přiděleno Magistrátem hlavního města Prahy popisné číslo a číslo orientační s adresou:

BYTOVÝ DŮM:
Objekt H7 – ulice Kardausova 706/14
Praha 10, PSČ 111 01

DŮLEŽITÉ DOKUMENTY KE STAŽENÍ ZDE:
www.svjkardausova706.cz

OBSAH:

1.	ZÁKLADNÍ INFORMACE	4	5.14	Zámečnické konstrukce	12
2.	PŘEVZETÍ VAŠÍ JEDNOTKY	7	5.15	Vytápění	12
3.	STĚHOVÁNÍ	7	5.16	Zdravotně technická instalace	13
4.	SPRÁVA OBJEKTU	8	5.16.1	Popis domovního rozvodu vodovodu	13
4.1	Společenství vlastníků jednotek	8	5.16.2	Hlavní a vedlejší uzávěry vodovodu	13
4.2	Správce nemovitosti	9	5.16.3	Ohřev teplé užitkové vody v úklidové místnosti	13
4.3	ZABEZPEČENÍ OBJEKTU	9	5.16.4	Dešťová a splašková kanalizace	13
5.	STRUČNÝ POPIS		5.16.5	Vyhřívané části rozvodu dešťové kanalizace	13
	JEDNOTLIVÝCH KONSTRUKCÍ	9	5.16.6	Bytové rozvody vodovodu	13
5.1	Celkový popis objektu	9	5.17	Větrání	14
5.2	Základy	10	5.18	Výtahy	14
5.3	Hydroizolace	10	5.19	Rozvody elektro	14
5.4	Svislé nosné konstrukce	10	5.19.1	Silnoproud – popis domovního rozvodu	14
5.5	Střechy	10	5.19.2	Umístění rozvaděčů – elektroměry pro byty, komerční plochy	14
5.6	Obvodový plášť	10	5.19.3	Osvětlení společných prostor a nouzová svítidla	15
5.7	Příčky	11	5.19.4	UPS	15
5.8	Podhledy	11	5.19.5	Slaboproud popis domovního rozvodu	15
5.9	Omítky	11	5.19.6	Kamerový systém, EPS	15
5.10	Obklady	11	5.20	Garážová vrata, semafor	15
5.11	Malby, nátěry	11	5.20.1	Návod k zabezpečovacímu systému pohybu v prostoru garáží	15
5.12	Výplně otvorů vnější, vnitřní	11	5.21	Ostatní	16
5.13	Klempířské konstrukce	12	5.21.1	Úklidová místnost a technické místnosti, komory	16
			5.21.2	Záchytýný systém na střeše	16

6.	POKYNY PRO ÚDRŽBU A UŽÍVÁNÍ KONSTRUKCÍ A ZAŘÍZENÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR	17	6.8.5	Vyhřívání částí rozvodu dešťové kanalizace	33
6.1	Obecná pravidla	17	6.9	Rozvody ÚT (ústřední vytápění)	34
6.2	Společné chodby, schodiště, požární únikové cesty	20	6.9.1	Hlavní a vedlejší uzávěry ÚT	34
6.2.1	Chráněná úniková cesta	21	6.9.2	Vytápění společných prostor (schodiště), klimatizace	34
6.2.2	Požární odvětrání chráněné únikové cesty	21	6.10	Rozvody VZT	34
6.2.3	Údržba a revize systému požárního odvětrání chráněné únikové cesty	21	6.11	Komunikace, chodníky a zpevněné plochy	34
6.2.4	Požární uzávěry – protipožární dveře, požární rolety	21	6.11.1	Hlavní přístupová komunikace a vjezdy do garáží	34
6.2.5	PSUM – požární stěnové uzávěry	22	6.11.2	Přístupové chodníky k objektu a areálové chodníky	34
6.2.6	Požární hydranty a hasicí přístroje	22	6.12	Likvidace odpadů	35
6.2.7	EPS	25	6.12.1	Kontejnerová stání	35
6.2.8	Povrchové úpravy	25	6.12.2	Ochrana povrchových a podzemních vod	35
6.2.9	Zámečnické konstrukce	25	6.12.3	Životní prostředí	35
6.3	Vstup do objektu	25	6.13	Okolí objektů, sadové úpravy, drobná architektura	36
6.3.1	Vstupy do objektu	25	6.13.1	Areálové osvětlení	36
6.3.2	Návaznost na chráněnou únikovou cestu	25	6.13.2	Areálová zeleň	36
6.3.3	Přístupový systém	25	6.13.3	Ochranné pásmo rozvodů inženýrských sítí	36
6.3.4	Vstupní dveře do objektu	26	6.13.4	Oplotení	36
6.3.5	Poštovní schránky	26	6.13.5	Dřevěné přístřešky, lavičky	36
6.3.6	Zrcadla	27	6.13.6	Vodní prvek, fontána – není osazeno	36
6.3.7	Čistící zóny (vnější i vnitřní)	27	7.	POKYNY PRO ÚDRŽBU A UŽÍVÁNÍ KONSTRUKCÍ A ZAŘÍZENÍ BYTU	37
6.4	Kočárkárna	27	7.1	Obecná pravidla	37
6.5	Výtah	27	7.1.1	Dlouhodobá nepřítomnost	37
6.5.1	Požadavky na provozovatele výtahu	27	7.1.2	Revize a servisní prohlídky	37
6.5.2	Návod k používání výtahu	28	7.1.3	Kuchyňské linky a dodatečné úpravy v bytových jednotkách	38
6.5.3	Funkce výtahu v případě požáru	28	7.2	Svislé nosné konstrukce a příčky	38
6.6	Garáže	29	7.3	Vodorovné nosné konstrukce	39
6.6.1	Prostor garáží a krytých parkovacích míst	29	7.4	Instalační šachty	39
6.6.2	Garážová vjezdová vrata	30	7.5	Plastová okna a dveře	39
6.6.3	Podlahy garáží	31	7.5.1	Obsluha oken	39
6.6.4	Únikové východy	32	7.5.2	Bezpečnost	40
6.6.5	Osvětlení garáží	32	7.5.3	Čištění	40
6.6.6	Požární prostupy	32	7.6	Použité povrchové úpravy	41
6.7	Rozvody elektro – silnoproud a slaboproud	32	7.6.1	Anhydritové podlahy	41
6.7.1	Silnoproud	32	7.6.2	Vnitřní omítky a sěrky	42
6.7.2	Osvětlení společných prostor a nouzová svítidla	32	7.6.3	Obklady a dlažby	42
6.7.3	Slaboproud – popis domovního rozvodu	32	7.6.4	Malby	43
6.8	Zdravotně technologické instalace	32	7.6.5	Nátěry	43
6.8.1	Hlavní a vedlejší uzávěry vodovodu	32	7.7	Vstupní dveře do bytové jednotky	43
6.8.2	Vyhřívání částí rozvodu vody	33			
6.8.3	Dešťová a splašková kanalizace	33			
6.8.4	Nucený odvod splaškových vod	33			

7.7.1	Bezpečnost vstupních dveří	43	9.2	Postup při hlášení vady	59
7.7.2	Povinné servisní prohlídky dveří	44	9.3	Způsob a lhůty pro odstranění vady	60
7.7.3	Běžná údržba dveří	44	9.4	Odstranění vady	60
7.8	Vnitřní dveře v bytové jednotce	44	9.5	Organizace doby provádění oprav	60
7.9	Rozvody a zařízení předměty ZTI	45	9.6	Potvrzení provedené opravy	61
7.9.1	Bytové rozvody – vodovod	45	9.7	Postup při požadavku na odstranění naléhavé opravy – havarijní situace	61
7.9.2	Bytové rozvody – kanalizace	46	9.7.1	Koho volat v případě havarijní situace	61
7.9.3	Závěsné splachovací WC	46	9.7.2	Problémy, které typicky vyžadují havarijní situace	61
7.9.4	Umyvadla a bidety	46	9.8	Vyloučení odpovědnosti dodavatele stavby	61
7.9.5	Vana – sprchová vanička	46			
7.9.6	Vodovodní baterie	47	10.	ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ	62
7.9.7	Vývody pro pračku a pračkový čistič a zápachový uzávěr	48	11.	ZÁVĚR	63
7.9.8	Vývody pro kuchyňskou linku	48			
7.9.9	Vývod vody na terasu	48			
7.10	Rozvody a zařízení předměty elektro – silnoproud a slaboproud	48			
7.10.1	Silnoproud	48			
7.10.2	Slaboproud	50			
7.10.3	Požární čidla	50			
7.11	Rozvody a zařízení předměty ÚT	51			
7.11.1	Bytové rozvody - ústřední topení	51			
7.11.2	Otopná tělesa	52			
7.12	Rozvody a zařízení předměty VZT	52			
7.12.1	Odvětrání – koupelny a WC	52			
7.12.2	Odvětrání – kuchyně	53			
7.13	Fasáda a klempířské konstrukce	53			
7.13.1	Kontaktní zateplovací systém	53			
7.13.2	Klempířské prvky fasády	53			
7.13.3	Umístění stínících prvků na fasádu domu	54			
7.14	Terasy a balkóny, předzahrádky	54			
7.14.1	Dlažba balkónů	54			
7.14.2	Dlažba teras, odvodnění teras	54			
7.14.3	Předzahrádky	55			
7.14.4	Komory	55			
7.15	Zámečnické fasádní konstrukce	56			
7.16	Kuchyňská linka a dodatečné úpravy v bytových jednotkách	56			
8.	ZÁRUKY	58			
8.1	Záruky na Vaši bytovou či nebytovou jednotku	58			
8.1.1	Závady, na něž se nevztahuje záruka	58			
9.	POSTUP PŘI HLÁŠENÍ A REKLAMACI VAD	59			
9.1	Obecná ustanovení	59			

1. ZÁKLADNÍ INFORMACE

INVESTOR:

Bytové družstvo MALÝ HÁJ X

Se sídlem: Lannův Palác - Havlíčkova 1030/1, Praha 1, PSČ 110 00
Zastoupený: FINEP HOLDING, SE, IČ: 279 27 822, předsedou představenstva, při výkonu funkce zastoupený Ing. Štěpánem Havlasem a Tenuis a.s. IČ: 279 10 644, členem představenstva, při výkonu funkce zastoupený Dušanem Prchlíkem 099 25 074
IČ:
Vedený: obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 8870

FINANCUJÍCÍ PENĚŽNÍ ÚSTAV:

Česká spořitelna, a.s.

Se sídlem: Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00
IČ: 452 44 782
DIČ: CZ699001261
Vedený: obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1171

DEVELOPER A PRODEJCE:

FINEP CZ a.s.

Se sídlem: Havlíčkova 1030/1, Praha 1, PSČ 110 00
IČ: 26503387
DIČ: CZ26503387
Vedený: obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 7481

ARCHITEKT PROJEKTU:

AHK architekti, s.r.o.

Se sídlem: Pod radnicí 1235/2a, Praha 5, PSČ 150 00
Jednatel: Ing. arch. Zdeněk Hölzel
IČ: 261 43 968
DIČ: CZ26143968
Vedený: obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 74112

PROJEKTOVÉ ZPRACOVÁNÍ:

BUILDING, s.r.o.

Se sídlem: Slavíkova 20, Praha 3, PSČ 130 00
Jednatel: Ing. Zdeněk Muška
IČ: 453 17 127
DIČ: CZ45317127
Vedený: obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 7687

DODAVATEL STAVBY:

PORR a.s.

Se sídlem: Dubečská 3328/36 Praha 10
IČ: 430 05 560
DIČ: CZ430 05 560
Vedený: obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1006

SPRÁVCE NEMOVITOSTI:**Stavební bytové družstvo Praha**

Se sídlem: Střelná 1861/8a, Praha 8, PSČ 182 00
Zastoupený: Mgr. Martinem Krohem, předsedou představenstva
JUDr. Karlem Slapnickou, členem představenstva
IČ: 000 34 592
DIČ: CZ00034592
Vedený: obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl DrXCVIII, vložka 22
Pevná linka: 227 229 315

Administrace družstva (formuláře, klientská zóna):

Ing. Michaela Černá
Tel: 731 595 676
E-mail: m.cerna@sbdpraha.cz

Administrace družstva (převody a mimořádné splátky):

Ing. Jana Sochůrková
Tel: 733 799 925
E-mail: sochurkova@sbdpraha.cz

Manažer domu:

Bohumil Lukáč
Tel: 731 396 617
E-mail: lukac@sbdpraha.cz

Technická správa domu a reklamace:

Pavel Žvak
Tel: 739 407 471
E-mail: zvak@sbdpraha.cz

Klientská zóna: <https://dbvf.sbdpraha.cz/>

Sekce DBV formuláře v klientské zóně slouží k jednoduchému zadání online požadavku na Vaše bytové družstvo, zejména vystavení potvrzení, souhlasu či vyjádření k Vaší žádosti, žádost o provedení mimořádné splátky úvěru, převod do osobního vlastnictví a podání reklamací.

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK:**Společenství vlastníků domu Kardausova č.p. 706**

E-mail: svj@finep.cz

ZABEZPEČENÍ OBJEKTU – DOČASNÁ OSTRAHA PO DOBU 2 MĚSÍCŮ**Proguard, s.r.o.**

Se sídlem: Antala Staška 1859/34, 140 00 Praha 4
Zastoupený: Marcela Pešková, jednatelka
IČ: 036 29 767
DIČ: CZ03629767
Vedený: obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 234991

POSKYTOVATELÉ KABELOVÉ TELEVIZE A INTERNETU

T-Mobile Czech Republic a.s.

Zákaznické centrum: Tomíčkova 2144/1, Chodov, 148 00 Praha 4 a další místa
Zákaznická linka: 800 73 73 73
Web: www.t-mobile.cz
E-mail: info@t-mobile.cz

PODA a.s.

Zákaznická linka: 730 431 116
Web: www.poda.cz

O2 Czech Republic a.s.

Zákaznická linka: 720 613 316
Web: www.o2.cz
E-mail: martin.ruda@o2.cz

ELEKTROMOBILITA

web: www.premobilita.cz/finep
email: FINEP.elektromobilita@pre.cz

POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI:

Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Se sídlem: Praha 8, Pobřežní 665/21, PSČ 18600
IČ: 47116617
Vedený: obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1897
E-mail: pojisteni@sbdp Praha.cz

Společnost Bytové družstvo MALÝ HÁJ X uzavřelo se společností Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group smlouvu, a to pro budovu s číslem popisným 706 zajišťující komplexní pojištění nemovitosti (zahrnuje živelní pojištění proti požáru, povodni, větru, sesuvu půdy, havárii vodovodu, pojištění pro případ odcizení stavebních částí budovy, pojištění pro případ vandalismu).

Uzavřená pojistná smlouva se vztahuje na stavební části v rámci společných prostor budovy, na stavební části a nemovitě příslušenství náležící k bytu (sklepy a komory), nebytové jednotky či společné části domu společně pouze některým vlastníkům – garáže. Pojistné je zahrnuto v rozpočtu pro dům zpracovaném správcem nemovitosti, u kterého je tato smlouva k nahlédnutí.

Naše společnost Vám doporučuje, abyste si co nejdříve po nastěhování dojednali schůzku s pojišťovacím zástupcem pojišťovny a dle Vašeho výběru si sjednali pojištění domácnosti.

V případě vzniku škody, která by měla příčinu ve společných částech domu, a kterou by nepokrývala Vámi sjednaná pojistná smlouva, se prosím obračejte na správce objektu. Za tímto účelem byla se společností Česká pojišťovna a.s. uzavřena výše uvedená pojistná smlouva.

2. PŘEVZETÍ VAŠÍ JEDNOTKY

Společně s výzvou k uzavření Nájemní smlouvy jste byli vyzváni k uskutečnění prohlídky předmětu nájmu, který Vám byl rozhodnutím představenstva družstva na základě Vaší žádosti přidělen. Účelem této prohlídky bylo první seznámení se s předmětem nájmu, kontrola Vámi vybraného standardního a nadstandardního vybavení (především koupelna a WC), případně zaměření prostoru kuchyňské linky. Při této prohlídce byl vyhotoven protokol, ve kterém byly sepsány Vaše případné připomínky a námitky, což vytváří podmínky pro hladký průběh předání a převzetí Vašeho předmětu nájmu. Po podpisu Nájemní smlouvy a nabytí její účinnosti Vám bude předán předmět nájmu do užívání. Na bytový dům, ve kterém se nachází Vaše jednotka, byl vydán Odborem stavebním Městské části Prahy 10 kolaudační souhlas čímž bylo osvědčeno, že dům a všechny jeho prvky nevykazují závady bránící bezpečnému užívání.

Při předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán "Předávací protokol", jehož součástí bude soupis případných drobných vad a nedodělků, které budou dodavatelem stavby odstraněny dle dohody. Podepsáním "Předávacího protokolu" a předáním předmětu nájmu není dodavatel stavby zbaven odpovědnosti za zjištěné vady a nedodělky ani za později odhalené stavební závady, zjištěné po podpisu protokolu (dále jen reklamační vady). Dodavatel stavby však neodpovídá za provozní závady (tedy poškození vzniklé nesprávným užíváním nebo zásahem vlastníka jednotky) nebo závady vzniklé zanedbáním údržby a provozních zásad obsažených v této uživatelské příručce a dále pak za vady zjevné, vzniklé poškozením povrchů jednotky (mechanické poškození), které nejsou uvedeny v předávacím protokolu, ačkoliv měly být zjištěny při předání a převzetí. Vadou zjevnou se rozumí zejména mechanické poškození předmětu nájmu. Za evidenci vad a nedodělků a jejich následnou reklamaci u dodavatele stavby je na základě podmínek specifikovaných zákonem a stanovami odpovědné Bytové družstvo MALÝ HÁJ X. Za provedení oprav je odpovědný dodavatel stavby. Bytové družstvo MALÝ HÁJ X pak pověřilo uplatněním vad společnost **Stavební bytové družstvo Praha** na kterou se v této věci obračejte prostřednictvím reklamačního technika.

Aktu předání předmětu nájmu se mimo Vás zúčastní i technik developera příp. technik objektu, který bude zaznamenávat veškeré drobné vady a nedodělky, které bude třeba odstranit. Termín odstraňování zjištěných závad bude uveden v "Předávacím protokolu". Současně s podepsáním protokolu Vám budou předány veškeré potřebné klíče.

V okamžiku předání jednotky budou na zvoncích a poštovních schránkách uvedena jména nájemce jednotky. V případě, že budete chtít jméno na zvonku či poštovní schránce měnit, vždy kontaktujte správce objektu. Po ukončení hlavní vlny stěhování správce všechny nájemce obešle s možností aktualizace kontaktů.

Montáž kuchyňské linky a doplnění chybějících podlahových krytín (koberec, plovoucí podlaha, dlažba, PVC), které zajišťuje uživatel bytové jednotky, je dle kolaudačního souhlasu nezbytnou podmínkou užívání bytové jednotky!

3. STĚHOVÁNÍ

Žádáme všechny nové obyvatele a uživatele, aby správci nahlásili (nejlépe e-mailem či telefonicky) termín, ve kterém se nastěhují do své jednotky.

V průběhu období stěhování bude nemovitost pod kontrolou bezpečnostní služby (po dobu 2 měsíců) a všechny osoby v budově jsou povinny se řídit jejími pokyny, popř. pokyny správce nemovitosti. Bezpečnostní služba je zde pro Vás a chrání Váš majetek před krádežemi a poškozením, ke kterému může v průběhu stěhování ve společných prostorách docházet. Pokud se v objektu setkáte s osobami chovajícími se podezřele či s nezajištěným majetkem, informujte o tomto prosím pracovníky bezpečnostní služby.

Bezpečnostní služba má za úkol zabránit škodám na majetku a poškození nemovitosti při stěhovacích pracích.

Věnujte prosím zvýšenou pozornost také výběru Vaší stěhovací firmy. Neodbornou prací této firmy může dojít zejména k poškození garážových vrat, vstupních dveří, fasády, vnitřních omítek a zejména k trvalému poškození interiéru

kabiny i mechaniky výtahu, který není určen ke stěhování nadměrných a nadrozměrných nákladů. Nosnost výtahu je uvedena na informačním štítku v kabině výtahu. Vlastníci jednotek jsou odpovědní za jimi najatou stěhovací firmu, a tím i za škody způsobené při stěhování (např. na chodnících, parkových úpravách, stěnách společných prostor, výtahu apod.). Jestliže nebudou výše uvedená pravidla dodržována, může se stát, že stěhovací firma nebude vůbec do objektu vpuštěna, případně bude vypnut výtah. V případě, že dojde k poškození objektu stěhovací firmou, sepište prosím o poškození na místě protokol, který bude parafován zástupcem stěhovací firmy, která má být pro tento případ pojištěna. V opačném případě bude oprava požadována po Vás.

Upozornění: Vjezdem všech vozidel (osobních i nákladních) na chodníky a travnaté plochy, může dojít k jejich nevratnému poškození i narušení konstrukcí, které se nacházejí pod nimi.

4. SPRÁVA OBJEKTU

4.1 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Pro případ, kdy Bytové družstvo MALÝ HÁJ X bude převádět jednotlivé jednotky na Vás jako družstevníky, resp. nové vlastníky jednotek, vzniklo i ve Vašem domě společenství vlastníků jednotek.

Co je a jak vzniká společenství vlastníků jednotek dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon“)? „Společenství vlastníků jednotek“ je speciální typ právnické osoby, která vzniká v domech, za účelem zajišťování a správy domu a pozemku. Zvláštnost této právnické osoby spočívá v tom, že její právní subjektivita je omezena zákonem tak, že je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze za účelem správy, provozu a údržby domu včetně činnosti související s provozováním technického zařízení v domě, které slouží jiným subjektům, aby bylo zajištěno, že převodem jednotek – bytů nebo nebytových prostor do vlastnictví různých vlastníků bude zajištěn i vnitřní chod domu. Společenství vzniká ze zákona dnem zápisu do veřejného rejstříku.

„Prohlášením vlastníka“ prohlašuje vlastník domu, že v domě vymezuje jednotky podle zákona. Vkladem tohoto prohlášení do katastru nemovitostí se stane dosavadní vlastník domu vlastníkem každé jednotky.

Protože členství ve společenství je neoddelitelné spojeno s vlastnictvím jednotky, znamená to, že vlastníkům jednotek vzniká členství dnem, kdy nabydou vlastnictví k jednotce, pokud již společenství vlastníků vzniklo.

Zákon pak dále upravuje strukturu společenství tak, že určuje základní orgány společenství, kterými jsou:

1. shromáždění vlastníků jednotek

2. výbor, případně předseda společenství vlastníků, pokud tak určí stanovy společenství

Společenství je určeno k ochraně zájmů vlastníků jednotek, kteří jsou současně i spoluvlastníky společných částí domu, a to v tom, že zajišťuje péči o jejich spoluvlastnické podíly, tj. prostřednictvím správce, se kterým uzavře smlouvu o správě nemovitosti, zabezpečuje správu, údržbu, účetnictví domu a provoz společných částí domu, povinné revize technologických zařízení budovy ve společných prostorách apod. Jeho prostřednictvím je zajištěno rozhodování i mezi jednotlivými vlastníky jednotek.

Společenství vlastníků jednotek bylo založeno na náklady původního vlastníka společnosti Bytové družstvo MALÝ HÁJ X. Náklady spojené se vznikem, registrací a s provozem společenství jsou obvykle hrazeny ze společných nákladů domu. Hlasování se děje tak, že se velikost hlasů váže na velikost spoluvlastnického podílu na společných částech, který náleží k vlastnictví jednotky, pokud není určeno ve stanovách jinak.

Touto úpravou, obsaženou v zák. č. 89/2012 Sb. je dána jistota, že ihned po převodu jednotek je v domě zajištěn právní režim obdobný vztahům např. ve vašem družstvu a noví vlastníci jednotek mají zajištěno, že takto bude zajištěno pokračování správy domu, jeho účetnictví, rozhodování o společných věcech apod. a není proto nutno zakládat nové družstvo nebo jinou formu právnické osoby, která by jednotky převedené do vlastnictví jménem všech vlastníků spravovala. Ze zákona nesmí jít o podnikatelský subjekt.

Kopie aktuálních stanov společenství bude k nahlédnutí u správce nemovitosti.

4.2 SPRÁVCE NEMOVITOSTI

Administrací družstva, vedením účetnictví a technickou správou objektu Bytového družstva MALÝ HÁJ X byla pověřena společnost Stavební bytové družstvo Praha, se sídlem Střelná 1861/8a, Praha 8, PSČ 182 00, IČ: 000 34 592, na základě Smlouvy o správě domu a pozemku s Bytovým družstvem MALÝ HÁJ X. Kopie této smlouvy je k nahlédnutí u správce nemovitostí.

Konkrétní kontakty jsou uvedeny v části 1. Základní informace a na nástěnce ve Vašem domě.

Správce je povinen zajišťovat správu nemovitostí s odbornou péčí, s péčí řádného hospodáře, v souladu se zájmy členů družstva Bytové družstvo MALÝ HÁJ X. K tomu účelu obdržel od Bytového družstva MALÝ HÁJ X veškerou k tomu potřebnou dokumentaci včetně záručních listů s uvedenou zárukou.

Správce se zavazuje založit pro účely účtování příjmů a nákladů spojených se správou nemovitostí zvláštní účet.

Je oprávněn v souvislosti se správou nemovitostí činit právní úkony jménem Bytového družstva MALÝ HÁJ X nebo v případě vedení správcovského účtu svým vlastním jménem a na účet členů družstva.

Správce však není oprávněn Bytové družstvo MALÝ HÁJ X, jakkoliv smluvně či jinak právně zavazovat, vyjma případů, kdy bude mít k takovýmto úkonům plnou moc. Toto ustanovení se nevztahuje na případy havarijních a nouzových situací.

Správce není oprávněn použít k plnění závazků plynoucích ze smlouvy o správě třetí osoby bez písemného souhlasu vlastníka, vyjma povinností správce dle této smlouvy, které se týkají vedení účetnictví a činností, na které nemá živnostenské oprávnění. Pokud správce použije k plnění závazků plynoucích ze smlouvy o správě třetí osobu, odpovídá jednotlivým vlastníkům jednotek, popřípadě společenství vlastníků jednotek za činnost i výsledek činnosti osob, jež použil stejně, jako kdyby závazek plnil sám.

Správce prohlašuje, že má uzavřenou smlouvu o pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout vlastníkům nebo společenství vlastníků jednotek v souvislosti s výkonem činností správce dle smlouvy o správě. Horní limit případného pojistného plnění činí 5.000.000,- Kč.

Správce je povinen nejméně jednou ročně, a to ke konci druhého kalendářního čtvrtletí následujícího roku, předložit nájemcům jednotek a Bytovému družstvu MALÝ HÁJ X vyúčtování a dále písemnou zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu společných částí domu, jakož i jiných významných skutečností, které se týkají společných částí domu či spravovaného pozemku nebo jeho činnosti za předchozí rok.

Správce je povinen na základě pokynu představenstvu družstva případně výboru společenství podat zprávu o své činnosti a stavu majetku společenství, a to nejpozději do 30 dnů od vyžádání.

Správce je povinen zúčastnit se na výzvu Bytového družstva MALÝ HÁJ X členské schůze případně jednání představenstva a podávat na nich zprávu o své činnosti a o všech záležitostech týkajících se spravovaných věcí a vlastníků jednotek.

Správce je povinen vést evidenci případných dlužníků a dlužných částek z řad členů družstva, zasílat jim upomínky k zaplacení dlužných částek a informovat o tom představenstvo Bytového družstva MALÝ HÁJ X. Tyto povinnosti platí posléze obdobně i ve vztahu ke společenství vlastníků jednotek.

5. STRUČNÝ POPIS JEDNOTLIVÝCH ČÁSTÍ DOMU

5.1 Celkový popis objektu

Jedná se o novostavbu bytového domu „H7“, který má šest nadzemních podlaží a dvě podzemní podlaží.

Hlavní vstup pro pěší do objektu je v úrovni 1.PP ze severní strany z ulice Kardausova.

Vjezd pro auta je v úrovni 1.PP ze severní strany z ulice Kardausova.

V úrovni 1.PP se nachází vstupní hala, kočárkárna, úklidová místnost, schodiště, parkovací místa, sklepy, místnost pro odpadky, výměňková místnost a vstup do komerce.

V úrovni 2.PP se nachází parkovací místa, sklepy, kolárna, schodiště, vodoměrná místnost a technické místnosti objektu.

Dále se jedná o stavbu chodníků okolo domu, parkovacích stání severně od obou objektů V okolí objektu jsou vybudovány inženýrské sítě, vsakovací průleh, přístřešky na popelnice, pouliční osvětlení a přípojky inženýrských sítí pro objekty.

Jednotlivé byty jsou přístupné z komunikačního prostoru, který je tvořen chodbou, výtahem a schodištěm.

Vstupní prostory domů jsou s bezbariérovým přístupem.

Přes vstupní halu s poštovními schránkami se vstupuje do prostor vnitřního vertikálního komunikačního jádra domů se schodištěm a výtahy. Z vertikálního jádra je dostupnost bytů v ostatních podlažích zajištěna pomocí vnitřních chodeb.

Suterénní prostory obsahují parkovací stání pro osobní vozy třídy 1a, (včetně předepsaného počtu míst pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace), prostory technického vybavení (místnost ATS, místnost UPS, místnost pro technické zázemí objektu, plocha pro rozvaděče elektro) a prostory společného domovního vybavení (kočárkárna, kolárna, úklidová místnost, WC) a dále sklepy pro obyvatele domů.

Nadzemní podlaží (1-6.NP) jsou plně bytová. Dispozice bytů jsou řešeny dle požadavků investora v rozsahu 1+kk až 4+kk.

Podrobnější informace o objektech jsou uvedeny v dokumentaci, která byla předána správci.

5.2 Základy

Objekty jsou založeny na vrtaných velkopřůměrových železobetonových pilotách a základových deskách.

5.3 Hydroizolace

Hydroizolace je realizována vodostavebními betony, asfaltovými pásy a ochrannými nátěry.

Hydroizolace v koupelnách pod dlažbou a obklady je stěrková.

Hydroizolace balkonů a lodžii je provedena stěrkovou izolací.

5.4 Svislé nosné konstrukce

Bytové objekty jsou řešeny jako monolitický stěnový (v 1 PP a 2.PP také sloupový) železobetonový systém založený na vrtaných pilotách. Schodiště jsou montovaná z prefabrikovaných ramen uložených na monolitické podesty. Na objektu H7 jsou schodiště obložena dlažbou, na podestách je také dlažba. Výtahové šachty, tvoří samostatná konstrukce oddílaná od stropních desek s výstupy na hlavních patrových chodbách. Balkóny s dlažbou jsou provedeny jako součást stropní desky.

5.5 Střechy

Střechy objektů jsou provedeny nepochozí, střešní konstrukce s klasickým pořadím vrstev s tepelnou izolací uloženou do spádu ze stabilizovaného expandovaného polystyrenu a asfaltové hydroizolace. Střešní atiky jsou zakončeny klempířskými prvky z povrchově upraveného plechu. Nad úroveň střeš vystupují vyústění instalačních šachet, výtahové šachty, klimatizační jednotky a konstrukce světlíků. Na střeše objektu u obou domů nad schodištěm nad chráněnou únikovou cestou je osazen otevíravý světlík. Světlík slouží pro požární odvětrání schodiště, které slouží jako chráněná úniková cesta. Světlík lze také využít pro přístup na střechu objektu pro správce.

5.6 Obvodový plášť

Obvodové zdivo Porotherm a železobetonové monolitické konstrukce jsou doplněny kontaktním zateplovacím systémem Weber. Je použita izolace z minerálních vláken případně EPS, která splňuje pravidla pro požární bezpečnost fasády.

U obou objektů je část fasády okolo provedena z plechového obkladu Corten. Jeho „rezavý“ povrch je přirozenou ochranou tohoto materiálu a nejedná se o vadu.

Suterény obou objektů tvoří opláštění části garáží v úrovni 1.PP obklad z perforovaného plechu.

Výplně otvorů jsou provedeny z plastových a hliníkových prvků. Z plochy fasády vyčnívají balkóny, v různých podlažích jsou umístěny terasy bytových jednotek. Balkóny a terasy jsou osazeny zábradlím s kovovými nebo skleněnými prvky. Dešťové svody jsou provedeny po povrchu objektu. Bleskosvod je proveden skrytě v konstrukci fasády.

5.7 Příčky

Instalační přízdívky v koupelnách a WC jsou provedeny z pórobetonových tvárníc (Ytong), nebo ze SDK. Mezi bytové stěny jsou až na výjimky nosné železobetonové monolitické částečně i zděné z bloků VAPIS. Stěny oddělující byt od společné chodby jsou provedeny z materiálu Liapor nebo železobetonové monolitické. Tyto stěny jsou provedeny jako akustické.

Mezipokojové příčky a ostatní příčky v jedné bytové jednotce jsou až na výjimky z Porothermu. V některých bytových jednotkách jsou použity kapotáže vodorovných rozvodů VZT také ze sádkartonu (SDK).

Instalační šachty s technologickými rozvody jsou provedeny ze zdiva z cihel plných pálených nebo z cihel Porotherm. Tyto stěny jsou provedeny jako akustické. Zároveň oddělují instalační šachtu jako samostatný požární úsek. Šachty nejsou opatřeny dvířky a jsou nepřístupné.

Všechny bytové stěny jsou oboustranně omítnuté vápenosádrovou omítkou.

5.8 Podhledy

V hlavním vstupu a v některých technických místnostech, jsou provedeny podhledy ze SDK desek.

V garážích na úrovni 1.PP jsou podhledy provedeny z desek RIGIDUR.

5.9 Omítky

V bytových jednotkách jsou použity na stěnách a stropěch tyto materiály:

- stropy – tenkovrstvá sádrová stěrka
- stěny (mezi bytové, mezipokojové příčky) – vápenosádrová omítka
- stěny sociální zařízení – vápenosádrová omítka

5.10 Obklady

Obklady a dlažby jsou v jednotkách instalovány na základě individuálních požadavků jednotlivých klientů nebo byly vybrány investorem v rámci standardního vybavení bytu.

Spáry podél van a sprchových koutů a všechny svislé kouty mezi obklady jsou vyplněny trvale pružným sanitárním silikonem s fungicidní přísadou. **Silikon má omezenou životnost- max. dva roky. Je ho třeba v pravidelných intervalech měnit. Degradovaný silikon není možno považovat za vadu, jedná se o pravidelnou údržbu.**

5.11 Malby a nátěry

Vnitřní malby v bytových jednotkách jsou provedeny malířským nátěrem Primalex Plus bílá. Přechody stěna x strop a ostatní přechody materiálů, omítek a druhů stěn jsou provedeny bílým akrylovým tmelem.

K finálním nátěrům zárubní byly použity vodou ředitelné barvy.

Nátěry zámečnických výrobků (zámečnické výrobky uvnitř objektu apod.) jsou syntetické. Ostatní zámečnické prvky jsou provedeny z pozinkovaných prvků. Dřevěné prvky přístřešku na popelnice jsou natřeny lazurou.

5.12 Výplně otvorů vnější, vnitřní

Okna a balkónové dveře tvoří sestavy s plastovými rámy, celoobvodovým kováním a s tepelně izolačním zasklením. Konkrétně jsou osazena plastová okna a balkónové dveře – pěti komorový plastový profil bílé barvy s výtztužnými

rámy, funkční spára má dvoustupňové těsnění, středové těsnění s dekompresní dutinou. Barva oken – vnitřní strana bílá RAL 9016, vnější strana folie v barvě Renolit Soft Cherry, barva kování bílá, okenní klíčka – bílá.

Každé otevíravé sklopné okno je vybaveno mikroventilací.

Vnitřní parapety jsou systémové plastové v bílém provedení. systémové plastové boční krytky, barva bílá.

Venkovní parapety jsou systémové hliníkové ohýbané s povrchovou úpravou. Barva parapetů – RAL 8007.

Vstupní domovní dveře jsou hliníkové s izolačním zasklením.

Dveře vnitřní v podzemních podlažích jsou dřevěné nebo ocelové.

Vstupní dveře do bytových jednotek jsou standardně osazeny dveřmi Sapeli v ocelové zárubni.

Vnitřní dveře jsou dle standardu dřevěné (voštinové) plně nebo prosklené, osazené do obložkové zárubně, výškově osazené dle technologického listu stavby, tzn., že spára mezi hrubou podlahou a spodní hranou obložky umožňuje osadit přibližně 12 mm vrchní náslapnou vrstvu podlahy (plovoucí lamino podlaha, dlažba, koberec), případně podle klientské změny.

Všechny vnitřní bytové dveře jsou u podlahy netěsné kvůli zajištění nuceného větrání místností.

5.13 Klempířské konstrukce

Klempířské prvky fasády, jako jsou parapety, oplechování balkónů, atik, dešťové svody jsou provedeny z povrchově upraveného lakovaného plechu RAL 8007 (hnědá) nebo RAL 9010 (bílá).

5.14 Zámečnické konstrukce

Zámečnické konstrukce fasády jsou provedeny ze žárově pozinkovaných ocelových konstrukcí částečně s vrchním nátěrem v barvě RAL 8007 (hnědá) nebo RAL 9010 (bílá).

5.15 Vytápění

Výměníková stanice, jejíž provoz zajišťuje společnost Veolia Energie ČR a.s. a její servisní organizace. Výměníková stanice je umístěna v 1. PP z ulice Kardausova. Hlavní ležatý rozvod je veden pod stropem do 1. PP a v garážovém prostoru k hlavním stoupačkám v objektu.

Hlavní celková spotřeba pro každý objekt je měřena přímo ve výměňkové stanici. Hlavní bytové uzávěry rozvodu topení pro bytovou jednotku se nacházejí v revizním otvoru za instalačními dvířky v koupelně nebo WC a jsou opatřeny kulovými uzavíracími ventily. Za ventily je osazen kalorimetr, na jehož základě bude rozúčtována spotřeba tepla. Kalorimetry jsou dálkově odečitatelné.

Odvzdušňovací ventily stoupaček jsou vytaženy vždy od stoupačky ÚT na společnou chodbu ve vyšších nadzemních podlažích.

Topná voda je rozváděna ležatými rozvody v 1. PP, k hlavním stoupačkám v objektu, k jednotlivým instalačním šachtám (stoupačkám).

Schéma označení stoupaček a na ně připojených bytových jednotek je uloženo u správce objektu a vyznačeno na instalačních dvířkách podhledu 1. PP v garážovém prostoru. Na patách stoupaček jsou osazeny regulační, uzavírací a vypouštěcí armatury. Rozvody ÚT jsou izolovány. V prostorech 1. PP jsou na ležatých rozvodech osazeny vyvažovací ventily, které jsou nastaveny na požadovanou hodnotu a udržují systém v hydraulické rovnováze, čímž je zajištěno rovnoměrné zásobování bytů teplem.

Od ležatých rozvodů v 1. PP je topná voda rozvedena instalačními šachtami (stoupačkami) v bytových jádrech do jednotlivých bytů, ve kterých jsou osazeny uzavírací kulové kohouty. Od uzavíracích armatur je rozvod topné vody veden plastovými trubkami v podlahách k jednotlivým tělesům. Ochranné pásmo potrubí je celá plocha podlahy.

Desková otopná a koupelnová „žebříková“ tělesa jsou opatřena odvzdušňovacími, uzavíracími a regulačními armaturami.

Regulace teploty v bytech je umožněna termostatickými hlaviciemi na jednotlivých tělesech.

5.16 Zdravotně technická instalace

5.16.1 Popis domovního rozvodu vodovodu

Objekty jsou na veřejný vodovod napojeny vodovodní přípojkou, která vstupuje do objektu v 2.PP. Vodoměrná sestava je umístěna ve vodoměrné místnosti v 2.PP na jižní straně objektu.

Trasa vodovodu je dále vedena do objektů dále stoupacím potrubím do podhledu garážového prostoru v 1. PP. Zde je rozdělen rozvod studené vody do jednotlivých instalačních šachet pro bytové jednotky v nadzemních podlažích. Přívod studené vody mimo zateplený podhled garážového prostoru je opatřen vyhříváním elektrickým odporovým kabelem. Rozvod TUV z výměňkové stanice je veden potrubím v podhledu bočního vstupu 1. PP kde jsou i hlavní uzávěry a dále k instalačním šachtám pro bytové jednotky v nadzemních podlažích. Uzávěry u instalačních šachet (stoupaček) jsou umístěny za instalačními dvířky podhledu v garážovém prostoru 1.PP. Uzávěry jsou označeny štítky na instalačních dvířkách.

5.16.2 Hlavní a vedlejší uzávěry vodovodu

Umístění hlavních uzávěrů studené vody pro objekty jsou v prostoru garáží ve 2.PP na jižní straně objektu. Za instalačními dvířky zatepleného podhledu v garážovém prostoru 1.PP jsou umístěny vedlejší uzávěry rozvodu vodovodu (pro stoupačky). Vedlejší uzávěry pro instalační šachty a tím i pro bytové jednotky na nich umístěné jsou označeny na instalačních dvířkách podhledu.

5.16.3 Dodávka teplé užitkové vody do úklidové místnosti

Dodávka teplé užitkové vody do úklidových místností je zajištěna napojením z výměňkové stanice se samostatným měřením.

5.16.4 Dešťová a splašková kanalizace

V podhledu garážového prostoru je proveden rozvod obou druhů kanalizace k instalačním šachtám a dešťovým svodům. Na ležatém rozvodu kanalizace za instalačními dvířky jsou umístěny čistící kusy (přístupová místa) k vyčištění kanalizačního potrubí.

Splašková kanalizace je vedena ležatým potrubím v garážích v 1.PP v zatepleném podhledu. Pak splašková kanalizace klesne do 2.PP a je dále vedena v podvěsu pod stropem k obvodové stěně a dále v zemi vně objektu do revizní šachty na přípojce, která je umístěná vně objektu.

Dešťové odpadní vody ze střech jsou svedeny vnitřními odpady vedenými v instalačních šachtách. Dešťové odpadní vody z teras jsou svedeny přes terasové vpusti a vnější dešťové svody do podvěsu 1.PP. Na vnějších dešťových svodech, které prostupují zeminou a stropem do suterénu jsou osazeny lapače střešních splavenin.

5.16.5 Vyhřívání částí rozvodu dešťové kanalizace

Rozvody dešťové a splaškové kanalizace mimo zateplený podhled v 1. PP i v ostatních otevřených prostorech garážového prostoru jsou opatřeny vyhříváním elektrickými odporovými kabely.

5.16.6 Bytové rozvody vodovodu a topení

Hlavní uzávěry studené a teplé užitkové vody včetně vodoměrů jsou umístěny v bytech za instalačními dvířky, ve výjimečných případech v kuchyních na prostupu z instalační šachty za kuchyňskou linkou.

Každý byt je osazen kulovými uzávěry vodoinstalace a topení. Jsou osazeny dva kulové uzávěry pro přívod a zpátečku topné vody z výměňkové stanice, jeden kulový uzávěr s páčkou pro uzavření přívodu studené vody před vodoměrem a jeden kulový uzávěr s páčkou pro uzavření přívodu TUV před vodoměrem.

Rozvody v bytech jsou vedeny v podlahách a přízdívkách k jednotlivým zařízovacím předmětům.

5.17 Větrání

V technických místnostech v 1. a 2. PP (komory, výměňiková stanice, kočárkárna, kolárna, místnost UPS, místnost ATS a úklidová místnost) jsou umístěny zařízení k odvětrání daných prostor. **Rozhodně nedoporučujeme uskláňovat ve sklepních komorách věci náchylné k poškození vlhkem, jako jsou například knihy, oblečení, potraviny, textilní zavadla, dřevěné výrobky atd.**

Větrání výměňikové stanice – Prostor je větrán přirozeně neuzavíratelnými otvory ve fasádě.

Větrání komor, kočárkárny, místnosti úklidu a UPS – Větrání sklepů a technických místností v 1.PP a 2.PP je nucené podtlakové pomocí malých potrubních ventilátorů.

Místnost odpadků u vjezdu do garáží je větrána podtlakovým systémem s nuceným odvodem vzduchu.

5.18 Výtahy

V každém bytovém objektu jsou osazeny výtahy KONE. Výtahy splňují požadavky všech bezpečnostních norem a předpisů platných k datu uvedení výtahu na trh.

Výtahy KONE nepoužívají strojovnu ve smyslu odděleného prostoru od šachty výtahu. Servisní panel výtahů je standardně osazen v ostění šachetních dveří vně šachty v horní stanici. Řídicí modul výtahů, modul pohonu včetně výtahového stroje a ostatních dílů výtahů jsou umístěné v horní části šachty. Řízení těchto výtahů jsou jednosměrné sběrné se stanicí v každém podlaží objektu. Základní nástupní stanice je v 0 podlaží u hlavního vstupu ve vstupní hale domu. Kabinové a šachetní dveře jsou opatřeny optickou zábranou (světelnou clonou) jako ochranou proti sevření dveřmi.

5.19 Rozvody elektro

5.19.1 Silnoproud – popis domovního rozvodu

Napěťová soustava:

3+PEN AC 50 Hz, 400/230 V / TN-C: Přívod do rozvaděče měření „RE“

3+PE+N AC 50Hz, 400/230V / TN-C-S: Rozvaděč měření „RE“

3+PE+N AC 50Hz, 400/230V / TN-S: Rozvody za rozvaděčem „RE“

Prostředí, základní charakteristiky, krytí elektroinstalace:

Venkovní prostory AD4, AB8, zvláště nebezpečné prostředí

Obytné místnosti normální prostředí

V koupelně a umývacích prost. dle ČSN 33 2000-7-701

Doporučené krytí:

IP20 pro normální prostředí uvnitř domu

IP44 venkovní prostor (včetně fasády), v garáží, pod pracovní deskou kuchyně + vybraná zařízení v koupelně (za dodržení odstupových vzdáleností dle ČSN 33 2000-7-701)

Na jižní straně objektu je umístěna hlavní pojistková skříň PRE. V prostoru garáží jsou umístěny rozvaděče společné spotřeby s hlavním vypínačem společné spotřeby a elektroměry. Další rozvaděče společné spotřeby jsou umístěné na chodbách jednotlivých objektů. V těchto rozvaděcích jsou umístěny hlavní jističe (vypínače) elektrického proudu. Hlavní vypínače jednotlivých bytů jsou v patrových rozvaděcích.

5.19.2 Umístění rozvaděčů – elektroměry pro byty

Na chodbách domu jsou na každém obytném (nadzemním) podlaží umístěny elektroměrové rozvaděče s jističi pro připojení jednotlivých bytových jednotek. Vlastní jištění bytové jednotky se nachází v pojistkové skříni nad vstupními bytovými dveřmi.

5.19.3 Osvětlení společných prostor a nouzová svítidla

Osvětlení společné chodeb a ostatních prostor je napájeno a samostatně měřeno elektroměry společné spotřeby. Hlavní světla společných chodeb jsou ovládána pohybovými čidly anebo vypínači. Ve společných chodbách jsou umístěna nouzová svítidla s označením únikových tras. Únikové trasy jsou také zřetelně označeny fluorescenčními tabulkami s piktogramy. U každého bytu je osazeno svítidlo pro nasvícení čísla bytu.

Osvětlení schodiště a chodeb ve společných prostorech je ovládáno pohybovými čidly, která aktivují časové relé, a to uvede osvětlení do provozu na předem nastavený čas nebo samostatnými tlačítky na chodbách.

5.19.4 UPS

Váš objekt je vybaven záložním zdrojem elektrické energie pro případ výpadku dodávky elektrického proudu. Tento náhradní zdroj je určen pouze pro napájení technických zařízení, která jsou nutná pro funkčnost objektu (požární bezpečnostní zařízení specifikované v projektové dokumentaci) a udržuje zařízení funkční po dobu minimálně 1 hodiny. UPS (náhradní zdroj) je umístěn ve 2.PP v technické místnosti. UPS je vybavená akumulátorovými bateriemi, které mají omezenou životnost, je nutno pravidelně kontrolovat, případně je včas vyměnit odborně zaškolenou osobou.

Hlavní vypínače (total stop, central stop), které mohou toto zařízení ovládat, jsou umístěny ve vstupní hale objektu. Tyto vypínače jsou určeny pouze pro zasahující jednotky Hasičského záchranného sboru (HZS), kdy je nutné vypnout proud v celém objektu.

Je přísný zákaz tlačítka použít, a to i v době požáru!

5.19.5 Slaboproud – popis domovního rozvodu

V objektu je proveden rozvod SEK, telefonu a domácího telefonu včetně přístupového systému a zabezpečovacího systému. Rozvaděče všech provozovatelů jsou umístěny v 1. PP.

Na střеше objektu je instalována společná televizní a rozhlasová anténa.

V bytové jednotce je instalován základní rozvod televizního signálu, umožňující příjem digitálního signálu stanic při použití vlastního set top boxu nebo televize s DVB-T2. Vývod se zásuvkou je zpravidla přiveden do obývacího pokoje a ložnice. Součástí bytových rozvodů je zároveň i příprava umožňující příjem kabelové televize a internetu prostřednictvím poskytovatelů těchto služeb.

5.19.6 – Kamerový systém

V objektech je proveden kamerový systém, který slouží jako doplňující systém pro zabezpečení objektů.

5.20 Garážová vrata

Garážová stání v objektu jsou uzavírána sekčními vraty. Ovládání vrat je pomocí mobilní GSM brány, dálkovým ovladačem, čipem přes čtečky, které jsou umístěny v pozicích určených pro zastavení aut podle dopravního značení – dopravní značky. **Do vašeho objektu bylo také instalováno otevírání pomocí světelného znamení ze strany samotné garáže. Stačí prokliknout dálkovými světlíky a vrata se automaticky otevrou.**

Nouzové otevření vrat je možné z vnitřní strany vrat – na straně pod motorem vrat je nainstalován ocelový řetízek – viz. podrobný návod vyvěšený u garážových vrat. Vrata se po otevření automaticky zavřou v nastaveném čase několika sekund po projetí vozidla. **Vrata nejsou určena pro průchod lidí!**

5.20.1 Návod k zabezpečovacímu systému pohybu v prostoru garáží

Prostor garáží je pro zvýšení ochrany Vašeho majetku zabezpečen elektronickým bezpečnostním systémem – EZS (alarm). Tento systém je zprovozněn až po skončení hlavní vlny stěhování do objektu, obvykle čtvrtý měsíc po uvedení domu do provozu. Systém prostor automaticky střeží a v případě neoprávněného vstupu do prostoru garáží (násilnému

otevření dveří, garážových vrat, překonáním oplocení a podobně) dojde k vyhlášení poplachu a přivolání ochranky. Přístup osob do prostoru garáží je možný přes vstupní haly a chodby u výtahů a to dveřmi ovládanými přístupovým systémem – odblokování zámku pomocí čipu přiloženého ke čtečce. Další možností přístupu do garáží je garážovými vraty – pouze auta.

Při tomto autorizovaném vstupu dojde k odblokování zabezpečovacího systému na dobu 10 minut nebo dle požadavku správce. Máme zato, že se jedná o dostatečný čas k zaparkování vozidla na parkovací místo, vyložení nákladu, vystoupení všech osob z vozidla a opuštění prostoru garáží.

Přibližně 1 minutu před uplynutí času na opuštění garážových prostor Vás systém EZS akusticky upozorní na nutnost opustit prostor garáží, případně je možné čas prodloužit opětovným přiložením čipu ke kterékoliv čtečce v prostoru garáží, případně po opětovném otevření garážových vrat pomocí GSM – mobilním telefonem / dálkovým ovladačem. Takto je možné čas pro setrvání v garážovém prostoru opakovaně prodlužovat. Je třeba dávat velký pozor na akustický signál upozorňující na docházející čas například v případě velkého množství zavazadel nebo osob, které umístíte do vozidla, to samé platí pro pohyb v komorách a technických místnostech ústících do garážové haly – doporučujeme v případě Vaší dlouhodobé přítomnosti v těchto místnostech ponechávat dveře otevřené, aby nedošlo k přeslechnutí akustického signálu upozorňujícího na docházející čas pro opuštění prostor a čas opakovaně prodlužovat.

V případě, že prostor ve vymezeném čase ani po akustickém upozornění neopustíte, respektive neprovedete prodloužení času přiložením čipu ke čtečce nebo otevřením garážových vrat pomocí GSM – mobilním telefonem / dálkového ovladače – aktivujete bezpečnostní systém (planý poplach) a dojde k příjezdu zasmluvněné ochranky. Náklady na planý výjezd ochranky Vám budou přeúčtovány – přístupový systém a garážová vrata mají paměť na poslední autorizované vstupy, díky čemuž je možné u planých poplachů určit, kdo poplach spustil.

Pokud jste při vyhlášení planého poplachu v blízkosti kterékoliv čtečky – je možné do 30 vteřin zrušit planý poplach přiložením čipu ke čtečce – odložený poplach, po uplynutí této doby již není možné poplach zrušit a na místo vyjede hlídka služba – vzniknou Vám tak náklady za planý poplach.

5.21 Ostatní

5.21.1 Úklidová místnost a technické místnosti, komory

V 1.PP se nachází kočárkárna, úklidová místnost, komory. V 2.PP se nachází komory, kolárna, vodoměrná místnost a technické místnosti objektu.

Výměňková stanice a místnost na odpady je umístěna ve 1.PP na severní straně objektu z přístupem z ulice Kardausova.

Tyto místnosti, kromě kočárkárny a kolárny jsou přístupné pouze určitým uživatelům (správce objektu, úklid, ostraha atd.). V prostoru garáží se nacházejí sklepy bytových jednotek.

5.21.2 Záchytný systém na střechách

Střechy domů jsou vybaveny záchytným systémem, který je tvořen systémem ocelových kotev s okem, ke kterým se při údržbě střechy musí obsluha pomocí lana zajistit. Na střechy není umožněn vstup pro osoby = rezidenty kromě správce a nebo jím pověřených osob provádějících servis a nebo údržbu zařízení.

6. POKYNY PRO ÚDRŽBU A UŽÍVÁNÍ KONSTRUKCÍ A ZAŘÍZENÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR

6.1 Obecná pravidla

Společnými prostorami ve smyslu této kapitoly jsou myšleny všechny prostory v domě, včetně garáží, střešních a prostranství okolo domu.

Stavební objekt musí být užíván řádně, podle účelu, k jakému byly navrženy, postaveny a uvedeny do užívání. Při jejich užívání a údržbě je nutno postupovat v souladu s platnými právními předpisy (občanský a zákoník, stavební právo), předpisy z oblasti požární bezpečnosti, hygieny, ochrany života a zdraví, ochrany životního prostředí, bezpečnosti při udržování a užívání stavby (včetně bezbariérového užívání), ochrany proti hluku, úspor energie a ochrany tepla. Údržbou stavby se rozumějí práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost.

Odpovídající způsob užívání, řádná údržba a včasné provádění běžných i plánovaných oprav objektů pozemních staveb jsou podmínkou dosažení jejich plánované životnosti, trvanlivosti, maximalizace užitných hodnot a optimalizace provozních nákladů. Řádné užívání objektů je nutnou podmínkou pro jejich správnou funkci a bezpečný a spolehlivý provoz.

Tohoto stavu se dosahuje řádným užíváním, větráním, úklidem a běžnou údržbou, plánovanými opravami a bezodkladným odstraňováním havarijních stavů. Zásahy osob bez potřebného zvláštního oprávnění nebo odborné kvalifikace (neoprávněných osob) do konstrukce a zařízení objektu jsou nepřipustné a mohou mít za následek ztrátu záruky ze strany prodávajícího.

Řádné užívání objektu znamená také jeho užívání podle určeného účelu a to způsobem, který je v souladu s právními a technickými předpisy v platném znění, nepoškozuje stavební části ani technická zařízení budovy (např. rozvody elektřiny, vodovodu, kanalizace, zařízeníové předměty, koncová zařízení apod.), nenarušuje nebo neomezuje funkci technických systémů a zařízení objektu (např. větrání a vytápění, vodovodu a kanalizace apod.), neobtěžuje nad únosnou mírou ostatní uživatele (obyvatele) objektu, jeho okolí a uživatele (obyvatele) okolních objektů. Řádné užívání objektu zahrnuje i dodržování pokynů k použití a údržbě veškerých, pro uživatele přístupných, zabudovaných materiálů (např. konstrukčních, izolačních apod.) a osazených výrobků (např. oken, dveří, kanalizačních vpustí, instalačních prvků apod.), jejich povrchových úprav (mj. např. nášlapných vrstev podlah, povrchu obkladů a maleb stěn a stropů, nátěrů apod.), zařízeníových předmětů (např. zařízení WC, umyvadel, výtokových baterií, ohříváčů vody, ventilátorů, osvětlovacích těles apod.) i všech dalších zařízení, která se v objektu nacházejí a používají (např. ručních přístrojů, elektrických spotřebičů apod.).

Součástí řádného užívání objektu je vedle úklidu a odstraňování odpadů i provádění běžné údržby (např. výměny nefunkčních světelných zdrojů a obdobného spotřebního materiálu, potřebného k provozu a užívání objektu, ošetrování a konzervace povrchů podlah, obnova maleb a nátěrů apod.), dále pak provádění kontrol a prohlídek objektu, jeho provozních částí a zařízení s následnou údržbou zaměřenou na odstranění zjištěných poruch a nedostatků, provádění plánované údržby stavebních a strojních částí – podle pokynů jejich výrobce (např. výměna tmelových výplní spár obkladů a dlažeb v hygienickém zázemí, výměna těsnících tmelů na obvodovém plášti objektu, mazání, čištění, kontrola provozních náplní strojů a zařízení apod.) a provádění mimořádných oprav (např. havarijních), resp. zajištění a nápravy stavu po mimořádných událostech (např. živelní pohromě, požáru, poškození stavby při dopravní nehodě apod.).

K řádnému užívání objektů patří i pravidelné provádění předepsaných servisních prohlídek a revizí. U strojů a zařízení se postupuje v souladu s platnou legislativou a podle platných pokynů výrobců jednotlivých zařízení, v návaznosti na výchozí revizi - mj. elektrických vedení a zařízení, výtahů, zařízení k ochraně před bleskem, odběrných zařízení, hasicích a protipožárních systémů, tlakových nádob a rozvodů apod. U rozvodů médií (např. elektřina) se po výchozí

revizi provádějí další pravidelné předepsané revize v souladu s platnými předpisy (viz. níže), v případě zásahu do vedení oprávněnou či neoprávněnou osobou nebo po mimořádné události.

Při provádění úklidu a provozní údržby je nutno postupovat s odbornou péčí v souladu s platnými právními předpisy, tzn. tam, kde je to předepsáno zajistit provedení udržovacích prací osobami s příslušným oprávněním (např. práce na elektrickém rozvodu, hromosvodu, výtahu apod.) a odbornou kvalifikací (např. práce na zdravotních instalacích, vzduchotechnice, stavebních částech apod.).

Zanedbáním technické péče o jednotlivé konstrukční a provozní části objektů, vzniká riziko jejich poškození i devastace dalších částí objektu, vznik nepříznivých hygienických podmínek a následných škod. Dochází tím také k postupnému nadměrnému opotřebení, chátrání a snížení standardu budovy.

Pokyny k úklidu

Úklid vnitřních prostor se provádí za účelem odstranění nečistoty zavlečené zvenčí a nečistoty vznikající při užívání objektu. Čistí se především podlahy, jejich čisticí zóny, parapety oken, madla zábradlí, čistitelné části povrchů stěn (např. omyvatelné nátěry, obklady), zařizovací předměty, povrch svítidel, jejich stínidla nebo rozptylovací kryty, výtokové baterie, povrchy oken a dveří včetně kování, ovládacích prvků i jejich rámců, výplně zábradlí, dveře a kryty instalačních skříní nebo otvorů do šachet a vestavěný nábytek, přístupně vedené rozvody vody, kanalizace, topení, vzduchotechniky apod.

Při čištění se musí postupovat tak, aby se nevířil prach nebo neroznášela špína po čištěných površích například používanými hadry, utěrkami, houbami, špinavou vodou apod., přičemž se postupuje shora dolů, od čistších povrchů k více znečištěným. Na vlhkých površích je přitom třeba dbát zvýšené bezpečnosti při pohybu osob (provádějících úklid i ostatních).

Minimální frekvence úklidu vnitřních prostor objektu musí odpovídat intenzitě skutečného znečišťování tak, aby za provozu objektu byly neustále splněny hygienické limity parametrů vnitřního prostředí.

Úklid vnějších prostor (balkóny, lodžie, terasy, ploché střechy, fasády, chodníky patřící k objektu apod.), resp. vnějšího povrchu objektu, je zaměřen na provozní a požární bezpečnost, funkčnost, ochranu a prodloužení životnosti stavby. Patří k němu odstraňování pevných nečistot z čištěných ploch (prach, sedimenty, náletové rostliny, mech, listí, sníh, led apod.).

Minimální frekvence čištění musí odpovídat expozičním podmínkám v místě stavby pro dosažení stupně čistoty daného hygienickými požadavky a doporučeními výrobce čištěných materiálů/předmětů s cílem dosažení jejich co nejdelší životnosti.

K čištění se používají postupy a prostředky podle doporučení výrobců čištěných částí (materiálů). Součástí čištění je i výrobcem doporučený způsob konzervace a ochrany očištěného povrchu.

Povinností správce objektu je vypracovat si a dodržovat konkrétní plán úklidu vnitřních i vnějších prostor, v kontextu místních podmínek, intenzity provozu, ročních období a dalších parametrů, které mohou potřebu úklidu podstatně ovlivnit.

Kontrolní prohlídky

Níže uvedené minimální doporučené frekvence kontrolních prohlídek platí za normálních provozních podmínek. V případě mimořádných podmínek (např. zvýšená intenzita provozu, mimořádné povětrnostní podmínky, mimořádné události jako havárie apod.) je nutno frekvenci kontrol odpovídajícím způsobem zvýšit, tzn. prohlídky provádět dle situace v kratších intervalech.

Vizuální kontrola stavu vnitřních povrchů, zabudovaných předmětů a zařízení se provádí pravidelně při každém úklidu. Zjištěné závady nebo závady ohlášené někým z uživatelů (obyvatel) se odstraňují v rámci běžné údržby, v případech potřeby odborného zásahu nebo činnosti se zvláštním oprávněním se tyto opravy zajistí prostřednictvím oprávněných osob.

Pravidelně, min. dvakrát ročně, se kontrolují obalové konstrukce, tzn. vnější strana obvodového pláště včetně oken, dveří, střechy, prostupů, vnějších vedení a jejich prostupů do objektu (např. ochrana proti blesku, anténní svody

apod.), prostupujících konstrukcí a svodů (např. komínů, světlíků, větracích a instalačních šachet, vpustí odvodnění, odvětrání kanalizace apod.). Kontroluje se u nich stav povrchu (např. kompletnost a neporušenost krytiny apod.), nepoškozenost povrchové vrstvy, těsnost detailů (např. těsnící výplně průchodek, stav tmelových výplní prostupů a spár, stav silikonů, klempířských spojů, hydroizolačních detailů apod.), pevnost a stabilita ukotvených konstrukcí atd.

V rámci pravidelné kontroly spojené s údržbou je nutné kontrolovat i technická zařízení objektu jako např. kanalizaci, vodovod, větrání, vytápění, elektroinstalaci (silnoproud i slaboproud), protipožární systémy (včetně hasicích přístrojů), výtahy, záchytný systém apod.

Zvláštní pozornost se věnuje funkčnosti odvodňovacího systému, tzn. dešťové, ale i splaškové kanalizaci. Kontroluje se neporušenost vedení, těsnost jeho spojů, čistota odvodňovacího systému. Jestliže je zanesen, vyčistí se ihned v rámci běžné údržby.

Při této prohlídce se s důrazem na funkční odvedení srážkové vody od objektu kontroluje i stav napojení objektu na okolní terén, popř. zpevněné plochy (např. okapové chodníčky, chodníky, vstupy, vjezdy, rampy apod.). V interiéru spodní stavby se vizuálně kontroluje těsnost prostupů objektových přípojek a neporušenost povrchu obvodové konstrukce (např. dodatečnými zásahy jako jsou prostupy nebo kotvení), výskyt vlhkých míst, vlhkých trhlin, prúsaků, výluhů, plísní apod.

Minimální frekvence kontrolních prohlídek kanalizace je dvakrát ročně, tj. např. před a po zimním období. Dešťová kanalizace se kontroluje a případně i čistí nejméně jednou za měsíc.

Zjištěné závady se odstraňují především v rámci běžné údržby, v případě potřeby odborného zásahu nebo činnosti se zvláštním oprávněním se tyto opravy zajistí vždy prostřednictvím oprávněných osob.

Běžná údržba

Běžná údržba spočívá mimo řádného úklidu především v doplňování spotřebního materiálu při provozu objektu, resp. náhradě nefunkčních nebo opotřebovaných spotřebních částí (např. dožilé světelné zdroje, výměnné filtry větracího zařízení, vybité akumulátory dálkových ovladačů, provozní náplně apod.).

Důležitou částí běžné údržby je řádná údržba a kontrola funkčnosti odvodňovacích systémů uvnitř objektu, na něm a souvisejících vně objektu v jeho areálu. Jedná se např. o čištění vpustí, odvodňovacích žlábků, střešních žlabů, lapačů splavenin, údržbu pachových uzávěrů, čištění odvodňovaných povrchů od volných i usazených nečistot, náletových rostlin, plevelů, mechů apod.

Frekvence běžné údržby je určena výrobcí příslušných zařízení a také intenzitou provozu v objektu. Je povinností správce vypracovat si a dodržovat plán běžné údržby a provádět ji s takovou četností, aby stavební objekt a jeho technická zařízení byly trvale bezpečné a plně funkční.

Plánovaná údržba a opravy

Základní povinností správce objektu z hlediska bezpečnosti provozu, jeho hospodárnosti a dosažení co nejdlejší řádné užitelnosti objektu je plnit konkrétní plán údržby a oprav, sestavený v souladu s provozními pokyny výrobců zabudovaných technických zařízení (např. vzduchotechniky, vytápění, záložního zdroje elektřiny, výtahu, elektrických zabezpečovacích systémů, protipožárních systémů apod.) ke stavebním částem a instalačním rozvodům (např. světlíkům, větracím šachtám, vodovodu, kanalizaci, elektrickým vedením, zařízením pro ochranu před bleskem apod.), podle místních podmínek, intenzity provozu a dalších podmínek, které mohou plány údržby a oprav ovlivnit. Plán údržby a oprav zahrnuje mj. kontroly, předepsané servisní prohlídky, revize, střední a generální opravy, popř. výměny zařízení jejich částí nebo konstrukcí. V případě vzniku mimořádné události (např. neplánované opravy, havárie apod.) musí majitel příslušnou část plánu údržby a oprav bezodkladně aktualizovat.

Od okamžiku převzetí objektu nebo jeho částí je odpovědností správce objektu, aby udržoval plán údržby a oprav neustále v aktuálním stavu a průběžně jej plnil. Správce objektu si vede dokumentaci o kontrolách plnění plánu údržby a oprav, o zjištěných skutečnostech a nápravných opatřeních nebo zlepšeních, která byla přijata zejména v případě zjištění provozních nebo bezpečnostních nedostatků.

Kniha kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby

Správce objektu je povinen vést Knihu kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby dle zákonných, normových a zde popsaných podmínek. Na základě zápisů v této knize a na základě příloh (samostatné zápisy a protokoly dodavatelů, určených servisních organizací případně pracovníků správce objektu) lze prokázat, že byly řádně prováděny kontrolní a servisní prohlídky, údržba a opravy dle Plánu kontrol, servisních prohlídek a údržby. Kniha kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby je předkládána společenství vlastníků ke kontrole a slouží jako podklad při uplatnění reklamace.

Oprava – souhrn činností následujících po zjištění poruchy. Jejím účelem je navrácení objektu do provozuschopného stavu. Tato činnost sestává z vyhledání poruchy (detekce a lokalizace), odstranění vzniklých nedostatků a následné kontroly správné funkce prvku, dílce, konstrukce nebo systému.

Údržba – činnost, jejímž účelem je udržení objektu v provozuschopném stavu po dobu stanovenou technickými podmínkami. Spočívá v pravidelně prováděné kontrole stavu objektu a v preventivních zásazích (preventivní údržba).

Kontrolní prohlídka – pravidelná, nepravidelná (nahodilá) i vyvolaná (počasím, nehodou, havárií) prohlídka provedená určenou poučenou a proškolenou osobou (se zkušenostmi a vědomostmi o předmětu prohlídky, prokazatelně proškolená z předané dokumentace). Prohlídka většinou vizuální, zaměřená na správnou funkci a úplnost předmětu prohlídky. Zápis do Knihy kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby.

Servisní prohlídka – pravidelná (plánovaná), nepravidelná (nahodilá) i vyvolaná (počasím, nehodou, havárií) prohlídka provedená zástupcem výrobce, montážní nebo servisní organizace, který je odborně způsobilý k provedení servisní prohlídky a případné údržby. Prohlídka většinou zaměřená na správnou funkci a kontrolu úplnosti konstrukce, servis zařízení a pravidelná údržba případné opravy. Proveďte se zápis do Knihy kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby a zápis (protokol) z provedené servisní prohlídky. Pravidelným prováděním servisních prohlídek výtahů, vjezdových vrat a závor, čerpadel, VZT zařízení, UPS, technologie jezírek, záchytného systému a komínů je podmíněna platnost záruky na tato zařízení.

Revize – pravidelná, v zákonné lhůtě, nepravidelná i vyvolaná (po zásahu, změně nebo nehodě, havárii) provedená autorizovanou (zákoně uznávanou) osobou (revizní technik), s předanou revizní zprávou a kulatým razítkem. Musí být proveden zápis do Knihy kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby.

Plán kontrolních a servisních prohlídek, revizí a údržby – seznam plánovaných kontrolních a servisních prohlídek, revizí a údržby pravidelně aktualizovaný a doplňovaný v termínech dle tohoto návodu, dle zákonných termínů a požadavků a dle jednotlivých návrhů a požadavků dodavatelů. Za správnost a úplnost odpovídá správce objektu, za revize a prohlídky v bytových jednotkách odpovídají majitelé bytových jednotek.

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci všech pracovníků podílejících se na údržbě a opravě objektů je základním požadavkem, který je nutné beze zbytku plnit. Významná rizika vznikají zejména při práci ve výškách, se stroji a na strojním zařízení (zejména točivými), elektrickými zařízeními a náradím, při pracích na instalacích elektřiny, tlakových rozvodech, resp. nádobách (např. ve výměňkových stanicích apod.).

Vstup na střechu je možný pouze pro vyškolené osoby za využití záchytného systému, příznivých klimatických podmínek (od +1°C do + 25°C) a požadované viditelnosti.

6.2 Společné chodby, schodiště, požární únikové cesty

Dbejte na dodržování základních hygienických pravidel při pohybu po společných prostorách (kouření, dodržování čistoty, zbytečný hluk, dupot apod.). Veškeré opravy na zařízení společných prostor (poškození vandaly či krádeže) budou hrazeny ze společných fondů Vás všech.

V objektu je stanovena návrhová teplota v chodbách 15°C. Na tuto teplotu je nezbytné chodby temperovat. Pro tento účel byly na jednotlivých podlažích osazeny v technických podlažích přímotopy – teplotu je možno regulovat. Omezením vytápění společných prostor pod stanovenou hodnotu budou zásadně změněny teplotní poměry

v dotčených konstrukcích. Dojde k podchlazení obvodových stěn bytů a k přenesení rosného bodu k vnitřnímu povrchu bytové stěny a k následnému poškozování stavebních konstrukcí. To platí i o vstupních dveřích do bytových jednotek, u kterých by vysoký rozdíl teplot mohl způsobit jejich poškození. V případě, že dojde k úplnému vypnutí otopných těles nebo ke snížení teploty pod projektem stanovenou teplotu, nelze vzniklé vady považovat za záruční.

6.2.1 Chráněná úniková cesta

Z nadzemního podlaží z každého bytu vede východ do společné chodby a na schodiště. Tato úniková cesta je vždy označena šipkami s piktogramy. Hlavní schodiště objektu včetně podest a mezipodest je chráněnou únikovou cestou typu B v celém svém rozsahu od 2.PP do 6.NP.

Z prostoru garáží v 1.PP a 2.PP lze unikat do vstupní haly a dále ven do otevřeného prostoru.

V prostoru společných chodeb a chráněné únikové cesty nelze skladovat ani osazovat žádný nábytek, materiál ani jiné věci, které by zabránily osobám v úniku nebo zvýšily požární riziko v těchto prostorech.

6.2.2 Požární odvětrání chráněné únikové cesty

V případě požáru a zakouření chráněné únikové cesty (chodby) se PO zařízení spustí tlačítkem umístěným v červené krabičce, tyto hlásiče jsou umístěny na každém patře (rozbije se sklíčko, stlačí tlačítko, i tak je ale nutné zavolat HZS). Aktivací hlásiče dojde ke spuštění požárního zařízení. Spustí se přetlakové větrání schodiště, kdy tlak vzduchu v CHUC je regulován upouštěním vzduchu světlíkem v 6. NP. Tento přetlak zajišťuje, aby se na únikové schodiště nedostaly kouřové zplodiny.

VZT zařízení vypne správce vyresetováním v ústřednách u jednotlivých světlíků.

Při případném zneužití bezpečnostních tlačítek, budou náklady na případný zásah hasičů hrazeny společně s vlastníkům.

Je zakázáno při požáru manipulovat s tlačítky CENTRAL a TOTAL STOP ve vstupních halách objektu umístěným vedle vchodových dveří. Tato tlačítka jsou určena pouze pro zasahující hasiče. Při aktivaci vypnou záložní zdroj UPS a odpojí požární zařízení!!!! Náklady spojené se zneužitím tlačítka budou hrazeny společně s vlastníkům.

6.2.3 Údržba a revize systému požárního odvětrání chráněné únikové cesty (schodiště):

Systém je bezúdržbový. Dle platných právních předpisů je nutná každoroční revize funkčnosti systému. Zajišťuje správce objektu nebo určená servisní organizace. O provedení revize musí být proveden zápis do Knihy kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby.

Společné chodby a chráněná úniková cesta jsou vybaveny nouzovým osvětlením s osazenými piktogramy pro případ výpadku proudu. Nouzové osvětlení je vybaveno bateriovými zdroji, které jsou funkční minimálně 60 minut po vypnutí elektrického proudu. Nouzové osvětlení musí být pravidelně revidováno. Záložní zdroje v nouzových svítidlech se kontrolují jednou za rok (zajišťuje správce objektu). O kontrole je nutné vést záznam.

6.2.4 Požární uzávěry – protipožární dveře/požární rolety

V každém podlaží je chráněná úniková cesta oddělena od společné chodby protipožárními uzávěry (dřevěnými nebo ocelovými protipožárními dveřmi) se samozavírači. **Upozornění:** součástí protipožárního opatření je i instalace samozavíračů a koordinátoru uzavření na dveřích. Je zakázána jakákoliv manipulace s těmito zařízeními, jejich funkce podléhá pravidelné revizi. Celková funkčnost samozavíračů ovlivňuje přímo požární bezpečnost přilehlých požárních úseků. V případě výměny dveří musí být zajištěna instalace schváleného typu samozavírače. Instalaci musí provádět pouze osoba s oprávněním k montáži PO zařízení.

V 1. PP a ve 2. PP jsou umístěny dveře do prostoru garáží. Tyto dveře jsou také požárními uzávěry oddělujícími chráněnou únikovou cestu od jiného požárního úseku (garáže). I tyto dveře musí být standardně uzavřeny a nelze je nijak zajišťovat aby zůstaly v otevřeném stavu.

Všechny protipožární dveře včetně vstupních dveří do bytů podléhají pravidelné revizi. O provedení revize musí být proveden zápis do Knihy kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby – zajišťuje správce objektu. V požárním úseku garáží 1.PP a 2.PP jsou umístěné požární rolety, ovládané lokální detekcí z obou stran. Tyto rolety v případě požáru zajišťují oddělení jednotlivých požárních úseků.

6.2.5 PSUM – požární stěnové uzávěry

Pro přívody vzduchu do sklepních komor jsou osazeny požární stěnové uzávěry /PSUM/. Správce objektu zabezpečuje kontrolu (revizi) 1x za rok.

O provedení revize bude proveden zápis do Knihy kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby. Správce objektu také zabezpečuje kontrolu PO ucpávek a PO VZT klapek (revizi) 1x za rok. Vizuální kontrolu polohy PO klapek a PSUM je nutné dělat průběžně. Minimálně jednou týdně.

6.2.6 Požární hydranty a hasicí přístroje

V prostoru chráněné únikové cesty jsou v každém nadzemním podlaží umístěny požární hydranty, které jsou délkou své hadice uzpůsobeny pro hašení v rozsahu daného podlaží, jsou vybaveny hadicí s proudnicí umožňující účinný zásah. Hydrantové skříně jsou uzavřeny a opatřeny plombou, při jakémkoliv poškození plomby anebo vlastního vybavení skříně oznamte prosím toto ihned správci objektu.

Ve společných chodbách a v prostoru garáží jsou také umístěny ruční hasicí přístroje. Seznamte se prosím s jejich umístěním a možností použití.

Nepodceňujte funkci těchto zařízení prvního zásahu, při vzniku požáru můžete jejich vhodným použitím zabránit vzniku větších škod.

Požární hydranty i ruční hasicí přístroje podléhají systému pravidelných kontrol a revizí, které je správce objektu povinen zajistit.

Hasicí přístroje mohou používat pouze osoby starší 18 let, fyzicky a duševně způsobilé, které jsou obeznámeny s jejich obsluhou.

Ruční hasicí přístroj (dále jen RHP) je technický prostředek obsahující hasivo, které je vnitřním přetlakem vytlačováno do ohniska požáru. Zkontrolujte, je-li ručička tlakoměru v zeleném poli, pak je HP pod stálým tlakem.

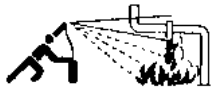
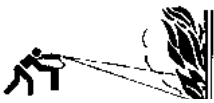
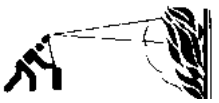
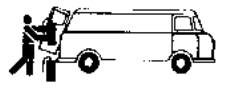
Ruční hasicí přístroje mohou být použity v závislosti na druhu hasební látky pouze k hašení třídy požáru, která je vyznačena na typovém štítku přístroje.

Postup použití hasicího přístroje je znázorněn na typovém štítku pomocí piktogramů a textu. Hašení elektrických zařízení pod napětím je přípustné pouze tehdy, je-li to uvedeno na typovém štítku spolu s omezujícími podmínkami, které musí být z bezpečnostních důvodů dodrženy. Případné náklady za zneužití PO hasicích zařízení uhradí Bytové družstvo.

Váš bytový objekt je ve společných prostorech vybaven mimo hydrantů též práškovými ručními hasicími přístroji. Práškový RHP slouží k hašení požáru třídy A (požár pevných látek, zejména organického původu), požáru třídy B (požáry kapalin, nebo látek přecházejících do kapalného skupenství) a požáru třídy C (požáry plynů).

RHP práškový může být použit na hašení požáru zařízení pod napětím do 1 kV z minimální vzdálenosti 1 metr při dodržení bezpečnostních předpisů.

KONTROLOVANÉ ZAŘÍZENÍ / POVINNOST	DRUH ČINNOSTI	ČETNOST PROVÁDĚNÍ
požárně bezpečnostní zařízení (veškeré)	funkční zkoušky	před uvedením do provozu
požárně bezpečnostní zařízení včetně vstupních dveří do bytu	kontrola provozuschopnosti	min. 1x za rok
odběrní místo požární vody	výchozí kontrola a tlaková zkouška	před uvedením do provozu
hydrantové systémy	provozní kontrola	min. 1x za rok
suchovody (budovy výška nad 30m)	provozní kontrola	min. 1x za rok
EPS	zkoušky činnosti ústřední a doplňujících zařízení	1x za měsíc
	zkoušky činnosti samočinných hlásičů a ovládaných zařízení	1x za půl roku
hasicí přístroje	kontrola provozuschopnosti	po každém použití, v případě pochybnosti o provozuschopnosti, min. 1x za rok
	periodická kontrola: vodní a pěnové ostatní	1x za 3 roky 1x za 5 let
dodržování předpisů o požární ochraně	preventivní požární prohlídky a kontrola dokumentace: vysoké požární nebezpečí zvýšené požární nebezpečí bez zvýšeného požárního nebezpečí	min. 1x za 3 měsíce min. 1x za 6 měsíců min. 1x za rok

	SPRÁVNĚ	ŠPATNĚ
Požár hasit po směru větru.		
Hořící plochu hasit od kraje.		
Odkapávající a stékající látky hasit od shora dolů.		
Hořící stěny hasit zdola nahoru.		
Při použití více přístrojů tyto nasadit najednou, ne postupně.		
Dát pozor na opětovný vznik požáru.		
Po každém použití has. přístroje zajistit opětovné naplnění, nevracet zpět na věšák.		

Provoz a kontroly požární bezpečnostních zařízení, dle vyhlášky MV č.246/2001 Sb. – viz. tabulka.

O provedení revizí bude proveden zápis do Knihy kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby. Veškeré revize zajišťuje správce objektu.

6.2.7 EPS (elektronická protipožární signalizace)

V tomto objektu není elektronická protipožární signalizace osazena.

6.2.8 Povrchové úpravy

Všechny povrchové úpravy společných chodeb a chráněné únikové cesty tzn. dlažby a nátěry podlah, malby stěn, označení pater a bytů, nátěry zárubní, dveře včetně prahů a zábradlí jsou vybrány pro použití do společných chodeb a chráněných únikových cest. Bez povolení správce objektu nelze do těchto konstrukcí, jakkoliv zasahovat, odstraňovat a měnit je, doplňovat, nahrazovat, případně osazovat jinými předměty.

6.2.9 Zámečnické konstrukce

Ocelové konstrukce jako jsou zábradlí na schodištích, balkonech, terasách, přístřešky na popelnice včetně kotevních systémů atd. jsou opatřeny povrchovou úpravou žárovým zinkem a pak příslušným barevným nátěrem. Všechna zábradlí balkonů, teras a schodišť jsou osazena dle projektové dokumentace a nelze je odstraňovat či s ním, jakkoliv manipulovat.

6.3 Vstupy do objektu

6.3.1 Vstup do objektu

Hlavní vstup do objektu H7 je v úrovni 1. PP z ulice Kardausova.

Dveře vstupu do objektu a vstupu do a z garáží jsou opatřeny elektromagnetickými zámky (systém Assa Abloy) a samozavírači. Z bezpečnostních důvodů musí probíhat pravidelná kontrola uzavření proti vniknutí neoprávněných osob do objektů (zákaz aretace dveří, zákaz ponechání otevřených garážových vrat bez dohledu atd.)

Vstupy jsou zabezpečeny přístupovým systémem, který ovládá otevírání vstupních dveří pomocí čipů, které Vám byly předány při převzetí bytů.

V případě výpadku proudu je systém zálohován bateriovým zdrojem. Vedle hlavních vstupních dveří je umístěno zvonkové tablo s komunikátorem domácího telefonu. Dalšími vstupy (vjezdy) do objektu jsou garážová vrata a vstupní dveře z garážového prostoru do schodiště v 1. PP a 2. PP. Tyto dveře jsou ve směru z garáží do vstupní haly zabezpečeny přístupovým systémem (čtečkou čipů), která umožní otevřít pouze uživatelům domů. Garážová vrata jsou ovládána GSM bránou, případně pomocí dálkového ovladače. Každá garážová vrata jsou dále opatřena čtečkou čipů, které se mohou využít jako sekundární zdroj pro otevření garážových vrat. Využití těchto vstupů je umožněno pouze uživatelům garážových stání. **Do vašeho objektu bylo také instalováno otevírání pomocí světelného znamení ze strany samotné garáže. Stačí prokliknout dálkovými světly a vrata se automaticky otevrou.**

6.3.2 Návaznost na Chráněnou únikovou cestu

Vzhledem k tomu, že vstupní dveře do objektu a dveře mezi vstupní halou, garážemi a schodištěm navazují na chráněnou únikovou cestu, nelze v místě jejich pohybu umísťovat žádné předměty, které by omezily jejich pohyb. Bezprostředně před východ z objektu nelze umísťovat žádné předměty (lavičky, květináky, rohože vyšší než 20 mm atd.), které by bránily v úniku osob z objektu.

6.3.3 Přístupový systém

Přístup do objektu je zabezpečen přístupovým systémem, který ovládá otevírání vstupních dveří do objektu čipem. Vrata do garáží jsou ovládána pomocí GSM brány, přístupovým čipem, dálkovým ovládáním **nebo pomocí světelného znamení pouze ze strany garáže**. Vstup přes dveře do schodiště z garážového prostoru a obráceně je umožněn přes přístupový systém na čip. V případě požáru je tento systém odpojen a vstup je uvolněn.

Na jednu bytovou jednotku je standardně uvažováno s předáním 3 ks čipů. Pro uživatele garážového stání dojde při převzetí k zaregistrování do GSM brány k možnosti ovládání garážových vrat. V případě, že Vám počty čipů nedostačují, na požádání a za úplaty Vám další správce objektu zajistí.

Na zařízení musí být prováděn pravidelný servis autorizovanou organizací, který je podmínkou platnosti záruky. Zvonkové tablo systému Techfass s komunikátorem je propojeno s domácími telefony do jednotlivých bytových jednotek, přes které je umožněno dálkově otvírat vstupní dveře. Otevírejte vstupní dveře vždy až po hlasové kontrole, koho do objektu vpouštíte, jinak snižujete bezpečnost svou i ostatních obyvatelů. Umístění jmenovek do zvonkového tabla provede správce objektu na základě Vašeho požadavku.

6.3.4 Vstupní dveře do objektu

Vstupní dveře do objektů jsou z hliníkových profilů s práškovým nástřikem. Vzhledem k četnosti užívání je nezbytné se o ně starat s náležitou péčí. Nedovolte, aby došlo k nárazům do dveří, úderům různými předměty nebo násilné zavírání průvanem, kliku dveří nepřetěžujte. Údržbu má za povinnost správce a zde jsou uvedeny základní úkony:

- **Zámek:** Zámek nevyžadují žádnou mimořádnou údržbu. Pouze jednou ročně je třeba namazat třecí plochy u střelky a závory mazivem vhodným k tomuto účelu. Rovněž dotažení připojovacích šroubů je nutné min. 1 x ročně zkontrolovat.
- **Dveřní klika:** U dveřních klik a madel je třeba kontrolovat dotažení upevňovacích šroubů v intervalu 1x měsíčně. Dveřní klika se musí po jejím stisknutí vždy vrátit do horizontální polohy
- **Těsnění:** Veškerá těsnění, dorazová i zasklívací, jsou vyrobená z trvale plastického materiálu. Ošetření jeho pohledových ploch se provádí glycerinem, který zamezí oxidaci jeho povrchu. Mechanicky porušená těsnění je třeba neprodleně vyměnit.
- **Dveřní zavírače:** Většina používaných zavíračů nevyžaduje speciální údržbu, pokud byly při uvedení do provozu správně nastaveny, tj. zavírací síla, rychlost zavírání, koncový doraz při zavírání. V případě závady na zavíračích je třeba postupovat přesně podle návodu daného výrobcem použitého zavírače. Seřízení doporučujeme provádět s výraznější změnou teplot (léto-zima).
- **Povrch dveří:** Povrch dveřních AL profilů je opatřen buď práškovým nástřikem nebo eloxováním. Oba druhy povrchové úpravy je možné ošetřit běžnými čistícími prostředky, které nezpůsobí chemické a mechanické narušení jejich povrchu.
- **Ostatní závady:** Veškeré pohyblivé části dveří musí mít plynulý chod. Jakékoliv ostatní možné závady, způsobené především nevhodným zacházením je nutno řešit s odborně proškolenou firmou, nejlépe výrobcem konkrétních dveří.

Rámy, zárubně a neprůhledné výplně je možné čistit vyždímaným měkkým hadříkem namočeným ve vodě s běžnými čistícími prostředky v koncentraci určené výrobcem příp. vhodnými bezvodými přípravky. Při čištění rámu, dveřních křídel a všech typů výplní se nesmí používat ostrých předmětů, drátěnek a přípravků, ve kterých je obsažen písek či jiné pevné abrazivní částice, z důvodu nebezpečí poškození povrchové úpravy.

Čištění skla se provádí běžnými neagresivními saponáty, na čištění skel se nesmí používat kyseliny, rozpouštědla a jiné chemické přípravky.

Narušení celistvosti ochranné silikonové vrstvy musí být bezprostředně odstraněno (neutrálním silikonovým tmelem). Při poškození ochranné vrstvy většího rozsahu je nezbytné konzultovat odstranění závady s výrobcem dveří.

Vzhledem k tomu, že vstupní dveře do objektu jsou součástí chráněné únikové cesty, podléhají v souladu s §7 vyhlášky Ministerstva vnitra č.246/2001 Sb. provedení pravidelné kontroly provozuschopnosti minimálně 1x za rok.

6.3.5 Poštovní schránky

Poštovní schránky jsou umístěny v prostoru vstupní haly hned vedle výtahu. Při předání bytové jednotky budou klientům předány klíče od schránek. Schránky jsou z nerezového plechu a opatřeny příslušným barevným nátěrem. Udržují (čistí) se vlhkým hadříkem se saponátem.

6.3.6 Zrcadla

V prostoru vstupní haly jsou umístěna tzv. „chytrá zrcadla“ se zabudovanou LCD obrazovkou. Údržba je běžná jako jiné skleněné konstrukce bez použití čisticích prostředků a přípravků s abrazivním materiálem prostředky neobsahujícími agresivní chemikálie (kyseliny, louhy apod.).

6.3.7 Čistící zóny (vnější i vnitřní)

Doporučujeme z čistících zón min. 1x měsíčně odstranit mechanické nečistoty vysátím/vyklepáním. Vnitřní zóna bude pravidelně čistěna 2x týdně v rámci standardního úklidu společných prostor. Při čištění bude pravidelně provedena kontrola stavu čistících zón, jejich poškození (zkroucení, ohnutí, roztržení, opotřebení, krádež), opravu zabezpečí správce objektu. Na vnitřek čistící zóny v případě nadměrného opotřebení, nebo poškození či krádeže nelze uplatňovat záruku.

6.4 Kočárkárna

V domě H7 je umístěna společná kočárkárna a kolárna. Vstup do těchto místností je ovládán vstupním čipem.

6.5 Výtahy

V objektu je umístěn výtah firmy KONE. Výtah není požárně evakuační.

6.5.1 Požadavky na majitele výtahu

Požadavky na provozovatele výtahu řeší správce objektu. Ten je povinen zajišťovat pravidelné revize a kontroly. Přesné a úplné znění požadavků je v technické dokumentaci výtahu oddíl 5. Údržba a opravy. (dle ČSN EN 13015, část 4.3.2.) Majitel (prostřednictvím správce) musí udržovat zařízení v podmínkách bezpečného provozu. Ke splnění tohoto požadavku majitel musí použít servisní organizaci vyhovující požadavkům normy ČSN EN 13015. A dále:

- Splnit všechny národní předpisy a jiné požadavky, které platí pro majitele a mají vztah k údržbě.
- Zajistit plánovanou údržbu servisní organizací nejpozději při uvedení zařízení do provozu, nebo jestliže zařízení zůstalo po dlouhou dobu nepoužívané, před prvním uvedením zařízení do provozu.
- Udržovat u osobní/nákladních výtahů, prostředky pro oboustrannou komunikaci účinné a napojené na 24hodinovou vyprošťovací službu po celou dobu, kdy zařízení může být používáno.
- Vyřadit osobní/nákladní výtah z provozu, jsou-li prostředky pro oboustrannou komunikaci mimo provoz.
- Vyřadit zařízení z provozu v případě nebezpečných situací.
- Informovat servisní organizaci:
 - Okamžitě o jakékoliv zjištěné nesprávné funkci zařízení nebo abnormální změně jeho bezprostředního okolí
 - Okamžitě po vyřazení zařízení z provozu v případě nebezpečné situace
 - Vztít v úvahu důsledky posouzení rizik provedeného servisní organizací.
- Ujistit se, že posouzení rizik při údržbě bylo provedeno:
 - Změní-li se servisní organizace
 - Změní-li se používání budovy anebo zařízení
 - Po větší úpravě zařízení nebo budovy
 - Po havárii související se zařízením, pokud k ní dojde
- Pokud se týká přístupu do budovy vyhrazenému servisním pracovníkům, informovat servisní společnost o:
 - Přístupových cestách, které je potřebné využívat, a o evakuačním plánu budovy v případě požáru;
 - Místě, kde se nacházejí klíče od vyhrazených prostor
 - Osobách, které musí, je-li to nutné, doprovázet servisní pracovníky k zařízení;
 - Osobních ochranných pomůckách, které je třeba používat v případě nutnosti na přístupových cestách, a kde se nacházejí.

- Zajistit, aby jméno a telefonní číslo servisní organizace bylo také k dispozici uživateli zařízení, trvale umístěné a zřetelně čitelné.
 - Zajistit, aby klíče ke dveřím (poklopům) do strojovny a prostoru pro kladky a ke kontrolním a nouzovým dveřím (poklopům) byly trvale k dispozici v budově a byly používány pro vstup pouze oprávněných osob.
 - Zajistit pro servisní organizaci provádějící vyproštění osob za všech okolností bezpečný přístup do budovy a k zařízení.
 - Udržovat přístup k pracovním prostorům a do pracovních místností bezpečný a volný pro servisní pracovníky a informovat servisní organizaci o jakémkoliv nebezpečí nebo o změně na pracovišti a/nebo na přístupových cestách (osvětlení, překážky, vlastnosti podlah atd.).
 - Kromě přezkoušení a zkoušek prováděných pověřenou servisní organizací, provádět u výtahů ve svém vlastním zájmu opakovaně tyto činnosti:
 - Jízdy nahoru a dolů po celém zdvihu k zjištění změn v kvalitě jízdy nebo poškození zařízení
- Typickými prvky, které je třeba překontrolovat ke zjištění, že jsou na svém místě, nepoškozené a se správnou funkcí jsou:
- Šachetní dveře a dolní vedení dveří
 - Nepřesnost zastavování
 - Ukazatele, které jsou umístěny na všeobecně přístupných prostorách
 - Ovládače ovladačových kombinací ve stanicích
 - Ovládače ovladačové kombinace v kleci
 - Ovládače pro otevírání dveří
 - Prostředky oboustranné komunikace umožňující spojení klece se stálou poruchovou a vyprošťovací službou
 - Normální osvětlení kabiny
 - Zařízení pro reverzaci dveří
 - Bezpečnostní značky a piktogramy

Přesné a úplné znění dalších požadavků vztahujících se na majitele/provozovatele výtahu najdete také v ČSN 274002, část 4.3.

6.5.2 Návod k používání výtahu

Následující návod podává informace o bezpečném používání výtahu, jeho základním servisu a informuje o případných nouzových situacích a postupu při nouzovém stavu. Jakékoliv odchylky od standardního chování výtahu v provozu, jakož i neobvyklý způsob provozu, zvýšenou hlučnost nebo nenormální pohyb je třeba neprodleně oznámit správci nebo servisní organizaci.

Tyto výtahy jsou určeny pro dopravu osob a nákladu o maximální hmotnosti odpovídající nosnosti výtahu, určenou rychlostí za stanovených podmínek. Případné přetížení klece bude oznámeno zvukovou a světelnou signalizací – další jízda je možná pouze po vystoupení dostatečného počtu osob nebo vyložení části nákladu. V případě používání výtahu jiným způsobem, než je uvedeno v tomto návodu, jakož i v případě provádění servisu jinou firmou než firmou KONE, nebo jím určenou organizací dodavatel výtahu odmítá nést odpovědnost za jakékoliv škody způsobené v souvislosti s používáním tohoto výtahu. Prováděním pravidelných revizí a prohlídek se zjišťují rizika provozu a zajišťuje se jejich odstranění. Veškeré následné technické úpravy tohoto zařízení je nutno uvést do průvodní dokumentace. Pouze použití originálních výtahových dílů dodavatele výtahu zajišťí plnou bezpečnost a provozuschopnost výtahu.

6.5.3 Funkce výtahů v případě požáru

UPOZORNĚNÍ: Výtahy nejsou určeny pro evakuaci osob v případě požáru budovy!!!

Toto je pouze jednoduchý návod k používání výtahu. Podrobnou dokumentaci k danému typu výtahu si lze vyžádat u správce objektu. K úniku z budovy slouží CHUC tedy prostor schodiště.

6.6 Garáže

Využití prostoru garáží je umožněno pouze uživatelům garážových stání.

6.6.1 Prostor společných garáží

Garáže jsou přístupné vlastníkům jednotek, ke kterým náleží právo jejich užívání. Do prostoru garáží se vjíždí vjezdovým tunelem. Režim užívání výše uvedených prostor se řídí prohlášením vlastníka a zákonem č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem. Při vjezdu do prostoru garáží je nutné otevřít vjezdová vrata pomocí GSM brány, přístupovým čipem, dálkovým ovladačem nebo světelným proklikem. Vrata se automaticky uzavřou po projetí vozidla.

Dopravní řešení v podzemních podlažích je zpracováno podle předložené „Průvodní zprávy DŘ“.

V případě ztráty/zapomenutí mobilního telefonu je u garážových vrat osazena čtečka k přístupovým čipům, které jste obdrželi při převzetí bytu. Dá se použít i dálkové ovládání, které je na vyžádání a za úhradu u správce objektu.

Na objektu H7 je čidlo umístěné před vraty na fasádě objektu.

Výjezd z garáží je umožněn i za pomoci světelného znamení, kdy po zablikání dálkovými světlými na garážová vrata dojde k automatickému otevření vrat. Světelné znamení je umožněno pouze ze strany garáží nikoli z exteriéru.

Do prostorů garáží je přísně zakázán vjezd vozidel vyšších (včetně přepravních zařízení umístěných na střeše vozidla) než 2,0 m!

V prostoru garáží se nad podhledem nachází rozvody topení, teplé a studené vody, kanalizace a elektrorozvody. Stoupací vedení (těchto rozvodů) mají uzávěry v podhledu pod stropem nad garážovým stáním. Majitelé těchto garážových stání jsou povinni na vyzvání umožnit zástupcům správcovské firmy přístup k zařízením za účelem revize či opravy.

Upozornění: Jakákoliv manipulace s výše uvedenými zařízeními je zakázána.

V prostoru garáží nesmí být skladovány hořlavé, výbušné, toxické či jinak nebezpečné látky nebo předměty, umožňující výskyt hmyzu a hlodavců.

Provozní řád pro hromadné garáže

Provoz v garážích je možný pouze za dodržení dopravního značení před vjezdu do krytých garážových stání a uvnitř garáží.

V garáží nesmějí parkovat vozidla s pohonem na stlačený plyn (LPG/CNG viz. Vyhláška č. 341/2002 Sb. v platném znění)

Cizí osoby mají do garáží vstup zakázán!!!

Práva a povinnosti uživatelů garáží:

- Garáže slouží k parkování osobních a malých užitkových vozidel oprávněných uživatelů, která jsou v řádném technickém stavu (nevytéká z nich olej apod.).
- Provoz v garážích je nepřetržitý. Parkovací plocha je rozdělena na jednotlivá stání, která jsou označena. Každý uživatel je oprávněn užívat pouze takové stání, které zakoupil. Každému uživateli byl zadán přístup ke GSM bráně, která mu umožňuje vjezd do garáží a opravňuje ho k parkování, a čip, který ho opravňuje k přístupu do garáží z vnitřního nebo vnějšího prostoru domu.
- Uživatel je oprávněn umístit na přiděleném parkovacím místě pouze vozidlo odpovídající podmínkám v kupní smlouvě. Dále je povinen neodkladně oznámit správci, všechny změny týkající se uživatele nebo vozidla.
- Uživatel je povinen své parkovací místo udržovat čisté.
- Dvakrát ročně provede nebo zabezpečí správce objektu kompletní zametení a vyčištění plochy garážového prostoru

včetně odstranění mechů a tráv ze spár betonové dlažby a kontrolu dopravního značení. O provedení kontroly bude proveden zápis do Knihy kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby.

- Uživatel je povinen v případě problému s vjezdem do garáží tuto skutečnost neodkladně ohlásit správci objektu.
- Správa objektu neodkladně navrhne vlastníkům objektů zrušit právo užívání garáží v případě neplacení poplatků spojených s užíváním garáží, při soustavném porušování provozního, nebo požárního řádu garáží.
- Nepojízdná vozidla nebo vozidla ve špatném technickém stavu, která mohou ohrožovat bezpečnost a životní prostředí či zařízení garáží, nechá správa objektu po předchozím oznámení vlastníku vozidla na jeho náklady odstranit.
- Děti se mohou pohybovat v prostorách garáží pouze v doprovodu dospělých osob, které odpovídají za jejich bezpečnost.
- V prostorách garáží je zakázáno:
 - provádět opravy, mýt a čistit vozidla, doplňovat pohonné hmoty,
 - znečišťovat plochy stání, kouřit a manipulovat s otevřeným ohněm nebo s hořlavými případně výbušnými látkami, nechat volně pobíhat zvířata.

Další povinnosti uživatelů garáží:

- Řídit se pokyny správy objektu, dbát výstražných nápisů a značek, které jsou umístěny při vjezdu do garáží. Při jízdě ve všech prostorách garáží je stanovena max. rychlost 20 km/hod a povinnost jet s rozsvícenými potkávacími světly. Z hlediska pravidel silničního provozu je nutno respektovat požadavky zákona č. 361/2000 Sb. v platném znění, zejména přednost v jízdě dle dopravního značení a v případě, že není značení provedeno, dodržovat přednost vozidel jedoucích zprava.
- Vozidlo ponechat na vyhrazeném stání se zařazeným rychlostním stupněm nebo parkovací brzdou.
- Na parkovacím stání ani kdekoli v prostorách garáží neskladovat žádné hořlaviny, různé předměty či materiály. Je zakázána instalace různých skříní, polic nebo volné odkládání věcí v celém prostoru garáží.
- Vozidlo řádně uzamknout, neponechávat ve vozidle volně položené předměty a věci vyšší hodnoty.
- Neodkladně hlásit Policii ČR škody na vozidle, které byly prokazatelně způsobeny během stání v garáží a dále postupovat v souladu s §47 zákona č. 361/2000 Sb. v platném znění (zákon o provozu na pozemních komunikacích).
- V prostorách parkovacího stání pobývat pouze po dobu nezbytně nutnou k zaparkování vozidla, vyložení nebo naložení nákladu a výjezdu vozidla.
- Uživatel s poškozeným vozidlem je povinen před vjezdem do garáží tuto skutečnost ohlásit správě objektu a vyčkat dalších pokynů.
- Do garáží není povoleno vjíždět vozidlům s přívěsy.
- Vjíždějte do prostorů garáží pouze s vozidlem očištěným od nečistot, a to zvláště v zimním období, kdy tající sníh s posypovými solemi může poškodit pochozí vrstvu podlahy.
- Uživatelé garáží odpovídají vlastníky objektu za škody, které způsobili sami, jejich rodinní příslušníci nebo návštěvníci na zařízení garáží.
- Při poruše vjezdových vrat je uživatel povinen tuto skutečnost neodkladně oznámit správě objektu.
- Z otevřených a částečně otevřených garážových stání zajišťuje odklizení sněhu správce. Zde prosím věnujte pozornost pokynům správce objektu a umožněte provádět mimořádnou zimní údržbu prostor garáží.

6.6.2 Garážová vjezdová vrata

Ovládání vrat:

- 1. standardní:

Vytočením z uloženého telefonního čísla na mobilní číslo předané při přejímce parkovacího stání. Vrata se zavírají s prodlevou cca 10 s automaticky.

Stiskem tlačítka na dálkovém ovladači. Vrata se zavírají s prodlevou cca 10 s automaticky. Výměna baterie DO se provede po sejmutí krytu vysílače. Životnost baterie je cca 12 měsíců.

Příložením přístupového čipu ke čtečce umístěné vedle vjezdových vrat.

Výjezd z garáží je umožněn i za pomoci světelného prokliku, kdy po zablikání dálkovými světly dojde k otevření vrat.

- 2.nouzové

V případě výpadku proudu lze vrata otevřít pomocí ocelového řetízku, který je hned vedle vrat (s umístěním a obsluhou Vás seznámí správce objektu).

Nouzové ovládání vrat je určené pouze pro stav výpadku elektrického proudu. Manipulaci s nouzovým ručním ovládáním smí provádět pouze poučená osoba (viz. výše – názorné předvedení správcem objektu pro uživatele garážových stání).

UPOZORNĚNÍ:

Maximální rychlost vozidel při průjezdu vraty je 5 km/h!!!

V případě kolize vrat uživatel v žádném případě nesmí s vraty jakkoli manipulovat a závalu ihned oznámí správci objektu.

Na zařízení musí být prováděn pravidelný servis autorizovanou organizací, který je podmínkou platnosti záruky. Při zavírání vrat se přesvědčte, že v dráze vrat není žádná překážka (nestandardní náklad, tyče, lanka, kabely) a v dosahu vrat nejsou volně pobíhající domácí zvířata nebo děti. Během pohybu vrat se jich nedotýkejte ani nestůjte v jejich bezprostředním dosahu, hrozí zachycení částí oděvů, zavazadel atd.

Do zařízení a jeho součástí je zakázáno zasahovat, vrata je zakázáno, jakkoliv upravovat nebo doplňovat a osazovat neodsouhlasenými prvky (reklama, zástěny, plachty apod.).

Údržba vrat:

Údržbu zajišťuje správce objektu dle podmínek servisní smlouvy. **Vrata je nutno podrobit revizi dle pokynu výrobce.**

Kontrola vrat:

Kontrolu vrat zajišťuje servisní organizace na základě uzavřených servisních smluv.

Platnost sjednané záruky na výrobek je podmíněna prováděním periodických servisních prohlídek.

6.6.3 Podlahy garáží

Povrch garáží a garážových stání v 1.PP a 2.PP je proveden nátěrem.

Údržbu čištěním je nutno provádět pravidelně podle stupně jejího znečištění, avšak nejméně 1x měsíčně. Hrubé nečistoty pravidelně odstraňujte mechanicky zametením, nepoužívejte ostré předměty a abrazivní materiály. V případě mokrého čištění použijte čistou vodu, případně s přidávkou saponátu. Při strojním čištění používejte výhradně měkké neopotrebené pady - kartáče, neboť tvrdé pady mohou zanechat na povrchu stopy.

Čistící prostředky nesmějí obsahovat organická rozpouštědla, louhy a kyseliny, abrazivní látky. Rovněž nepřipustné je čistit tyto podlahy pomocí organických rozpouštědel (např. aceton, toluen, xylol, trichlorethylen apod.). Účinnost čištění vyzkoušejte předem na malé skryté ploše. K čištění zbytků sněhu a solí nepoužívejte nástroje s kovovou násadou, ale jen gumovou stěrku.

Z důvodu omezení tvorby kaluží a případné námrazy na podlaze nutná očista vozidel od sněhu před vjezdem do garáží. Průběžně odstraňujte kaluže a námrazy, zejména v místech, kde hrozí styk vody se zděnými stěnami a příčkami. Průběžně je nutné kontrolovat stav vody v sběrných jímkách, případně vodu odčerpat. Před vjezdem do garáží provádějte očistu vozidel znečištěných blátem a listím – zabráníte tím vnášení nečistot do prostoru garáží a špinění podlahy. Odstraňujte případné kaluže nebo kusy sněhu z podlahy garáží.

6.6.4 Únikové východy

Únikový východ z prostoru garáží je označen piktogramem. Úniková cesta v objektu H7 je vedena požárním uzávěrem (dveřmi) do prostoru ke schodišti vstupní haly domu a odtud do venkovního prostoru.

6.6.5 Osvětlení garáží

Osvětlení garáží se rozsvěcí automaticky pomocí pohybových čidel nebo tlačítky a V případě výpadku elektrického proudu jsou některá svítidla funkční jako nouzové osvětlení.

6.6.6 Požární prostupy

Veškerá potrubí a kabely, propustující stěnami nebo stropem (konstrukcemi dělicími různé požární úseky) garáží jsou opatřena protipožární ucpávkou a evidenčním štítkem. Seznam všech ucpávek (kniha požárních ucpávek) byl předán správci objektu. Správce musí tyto ucpávky pravidelně kontrolovat a revidovat. Jedenkrát za rok je nutné provést kontrolu ucpávek odbornou firmou.

6.7 Rozvody elektro – silnoproud a slaboproud

6.7.1 Silnoproud

Správce objektu byl podrobně seznámen s umístěním pojistkových skříní a elektroměrových rozvaděčů společné spotřeby.

Do této části elektro rozvodů je obyvatelům a neoprávněným osobám zakázáno, jakkoliv zasahovat, otevírat rozvaděče a manipulovat s elektrickými zařízeními.

Nebezpečí zasažením elektrickým proudem!!!!

Veškeré zásahy do elektrických zařízení může provádět pouze odborný pracovník s kvalifikací podle vyhl. č.50/1978 Sb., min. § 6. Na elektrickém zařízení byla provedena VÝCHOZÍ REVIZNÍ ZPRÁVA ELEKTRICKÉHO ZAŘÍZENÍ ve smyslu ČSN 33 1500 a ČSN 33 2000. Dále je však nutné provádět pravidelné periodické revize v termínech uvedených ve výchozí revizní zprávě

O provedení revizí bude proveden zápis do Knihy kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby. Veškeré revize zajišťuje správce objektu.

6.7.2 Osvětlení společných prostor a nouzová svítidla

Osvětlení schodiště a chodeb ve společných prostorech je ovládáno pohybovými čidly anebo vypínači, která aktivují časové relé, a to uvede osvětlení do provozu na předem nastavený čas (min. 1 sec). Upozorňujeme, že jakákoli aretace tohoto tlačítka (vložené sirky, papírky apod.) má za následek poškození časového relé, které nelze považovat za záruční vadu. Rovněž Vás upozorňujeme, že jakákoli manipulace vypínačem osvětlení, tj. demontáž krytu vypínače nebo čidla nebo násilné poškození krytu může mít za následek úraz elektrickým proudem nebo poškození přístroje. U každého bytu je osazeno Led svítidlo pro nasvícení čísla bytu.

6.7.3 Slaboproud – popis domovního rozvodu

V objektu je proveden rozvod SEK, telefonu a domácího telefonu včetně přístupového systému Techfass. Rozvaděče všech provozovatelů jsou umístěny v 1.PP a 2.PP. Pro rozvaděče a celý rozvod včetně bytových jednotek platí zákaz přístupu a jakýchkoliv neoprávněných zásahů mimo pracovníky provozovatelů.

6.8 Zdravotně technické instalace

6.8.1 Hlavní a vedlejší uzávěry vodovodu

Umístění hlavních uzávěrů studené vody pro objekt H7 je ve vodoměrných místnostech v suterénu 2.PP na severní straně objektů.

Za instalačními dvířky zatepleného podhledu v garážovém prostoru 1. PP jsou umístěny vedlejší uzávěry rozvodu

vodovodu pro jednotlivé stoupačky. Vedlejší uzávěry pro instalační šachty a tím i pro bytové jednotky na nich umístěné jsou označeny na instalačních dvířkách podhledu (nejsou uzamykatelné). Pro případnou manipulaci s nimi je nutno případně zabezpečit odstranění zaparkovaných vozidel. Za běžných podmínek je obyvatelům zakázáno manipulovat s těmito uzávěry bez vědomí správce objektu. Pro případ havárie a nouze (zabránění následných škod) lze tyto uzávěry pouze uzavřít a o daném stavu je nutno ihned informovat správce objektu. Informujte se u správce objektu, kde jsou uzávěry vodovodu (i ostatních rozvodů) pro vaši instalační šachtu a případně i pro bytovou jednotku.

Rozvody teplé vody jsou zaregulovány tak, aby cirkulace teplé vody byla v celém domě rovnoměrná. Je zakázáno měnit nastavení regulačních prvků na potrubí, protože jakákoli manipulace může vést k destabilizaci proudění v potrubí a k přerušení dodávky teplé vody do některých bytových jednotek.

Svislé instalační šachty využitě pro rozvod technologií do bytových jednotek jsou samostatnými požárními úseky a není povoleno do nich zasahovat. Prostupy stropem v 1.PP a 2. PP jsou protipožárně utěsněny a toto utěsnění podléhá kontrole (revizi) 1x za rok – přístup k ucpávkám je označen na instalačních dvířkách v podhledu. O provedení revize bude proveden zápis do Knihy kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby.

6.8.2 Vyhřívání částí rozvodu vody, ÚT, kanalizace

Jako ochrana proti zamrznutí jsou některé části rozvodů opatřeny vytápěním odporovým kabelem. Jeho rozvod a funkčnost kontroluje správce objektu.

6.8.3 Dešťová a splašková kanalizace

Kanalizační systém je určen pro odvedení odpadních vod. Podle jejich druhu se dělí na kanalizaci splaškovou a dešťovou. Na splaškovou kanalizaci jsou připojeny záchody, umyvadla, sprchové kouty, vany, bidety, výlevky, podlahové vpusti, kuchyňské dřezy apod. Z těchto míst smí být kanalizací odváděna pouze voda, znečištěná řádným provozem objektu. Dešťová kanalizace slouží výhradně k odvedení srážkových vod ze střech, teras, případně balkonů.

Do splaškové i dešťové kanalizace je zakázáno vypouštění tuků a připojení drtičů kuchyňských odpadů.

Kanalizaci v objektu a její přípojku je nutno pravidelně kontrolovat nejméně dvakrát ročně (např. před a po zimním období) a vždy v případě zjištění poruchy nebo omezení její funkce. Kontrola se zaměřuje na neporušenost potrubí, těsnost všech spojů, čistotu a průchodnost potrubí, funkci zápachových uzávěrů, přivětrávacích či odvětrávacích hlavic apod. kontroluje čistota a průchodnost vpustí.

U dešťové kanalizace se navíc kontroluje čistota a průchodnost vpustí, odvodňovacích žlábků, lapačů střešních splavenin apod. Tyto kontroly se provádějí v závislosti na místních podmínkách (např. množství a druhu vegetace, čistotě prostředí apod.). Doporučená četnost kontrol je jednou měsíčně, ale v kritickém období (např. konec léta – podzim) může být i vyšší tak, aby byla běžnou údržbou zajištěna nepřetržitá funkčnost systému odvodnění.

Dešťová kanalizace celého objektu je svedena do akumulčních nádrží u objektů, které slouží pro zalévání zeleně a následně při zaplnění nádrží přepadem do retenční nádrže. Tyto objekty je třeba pravidelně kontrolovat a udržovat dle provozního řádu, který je součástí předávací dokumentace objektů. Retenční nádrž spravuje výhradně správce objektu.

V podhledu garážového prostoru je proveden rozvod obou druhů kanalizace od stoupaček v instalačních šachtách a dešťových svodů. Na ležatém rozvodu kanalizace za instalačními dvířky a na svislých částech potrubí jsou umístěny čistící kusy (přístupová místa) k vyčištění kanalizačního potrubí. Manipulaci a čištění kanalizace může provádět pouze oprávněná firma za účasti správce objektu.

6.8.4 Nucený odvod splaškových vod – není v objektech použito

6.8.5 Vyhřívání částí rozvodu dešťové kanalizace

Rozvod dešťové kanalizace mimo zateplený podhled garážového prostoru je opatřen vyhříváním elektrickým odporovým kabelem. Jeho rozvod a funkčnost kontroluje správce objektu.

6.9 Rozvody ÚT (ústřední vytápění)

6.9.1 Hlavní a vedlejší uzávěry ÚT

Za běžných podmínek je obyvatelům zakázáno manipulovat s uzávěry bez vědomí správce objektu. Pro případ havárie a nouze (zabránění následných škod) lze tyto uzávěry pouze uzavřít a o daném stavu je nutno ihned informovat správce objektu. Informujte se u správce objektu, kde jsou uzávěry ÚT (i ostatních rozvodů) pro vaši instalační šachtu a případně i pro bytovou jednotku. Na dvířkách podhledu v 1. PP je označení, pro které stoupačky jsou v daném místě uzávěry. Hodnoty zregulování ventilů STAD jednotlivých stoupaček jsou v dokumentaci objektu. Manipulace s ventily je přísně zakázána.

6.9.2 Vytápění společných prostor (schodiště).

V zimním období je nezbytné udržovat teplotu na schodišti a společných chodbách na 15° C. K tomu slouží v těchto prostorách osazená topná tělesa. Manipulací s topením v těchto prostorách je pověřen správce. Nevypínejte tyto radiátory, protože je zde riziko změny vnitřního prostředí a možnost poškození jiných osazených prvků (zakroucení dřevěných dveří, plísňe, koroze atd.).

6.10 Rozvody vzduchotechniky

Pokyny k větrání:

Účelem větrání je zajistit dostatek čerstvého vzduchu v interiéru a stabilní vnitřní mikroklima (společně s vytápěním), tj. např. v obytných místnostech a komerčních prostorách teplotu vzduchu +20°C, jeho relativní vlhkost 50% a teplotu povrchů nad hodnotou teploty rosného bodu.

Větrání objektů je velmi důležitou činností, která bývá často při jejich užívání opomíjena. Zanedbávání dostatečného větrání vede k postupnému zhoršení parametrů vnitřního prostředí – zejména kvality vzduchu (jeho složení a vlhkosti) a následně i hygienických podmínek v interiéru (povrchová kondenzace vodní páry, plísňe apod.), čímž může mj. vznikat velice významné zdravotní riziko pro uživatele (obyvatele).

Za správnou funkci větrání ve společných prostor a garáží odpovídá správce objektu. Za větrání bytů si odpovídá majitel bytové jednotky.

6.11 Komunikace, chodníky a zpevněné plochy

6.11.1 Hlavní přístupová komunikace a vjezdy do garáží

Dodržujte prosím dopravní značení a dbejte, aby nevhodným parkováním nedošlo k omezení průjezdu pro vozidla provozující služby pro objekty a případně i vozidlům Hasičského záchranného sboru - HZS a sanitním vozidlům – IZS.

6.11.2 Přístupové chodníky k objektu a areálové chodníky

Dlážděné chodníky (betonová zámková dlažba) na přístupech k objektu jsou udržovány správcem objektu. V zimním období a za sněhu a náledí se pohybujte po těchto plochách se zvýšenou opatrností a rozmyslem. Dbejte na svou bezpečnost a dodržujte případné pokyny správce objektu a jeho servisních organizací. Do prostoru zpevněných ploch a chodníků je zakázáno vjíždět a parkovat automobily a těžkou techniku. **Všecké zámkové dlažby nejsou pojezdové.**

Údržba komunikací s betonovou dlažbou: Komunikace z betonových dlažeb jsou nenáročné na údržbu a během životnosti vyžadují pouze zemetání a v případě většího znečištění čištění tlakovou vodou. Znečištění ploch např. olejovými skvrnami, potřísnění barvami, betonem, maltou se nedají odstranit. V případě použití vysokotlakého vodního čistícího zařízení je třeba dbát, aby nedošlo k vyplavení spárovacího materiálu. Pokud je přesto spárovací materiál vyplaven, je nutné jeho doplnění. Betonové plochy jsou odolné proti přímému působení chemických rozmrazovacích látek, a proto mohou být v zimním

období tyto látky na dlážděné kryty aplikovány, ale musí být dodrženy místní předpisy o nejvyšších přípustných dávkách rozmrazovacích látek na plošnou jednotku krytu. Při pluhování dlážděných krytů v zimním období musí být pluhovací zařízení opatřeno pryžovou stírací hranou. Dlážděné kryty mohou být v zimním období sypany vhodnými čistými posypovými inertními materiály (např. pískem). Pro posyp nesmí být použity odpadní materiály (hrubý šterk, popel, škvára, kamenný prach, lomové prosívky) obsahující velké množství prachových a jílovitých částic, protože při tání ulpívají na povrchu a způsobují poškození a těžko odstranitelné skvrny. Náletům plevelů a travních semen na spáry vydlážděných ploch se zamezí pravidelným sekáním trávníku na sousedních plochách ve správných agrotechnických lhůtách a standardním úklidem. Nebylo-li zamezeno prorůstání zeleně tímto způsobem, doporučuje se nežádoucí zeleň odstranit speciálními chemickými prostředky, např. postřikem přípravky Roundup nebo Casoron G (způsob jejich aplikace je uveden v návodu na použití těchto látek).

6.12 Likvidace odpadů

6.12.1 Kontejnerová stání

K objektu H7 náleží odpadková místnost pro kontejnery na svoz domovního (komunálního) odpadu. Odpadková místnost je umístěna u vstupu do garáže na severní straně fasády s přístupem z ulice Kardausova. Odpadková místnost je uzamykatelná a vstup je umožněn přes vstupní čip.

Přístřešek pro tříděný odpad je společný pro oba domy H7 a H7 umístěný v ulici Kardausova u domu H7. Stěny tohoto přístřešku jsou obloženy dřevěnými latěmi s povrchovou úpravou.

Žádáme Vás o udržování pořádku v těchto místnostech a plochách. Plochy a odpadkové místnosti nejsou určeny k odkládání nadměrného domovního odpadu a vyřazených elektrospotřebičů, nábytku, obalů a jiných předmětů. Za odvoz a likvidaci tohoto odpadu zodpovídá jeho původce a je povinen si zabezpečit vlastní odvoz a likvidaci. Dodržujte také rozdělení kontejnerů pro jednotlivé druhy odpadu. **Kontejnery nejsou určeny pro likvidaci nebezpečných chemických a jedovatých látek, léčiv, baterií, hořavin, horkých, hořících a žhavých předmětů, tekutin a jiných produktů a odpadů ohrožujících lidské zdraví a životní prostředí!!!!**

6.12.2 Ochrana povrchových a podzemních vod

V průběhu užívání a údržby objektů nesmí docházet k nadměrnému znečišťování povrchových vod a ohrožování kvality podzemních vod ohrožováním jejich prostředí.

Všichni musí dbát zejména na:

- zabránění úkapů a úniku ropných produktů, asfaltů, CHLP a jiných závadných látek při jejich přepravě, skladování a použití
- shromažďování nebezpečných odpadů pouze v nepropustných nádobách k tomu určených.

Platná legislativa (vše ve znění pozdějších předpisů) pro tuto oblast je:

Zákon č.254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon),

Zákon č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích a související předpisy.

6.12.3 Životní prostředí

Péče o životní prostředí a jeho ochrana je rovnocennou a neoddelitelnou součástí všech procesů při užívání a údržbě stavby.

Ustanovení předpisů týkajících se ŽP musí být při provozu a údržbě stavby dodržována např. při skladování materiálů, manipulaci s nimi, při nakládání s chemickými látkami a prostředky a při nakládání s odpady.

Za dodržování platné legislativy v oblasti ochrany životního prostředí při provozu a údržbě stavby zodpovídá její majitelé.

6.13 Okolí objektů, sadové úpravy, drobná architektura

6.13.1 Areálové osvětlení

Do areálového osvětlení u domu H7 patří malé lampy v okolí venkovního oválu s mobiliářem, stropní a nástěnná svítidla na objektech. Ovládání je pomocí automatického soumrakového čidla, které je umístěné na střeše objektu. Toto osvětlení spravuje správce objektu anebo určená servisní organizace. Případné závady a poškození nahláste správci objektu.

6.13.2 Areálová zeleň

Sadové úpravy a areálová zeleň okolí obytného domu je provedena za účelem kvality života v dané lokalitě. Zeleň a sadové úpravy spravuje správce objektu a udržuje určená servisní organizace.

6.13.3 Ochranné pásmo rozvodů inženýrských sítí

V okolí domů jsou vedeny inženýrské sítě, jako jsou kanalizace, drenáže, venkovní vodovod, horkovod, vedení NN a VN, sdělovací kabely a kabely veřejného nebo areálového osvětlení. Tyto sítě jsou vedeny v hloubce minimálně cca 60 cm. Každá z těchto sítí je chráněna tzv. ochranným pásmem. Umístění těchto rozvodů a jejich ochranných pásem je známo správci objektu z projektové dokumentace.

V ochranném pásmu je zakázáno vysazování dřevin trvalého charakteru (v případě porušení zákazu hrozí riziko zničení dřevin při opravách či údržbě těchto sítí), trvalé umístování předmětů bránících přístupu při případných opravách či údržbě a dále provádění jakýchkoliv prací, které mohou ohrozit funkci a provoz inženýrských sítí (zejména vrtání, hloubení jam, odkrývání sítí atd.).

6.13.4 Oplocení, ocelové pergoly

Objekt H7 není trvale oplocený. Ocelové pergoly jsou umístěné v bytech ve 3.NP na terasách.

Je zakázáno zavěšování předmětů na opláštění objektu.

6.13.5 Dřevěné přístřešky, lavičky

Veškeré dřevěné prvky jsou natřeny lazurou případně napuštěny impregnačním nátěrem, který je nutno v rámci údržby každé dva roky obnovovat. Obnova nátěrů dřevěných konstrukcí je podmínkou životnosti a funkčnosti těchto prvků. Přesné podmínky údržby stanovuje výrobce jednotlivých prvků.

6.13.6 Vodní prvek, fontána – není osazeno

7. POKYNY PRO ÚDRŽBU A UŽÍVÁNÍ KONSTRUKCÍ A ZAŘÍZENÍ BYTU

Dovolujeme si Vám předat touto formou důležité základní informace ohledně provedení, vybavení, užívání a údržby Vaší nové bytové jednotky s příslušenstvím, společných prostor, společných částí domu společných pouze některým vlastníkům a garáží včetně základních technických informací, které Vám mohou být užitečné při vybavování interiérů a exteriérů a při jejich užívání. Tato část se týká Vaší bytové jednotky, ale je potřeba se také seznámit s provázaností jednotlivých technologií a pravidly pro užívání společných prostor, což je popsáno v kapitole 9. Pro poučení, jakým způsobem objekt a jeho zázemí funguje v řádném provozu, ale také jak je nutno se chovat v případě havárie, výpadku proudu nebo požáru se podrobně seznámte s celým obsahem tohoto dokumentu

7.1 Obecná pravidla pro užívání bytových jednotek

7.1.1 Dlouhodobá nepřítomnost

Při dlouhodobé nepřítomnosti je nutno zabezpečit některé technologie a podmínky vnitřního prostředí ve Vaší bytové jednotce. Za dlouhodobou nepřítomnost lze považovat dobu delší než 14 dní. I při kratší nepřítomnosti doporučujeme vypnout přívod teplé a studené vody, odpojit pračku a myčku od elektrického proudu, odpojit drobné elektrospotřebiče (televize, rádio, dobíječky, počítače, přístroje na dobíjení atd.), případně shodit (vypnout) jističe pro dané spotřebiče (pozor na chladničku s mrazničkou). I při kratší nepřítomnosti doporučujeme Vám zabezpečit si vybírání poštovní schránky, větrání, zalévání květin a průběžnou kontrolu stavu bytové jednotky. Pozor na zabezpečení chovu exotických zvířat (topidla, venkovní filtry akvárií, osvětlení atd.). Při dlouhodobé nepřítomnosti doporučujeme k výše uvedeným činnostem vyprázdnit a odpojit chladničku a mrazničku. Vypnout hlavní jistič v bytovém rozvaděči. Vypnout příklady studené a teplé vody, v letním období i rozvod topení. V zimním období je nutné po dobu Vaší nepřítomnosti udržet v bytové jednotce minimální teplotu alespoň 18 °C při pravidelném větrání. Pokud nedodržíte tyto parametry, hrozí v bytové jednotce poškození povrchu maleb, poškození dřevěných, čalouněných, textilních a papírových předmětů a materiálů. Hrozí vznik plísní. Dále je nutno při delší nepřítomnosti zabezpečit doplňování pachových uzávěrek (sifonů) vodou, protože v případě jejich vyschnutí by docházelo k průniku odvětrání (zápachu) kanalizačního potrubí do bytové jednotky. Dále doporučujeme zkontrolovat stav baterie (případně vyměnit za novou) v autonomním kouřovém čidle v předšlíně Vaší bytové jednotky. Sdělte prosím kontakt správci na osobu, která může v případě havárie zajistit zpřístupnění Vaší bytové jednotky.

7.1.2 Revize a servisní prohlídky

Revize a servisní prohlídky na společné prostory organizuje správce objektu. Revize a servisní prohlídky na součásti bytů je povinen si zabezpečit majitel bytové jednotky na své náklady. Případně po dohodě společenství vlastníků, lze zabezpečit hromadně. Jednotlivé lhůty pro provedení zákonných revizí jsou uvedeny v textu výše. Zkracovat, nebo upravovat tyto lhůty, případně rozšiřovat na jiné mohou například hypoteční nebo pojistné smlouvy a jiné dokumenty. Z tohoto důvodu nelze vyjmenovat celkový seznam a lhůty revizí a servisních prohlídek pro Vaši bytovou jednotku. V základě lze vyjmenovat tyto základní revize a servisní prohlídky:

- Revize elektro – bytový rozvod
- Revize elektrospotřebičů – pevné zapojení i zástrčkov
- Revize protipožární uzávěry – vstupní dveře do bytové jednotky
- Revize autonomního kouřového hlásiče
- Revize (v případě umístění) ručních hasicích přístrojů

7.1.3 Kuchyňské linky a dodatečné úpravy v bytových jednotkách

Jako vlastník bytové jednotky jste oprávněn provádět stavební úpravy a rekonstrukce své bytové jednotky podle svého přání za podmínky dodržení platných prováděcích předpisů a stavebních norem. **Rozsah úprav je nutno posoudit z hlediska zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona.** Ve specifikovaných případech je nutno žádat o vydání stavebního povolení či podat na příslušný stavební úřad oznámení (pro běžnou instalaci kuchyňských linek není potřeba). Společenství vlastníků je v těchto případech účastníkem stavebního řízení a doporučujeme Vám Váš záměr předem projednat se zástupci družstva, případně s technikem objektu.

Pokud práce, jejichž provádění plánujete, vyžadují úpravy technické infrastruktury v rámci společného vlastnictví prostor Vaší budovy (majetek, který není ve Vašem výlučném vlastnictví), musíte si zajistit u družstva souhlas s provedením těchto prací.

Každý z Vás si bude po převzetí bytu zajišťovat dodávku a montáž kuchyňské linky. Doporučujeme Vám obrátit se na zkušeného prodejce a projednat s ním i úpravy rozvodů vody, elektřiny, odpadů a vzduchotechniky. Většina podmínek již byla specifikována v předchozím textu, pro přehlednost je zřekapitulujeme na příkladu kuchyňské linky:

- Jsou zakázány zásahy do stěn, podlah a nosných konstrukcí. Z této podmínky vyplývá, že dotažení rozvodů sítí ke spotřebičům a zařízením je možno pouze v montážním prostoru za kuchyňskou linkou.
- Zavěšení skříněk musí být provedeno pomocí takových materiálů, které garantovaně zaručí únosnost dle stěn, do kterých jsou kotveny a jejich váha musí odpovídat max. možnému zatížení přičky tj. 0.40 kN/bm.
- Je nutno respektovat ochranná pásma elektrorozvodů, všechny zásahy do elektrorozvodů podléhají vydání nové revizní zprávy.
- Veškeré elektropráce při zapojování všech spotřebičů zejména v kuchyni musí provádět odborná firma. Informujte se o nutnosti zapojení elektrických varných desek mimo proudový chránič, aby při jeho výpadku nedošlo k neplánovanému odpojení ledniček a mrazáků.
- Nově instalované vnější rozvody vody a kanalizace musí být řádně odzkoušeny. V případě jejich selhání hrozí riziko škod nejen na Vaší bytové jednotce, ale i na jednotkách sousedních!

Následující práce, úpravy, opravy a údržba uvnitř Vaší bytové jednotky musí být před prováděním ohlášeny správcí objektu:

- opravy, odstraňování a změny obkladů v koupelně, aby se zabránilo poškození izolace proti vodě
- změny vchodových dveří do bytu (s výjimkou doplňkových zámků)
- veškeré práce související s rozvody vody, topení, kanalizace, či elektrickými instalacemi
- veškeré práce související s exteriérem objektu

Práce prováděné dodavateli majitelů jednotlivých jednotek podléhají záruce těchto dodavatelů a dotčené konstrukce jsou tímto vyčleněny z celkové záruky na dílo poskytované naší společností.

7.2 Svislé nosné konstrukce a přičky

Z hlediska údržby se jedná o konstrukce bezúdržbové po dobu jejich životnosti. Zásahy do těchto konstrukcí (např. bourání otvorů) musí být posouzeny projektantem statiky a podléhají stavebnímu povolení.

Není dovoleno provádět úpravy svislých nosných konstrukcí (např. sekání drážek, krabic, průrazy otvorů, niky apod.) snižující jejich statické, požárně-bezpečnostní, akustické nebo tepelné technické parametry.

V některých stěnách a příchkách jsou vedeny instalace – pozor při vrtání do stěn (např. hmoždinek) může dojít k jejich porušení. Před úpravami je nutné provést kontrolu polohy vedení instalací. Doporučujeme použít vyhledávač podmiťkových vedení.

Konstrukce stěn podléhají vlivem postupného zatěžování a vysychání tzv. dotvarování konstrukce. Jedná se o zcela přirozený jev, který nemá vliv na statiku objektu, ale může se projevovat vznikem drobných prasklin na stěnách a v místech spojů rozdílných konstrukcí. Jejich odstranění běžnou malířskou technikou není problematické, doporučujeme však opravy zahájit až po zabydlení celého objektu a ukončení min. první topné sezóny. Po dokončení výstavby dům obsahuje rovněž poměrně vysoké procento tzv. technologické vody, která postupně vysychá po dobu

několika let. Vysychání se může též projevit vznikem drobných prasklin, tento jev rovněž postupem času zanikne. K jeho eliminaci je nutné provádět pravidelné intenzivní větrání celého bytu až do dosažení přirozeného ustáleného vlhkostního stavu.

Kotvení do stěn a zdí uvnitř bytové jednotky: Upozornění: při zavěšování jakýchkoliv předmětů na stěny a bytové přičky – polic, skříněk apod. – je nutno počítat s tím, že vlastní zatížení od zavěšeného břemene na oboustranně omítané přičce nesmí přesáhnout hodnotu $P_n \max = 0,40 \text{ kN/bm}$, tj. 1 běžný metr přičky může být zatížen max. 40 kg. Kotvení předmětů je prováděno na vlastní riziko a je nutno ověřit typ zdičeho materiálu dané stěny.

Kotvení břemen musí být provedeno pomocí hmoždinek vhodných pro tento typ použitých stavebních materiálů. Na přičky provedené v rámci klientských změn ze sádkartonu nedoporučujeme zavěšovat žádné předměty těžší než 5 kg na 1 metr běžný přičky. Je nutno použít speciální hmoždinky pro sádkartón (SDK).

7.3 Vodorovné nosné konstrukce

Z hlediska údržby se jedná o konstrukce bezúdržbové po dobu jejich životnosti. Zásahy do těchto konstrukcí (např. bourání otvorů) musí být posouzeny projektantem statiky a podléhají stavebnímu povolení.

Není dovoleno provádět úpravy vodorovných nosných konstrukcí (např. sekání drážek, krabic apod.) snižující jejich statické, požární-bezpečnostní, akustické nebo tepelné technické parametry.

Ve stropních a podlahových konstrukcích jsou vedeny instalace – pozor při vrtání do stropních a podlahových konstrukcí (např. hmoždinek) může dojít jejich porušení. Před úpravami je nutné provést kontrolu polohy vedení instalací.

7.4 Instalační šachty

V instalačních šachtách, které procházejí Vaším bytem, jsou vedeny veškeré rozvody vody, kanalizace a topení. Protože instalační šachta je samostatným požárním úsekem, napojení zdíva šachty je protipožárně utěsněno. Z důvodů požární bezpečnosti není do instalačních šachet přístup. Z tohoto důvodu je také zakázáno zdi instalačních šachet upravovat, odstraňovat, provádět do nich nové prostupy, otvory, niky, drážky a jiné úpravy.

7.5 Plastová okna a dveře

7.5.1 Obsluha oken

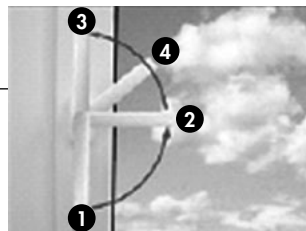
Vaše okna, popř. dveře jsou vybavena kvalitním kováním, které zajišťuje jejich jednoduchou a bezproblémovou obsluhu.

Okenní prvky jsou standardně dodávány v těchto provedeních:

- Fixní (pevné zasklení) – okno nelze otevřít.
- Sklopné křídlo – okno lze sklopit, nelze otevřít (tzv. ventilačka)
- Otvíravé sklopné křídlo – okno lze otevřít, sklopit a použít mikroventilaci.

Použití otvíravé sklopného kování (OS)

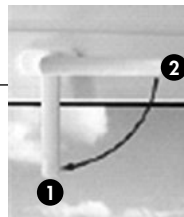
- poloha kliky svisle dolů (1) = uzavřeno
- poloha kliky vodorovně (2) = k otevření křídla
- poloha kliky svisle nahoru (3) = k větrání (ventilačka)
- poloha kliky šikmo nahoru (4) = štěrbínové větrání (mikroventilace)



POZOR! Před otočením kliky z polohy 3 (sklopné) do polohy 2 (otvíravé) musí být okenní či balkónové křídlo dokonale přitlačeno k rámu v obou horních rozích – v opačném případě hrozí nebezpečí zaseknutí a poškození kování.

Použití sklopného kování (S) u oken:

- poloha kliky svisle dolů (1) = k větrání, ventilačka (částečné odklopení horní části křídla)
- poloha kliky vodorovně (2) = uzavřeno



7.5.2 Bezpečnost

K úplné spokojenosti s plastovými výrobky nyní i v budoucnu Vás chceme požádat o dodržování následujících pokynů:

- manipulaci s klikou u oken a balkónových dveří provádějte zásadně jen při zavřeném křídle (např. změna polohy z otevírání na sklápění),
- nedopusťte přidavné zatížení okenního nebo dveřního křídla, zejména otevřeného (např. zavěšením předmětů na kliku),
- nedopusťte vložení jakýchkoliv překážek do otvoru mezi křídlo a rám (přivření předmětů),
- při jakékoliv manipulaci s křídly (okenními i dveřními) počítejte s jejich vysokou hmotností (okenní křídlo až 60 kg, dveřní křídlo až 100 kg),
- nenechávejte okna a dveře otevřené bez dohledu – může dojít ke zranění či poškození prvku vlivem větru a průvanu. V době Vaší nepřítomnosti uzavírejte balkónové dveře a okenní prvky z důvodů rizika poškození těchto prvků při pohybu v průvanu a z důvodů rizika zatečení do vnitřního prostoru při dešti a nárazovém větru.
- Při otevírání oken a balkónových dveří postupujte s citem a zabraňte narážení křídel do stěn a ostění, v opačném případě dojde k jejich poškození či vyvrácení.
- V žádném případě na venkovní parapet oken nepokládejte žádné předměty (ani květináče) z důvodu možného pádu těchto předmětů a možného zranění osob pohybujících se pod vašimi okny.

7.5.3 Čištění:

Plastové části oken a dveří se díky jejich hladkému povrchu dají snadno čistit a udržívat. Běžné zašpinění prachem a deštěm se rychle odstraní obvyklými mycími prostředky a teplou vodou. Prostředky obsahující písek, brousící čisticí prostředky a hrubé čisticí prostředky nejsou přípustné, protože se jimi povrchová plocha může zdrsnit. Znečištění, která se vyskytnou během údržby či během provozu (např. mastnota z kování) se odstraní obvyklými mycími prostředky. K čištění plastu se nesmí používat benzín a nitro ředidla. Čištění izolačních skel lze provádět obvyklými čisticími prostředky. Otisky prstů a mastné skvrny odstraníte saponáty. K čištění se nesmí používat nástroje s tvrdými a ostrými hranami, jako i abrazivní čisticí prostředky, kyseliny, fluor nebo jiné alkálie. Sklo nezvratně znehodnotíte při použití standardních mycích houbiček na nádobí s abrazivní stranou.

Upozornění: V žádném případě na parapet (např. při mytí oken) nestoupejte, jejich konstrukce není dimenzována na vysoké zatížení a mohlo by dojít k nevratnému poškození jak parapetů, tak vnitřních i vnějších omítek. K odstranění nečistot na parapetech nesmí být používány ostré předměty a přípravky s hrubými částicemi.

Upozornění: U venkovních parapetů sledujte kvalitu styku kraje parapetu s venkovní fasádou a při vzniku mikrotrhlin ve spoji kontaktujte správu objektu.

Při čištění oken nestůjte ani na rámu okna ani na parapetech (vnitřní i vnější), hrozí riziko pádu!!!!

V prvních měsících užívání okenních a balkónových sestav může vlivem sednutí mechanismů dojít ke ztížené manipulaci s křídly. **Pro okenní křídla platí nutnost seřízení. Pokud do 6 měsíců nahlásíte reklamaci, budou Vám okna seřizována.**

Obecně je potřeba seřadit okna v četnosti 1x za půlrok.

Okna jsou vyrobena z plastového profilu a vlivem teplotních změn dochází k jejich pohybu. Následkem toho nemusí okna vždy dokonale těsnit. Toto je zcela běžný jev a nejedná se o reklamační vadu okna. Okna jsou z toho důvodu vybavena celoobvodovým kováním, pomocí kterého je možné je seřadit.

Toto seřízení za úplaty Vám může v rámci udržení záruky na okna a balkonové dveře zprostředkovat váš reklamační technik.

V případě neodborné montáže okenních žaluzií – vnějších i vnitřních (zásah do konstrukce či materiálu oken a dveří) zaniká záruka na plastová okna a dveře – doporučujeme Vám proto obrátit se na odbornou firmu.

Správný způsob větrání okny:

Několikrát denně otevřít okna dokořán po dobu cca 5-10 minut. Nachází-li se však v interiéru zdroj vlhkosti (velké akvárium, intenzivní praní a sušení prádla, časté sprchování, časté vaření, bohatá květena či terárium apod.) je nutné četnost větrání zvýšit.

Větrání pomocí vyklopení okna je v zimním období zcela nevhodné! Intenzita větrání je malá a ztráta tepla velmi vysoká!!!

Kondenzace vodní páry na povrchu okna

Kondenzaci vodní páry na povrchu okna vedle nadměrné relativní vlhkosti vzduchu v interiéru významně napomáhají následující skutečnosti: spuštěné žaluzie na vnitřním povrchu okna, květiny na vnitřním parapetu okna, akvárium, dlouhé těžké závěsy či záclony mezi topením a oknem, omezení funkce topení (vypnutí, zakrytí atp.). Všechny tyto „zábrany“ zamezují proudění vzduchu okolo zasklení a tím jeho ohřev. Důsledkem je nízká teplota povrchu a vznik povrchové kondenzace a následně vznik plísní.

Poznámka: Kondenzace vodní páry v oblasti hliníkového rámečku izolačního dvojskla ve spodní části okna není závadou! V tomto místě je mírná kondenzace z konstrukčních důvodů prakticky nevyhnutelná.

Povrchová kondenzace vodní páry na oknech zapříčiněná nadměrnou relativní vlhkostí vzduchu v interiéru či přítomností „zábran“ (viz. výše), jakož i škody s ní bezprostředně související nejsou předmětem záruky na okna, dveře a další konstrukce.

Na škody vzniklé nesprávným používáním oken a parapetů se záruční podmínky nevztahují.

Upozornění: Dbejte zvýšené opatrnosti u oken se sníženým parapetem, aby v případě jejich plného otevření nezůstalo v jejich blízkosti Vaše dítě bez dozoru!

U oken s nízkým parapetem je v některých případech nad volným prostorem osazena bezpečnostní pojistka, která při použití zabráňuje otevření oken dětmi a zároveň umožňuje mít okna vyklopená a okny větrat.

7.6 Použití povrchové úpravy

7.6.1 Alfa sádrové podlahy

Podlaha ve Vašem bytě je provedena jako těžká plovoucí, tzn., že je po obvodě oddělena od stěn přes vloženou dilataci. Tento stav (spára mezi podlahou a stěnou) musí být zachován, na což je nutné upozornit případného dodavatele podlah. V ploše podlah zároveň není závadou řízená dilatační spára mezi jednotlivými místnostmi.

Do konstrukce podlah je zakázáno provádět jakékoliv zásahy z důvodů rizika poškození rozvodů vody, topení a elektroinstalace, které jsou ve skladbě podlahy vedeny. Montáž prahů či přechodových lišt povrchových krytin je možná pouze za předpokladu použití technologie lepení.

Dovolené rovnoměrné zatížení podlahových konstrukcí:

byty	150 kg/m ²
chodby a schodiště	300 kg/m ²
balkóny, terasy	200 kg/m ²

Předpokládaná konstrukční výška finálních nášlapných vrstev podlahy dle projektové dokumentace činí cca 12-15 mm.

7.6.2 Vnitřní omítky a stěrky

V bytových jednotkách jsou použity na stěnách a stropích tyto materiály:

- stropy – sádrová stěrka
- stěny (mezibytové, mezipokojové příčky) – vápenosádrová jednovrstvá omítka
- stěny sociální zařízení – vápenosádrová jednovrstvá omítka

Výhodou sádrových omítek je jejich aktivní role při vyrovnávání vlhkostních podmínek vnitřního prostředí. Sádrové omítky vlhkost částečně pohlcují v době zvýšené relativní vlhkosti, a naopak uvolňují v období snížené relativní vlhkosti. Další výhodou je snadná a neznatelná oprava v případě poškození. V případě opravy sádrové omítky postupujeme dle hloubky a rozsahu poškození následovně: Při poškození od 3mm výše očistíme místo opravy a odstraníme volné části omítky. Připravíme si rychle tuhnoucí pevnostní sádro do gumové nádoby, konzistence musí odpovídat zhruba konzistenci zubní pasty (poměr cca 0,6 l vody na 1 kg pevnostní sádry). Sádra musí být aplikována do 3 minut od namíchání. Širokou špachtlí stáhneme přebytečnou sádro, zarovnáme a necháme asi hodinu zaschnout. Potom nanese finální sádro obdobným způsobem. Po jejím zaschnutí podveden přebroušení. Je vhodné vznikající jemný prach průběžně odsávat průmyslovým vysavačem. Náradí omýváme ihned po použití.

Při poškození omítky do 3 mm očistíme podklad, připravíme si finální sádro do gumové nádoby, konzistence musí odpovídat zhruba konzistenci zubní pasty (poměr cca 0,7 l vody na 1 kg finální sádry). Sádra musí být aplikována do 20 minut od namíchání. Širokou špachtlí nanese finální sádro tak, abychom, roztáhli sádro do 200 mm okolo poškozeného místa. Sádra se nanáší v co nejtenčí vrstvě, aby vyplnila pouze mikropóry. Po zaschnutí (cca 2 hodiny) provedeme přebroušení do ztracena. Je vhodné vznikající jemný prach průběžně odsávat průmyslovým vysavačem. Náradí omýváme ihned po použití.

7.6.3 Obklady a dlažby

Pro případ, že chcete na obklad anebo do dlažby přikotvit (přivrtat) některé drobné zařizovací předměty (mýdelníky, dávkovače mýdla a šampónu, háčky, sušáky, svítidla, dorazy dveří) je před zahájením prací potřeba zjistit, zda pod obkladem a dlažbou není proveden rozvod technologií. V ideálním případě je lépe použít nalepovací prvky.

Pokud budete vrtat do obkladu, vyměřte si a označte pozice pro umístění zařizovacího předmětu a místo pro vrtání, vypněte a uzavřete technologické rozvody v dané místnosti, vrtákem v nízkých otáčkách bez přiklepu předvrtáte glazuru a obklad za zvyšujících se otáček, po provrtání obkladu je možno použít přiklep. Používejte pouze nepoškozené vrtáky pro vrtání v těchto materiálech. **UPOZORNĚNÍ: Případné poškození technologických rozvodů, prasknutí nebo odpadnutí obkladů a dlažeb není považováno za záruční vadu a klient provádí tyto práce na vlastní nebezpečí a riziko.** Při provrtání nátěrové hydroizolace hrozí ztráta těsnosti a může dojít anebo i dlouhodobě docházet k zatečení do okolních konstrukcí. V tomto případě se také nejedná o záruční vadu a případné náklady na odstranění této vady budou klientovi přeučtovány.

Keramické podlahy a obklady se snadno a rychle čistí teplou vodou s běžnými čistícími prostředky k tomu určenými (Jar, Cilit) bez abrazivních složek. Po zamezení a odstranění hrubých nečistot se podlaha seře vlhkým hadrem a vytře dosucha. Čistění je třeba provádět pravidelně (při užívání bytu min. jednou týdně). Dlaždice a obkladačky výborně odolávají vlivu čistících prostředků pro domácnost, které jsou běžně v prodeji, včetně těch, které obsahují slabé kyseliny a louhy.

Čistění je třeba provádět pravidelně podle stupně špinění. V žádném případě k čistění nepoužívejte přímo kyseliny, louhy nebo mechanické prostředky.

Na přechodové, rohové a koutové lišty nepoužívejte čistící prostředky obsahující abrazivní příměsi – písek, krémy s příměsí abraziv, přípravky na bázi chloru, zásaditých a kyselých přísad – louhy, kyseliny, a jiné chemikálie). Hrozí riziko poškození povrchové vrstvy nebo změna barvy povrchu celé lišty (výkvěty, olupování, korozie atd.). Takto poškozené prvky nejde jednoduše vyměnit a dochází ke škodám většího rozsahu.

Vlivem teplotních změn působících na obklad (horká a studená voda) a následným vysycháním a opakováním těchto cyklů může docházet ke vzniku mikrotrhlín ve spárování obkladu, dlažby a zařizovacích předmětů. Tato místa je nutné pravidelně kontrolovat a případně utěšňovat za použití správných materiálů (sanitární – fungicidní spárovací hmoty nebo sanitárními tmely s přidavkem fungicidu, např. sanitárním silikonovým tmelem). Vyvarujte se užití síly při čištění zatmelených spár. Silikonový tmel je trvalé pružný a při použití nadměrné síly dojde k jeho vydrolení. **Silikon má omezenou životnost = maximálně dva roky. Je ho třeba v pravidelných intervalech měnit. Degradovaný silikon není možno považovat za vadu, jedná se o pravidelnou údržbu.**

Keramické dlažby a obklady je nutné chránit před nárazem nebo posunem ostrých a tvrdých předmětů – např. při stěhování nábytku apod.

V koupelnách a WC používejte pouze sanitární silikonové tmely, které obsahují fungicidní přísady.

7.6.4 Malby

Malby se musí obnovovat v závislosti na expozici a frekvenci používání daného prostoru. Obecně platí, že se musí obnovit asi po 2–4 letech. Nesmí být trvale ve styku s vodou, např. vzliňavá vlhkost a není odolná vůči odření, či pádu těžšího tělesa.

Malířské úpravy nebo nové malby si může každý provádět sám (návod je na každém balení malířské hmoty) nebo si je nechat provést odbornou firmou. Při realizaci byla použita barva Primalex Plus bílá.

Z počátku užívání (1–3 roky) může dojít ke vzniku vlasových trhlin /šířka cca 0,1 mm/, jejichž příčinou je dotvarování a objemové změny vlivem postupného vysychání konstrukcí až do dosažení přirozeného ustáleného vlhlostního stavu. Proto v tomto období doporučujeme s ohledem na případnou nutnost opravy trhlin v omítkách neprovádět barevné malby.

Pokud se rozhodnete pro barevné řešení vnitřních maleb, vyčkejte s jejich aplikací až po pominutí výše popsanych jevů, opravy na barevných malbách jsou v podstatě neproveditelné z důvodů změn barevných odstínů působením stárnutí. Pokud se pro barevné malby přesto rozhodnete, je bezpodmínečně nutné uschovat dostatečné množství původní barvy včetně specifikace typu a výrobce. Garanční opravy omítek a maleb se vztahují pouze na obnovení původního bílého nátěru. To samé platí při použití tapet.

7.6.5 Nátěry

K finálním nátěrům zárubní byly použity vodou ředitelné barvy. Pro úklid a údržbu používejte vlhký hadřík s přidáním saponátu. Nepoužívejte čisticí přípravky obsahující abraziva nebo jiné nevhodné chemikálie, nepoužívejte standardní houbičky na mytí nádobí a jiné předměty obsahující abrazivní materiál.

7.7 Vstupní dveře do bytové jednotky

7.7.1 Bezpečnost vstupních dveří a jejich protipožární funkce

Vstupní dveře do bytových jednotek jsou standardně osazeny dveřmi Sapeli v ocelové zárubni, na základě klientských změn jsou do některých bytových jednotek osazeny dveře bezpečnostní dveře Sapeli v ocelové dvou polodrážkové zárubni.

Vstupní dveře do bytových jednotek plní kromě bezpečnostní funkce také funkci protipožárního uzávěru. Z tohoto důvodu jsou některé dveře vybaveny samozavírači, protože musí být trvale zavřeny. V žádném případě nesmí dojít k demontáži samozavíračů! V případě výměny vstupních bytových dveří je bezpodmínečně nutné dodržet předepsanou požární odolnost dveří (označení na štítku) a jejich komponentů a tento záměr bezpodmínečně odsouhlasit se správcem objektu. Při změně musí být zachován stávající vzhled společných prostor.

Svou funkci plní pouze ve stávajícím stavu tzn., včetně ocelových zárubní, prahů a při neporušení těsnění a protipožárních zpěňovacích pásek. Tyto dveře podléhají pravidelným revizím. **Byla Vám předána servisní knížka vstupních dveří.**

Provozovatel nebo jím určená osoba je povinen průběžně provádět kontrolu požárního uzávěru. Provádí kontrolu:

- Vizualní, zda není výrobek mechanicky poškozen – naražen, proražen, nebo jinak poškozen
- Kontrolu funkčnosti, kde zejména kontroluje, zda nedrhnou dveře v zárubni, nedrhnou-li o podlahu, zda je správná funkčnost zámků, závěsů a ostatních doplňků dveří.

V případě zjištění závady, která může ovlivnit správné fungování požárního, resp. kouřotěsného uzávěru je nutné v případě dveří Sapeli kontaktovat výrobcem proškolenou firmu, která vlastní „Pověření pro montáž a servis požárních uzávěrů SAPELI“ (seznam u firmy Sapeli nebo na webových stránkách firmy www.sapeli.cz)

7.7.2 Povinné servisní prohlídky dveří

Provozovatel (u společných prostor je to společenství vlastníků nebo bytové družstvo a u vstupních dveří do bytové jednotky a dveří do samostatných komor v obytných podlažích majitel bytové jednotky, nebo vlastník komory) požárního uzávěru je ze zákona povinen zabezpečit vykonání pravidelné kontroly požárního, resp. kouřotěsného uzávěru nejméně jednou za rok.

7.7.3 Běžná údržba dveří

Dveře je možno čistit a ošetřovat vlhkým hadrem s použitím běžných, neagresivních a neabrazivních saponátových přípravků nebo mýdlovou vodou. Není možné používat přípravky s přísadou silikonu. **Do instalovaných zámkových vloček nestříkejte olej.**

V případě bezpečnostních dveří je nutné dbát zvýšené opatrnosti při manipulaci s dveřmi v přítomnosti dětí a domácích zvířat. Také osoby se sníženou pohyblivostí a omezenou orientací musí pečlivě natrénovat ovládání dveří, je třeba mít na paměti vysokou hmotnost dveřního křídla zejména ve spojení s průvanem. Může dojít až k poškození okolních konstrukcí, případně i zamykacího mechanismu. U dveří SAPELI je zakázána manipulace se zamykacím systémem při otevřených dveřích.

7.8 Vnitřní dveře v bytové jednotce

Vnitřní dveře jsou dle standardu osazeny výškově dle technologického listu stavby, tzn., že spára mezi hrubou podlahou a spodní hranou obložky umožňuje osadit přibližně 12 mm vrchní nášlapnou vrstvu podlahy (plovoucí lamino podlaha, dlažba, koberec).

Upozornění: V případě, že v bytě bude položena podlahová krytina menší tloušťky, než 12 mm lze vzniklou spáru zaplnit trvale pružným tmelem odpovídajícího složení (nejedná se však o záruční vadu). V jiných případech, např. při klientské montáži dřevěných parket o tloušťce vyšší než 12 mm lze obložkovou zárubeň zkrátit – přizpůsobit. Z důvodu zachování záruky kontaktujte autorizovanou montážní a prodejní firmu dveří Sapeli (kontakt Vám poskytne správce objektu), která po objednání a za úhradu toto zkrácení provede.

V případě, že použijete podlahovou krytinu o nízké tloušťce (např. vinyl) je vhodné celoplošně provést předem podlahovou stěrku tak, aby povrch podlahy byl v dostatečné výšce. Obložkové zárubně jsou opatřeny obvodovým těsněním, které může z počátku částečně ztížit zavírání křídel. Tento jev by měl po dotvarování těsnění pominout.

Podmínkou dlouholetého užívání dveří je přiměřené a šetrné zacházení, vhodná údržba. Dveře používejte běžným a šetrným způsobem. Nedovolte, aby došlo k nárazům do dveří, úderům různými předměty nebo násilné zavírání průvanem, kliku dveří nepřetěžujte.

Prvním a hlavním nepřítelem všech výrobků ze dřeva je vlhkost. Je proto nezbytné, aby byla relativní vlhkost v prostorách s těmito dveřmi udržována okolo 50 %, s dlouhodobým vlhkostním rozdílem mezi prostory oddělených dveřmi do 10 %. Dodržujte minimální teplotu prostředí 15 °C a nejvyšší teplotní rozdíl prostorů oddělených dveřmi 5°C. Jinak hrozí nebezpečí deformace dveří. Proto je nezbytně nutné provozovat výrobky ve vyschlých prostorách bez nadměrné vlhkosti. Pokud zjistíte např. rosení oken, je to známkou stoupání vlhkosti. K odvrácení tohoto nebezpečí

obvykle stačí vylepšit větrací režim. Hodně topit v zimě nestačí. Teplý vzduch vlivem svého rozpínání pojme sice určité množství vlhkosti, po vychladnutí však zase stejné množství vyloučí ve formě sražené vody.

Pro odstranění nečistot z povrchu dveří stačí jemný suchý, nebo jen lehce navlhčený (flanelový) hadřík. Nepoužívejte práškové čisticí prostředky ani drátěnky. Rozhodně se vyvarujte používání vody jinak než jen pouze pro navlhčení hadříku, který před použitím důkladně vyždímejte. Obdobně i prosklené plochy je třeba ošetřovat tak, aby nedošlo ke styku ozdobného rámečku s nepřiměřeným množstvím vody. Pokud chcete zvýšit lesk, je možno použít prostředky pro ošetření nábytku. Jestliže s nimi nemáte dostatečné zkušenosti, vyzkoušejte je nejprve na méně viditelném místě, vyčkejte, a pokud je výsledek uspokojivý, použijte je na celé dveře.

Pro čištění skel používejte prostředky k tomu určené tak, aby tento roztok nepůsobil negativně na povrch křídla.

Při čištění zárubní, dveřních křídel a všech typů výplní se nesmí používat ostrých předmětů, drátěnek a přípravků, ve kterých je obsažen písek či jiné pevné abrazivní částice z důvodu nebezpečí poškození povrchové úpravy nebo opláštění výrobku. Nesmí se používat organická rozpouštědla, ředidla, kyseliny a louhy.

Zámky, závěsy a spodní vedení promazávejte pravidelně min. 1x měsíčně a udržujte je v čistotě. **Do instalovaných zámkových vložek nesťíkejte olej.**

V okolí dveří udržujte pořádek, případné nečistoty a předměty mohou dveře poškodit nebo omezit jejich funkci. V případě poškození je nutno nechat poškozené místo opravit výrobcem.

Dveřní křídla je nutno používat s ohledem na jejich konstrukční vlastnosti. Jednotlivé části jsou dimenzovány podle druhu dveřních křídel a nelze je žádným způsobem nadměrně zatěžovat. Je naprosto nepřipustné vkládat zárazky proti zavření dveřních křídel do částí mezi dveřní křídlo a zárubeň na straně pantů (hrozí deformace nebo vylomení dveřních závěsů), zajištění dveřních křídel proti uzavření zamknutím zástrčky v otevřené poloze (hrozí deformace zástrčky zámku a protiplechu na zárubni). U dvoukřídlých dveří (pevné křídlo) je třeba uzavírat oběma zástrčkami, aby nedocházelo ke křížení dveřního křídla nebo dokonce k jeho vylomení.

7.9 Rozvody a zařizovací předměty ZTI

7.9.1 Bytové rozvody – vodovod

Hlavní uzávěry studené a teplé užitkové vody včetně vodoměrů jsou umístěny v bytech za instalačními dvířky, ve výjimečných případech v kuchyních na prostupu z instalační šachty za kuchyňskou linkou. Odečty spotřeby teplé a studené vody spotřebované jednotlivými majiteli bytů jsou prováděny dálkovým odečtem. V kuchyni je nutné zabezpečit při montáži Vámi vybrané kuchyňské linky přístup k vodoměrům. V bytech jsou osazeny vodoměry s komponentem pro dálkový odečet.

V případě nutnosti zásahu do těchto zařízení je nutno kontaktovat správce objektu. V opačném případě hrozí sankce, popřípadě náhrada vzniklé škody.

Údržba všech kulových uzávěrů spočívá v tom, že jednou za tři měsíce je nutné kulový uzávěr zavřít a otevřít. Uzavření těchto ventilů je bezpodmínečně nutné při jakémkoliv zásahu do vnitřních rozvodů v jednotce či v případě havárie.

Rozvody v bytech jsou vedeny v podlahách a přízdívkách k jednotlivým zařizovacím předmětům. Častým zdrojem poruch bývá přerušení potrubí při vrtání do stěn. Oprava takto poškozeného potrubí je obtížná a rovněž nespadá do záručních oprav.

Upozornění: Při dlouhodobé nepřítomnosti majitele bytu doporučujeme uzavřít přívody teplé i studené vody.

V místech, kde je vysoký tlak vody, lze někdy zaslechnout bouchání nebo klepání ve vodovodu. To může být způsobeno náhlým uzavřením výtokové armatury. Příčinou hluku mohou být také opotřebované nebo uvolněné podložky a matice, uvolněné součásti kohoutů, špatné či opotřebované těsnění nebo vzduch v potrubí. Při normálním provozu vodovodu může v potrubí dojít ke vzniku slabého klepání, které je způsobováno zejména myčkami a pračkami, jejichž mechanické ventily se uzavírají velmi rychle a vytvářejí tak tlakovou vlnu postupující potrubím. Většina uživatelů dokáže bez problémů odlišit obvyklé zvuky vznikající provozem vodovodního systému. V případě pochybností je lépe kontaktovat správce objektu a předejít tak možné problémy.

7.9.2 Bytové rozvody – kanalizace

Splaškové vody jsou z bytu odváděny připojovacím potrubím do jednotlivých instalačních šachet umístěných v bytových jádrech. V případě ucpání zajišťí vyčištění kanalizace správce objektu ve spolupráci s odbornou firmou. Případné poškození potrubí při neodborné manipulaci a čištění je porušením záručních podmínek.

Kanalizační potrubí je určeno pouze k odvádění dešťových a splaškových vod. Vylévání látek a předmětů, které by mohly způsobit ucpání potrubí je kvalifikováno jako porušení záručních podmínek a náklady na odstranění vzniklých škod budou přeúčtovány uživateli. Pro bezproblémové užívání plastových vnitřních kanalizačních rozvodů doporučujeme nevypouštět do odpadů vodu s hrubými mechanickými nečistotami, případně jiné tuhé nebo mastné materiály, které mohou způsobit ucpání kanalizace. Zároveň je nutné minimálně jednou ročně pročistit umyvadlové, kuchyňské a WC sifony a odstranit z nich zbytky mýdel, vlasů apod. a propláchnout je čistícím prostředkem na plastové odpady. Vylévání chemikálií a hořlavin, vrhování zbytků potravin, jiného hygienického odpadu a předmětů je zakázáno.

Platná legislativa (vše ve znění pozdějších předpisů) pro tuto oblast je:

Zákon č.254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon),

Zákon č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích a související předpisy.

Je nutno také dodržet pravidla určená provozovatelem kanalizace (PVK a.s.), např. zákaz drtíků odpadů.

7.9.3 Závěsné splachovací WC

Závěsná WC jsou osazena splachovacím systémem např. Alca. Systém splachování umožňuje takzvané ekonomické splachování. Dělené ovládací tlačítko umožňuje výběr většího množství vody - zatlačení větší části plochy tlačítka - nebo menšího množství vody - zatlačení menší části tlačítka.

Čištění keramických a plastových zařízení předmětů je možno provádět k tomu určenými standardními čistícími prostředky, v žádném případě mechanickými prostředky (drátěnkami, brusnými látkami nebo prostředky s obsahující nevhodné chemické látky a abraziva apod.), které mohou způsobit poškození povrchů. Takové poškození je kvalifikováno jako porušení záručních podmínek. Neodborné zásahy do splachovacích systémů jsou kvalifikovány jako porušení záručních podmínek.

Sedátka vyrobená z duroplastu či termoplastu nedoporučujeme čistit čistícími přípravky na bázi chlóru. Po použití podobného typu čistícího prostředku se může změnit barevnost sedátka, dochází ke žloutnutí a také se může změnit jeho pevnost.

Sedátka doporučujeme čistit hadříkem s mýdlovou vodou a vytířit do sucha.

7.9.4 Umyvadla

Umyvadla jsou upevněna šrouby ke stěnám a jsou vybavena automatickými odtokovými komplety v závislosti na typu baterie a zápachovými uzávěrkami lahvého typu, umožňující snadné čištění pouhým odšroubováním a vyjmutím, případně polonohou anebo nohou (sloupem).

7.9.5 Vana – sprchová vanička

V koupelnách jsou osazeny standardní plechové smaltované vany, nebo akrylátové vany a sprchové vaničky se zástěnami. Vany jsou vybaveny automatickými odtokovými komplety. Vanový sifon je umístěn pod odtokem z vany. Jeho provedení je z montážního hlediska provedeno jako bezúdržbové. Čištění odpadu provádíme zásadně vrchem, tj. aplikací příslušného čistícího prostředku nepoškozujícího povrch daného zařízeního předmětu a jeho součástí do odpadu. Revizní otvor je zakryt obkladačkou se zasilikonovanou spárou a lze jej najít poklepem na obklad vany. V případě potřeby lze příslušnou obkladačku oříznout ostrým nožem a uvolnit. Zpětnou montáž provést opačným způsobem, tj. osadit na místo, vysřídit spáry a utěsnit silikonovým tmelem.

Vany, případně jejich kovové součásti jsou spojeny na uzemnění. V případě demontáže vany nebo sprchové vaničky, nebo jejich úprav musí být uzemnění opět propojeno.

Při sprchování ve vaně ve stoje doporučujeme nešlapat na zátku a tu raději vyjmout a zabránit tak mechanickému poškození jejího uložení. Čištění van je možno provádět standardními chemickými prostředky, v žádném případě nepoužívat saponáty obsahující abrazivní částice nebo mechanickými prostředky (drátěnkami, brusnými látkami apod.), které mohou způsobit poškození povrchu vany. Takové poškození je kvalifikováno jako porušení záručních podmínek.

Lité akrylátové materiály:

Tyto materiály používané na výrobu koupacích van a sprchových koutů jsou neporézní plastové materiály vysoké kvality. Jejich čištění lze provádět výše popsáním způsobem. Pro zachování životnosti povrchové úpravy je důležité řídit se následujícími radami:

Nevhazujte do vany žádné předměty. Nedávejte do vany předměty znečištěné abrazivními materiály (znečištěná obuv, květináče, vědra a nádoby se znečištěným dnem atd.). Nevylévejte vodu znečištěnou abrazivními a sytkými materiály (bláto, písek, drobné kamenivo, zbytky stavebních malt a lepidel, střepy atd.). Oprýskaná místa a praskliny na povrchu mají sklon k degradaci a nejsou považovány za závadu k reklamaci.

Není možno dodatečně instalovat vířivou ani perličkovou vanu bez akustických úprav, případně bez statického posudku u van větších rozměrů!

Opravy a čištění ucpaných sifonů není možné uznat jako reklamační vadu. Pokud dojde k ucpaní kanalizace mimo bytový rozvod, volejte ihned správce objektu nebo havarijní službu.

Upozornění: Pokud nebudete bytovou jednotku dlouhodobě užívat, zajistěte občasné zalití všech sifonů (zejména v letním období) vodou. V opačném případě dojde k vyschnutí vodních clon v sifonech a do bytové jednotky budou se značným zápachem odvětrávána kanalizační potrubí objektu.

Zástěny k vanám a sprchovým koutům:

Záruka platí na všechny vlastnosti všech dodaných produktů, na jejich vzhled a kvalitu povrchu. Nevztahuje se pouze na poškození způsobená mechanickými nebo chemickými vlivy (např. nevhodným ošetřením povrchu) a na poškození způsobená nevhodným používáním výrobku. Stejně jako ostatní materiály vyžaduje i sklo či plast sprchové zástěny pravidelné čištění a údržbu. Kvalitu prosklení můžete ponížit např. chemikáliemi, nevhodným používáním nebo nedostatečnou péčí. K údržbě lze použít jemný mycí prostředek, nepoužívejte prostředky na drhnutí, ani prášky, agresivní alkalické nebo kyselé čisticí přípravky, ani ostré předměty. Nenechávat puštěnou vodu bez dozoru, zástěny nejsou vodotěsné.

7.9.6 Vodovodní baterie

V koupelnách jsou standardně osazeny pákové vodovodní baterie. Průtok vody je korigován pákou směrem nahoru a dolů. Pokud bude páka v nejnižší poloze, je voda uzavřena, posouváním nahoru je povolna otevírání otvoru tak, že v nejvyšší poloze je průtok největší. Teplota vody je ovládána stejnou pákou, pokud bude páka otočena směrem doleva, poteče pouze teplá voda. Posouváním páky doprava se povolna studená voda mísí s teplou tak, že při doražení páky doprava poteče voda studená. Jednoduchým pohybem tak lze snadno namíchat požadovanou teplotu a množství vody. Umyvadlová baterie může být na zadní straně opatřena pákou ovládající zátku sifonu. Vytažením směrem nahoru se zátka odpadu uzavře, otevření nastane, pokud je páka stlačena dolů. Pro správnou funkci baterie je nutno občas vyčistit sítko na výtoku a odstranit z něj případné usazeniny.

Baterii vanovou lze napojit přímo vanu nebo povytažením páky přepnout proud vody do sprchové hadice. Držák sprchové hadice je přiložen ke každé soupravě, jeho montáž po určení umístění svěřte odborné firmě. V každém případě musí být držák sprchy upevněn výškově nad rovinou vanové baterie minimálně 200 mm.

Čištění baterií je možno provádět standardními chemickými prostředky, v žádném případě mechanickými prostředky (drátěnkami, brusnými látkami, alkoholem, neoriginálními výrobky s obsahem kyselin a louhu apod.), které mohou způsobit poškození povrchu baterie. Usazeniny vápníku je třeba odstranit pomocí speciálního čisticího prostředku, následně omýt čistou vodou a vyleštit kusem látky do sucha.

Poškození nesprávným zacházením, čištěním, údržbou nebo neodborným zásahem je kvalifikováno jako porušení

záručních podmínek. K zajištění správné funkce vodovodních armatur je zapotřebí občasné (pravidelné) pročištění vnitřních sítí výtoků (zejména po opětovném napojení jednotky či objektu na zdroj vody po předchozím výpadku).

7.9.7 Vývody pro pračku a pračkový čistící a zápachový uzávěr (sifon)

Připojení pračky k vodoinstalaci je umožněno hadicí, která je součástí příslušenství pračky přes pračkový ventil (studená voda). Pračkový sifon je podmiťkový. Vývod odpadu pračky (gumová hadice z příslušenství pračky) se navleče na vstupní potrubí odpadu a zajišťí vhodnou svěrnou objímkou. Čištění pračkového sifonu je možno provádět odejmutím krycí desky a odšroubováním čistícího uzávěru. Tento zásah je lépe svěřit odborné firmě, případná poškození při neodborné manipulaci jsou kvalifikována jako porušení záručních podmínek. Dodržení podmínek pro připojení odpadní hadice od pračky – viz návod přístroje – správné zavěšení hadice za pračkou a dodržení výškového rozdílu mezi hladinou vody ve spotřebiči (doporučení pro daný typ pračky) a výškou odpadu (sifonu).

Upozornění: Při demontáži pračkového sifonu dojde k výtoku vody sloužící jako zápachová uzávěra ve spodní části. Čištění sifonu a kontrolu doporučujeme provádět preventivně jednou za půl roku.

7.9.8 Vývody pro kuchyňskou linku viz Pravidla pro osazení kuchyňské linky

Vývod studené vody v kuchyni je navržen bez zpětné klapky, pokud budete na přívod vody připojovat spotřebič, je nutné, aby na přívodu vody do spotřebiče byla zřízená zpětná klapka z důvodu možnosti kontaminace viz. ČSN 75 5409: únor 2013 – Vnitřní vodovody.

7.9.9 Vývod vody na terasu

Součástí některých bytových jednotek (klientská změna) s terasami je venkovní rozvod studené vody, sloužící k údržbě venkovní zeleně a teras. Všechny tyto vývody na celém objektu jsou osazeny nezámrznými kohouty KEMPER. Před příchodem zimního období – mrazů – je nutné pouze odstranit (odvodnit, odpojit) od tohoto ventilu připojené rozvody (hadice, potrubí venkovního závlahového systému) a ventil uzavřít, aby ve ventilu nezůstala v jeho venkovní části stát voda, která by mohla zmraznout a poškodit ventil. **Klasický zahradní ventil je potřeba před začátkem zimního období odvodnit.**

7.10 Rozvody elektro – silnoproud a slaboproud

7.10.1 Silnoproud – Přívod a bytový rozvaděč, bytové rozvody, zařízení předměty. Elektroinstalace silnoproud

Jednotlivé byty jsou napájeny z patrových elektroměrových rozvaděčů, ve kterých číslo odběrného místa odpovídá označení bytové jednotky. V rámci předávacího řízení každý majitel jednotky obdrží kličku k otevírání patrového rozvaděče. Otevírání těchto patrových rozvaděčů je přípustné pouze v případě, že dojde ke shoení (vypnutí) hlavního bytového jističe. V tomto případě vyhledejte příslušný jistič na společné chodbě (je označen číslem Vašeho bytu) a zapněte jej tlakem na ovládací páčky směrem nahoru. V této skříni jsou osazeny elektroměry a lze zde odečítat a zároveň kontrolovat celkovou spotřebu elektrické energie.

Upozornění: Dbejte na důsledné uzavírání ocelových dveří na elektroměrových rozvaděčích, zabráníte možnosti úrazu elektrickým proudem. Tyto dveře mají také funkci protipožárního uzávěru.

Měření elektrické energie pro byty je umístěno ve stoupačkových rozvaděčích v každém patře. Obecně platí, že elektroměry bytů na patře jsou umístěny ve stoupačkovém rozvaděči stejného patra. Elektroměry pro jednotlivé byty jsou již osazeny a stav elektroměrů byl zapsán při převímce bytů.

Vlastní jistič bytové jednotky se nachází v pojistkové skříni nad vstupními bytovými dveřmi. Automatické jističe jsou označeny a v případě odpojení okruhu jističe jej nahodíme tlakem na ovládací páčku směrem nahoru.

K samočinnému vypnutí jističe může dojít i přetržením vlákna v žárovce, potom stačí vypnutý jistič opět zapnout a je vše v pořádku.

Dalším důvodem samočinného vypnutí jističe může být i příliš velký výkon připojeného spotřebiče na zásuvkový okruh, nebo vadný spotřebič. Pokud se však nejedná o žádný z uvedených důvodů, jde patrně o závadu na instalaci a je

nutné zavolat odbornou firmu elektro, která závalu odstraní. V žádném případě se nesnažte závalu odstraňovat sami tím, že např. odstraníte kryt bytového rozvaděče a budete zjišťovat příčinu na vodičích pod napětím.

V místnostech se zvýšenou vlhkostí (koupelna, WC) je důležité, aby byla vždy řádně větrána po jejím použití vestavěným ventilátorem. Ochrana před nebezpečným dotykovým napětím je dle ČSN 33 2000-4-41 zajištěna samočinným odpojením od zdroje a proudovým chráničem, v prostorách koupelen je provedeno ochranné pospojení. Doporučujeme pro zapojení elektrospotřebičů obsahujících elektroniku (televize, videa, počítače) osadit do bytového rozvaděče nebo do zásuvky přepětovou ochranu. Zásah do rozvaděče je možné pouze za pomoci odborné firmy.

Upozornění: V koupelnách a WC musí být instalována osvětlovací tělesa s předepsaným krytím IP 44, resp. IP 45 určené do zóny II.

Instalované rozvody – trasy vedení elektrických rozvodů – jsou vedeny v podlaze a následně svisle, event. vodorovně jako spojnice viditelných prvků elektroinstalace (vypínač, zásuvka, elektrokrabice, vývod pro světlo, ventilátor) a mají následující ochranná pásma:

celá vnitřní – bytová stěna u vstupních bytových dveří, eventuálně i boční stěny do vzdálenosti 500 mm.

na stěnách 200 mm na každou stranu od osy spojnice viditelných prvků elektroinstalace (vodorovně i svisle)

na stěnách 400 mm od stropu a od podlahy po obvodu místnosti

celá plocha podlahy

Výše uvedený popis ochranných pásem má pouze informační charakter a nemůže podchytit veškeré trasy rozvodů elektroinstalace.

V ochranných pásmech elektrických vývodů je zakázáno provádět jakékoliv práce (vrtání, sekání apod.), které by mohly způsobit poškození rozvodů a následně zapříčinit riziko těžkého úrazu či smrti!

Doporučujeme před jakýmkoliv zásahem do stěn a stropů prověřit trasy vedení el. rozvodů pomocí k tomu určených detekčních zkoušeček, případně tuto činnost svěřit příslušnému odborníkovi – elektrikáři.

Příprava pro montáž spotřebičů kuchyňské linky: V prostoru kuchyně je instalován rozvod elektřiny, ukončený v 5 krabicích – viz samostatný obrázek s popisem.

Problémy s elektroinstalací: Pokud nefungují zásuvky ve zdi nebo světelné okruhy, zkontrolujte nejprve automatické jističe nad bytovými dveřmi – zcela je vypněte a zase zapněte, event. i hlavní jistič v elektroměrové skřini na chodbě. Pokud jističe stále vypadávají, kontaktuje laskavě správce objektu, který ve spolupráci s dodavatelem určí typ závady.

Upozornění: Veškeré úpravy na rozvodech elektrické energie v bytě včetně dodatečně prováděných rozvodů pro kuchyňské spotřebiče je oprávněna provádět pouze odborná firma a podléhá revizi.

Způsob obsluhy a údržby elektrického zařízení:

U elektrických svítidel je možné provést výměnu světelného zdroje (žárovky, výbojky, zářivky). Upozorňujeme však, že jakoukoliv manipulaci s vypínači nebo svídky (tj. omytí krytů, výměna žárovek atp.) je možné provádět pouze za vypnutého stavu, vypnutím příslušného jističe v bytovém rozvaděči.

Zásuvky instalované ve Vašem bytě jsou určeny ve standardu pro připojení elektrických spotřebičů na napětí 230 V/50 Hz/20 A. Upozorňujeme však na to, že je možné připojovat elektrické spotřebiče pouze bezpečné a schválené pro provoz v ČR podle zákona č. 22/97 Sb. Spotřebiče připojené přes zásuvky musí být vybaveny normalizovanou připojovací šňůrou s příslušnou vidlicí. V této souvislosti Vás rovněž upozorňujeme na nebezpečí úrazu elektrickým proudem v prostoru koupelny. Není dovoleno používat elektrické spotřebiče při pobytu ve vaně nebo při sprchování. Dále upozorňujeme na připojování takových elektrických spotřebičů, které nejsou určeny do prostoru koupelny (tj. např. přímotopný panel s odkrytou topnou spirálou). Podobně jako u elektrického osvětlení není dovoleno ani u zásuvek demontovat kryt a případné očištění krytu zásuvky provádět pouze ve vypnutém stavu. Doporučujeme rovněž těm rodinám, kde jsou malé děti, dodatečně vybavit zásuvky dětskými krytkami proti úrazu elektrickým proudem. Ve většině domácností je nejproblémovější kuchyně, používá se mnoho různých spotřebičů, ať už přenosných nebo zabudovaných do nábytku. Chceme Vás proto upozornit na to, že elektrický spotřebič, který je

pevně zabudován do nábytku, musí být k této instalaci určen a výrobce takového spotřebiče Vám je povinen předložit návod na instalaci a používání. Dále Vás musíme upozornit, že elektrické spotřebiče pevně připojené na síť (tj. např. sporák, digestoř atp.) musí být připojeny pouze odbornou osobou s elektrotechnickou kvalifikací (elektrikářem). Rovněž instalace tepelných spotřebičů s sebou přináší nebezpečí vzniku požáru, upozorňujeme proto na bezpečné vzdálenosti takových spotřebičů od hořlavých látek.

Pro připojení spotřebičů do zásuvek na terasách a balkónech platí požadavek na zapojení pouze takových spotřebičů, které jsou vhodné do venkovního prostředí. Nenechávejte zapojené spotřebiče bez dohledu, nenechávejte zapojené spotřebiče při dešti atd.

Zařízení elektroinstalace Vašeho bytu byla uvedena do provozu dnem kolaudace a vystavením „výchozí revize elektro“, následná, periodická „revize“ musí být provedena do 5 let, tak jak ukládá ČSN 331500 a je právě na Vás jako na majitelích a provozovateli, zajistit v zájmu své vlastní bezpečnosti tuto revizi.

7.10.2 Slaboproud – Přístupový systém, domácí telefon, telefon, STA, SEK

Televizní a telefonní přípojka, domácí telefon, datové rozvody

• Televizní a telefonní přípojka

V bytové jednotce je instalován základní rozvod televizního signálu, umožňující příjem digitálního signálu stanic při použití vlastního set top boxu nebo televize s DVB-T2. Vývod se zásuvkou je zpravidla přiveden do obývacího pokoje. Součástí bytových rozvodů je zároveň i příprava umožňující příjem kabelové televize a internetu prostřednictvím poskytovatelů těchto služeb. Předmětná dodávka (přijem kabelové televize a internetu) je předmětem samostatné smlouvy uživatele bytové jednotky s poskytovatelem těchto služeb.

• Domácí telefon

Zařízení je určeno pro hovorové spojení mezi osobou u vstupu do objektu a osobami v jednotlivých bytech. Dále je určeno k uvolnění nezamčených vchodových dveří do budovy. Zařízení také slouží jako bytový zvonek.

Hlavní vstup je zajištěn modulem hlasitého vrátného a tlačítkových modulů vstupního panelu. Stisknutím jednoho z tlačítek na panelu vstupního tabla se aktivuje bzučák domácího telefonu volaného účastníka. Domácí telefon obsahuje prvky potřebné pro zajištění audio komunikace a tlačítko pro ovládání elektrického zámku vchodových dveří do objektu. Po zaznění vyzváněcího tónu zdvihneme sluchátko a provedeme hovor. Otevření elektrického zámku provedeme stlačením tlačítka s označením klíče. Systém pracuje v základním provedení, tzn., neumožňuje komunikaci mezi jednotlivými účastníky.

Elektrický zámek je instalován na vstupních dveřích do objektu. Umožňuje dálkové otevření nezamčených vchodových dveří nebo branek. Odtlačit dveře lze jen po dobu stlačení tlačítka na domácím telefonu. Stlačení vybavovacího tlačítka je signalizováno bzučením elektrického zámku.

Na chodbě objektu je u každého bytu umístěno zvonkové tlačítko. Jeho stisknutím je v příslušném bytě signalizováno vyzváněním domovního telefonu (odlišný tón). Takto je signalizována návštěva v bytu. Dvěma rozdílnými vyzváněními je tedy rozlišena vnější (hlavní vchod) a vnitřní (bytový vchod) výzva.

Zvonkové tablo se nachází u vstupních dveří do domů, poloha zvonku je označena číslem bytu. Označte prosím vizitku pomocí samolepicí popisky, po zabydlení objektu správce zajistí definitivní popis dle Vašeho označení.

7.10.3 Požární čidla – V každém bytě jsou osazena čidla detekce CO₂. V případě požáru anebo zakouření prostoru spustí čidla zvukový alarm, nejsou však napojeny na záchraný systém, pouze Vás tedy upozorní abyste záchrané složky přivolali. Tato čidla jsou umístěna v předsíni. Čidla je zakázáno demontovat a je nutná pouze pravidelná výměna baterií – viz předaný návod k obsluze na flash disku při převjímce. Na poškození čidla neopatrnou manipulaci se nevztahuje záruka.

7.11 Rozvody a zařizovací předměty ÚT

7.11.1 Bytové rozvody - ústřední topení

Zaregulování rozvodů ÚT v tak rozsáhlém objektu, jako je Váš nový bytový dům, je velmi náročná činnost, zvláště pak v první topné sezóně. Dbejte, proto prosím pokynů správce objektu a v případě, že bude nutné opětovné zaregulování, zajistěte prosím přítomnost zodpovědné osoby v bytě.

Zejména v první topné sezóně nevyvínejte topení ani v době Vaší nepřítomnosti a zajistěte dostatečně účinné větrání. Zabráníte tím vzniku vzdušné kondenzace vodních par, jejímž působením může dojít k nevratnému poškození omítek, maleb a všech dřevěných konstrukcí v bytě. Případné vady vzniklé špatným větráním nebudou uznány v rámci reklamace. Při užívání bytu se doporučuje udržovat v průběhu topného období v denních hodinách tj od 6:00 do 22:00 průměrné vnitřní teploty cca 20 °C a v době nočního útlumu během topného období v průměru cca 18 °C. (vyhl. č.193/2007 Sb., v platném znění).

Pokud venkovní teplota klesne pod -10,5 °C, uživatel bytu musí ve všech místnostech přiléhajících k fasádě, nad garážemi a pod střechou nebo terasou udržovat minimální teplotu 18,7°C.

Při poklesu vnitřní teploty a špatném větrání se výrazně zvýší rosný bod a tento jev se projeví kondenzací vodních par na oknech, dveřích a stěnách. Uvedená skutečnost se týká samozřejmě i těch majitelů, kteří bytovou jednotku neužívají pravidelně nebo ji neužívají vůbec. Vysokým množstvím vzdušné vlhkosti může dojít ke vzniku plísní a deformacím zabudovaných dřevěných komponentů a tento jev nebude uznán jako záruční závada. Částečné zavlhnutí vedoucí až ke vzniku plísní může vzniknout rovněž u nábytkových a kuchyňských sestav trvale instalovaných na zdi. Doporučujeme proto průběžnou kontrolu těchto míst a případné jejich ošetření (tj. oškábání a přetření pomocí běžných desinfekčních přípravků, např. Savo apod.).

Hlavní celková spotřeba pro celý objekt je měřena ve výměňkové stanici, bytové uzávěry rozvodu topení pro bytovou jednotku se nacházejí v revizním otvoru za instalačními dvířky v koupelně nebo WC a jsou opatřeny kulovými uzavíracími ventily. Údržba všech kulových uzávěrů spočívá v tom, že jednou za tři měsíce je nutné kulový uzávěr zavřít a otevřít. Uzavření těchto ventilů je bezpodmínečně nutné při jakémkoliv zásahu do vnitřních rozvodů v jednotce či v případě havárie. U kulových uzávěrů je také umístěno podružné měření přivedeného tepla - kalorimetr. Odpočet spotřeby je provádět dálkově bez nutnosti přístupu do bytů.

Vlastní tělesa jsou opatřena termostatickými hlaviciemi, které zajišťují konstantní nastavenou teplotu v místnosti. Správným nastavením a používáním termoregulačních hlavice lze výrazně snížit spotřebu tepla v objektu a tím i výši plateb za teplo.

Upozornění: V revizním otvoru za instalačními dvířky v koupelně nebo WC spolu s hlavními uzávěry je umístěna regulační armatura. Regulační armatura je seřizena na požadovaný průtok a je výslovně zakázáno jakkoliv zasahovat do nastavení armatury, aby se neporušil nastavený hydraulický systém topné sítě. Jejich nastavení je zaznamenáno u dodavatele a při neodborné manipulaci dojde ke změně nastavení průtoků na stoupacím vedení a z toho vyplývající nutnosti nového kompletního zregulování topného systému – porušením plomby na regulačních ventilech pozbývá vlastník nárok na uplatnění reklamace. Jednotlivá tělesa jsou opatřena uzávěry na vstupu do tělesa. Regulační ventil pod termostatickou hlavici topného tělesa je zaregulován pro potřeby systému. Opětovné zaregulování systému je finančně a časově náročné a vyžaduje přístup do každého bytu, náklady na opětovné zaregulování v případě prokázání zásahu do systému budou požadovány po viníkovi. V případě zásahu do systému nebude toto považováno jako reklamační vada!

Před každou topnou sezónou je nutno zkontrolovat a odstranit případné zavzdušnění otopných těles v bytové jednotce a správce musí také provést kontrolu odvzdušňovacích ventilů, které jsou na každé stoupačce a jsou vytaženy vždy od stoupačky ÚT na společnou chodbu 6. NP. V těchto případech se prosím obraťte na správu objektu, která prohlídku před topnou sezónou zajistí.

7.11.2 Otopná tělesa

Od uzavíracích armatur v instalační skřínce je rozvod topné vody veden plastovými trubkami v podlahách k jednotlivým tělesům. Ochranné pásmo je celá plocha podlahy.

Desková otopná a koupelnová „žebříková“ tělesa jsou opatřena odvzdušňovacími, uzavíracími a regulačními armaturami. Na všech tělesech jsou osazeny termostatické hlavice.

Regulace teploty otopných těles

Regulace teploty v bytech je umožněna termostatickými hlavicemi na jednotlivých tělesech. Termostatická hlavice se ovládá otáčením dle stupnice na číselníku od polohy 0 – zavřeno, přes polohu * - těleso je chráněno proti zamrznutí, do polohy 1–5 stupeň – teplota vzduch v místnosti. Jednotlivé stupně na hlavici odpovídají teplotě vzduchu v místnosti, nikoliv teplotě na tělese! Pod termostatickou hlavici je osazena ventilová vložka, nastavená na konstantní hodnotu průtoku. S touto vložkou nesmí být neodborně manipulováno, stejně jako s vnitřními mechanismy termostatické hlavice.

Otopná tělesa jsou na vstupu vybavena uzavíracími armaturami, které slouží k uzavření potrubí při manipulaci s tělesem. Ve spodní části tělesa je vypouštěcí šroub a v horní části odvzdušňovací ventil. V případě snížení výkonu otopného tělesa – nehřeje zadní část – je nutné odvzdušnit otopné těleso odvzdušňovacím ventilem. Manipulaci příslušnými armaturami je možno provádět pouze speciálními nástroji a je lépe ji svěřit odborné firmě.

Aby se zamezilo snížení tepelného výkonu, je vhodné odstranit před topnou sezonou z přestupní plochy prach, nejlépe vysátím nebo kartáčem navlhčeným v saponátovém roztoku. Povrchová úprava otopných těles je provedena práškovým lakem. Nepoužívejte čisticí prášky obsahující abraziva. Záruka se nevztahuje na opotřebení vzniklé běžným používáním a na škody zaviněné nesprávnou manipulací. Zejména je zakázáno na otopné těleso šlapat nebo je nadměrně zatěžovat. **Otopná tělesa nezakrývejte oblečením nebo jinými předměty.**

7.12 Rozvody a zařízovací předměty VZT

7.12.1 Odvětrání – koupelny a WC

Na Vašich sociálních zařízeních jsou osazeny elektrické dvouotáčkové ventilátory s časovým doběhem nastaveným na cca 3 minuty. V místnostech se zvýšenou vlhkostí (koupelna, WC) je důležité, aby byla vždy řádně větrána po jejím použití vestavěným ventilátorem. Z ventilátoru je nutno občas vysát prach, aby nedocházelo k jeho zpětnému víření v odvětrávaném prostoru. Poškození koupelnových dveří a jejich obložek či vnitřních sádkokartonových obkladů, objevení plísní a odlupování maleb, které budou způsobeny nadměrnou uzavřenou vlhkostí v prostoru bytové jednotky a jejího sociálního zařízení nelze chápat jako záruční závadu. Seřízení doběhu ventilátoru se provádí v bytových rozvaděčích, umístěných nad vstupními dveřmi.

ÚDRŽBA ventilátorů:

Ložiska ventilátorů jsou samomazná, jsou určena k dlouhodobému používání a nevyžadují žádnou údržbu. Je třeba provádět čištění ventilátoru, aby nedocházelo k usazování nečistot na oběžném kole ventilátoru a nedocházelo tak k jeho rozvážení a následnému poškození ložisek vibracemi. Usazený prach na mřížce ventilátoru lze čistit vysavačem a vlhkým hadříkem – pozor na riziko úrazu elektrickým proudem.

Upozornění: namontované typy ventilátorů jsou vhodné pro osazení v koupelnách, vyvarujte se přesto jejich přímému sprchování či jiné dlouhodobé zátěži vodou (stékající voda). V případě, že se rozhodnete dodaný typ ventilátoru vyměnit za jiný, použijte po dohodě s odborně způsobilou osobou typ, který je určený do dané zóny se správným krytím. **V případě použití nevhodného typu ventilátoru Vám hrozí úraz elektrickým proudem.**

ELEKTRICKÁ INSTALACE A BEZPEČNOST:

Obecně je nutno dbát ustanovení ČSN 12 2002 a ostatních souvisejících předpisů. Při jakékoliv revizní či servisní činnosti je nutno ventilátor odpojit od elektrické sítě, což by měla provést odborně způsobilá osoba.

7.12.2 Odvětrání – kuchyně

V prostoru kuchyňského koutu se nachází příprava pro připojení digestoře. Digestoře musí být vybaveny funkčními zpětnými klapkami. Vývody pro kuchyně jsou zavičkovány a po dokončení kuchyňských linek by měly být osazeny digestoři se zpětnou klapkou a parametry – výměna vzduchu max. 250 m³/hod a min. externí tlak (tedy tlak bez tlakové ztráty vestavěných odlučovačů či uhlíkových filtrů v 50% zanešení) 60 Pa lépe 80-100Pa – viz samostatná kapitola – dokončení kuchyně – kuchyňské linky.

Vyšší výkon digestoře ovlivní funkci zpětné klapky, která má za úkol chránit prostory Vaší jednotky proti pachům. Neosazení této klapky může stejně jako používání výkonnějších digestořů zapříčinit výskyt nežádoucích pachů, případně akustické problémy v jiných bytech. Je tedy nutné osadit pružné připojení anebo tlumič pro zabránění přenosu vibrací. Při vlastním připojení digestoře na připravené VZT potrubí je nutné dodržet minimální délku tohoto potrubí 500 mm od vlastního stoupacího potrubí!

7.12.3 Chlazení UPS a bytů (pouze klientský výběr)

Použitý systém chlazení

Pro chlazení bytů je použit systém přímého chlazení Multisplit. Jako zdroj chladu jsou navrženy venkovní chladicí jednotky se vzduchovým kondenzátorem, umístěné na střeše.

Pro chlazení místností UPS – záložních zdrojů jsou osazeny jednotky v prostoru garáží ve 2.PP obou objektů.

Zdroj chladu řeší přívod chladu do vnitřních chladicích jednotek v místnostech.

V jednotlivých místnostech bytu jsou potom instalovány cirkulační nástěnné chladicí jednotky, které řeší dochlazení prostoru dle požadavku uživatele.

Vnější jednotka je s vnitřními jednotkami propojena potrubím chladiva a komunikačním kabelem.

Zařízení může být provozováno nejen ve funkci chlazení, ale i v režimu tepelného čerpadla, jako doplňkový zdroj vytápění.

Ovládání, regulace, revize a servis zařízení:

Regulace vnitřních chladicích jednotek je řešena pomocí infra ovladačů dodávaných s chladicími jednotkami.

Regulace, revize a servis chladicích jednotek je v gesci nájemníka. Servis klimatizačních jednotek v rámci záruční doby je nutno řádně a prokazatelně evidovat. V případě nedodržení pravidelného servisu klimatizačních jednotek nájemník ztrácí záruku. Pro klimatizační jednotky je nutná jejich revize.

7.13 Fasáda a klempířské konstrukce

7.13.1 Kontaktní zateplovací systém

Kotvení do fasády (kontaktního zateplovacího systému) z exteriéru (balkóny, terasy – prádelní šňůry, satelitní a ostatní antény, květníky, police) je z důvodu možného poškození zateplovacího systému zakázáno. Rovněž umísťování jakýchkoliv předmětů na fasádu (zasklení, zastřešení, stožáry, závěsy atd.) **bez povolení bytového družstva je zakázáno.**

Je zakázáno nechat růst popínavé a přísavné rostliny po fasádě!!!

Upozornění: sledujte prosím kvalitu spojů na fasádě, případně utěsnění spár silikonovými či jinými tmely. Tyto materiály trpí běžnou degradací materiálu vlivem povětrnostních podmínek a je věcí údržby domu zajistit opravu tak, aby nedošlo k dalším škodám.

7.13.2 Klempířské prvky fasády

Venkovní klempířské konstrukce jsou provedeny z hliníkového lakovaného plechu včetně podkladních pásů a spojovacího materiálu. Materiál nevyžaduje údržbu ani dodatečné nátěry. Je však nutné provádět pravidelnou kontrolu a čištění okapných žlabů, kotlíků a zajistit tak správnou funkci odvodnění ploch balkonů, rozšířených atik říms a teras.

Neumísťujte na klempířské prvky žádné předměty (satelitní antény, květníky atd.). Nevstupujte na klempířské konstrukce (parapety, atiky, římsy).

7.13.3 Umístění stínících prvků na fasádu domu

Umístění prvků na fasádu domu mající dopad na jeho vnější vzhled (markýzy, pergoly, zasklení, rolety, venkovní žaluzie apod.) podléhá odsouhlasení bytového družstva a autora projektu, jehož je podoba domu důležitým vlastnictvím. V případě rozsáhlého zásahu je nutné zajistit řádné stavební povolení! V případě instalace je nutná realizace odbornou firmou po dohodě s oddělením záručního servisu. V případě neodborné manipulace odpovídá stavebník (**nájemník bytu**) ostatním členům Bytového družstva MALÝ HÁJ X a za případnou vzniklou škodu. Pro umístění stínících prvků s elektro ovládáním je osazena příprava pro žaluzie v podobě zabudovaného skrytého kastlíku a přívodu kabelu elektrické energie, který je ukončen ve špaletě okna. **Každé okno a balkónové dveře mají přípravu elektro.**

7.14 Terasy, balkóny, předzahrádky, komory

7.14.1 Dlažba balkónů

Dlažba balkónu je provedena z keramických mrazuvzdorných dlaždic určených k tomuto umístění. Pod dlažbou je provedena hydroizolace balkónů. Z tohoto důvodu není možné do dlažby balkónů vrtat, provádět kotvení atd.

Dlažba balkónů je provedena ve spádu od objektu a dešťová voda odkapává z hrany balkónů. Z tohoto důvodu udržujte svůj balkón v čistém stavu a zabraňte, aby docházelo k jeho nadměrnému znečišťování a tím i k znečištění fasády a balkónů umístěných pod Vámi (přetékající zemina z květníků a květináčů, znečištěné předměty, chemikálie, tekutiny atd.).

V případě námrazy a sněhu nepoužívejte posyp solí ani jiné rozmrazovací přípravky a ani rozpouštění sněhu a ledu horkou vodou nebo vzduchem, plamenem. Není vhodné shrnovat sníh na větší hromady a zanechávat ho na konstrukcích objektu. Dlažba balkónů je pouze pochozí, není určena k manipulaci s těžkými břemeny či stavbě lešení nebo jiných dočasných konstrukcí, stěhování apod. Zatížení balkónů je počítáno podle ČSN 73 0035 Zatížení stavebních konstrukcí a je počítáno s užitným zatížením 2,0 kN/m² (200 kg/m²). Nelze tedy na balkóny umísťovat např. masivní truhlíky na zeleň, bazény, těžký nábytek atd. Balkony a terasy jsou uvažované pouze pro pohyb osob. Údržba dlažby balkónů – jako u ostatních keramických dlažeb, kontrolujte celistvost tmelení soklů, koutů, detailů u balkónových dveří a napojení klempířských prvků.

Nedoporučujeme z důvodů přibývajících požárů na terasách a balkonech používat otevřený oheň při grilování a nebo jiných podobných činnostech! Fasádní obvodový plášť není v celém svém rozsahu proveden jako nehořlavý a v blízkosti stojící gril a nebo otevřené ohniště ho mohou vážně poškodit a způsobit požár! Pokud budete tuto činnost i tak na balkonech a terasách vykonávat, prosím dbejte na řádné uhašení ohně a důsledně kontrolujte stav těchto zařízení i několik hodin po ukončení. V žádném případě nesmí tato zařízení být umístěna v blízkosti fasády!

7.14.2 Dlažba teras, odvodnění

Dlažba teras je provedena z dlaždic umístěných na terče. Pod touto skladbou je standardní skladba střechy. Odvodnění teras je provedeno z povrchu do svislých svodů umístěných na fasádě nebo přes ocelové perforované profily, které tvoří lem těchto prostor. Udržujte pravidelně toto odvodnění čisté a nezanesené (sytký materiál, listy z květin, volně položené předměty atd.).

V případě námrazy a sněhu nepoužívejte posyp solí ani jiné rozmrazovací přípravky a ani rozpouštění sněhu a ledu horkou vodou nebo vzduchem, plamenem.

Spáry mezi jednotlivými dlaždicemi jsou vlastně drenážní otvory pro odvod vody do drenážní vrstvy pod dlažbou. Nenechte spáry zarůst mechy anebo je uzavřít prachem a nečistotami. Spáry nelze ani uzavřít tmely, spárovacími maltami atd.

Nezatloukejte nic do spár mezi dlažbou (slunečníky, podpory pro rostliny atd.) hrozí poškození izolace.

Údržba dlaždic – standardně zametáním, lze zamokra vyčistit hrubým koštětem nebo kartáčem. Nepoužívejte čištění tlakovou vodou – hrozí poškození spár a okolních konstrukcí. Případné vápenné výkvěty na dlažbě teras nejsou reklamační vadou, ale přirozeným jevem.

V zimním období je nutno pravidelně kontrolovat funkčnost vpustí obzvláště v období, kdy dochází k pravidelnému střídání plusových a minusových teplot. Zjistíte-li nefunkčnost odvodnění teras, oznamte tuto skutečnost neprodleně správci objektu. V případě neřešení hrozí, že dojde k přetečení dešťové vody do bytové jednotky Vaší nebo pod Vámi. Údržba – Každý **nájemník** bytové jednotky s terasou by měl alespoň 1 x za měsíc zkontrolovat propustnost odvodňovacích vpustí a čistících kusů dešťových svodů, v případě zanesení nebo zamrznutí by se měl obrátit na správce objektu – zanesení nebo zamrznutí není záruční vadou a náklady s tím spojené vč. případné škody nejdou k tíži zhotovitele. Dále je zakázáno umístění těžkých květináčů a jiných materiálů stejně jako nábytku na terasy, a to hlavně v místě vpustí. Tento počín může mít za následek špatnou funkčnost odtoku vody z prostoru terasy a způsobit škody zatečením do objektu, za což odpovídá majitel (klient) bytové jednotky.

Upozornění: Je zakázáno obvodovou drenážní vrstvu a spáry upravovat např. cementovou zálivkou, zásypem hlinou, zapískováním či jiným způsobem, drenážní funkce musí zůstat zachována.

Naopak, z důvodu zachování správné funkce vsakování a odvodu dešťových ploch z plochy terasy je nutno věnovat zvýšenou pozornost udržení čistoty ve spárách mezi dlaždicemi a případné usazeniny odstranit vyškrabáním vhodným nástrojem.

Upozornění: V žádném případě na zábradlí vašeho balkónu a terasy nepokládejte žádné předměty (ani květináče) z důvodu možného pádu těchto předmětů a možného zranění osob.

OBECNÉ UPOZORNĚNÍ: Ke správné údržbě objektu patří i pravidelné odklízení sněhu. Na terasách, balkónech a parapetech jste za úklid napadaného a navátého sněhu odpovědní Vy (klienti, obyvatelé, nájemníci, uživatelé). Aby se předešlo následným škodám a aby byla co nejdéle udržena funkce všech stavebních a odvodňovacích konstrukcí, je nutno navátý sníh a led odstranit v co nejkratší době, maximálně do druhého dne. Při odstraňování sněhu je nutno dbát na bezpečnost takto prováděné údržby (neshazovat z výšky na nebezpečné prostranství atd.). Není vhodné shrnovat sníh na větší hromady a zanechávat ho na konstrukcích objektu.

7.14.3 Předzahrádky

U objektů jsou na východní straně nad stropem garáží umístěné předzahrádky s odvodněním do kanalizace. Je nutné udržovat odvodňovací systémy stále čisté a průchozí, aby nedošlo k vyplavení prostoru předzahrádky a nebo dokonce i k vyplavení bytů! **Je přísný zákaz sadit invazivní rostliny například tují do skladby předzahrádky. Tyto rostliny by mohli poškodit střešní skladbu. Pouze do samostatných květináčů. Do střešní skladby také nelze zapichovat slunečníky. Tyto slunečníky by mohli poškodit hydroizolační vrstvu.**

7.14.4 Komory

V komorách, které jsou umístěny v garážích není možné (vzhledem k možnosti výskytu vyšší vlhkosti – až 80%), skladovat věci, u kterých může dojít k poškození v důsledku vysoké vzdušné vlhkosti.

Sklepní kóje ze systému Ferrum:

Zavěšení regálů – připevnění na jakýkoliv profil je nosnost 100 kg na regál.

Zavěšení regálů – připevnění na výplň (ocelové lamely) nedoporučujeme a případná škoda nebude v rámci záruk akceptována.

Údržba dělicích příček ve sklepních kójích:

- Všechny kovové systémy a jejich části, včetně ocelových lamel jsou pozinkovány
- Ocelové lamely a konstrukce neumývat vodou ani čistícími prostředky
- V případě nutnosti čistit suchou utěrkou

7.15 Zámečnické fasádní konstrukce

Zámečnické konstrukce – zábradlí na terasách, balkónech, jsou vyrobeny standardním postupem (svařováním, šroubováním a nýtováním) a opatřeny venkovní protikorozní úpravou zinkováním.

Ocelové a skleněné zábradlí slouží k zamezení pádu osob z obvodových balkonů objektu a je dimenzováno, vyrobeno a osazeno jen k tomuto účelu. Zábradlí v žádném případě nemůže být použito jako kotvící či nosná konstrukce např. pro horolezce, různé kladkostroje, zdvihací a spouštěcí plošiny apod.

Následně uvádíme základní pravidla provozování hlavních skupin zámečnických výrobků:

- Neprovádět žádné zásahy do konstrukcí, nevyužívat konstrukce k montáži jiných komponentů (antény, držáky antén, jiné výplně, květníky apod.) nedemontovat jednotlivé díly konstrukcí.
- Nevystavovat zábradlí nadměrnému mechanickému namáhání (zatížení) či poškozování nad rámec běžného provozu.
- U skleněného zábradlí je nutné kontrolovat kotvení, nezavěšovat předměty a neprovádět vrtání.
- U skleněných výplní zábradlí zabraňte jejich opakovanému prorážení ostrými předměty – dětská hra, zavěšení předmětů. Do skleněných výplní je zakázáno vrtat, či je jinak upravovat.
- Údržba skla i ocelových konstrukcí se provádí pouze neabrazivními čistícími prostředky a prostředky neobsahující agresivní chemikálie (kyseliny, louhy apod.). Mytí skla nelze provádět ani tlakovými myčkami.
- Nevystavovat konstrukce a nátěry účinkům agresivních a chemických látek.
- Minimálně 1 x ročně provést vizuální prohlídku.
- V případě, že zjistíte náznaky koroze či uvolnění prvků zábradlí, kontaktujte ihned správce objektu.

Upozornění: Je přísně zakázáno uvolňovat či jinak manipulovat se šrouby, které slouží k uchycení či spojení prvků zábradlí.

Výplně zábradlí a dělicí přčky teras je zakázáno povrchově upravovat, bez dohody a povolení správce budovy.

Zábradlí před okny s nižšími parapety není konstruováno pro pohyb osob, obzvláště dětí po parapetu. Je uvažováno se standardním pohybem na podlaže místnosti. V případě, že se v místnosti pohybují děti, nenechávejte otevřené okno.

Všechna zábradlí jsou provedena podle projektové dokumentace a vyhoví normovým požadavkům. I přesto není vhodné v místnostech, balkónech a terasách nechat děti bez dozoru. Nestavte v blízkosti zábradlí, atik a oken nábytek nebo jiné předměty, které mohou děti bez dozoru použít k „vyšplhání“ na konstrukci zábradlí.

7.16 Kuchyňské linky a dodatečné úpravy v bytových jednotkách

Jako vlastník bytové jednotky jste oprávněn provádět stavební úpravy a rekonstrukce své bytové jednotky podle svého přání za podmínky dodržení platných prováděcích předpisů a stavebních norem. Rozsah úprav je nutno posoudit z hlediska zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona a navazujících předpisů. V ojedinělých specifických případech je nutno žádat o vydání stavebního povolení či podat na příslušný stavební úřad oznámení (pro běžnou instalaci kuchyňských linek není potřeba). Doporučujeme Vám Váš záměr předem projednat se zástupci bytového družstva případně správcem objektu.

Pokud práce, jejichž provádění plánujete, vyžadují úpravy technické infrastruktury v rámci prostor Vaší budovy (majetek, který není ve Vašem výlučném vlastnictví), musíte si zajistit u správce objektu, popř. bytového družstva souhlas s provedením těchto prací.

Každý z Vás si bude po převzetí bytu zajišťovat dodávku a montáž kuchyňské linky.

Do místa budoucí linky máte přivedeno potrubí teplé a studené vody. Dále v instalačních krabicích jsou připraveny rozvody elektro. (3x zásuvkový obvod, 1x světelný obvod a 1x třífázový obvod). Pro digestoř je připraven odtah, nezapomeňte, že je nutno použít digestoř se zpětnou klapkou. Doporučujeme Vám obrátit se na autorizovaného prodejce a projednat s ním i úpravy rozvodů vody, elektřiny, odpadů a VZT. Většina podmínek již byla specifikována v předchozím textu, pro přehlednost je zrekapitulujeme na příkladu kuchyňské linky:

Jsou zakázány zásahy do stěn, podlah a nosných konstrukcí. Z této podmínky vyplývá, že dotažení rozvodů sítí ke spotřebičům a zařízením je možno pouze v montážním prostoru za kuchyňskou linkou.

Zavěšení skříněk musí být provedeno pomocí takových materiálů, které garantovaně zaručí únosnost dle stěn, do kterých jsou kotveny (viz text výše) a jejich váha musí odpovídat max. možnému zatížení příčky tj. 0.40 kN/bm.

Je nutno respektovat ochranná pásma elektro rozvodů, všechny zásahy do elektrorozvodů podléhají vydání nové revizní zprávy.

Nově instalované vnější rozvody vody a kanalizace musí být řádně odzkoušeny. V případě jejich selhání hrozí riziko škod nejen na Vaší bytové jednotce, ale i na jednotkách sousedních!

Následující práce, úpravy, opravy a údržba uvnitř Vaší bytové jednotky musí být před prováděním ohlášeny správci objektu:

- opravy, odstraňování a změny obkladů v koupelně, aby se zabránilo poškození izolace proti vodě
- změny vchodových dveří do bytu (s výjimkou doplňkových zámků)
- veškeré práce související s rozvody vody, topení, kanalizace, či elektrickými instalacemi
- veškeré práce související s exteriérem objektu

Provádění schválených stavebních prací uvnitř bytových jednotek a společných prostor budovy je možno provádět v souladu s příslušnými právními předpisy.

Práce prováděné dodavateli majitelů jednotlivých jednotek podléhají záruce těchto dodavatelů a dotčené konstrukce jsou tímto vyčleněny z celkové záruky na dílo poskytované naší společností.

8. ZÁRUKY

8.1. ZÁRUKY NA VAŠI BYTOVOU ČI NEBYTOVOU JEDNOTKU A SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMU

Na předmět nájmu, který nájemce převzal podpisem předávacího protokolu, se vztahuje záruka vyplývající z odpovědnosti zhotovitele stavby za vady dokončeného díla. Záruční doba uvedená ve smlouvě mezi Bytovým družstvem MALÝ HÁJ X a zhotovitelem stavby činí 36 měsíců od data převzetí stavby, kterým je 1. 11. 2024. Záruční doba stavby skončí dnem 31. 10. 2027.

Záruka zhotovitele stavby se vztahuje výhradně na dokončenou stavbu, jejíž součástí je předmět nájmu. Nevztahuje se na části bytu a jeho vybavení zajišťované nájemcem, jako jsou kuchyňské linky včetně veškerých přívodů, podlahové krytiny (koberec, plovoucí podlaha, dlažba, PVC), veškerá svítidla, stínící technika, malby a dodatečné povrchové úpravy. Nevztahuje se na jakékoli stavební úpravy bytu provedené po jeho převzetí nájemcem.

Zhotovitel stavby odpovídá za vady zjištěné v záruční době, jestliže byly způsobeny porušením jeho povinností, s výjimkou vad vzniklých nesprávným zacházením, vadným užíváním nebo způsobenými nájemcem či třetí osobou.

Závady, na které se vztahuje záruka zhotovitele stavby, budou uplatněny Bytovým družstvem MALÝ HÁJ X u zhotovitele stavby předepsanou formou jako reklamace. Uznané reklamované závady je zhotovitel povinen bezplatně odstranit v zákonné lhůtě.

Nájemce není oprávněn zajišťovat odstranění závad zjištěných v záruční době sám ani prostřednictvím třetích osob. Pokud tak učiní, dotčená část předmětu nájmu, popřípadě domu bude vyjmuta ze smluvní záruky zhotovitele.

8.1.1 ZÁVADY, NA NĚŽ SE NEVZTAHUJE ZÁRUKA

Výjimku ze záruky uvedené v předchozím článku tvoří výrobky a zařízení strojního charakteru a elektrické spotřebiče, na které se vztahují záruční podmínky uvedené jejich výrobcem v samostatném záručním listě. Záruční listy převzal vlastník domu v rámci přijímacího řízení stavby a jsou u něj uloženy.

9. POSTUP PŘI HLÁŠENÍ A REKLAMACI VAD

9.1 OBECNÁ USTANOVENÍ

Tento postup při hlášení a reklamaci vad na předmětu nájmu a jejich příslušenství, nebytových prostor garážových stání, společných částí domu nebo pozemku (dále jen „předmět nájmu“) upravuje způsob a místo uplatnění ohlášení a reklamaci vad na předmětu nájmu.

Ohlášení a reklamace vad se vztahuje na případy uplatnění práv vyplývajících z odpovědnosti dodavatele stavby za vady předmětu nájmu, na němž stojí bytový dům ve vlastnictví Bytového družstva MALÝ HÁJ X.

Vaším jediným partnerem při hlášení vad a vyřizování reklamací je Bytové družstvo MALÝ HÁJ X, případně osoba k tomu Bytovým družstvem MALÝ HÁJ X pověřená, na kterou se obračete prostřednictvím reklamačního technika.

Vady předmětu nájmu ohlásí nájemce Bytovému družstvu MALÝ HÁJ X a Bytové družstvo MALÝ HÁJ X následně uplatní reklamaci vady u dodavatele stavby, a to způsobem stanoveným tímto postupem při hlášení a reklamaci vad s přihlédnutím k podmínkám stanov Bytového družstva MALÝ HÁJ X.

Bytové družstvo MALÝ HÁJ X je oprávněno kdykoliv změnit jak reklamačního technika, tak osobu odpovědnou za přijímání a administraci vad.

9.2 STANDARDNÍ POSTUP PŘI HLÁŠENÍ VADY

Je pravděpodobné, že během prvního roku užívání jednotky po jejím stavebním dokončení zjistíte vady, ke kterým bude docházet z důvodu postupného dotvarování stavby, přičemž i jednotlivé použité materiály budou reagovat na sezónní klimatické změny, což se může projevit např. prasklinami v omítkách apod. Ve druhém a třetím roce se obvykle toto sedání a sezónní vlivy stabilizují.

Bytové družstvo MALÝ HÁJ X je připraveno zajistit opravu těchto vad, ke kterým přirozeně dochází, neboť jsou součástí stavebního procesu. Abychom co nejméně obtěžovali s opravami, doporučujeme hlásit nezávažné vlasové trhlinky a drobné praskliny nejdříve **po jednom roce užívání bytu**. V případě, že máte pochybnost o závažnosti praskliny, kontaktujte Vašeho reklamačního technika. Vzhledem k této skutečnosti doporučujeme v případě změny barevnosti sítň uschovat dostatečné množství nátěrové hmoty pro případné opravy.

Pokud nájemce nebo jím pověřený uživatel předmětu nájmu zjistí vadu na předmětu nájmu je povinen ji ohlásit předepsaným způsobem reklamačnímu technikovi přímo nebo v případě vad na společných prostorách toto může učinit i prostřednictvím správce objektu.

Hlášení vady by mělo být nejlépe provedeno prostřednictvím klientské zóny na <https://dbvf.sbdpraha.cz/>.

Hlášení vady by mělo obsahovat identifikaci nájemce, kontaktní spojení: e-mail a telefon, identifikaci bytu nebo části domu, dále přesný popis, jak se vada projevuje, datum, kdy byla vada zjištěna, její přesnou lokalizaci: název místnosti, přesný popis místa výskytu (stěna, strop, podlaha, okno, dveře atd.), rozsah závady (délka, šířka, hloubka, plocha), četnost výskytu (ojedinělá, plošná), časový průběh (trvalá, občasná). Přílohou hlášení vady by měla být její fotodokumentace.

Zjištěné vady předmětu nájmu, na které se vztahuje záruka zhotovitele stavby, musí být nájemcem ohlášeny včas a bez zbytečných odkladů aby nedocházelo ke škodám na majetku a vady mohly být řádně a včas reklamovány Bytovým družstvem MALÝ HÁJ X u dodavatele stavby. Dodavatel stavby nepřevzme odpovědnost za následné vady nebo škody způsobené tím, že zjištěná vada nebyla včas nahlášena nebo nebylo nájemcem včas umožněno její posouzení a její odstranění.

Hlášení vady je nutno předat reklamačnímu technikovi objektu v elektronické podobě prostřednictvím klientské zóny na <https://dbvf.sbdpraha.cz/>.

9.3 ZPŮSOB A LHŮTY PRO VYŘÍZENÍ ODSTRANĚNÍ VADY

Evidenci všech nahlášených vad či vad, zjištěných Bytovým družstvem MALÝ HÁJ X či technikem objektu, a jejich následnou reklamaci u dodavatele stavby zajišťuje podle pokynů Bytového družstva MALÝ HÁJ X reklamační technik objektu.

Reklamační technik potvrdí nájemci, který ohlásil závadu nejpozději do 7 pracovních dnů její zařazení do evidence reklamovaných závad.

Evidovanou vadu se Bytové družstvo MALÝ HÁJ X zavazuje uplatnit u dodavatele stavby nejpozději ve lhůtě 30 dnů ode dne jejího podání, pokud se Bytové družstvo MALÝ HÁJ X se členem družstva nedohodne jinak. Vyžádá-li si řešení odstranění vady delší čas pro její posouzení, bude Bytové družstvo MALÝ HÁJ X o takovém postupu člena družstva informovat ve lhůtě podle předchozí věty. Vyřízením vady se rozumí i vyrozumění člena družstva Bytovým družstvem MALÝ HÁJ X o tom, zda dodavatel stavby odstranění vady uznává, případně jakým způsobem bude odstranění vady vyřízena či zda dodavatel stavby odstranění vady neuznává.

9.4 ODSTRANĚNÍ VADY

Uznaná vada vyřízena tak, že vadu odstraní dodavatel stavby na svůj náklad ve spolupráci s Bytovým družstvem MALÝ HÁJ X a se členem družstva. Rozhodnutí o způsobu opravy je věcí dodavatele stavby, který je poskytovatelem záruky.

Za účelem odstranění uznané vady se s Vámi spojí zástupce dodavatele stavby nebo reklamační technik objektu a dohodne s Vámi vhodný termín opravy, případně termín místního šetření, kde bude posouzena oprávněnost reklamace. V případě, že se na reklamovanou vadu nevztahuje záruka dle Smlouvy o dílo, sdělí Vám důvody a možnosti dalšího postupu.

Bylo-li nahlášení vady oprávněné a byl-li dodavatel stavby povinen provést opravu vady, nezapočítává se do záruční lhůty doba, která uplyne ode dne, ve kterém bylo ohlášení vady doručeno dodavateli stav do dne odstranění vady, případně pokud je k posouzení oprávněnosti ohlášené vady nutné místní šetření pak se do záruční lhůty nezapočítává doba, která uplyne od termínu místního šetření (kde bude potvrzena oprávněnost ohlášení vady) do dne odstranění vady. Záruční doba se neprodlužuje o dobu, po kterou nebylo možno opravu provést (např. pro klimatické podmínky nebo pro prodloužení se zpřístupněním prostor potřebných pro provedení opravy).

9.5 ORGANIZACE DOBY PROVÁDĚNÍ OPRAV

S výjimkou případů naléhavých oprav (tyto jsou řešeny dále) budou opravy ve Vaší jednotce prováděny během běžné pracovní doby (Po-Pá 8.00 – 16.00 hod.). V souladu s nájemní smlouvou si Vás laskavě dovolujeme požádat o maximální součinnost ve věci umožnění přístupu do prostor výlučně užívaných Vámi za účelem odstranění vad jednotek, společných částí domu nebo pozemku. Vhodný termín s Vámi dohodne zástupce dodavatele, příp. technik objektu či pracovník developera. Současně Vás upozorňujeme na ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, kde je v ustanovení § 1183 respektive § 2264 stanovena povinnost jednotku pro provedení oprav zpřístupnit. V případě, že nebude umožněn přístup do prostor, kde byla vada zjištěna, nebude dodavatel stavby v prodloužení s odstraňováním této vady a dojde k přerušení běhu záruční doby. Bytové družstvo MALÝ HÁJ X pak také neodpovídá za případné další vady a škody, jež mohou v důsledku takové vady vzniknout, a naopak je oprávněno je na nájemci pak následně uplatnit.

V závislosti na povaze opravované vady nemusí být materiály a náhradní díly ihned k dispozici a jejich dodávka se může zpozdit. Bytové družstvo MALÝ HÁJ X nemůže záručit, že dodávka těchto dílů a materiálů bude provedena přesně podle plánu, v případě prodloužení vás budeme informovat. V případě, že některé materiály, nebo náhradní díly v rámci záručních oprav se již nevyrábí, budou nahrazeny výrobky ve stejné kvalitě a ceně. Dále upozorňujeme, že při opravách se může například barevnost maleb, obkladů a dlažeb mírně lišit od původní.

Harmonogram realizace oprav může být ovlivněn povahou řešeného problému či závislostí na klimatických podmínkách. Pokud se Váš program změní a z tohoto důvodu nebudete moci zajistit přístup pracovníků v plánovaný den opravy, prosíme, informujte ihned příslušnou osobu dodavatele stavby případně reklamačního technika.

9.6 POTVRZENÍ PROVEDENÉ OPRAVY

Po ukončení záruční opravy potvrdí nájemce provedení opravy a tím odstranění reklamované závady zástupci dodavatele stavby svým podpisem.

9.7 POSTUP PŘI POŽADAVKU NA ODSTRANĚNÍ NALÉHAVÉ OPRAVY – HAVARIJNÍ SITUACE

Jestliže výskyt stavební závady bezprostředně vyvolá riziko vzniku dalších škod na majetku, vyžaduje se naléhavé provedení opravy. Vaše požadavky naléhavých oprav jsou řešeny, jakmile problém oznámíte. V případě takovéto havarijní situace je třeba ihned podniknout kroky vedoucí ke snížení případně hrozících škod (například uzavřením hlavního uzávěru vody v případě havárie vodovodního potrubí apod.), a poté neprodleně závadu nahlásit.

9.7.1 KOHO VOLAT V PŘÍPADĚ NALÉHAVÝCH OPRAV (HAVÁRIÍ)

V případě naléhavé opravy (havárie) volejte neprodleně havarijní linku GLOBAL ASSISTANCE na tel. čísle **1220**.

Pokud přivoláte havarijní službu a bude zjištěno, že potřeba opravy nebyla tzv. naléhavá, budou vám správcem následně vyfakturovány náklady spojené s příjezdem této služby.

9.7.2 PROBLÉMY, KTERÉ TYPICKY VYŽADUJÍ NALÉHAVÉ OPRAVY

Abychom Vám pomohli při rozhodování o tom, zda Váš problém vyžaduje nutný zásah havarijní služby, připravili jsme seznam situací, které jsou typicky považovány za naléhavé:

Elektrina:

Jestliže dochází k jiskření a elektrickým zkratům. Ne však, pokud dojde k výpadku jednoho z okruhů v bytě.

Vodovodní potrubí:

Havárie vodovodního potrubí – prasklé či jinak poškozené potrubí – jestliže vodu lze zastavit pouze uzavřením hlavního ventilu pro přívod vody v jednotce, eventuálně na hlavním stoupacím vedení, což má za následek znemožnění používání záchodu a pitné vody, potom je problém naléhavý.

Kanalizační potrubí:

Pokud došlo k ucpaní, rozpojení či jiné poruše kanalizačního potrubí a hrozí zaplavení bytové jednotky či společných prostor, potom je problém naléhavý.

Vytápění a ohřev TUV:

Pokud došlo k prasknutí či rozpojení potrubí, otopných těles či regulačních armatur v jednotce či společných prostorách a hrozí následné škody, potom je problém naléhavý.

9.8 VYLOUČENÍ ODPOVĚDNOSTI DODAVATELE STAVBY ZA VADY

Člen družstva má povinnost ohlásit drobné vady v předávacím protokolu.

Dodavatel stavby neodpovídá za zjevné vady uplatněné v záruční lhůtě, které nebyly v době převzetí věci zaznamenány v předávacím protokolu předmětu nájmu či objektu.

Dodavatel stavby neodpovídá za vady, které byly způsobeny jednáním nájemce, které je v rozporu s obecně závaznými předpisy, za vady způsobené jednáním, jenž se přičítá dobrým mravům či zásadám řádného užívání předmětu nájmu, a ani v případech kdy člen nájemce provedl na věci svévolné změny nebo úpravy, za vady vzniklé v důsledku opotřebení věcí, dále za vady vzniklé jednáním, které je v rozporu s podmínkami uvedenými v Příručce uživatele nebo špatnou údržbou či zásahem třetí osoby, rovněž tak za vady způsobené vyšší mocí.

V případě, že bude v průběhu odstraňování reklamované vady zjištěno, že nebyly dodrženy záruční podmínky, přestože tyto byly nájemci známy, nebude ohlášení vady uznáno a Bytové družstvo MALÝ HÁJ X je oprávněno nájemci náklady spojené s vyřízením odstranění vady vyúčtovat. Bytové družstvo MALÝ HÁJ X je však povinno nájemce o takové skutečnosti informovat a nepokračovat v odstraňování vady, pokud s tím nájemce neprojeví souhlas. Informace ve smyslu § 14 zákona č. 634/1992 Sb. o ochraně spotřebitele – Klient, pokud je v postavení spotřebitele,

má dle výše uvedeného zákona v případě sporu s Prodávajícím možnost využít mimosoudního řešení spotřebitelských sporů. Cílem mimosoudního řešení spotřebitelských sporů je dospět ke smírnému urovnání sporu a dohodě stran na základě vzájemné komunikace. Řízení samotné, je vedeno před Českou obchodní inspekci, Ústřední inspektorát – oddělení ADR, Štěpánská 15,120 00 Praha 2. Formulář k řízení a pokyny k vyplnění příslušného formuláře jsou umístěny internetové adrese:

Formulář: <https://adr.coi.cz/cs>

Pokyny: <http://www.coi.cz/userdata/files/dokumenty-ke-stazeni/pravidla-pro-postup-adr.pdf>

10. ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ

V případě převodu předmětu nájmu (jednotek) do vlastnictví členů Bytového družstva HARFA VII a následném vzniku společenství vlastníků jednotek se ustanovení této příručky uživatele použijí přiměřeně. Společenství vlastníků jednotek je povinno dodržovat pokyny ke správě a údržbě bytového domu a společných částí domu podle tohoto dokumentu. Vlastník jednotky je zavázán dodržovat pokyny pro užívání jednotky a společných částí domu podle tohoto dokumentu.

11. ZÁVĚR

Tento návod je pouze obecným shrnutím a doporučením dodavatele stavby a nelze jej považovat za konečný. Výčet norem, vyhlášek a zákonů použitých v tomto obecném návodu nemusí být konečný a lze předpokládat, že v průběhu času se bude měnit. Z tohoto důvodu musí stav svých povinností Bytové družstvo MALÝ HÁJ X, správce bytového domu a členové družstva – uživatelé předmětu nájmu revidovat a dodržovat normy, vyhlášky a zákony v platném znění pro dané období.

Vzhledem k tomu, že správným užíváním a průběžnou kontrolou stavu všech konstrukcí lze dodržet předpokládanou životnost stavby, je také na Vás jako uživatelích předmětu nájmu, jak bude stavba v budoucnosti vypadat a sloužit.

V případě, že zjistíte vadu, poškození konstrukce (povětrnostní vlivy, vandalismus, nesprávné seřízení) zabezpečte nahlášení tohoto problému Bytovému družstvu MALÝ HÁJ X nebo technikovi objektu.

Nebudte lhostejní ke svému okolí!

Na závěr Vám za Bytové družstvo MALÝ HÁJ X, developera a správce bytového domu přejeme bezproblémové užívání Vašich bytů, nebytových prostor, garážových stání a společných částí bytového domu a jejich okolí.

V Praze dne 1. 11. 2024

za **FINEP CZ a.s.**

Ing. Tomáš Zaněk
předseda představenstva a generální ředitel

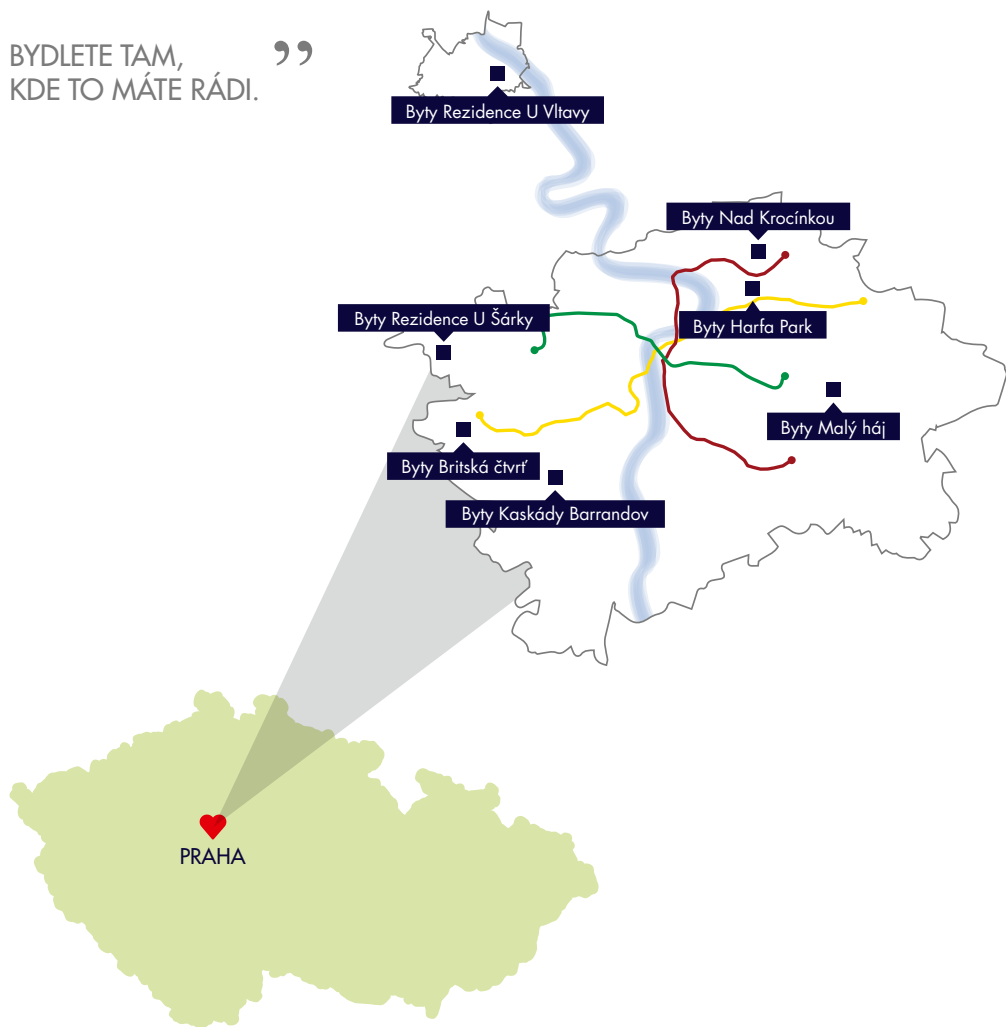
za **Bytové družstvo MALÝ HÁJ X**

Ing. Štěpán Havlas
Mgr. Martin Kroh

Poznámky:

BYDLETE TAM,
KDE TO MÁTE RÁDI.

”



Jsme **česká firma** se zodpovědností
za Českou republiku a hrdě se k tomu hlásíme.

800 500 506
info@finep.cz
www.finep.cz

Lannův palác
Havlíčkova 1
Praha 1