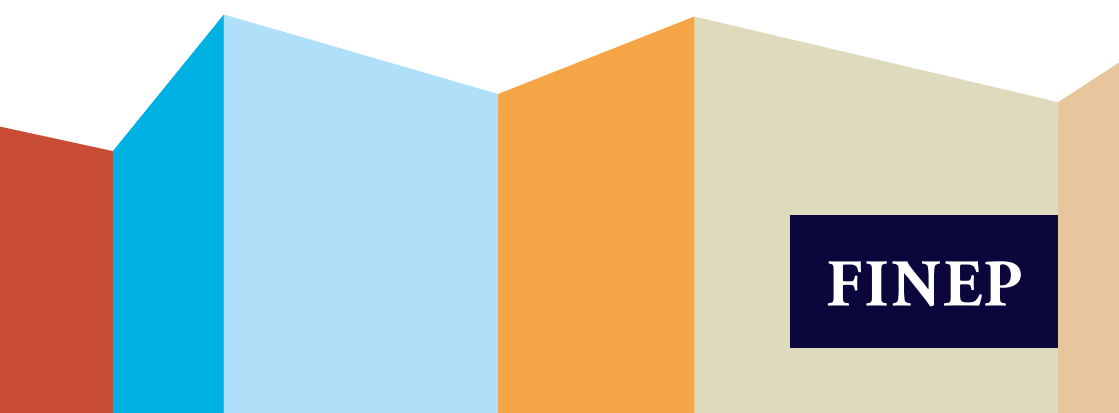




**Praha 10 – Štěrboholy
Malý háj IX**

PŘÍRUČKA UŽIVATELE BYTOVÝCH JEDNOTEK

PÉČE O BYT A JEHO ÚDRŽBA



FINEP

PŘÍRUČKA UŽIVATELE

Právě se stáváte nájemcem nové bytové jednotky, příp. nebytové jednotky anebo garážového stání (dále jen „předmět nájmu“) v projektu MALÝ HÁJ IX. Jménem Bytového družstva MALÝ HÁJ IX si dovoluujeme ještě jednou poděkovat za Vaši důvěru vloženou v naše družstvo a současně Vám popřát mnoho hezkých chvil ve Vašem novém domově. Tato Příručka uživatele předmětu nájmu (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. Jednotlivým objektům rezidenčního projektu MALÝ HÁJ IX byla přidělena Magistrátem hlavního města Prahy tato popisná čísla s adresou:

BYTOVÝ DŮM:

Objekt F1 – ulice Františka Jansy 694/2

Objekt F2 – ulice Františka Jansy 695/4

Praha 10, PSČ 111 01

DŮLEŽITÉ DOKUMENTY KE STAŽENÍ ZDE:

www.svjfrantiskajansy694.cz

www.svjfrantiskajansy695.cz

OBSAH:

1. ZÁKLADNÍ INFORMACE	4	5.13 Klempířské konstrukce	11
2. PŘEVZETÍ VAŠÍ JEDNOTKY	6	5.14 Zámečnické konstrukce	11
3. STĚHOVÁNÍ	6	5.15 Vytápění	11
4. SPRÁVA OBJEKTU	7	5.16 Zdravotně technická instalace	11
4.1 Společenství vlastníků jednotek	7	5.16.1 Popis domovního rozvodu vodovodu	11
4.2 Správce nemovitosti	7	5.16.2 Hlavní a vedlejší uzávěry vodovodu	12
4.3 ZABEZPEČENÍ OBJEKTU	8	5.16.3 Ohřev teplé užitkové vody v úklidové místnosti ..	12
5. STRUČNÝ POPIS	9	5.16.4 Dešťová a splašková kanalizace	12
JEDNOTLIVÝCH KONSTRUKCÍ	9	5.16.5 Vyhřívání části rozvodu dešťové kanalizace ..	12
5.1 Celkový popis objektu	9	5.16.6 Bytové rozvody vodovodu	12
5.2 Základy	9	5.17 Větrání	12
5.3 Hydroizolace	9	5.18 Výtah	13
5.4 Svislé a vodorovné nosné konstrukce	9	5.19 Rozvody elektro	13
5.5 Střechy	9	5.19.1 Silnoproud – popis domovního rozvodu	13
5.6 Obvodový plášť	9	5.19.2 Umístění rozvaděčů – elektroměry pro byty ..	13
5.7 Příčky	10	5.19.3 Osvětlení společných prostor	
5.8 Podhledy	10	a nouzová svítidla	14
5.9 Omítky	10	5.19.4 UPS	14
5.10 Obklady	10	5.19.5 Slaboproud – popis domovního rozvodu	14
5.11 Malby, nátěry	10	5.20 Garážová vrata	14
5.12 Výplně otvorů vnější, vnitřní	10	5.21 Ostatní	14
		5.21.1 Výměňíková stanice	14
		5.21.2 Úklidová místnost	
		a technické místnosti, komory	14

6.	POKYNY PRO ÚDRŽBU A UŽÍVÁNÍ KONSTRUKCÍ A ZAŘÍZENÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR	15	6.8.5	Vyhřívání částí rozvodu dešťové kanalizace	34
6.1	Obecná pravidla	15	6.9	Rozvody ÚT (ústřední vytápění)	34
6.2	Společné chodby, schodiště, požární únikové cesty	18	6.9.1	Hlavní a vedlejší uzávěry ÚT	34
6.2.1	Chráněná úniková cesta	19	6.9.2	Vytápění společných prostor (schodiště), klimatizace	34
6.2.2	Požární odvětrání chráněné únikové cesty	19	6.10	Rozvody VZT	34
6.2.3	Údržba a revize systému požárního odvětrání chráněné únikové cesty	19	6.11	Komunikace, chodníky a zpevněné plochy	34
6.2.4	Požární uzávěry – protipožární dveře	19	6.11.1	Hlavní přístupová komunikace a vjezdy do garáží	34
6.2.5	PSUM – požární stěnové uzávěry	19	6.11.2	Přístupové chodníky k objektu a areálové chodníky	34
6.2.6	Požární hydranty a hasicí přístroje	19	6.12	Likvidace odpadů	35
6.2.7	Povrchové úpravy	22	6.12.1	Kontejnerová stání	35
6.2.8	Zámečnické konstrukce	22	6.12.2	Ochrana povrchových a podzemních vod	35
6.3	Vstup do objektu	22	6.12.3	Životní prostředí	35
6.3.1	Vstupy do objektu	22	6.13	Okolí objektů, sadové úpravy	35
6.3.2	Návaznost na chráněnou únikovou cestu	22	6.13.1	Areálové osvětlení	35
6.3.3	Přístupový systém	22	6.13.2	Areálová zeleň	36
6.3.4	Zabezpečovací systém garáží	22	6.13.3	Ochranné pásmo rozvodů inženýrských sítí	36
6.3.5	Vstupní dveře do objektu	23	6.13.4	Oplotení areálu	36
6.3.6	Poštovní schránky	23	6.13.5	Dřevěné prvky	36
6.3.7	Zrcadla	24	6.14	Střešní plášť	36
6.3.8	Čistící zóny (vnější i vnitřní)	24	7.	POKYNY PRO ÚDRŽBU A UŽÍVÁNÍ KONSTRUKCÍ A ZAŘÍZENÍ BYTU	37
6.4	Kočárkárna	24	7.1	Obecná pravidla	37
6.5	Výtah	24	7.1.1	Dlouhodobá nepřítomnost	37
6.5.1	Požadavky na majitele výťahu	24	7.1.2	Revize a servisní prohlídky	38
6.5.2	Návod k používání výťahu	26	7.1.3	Kuchyňské linky a dodatečné úpravy v bytových jednotkách	38
6.5.3	Funkce výťahu v případě požáru	28	7.2	Svislé nosné konstrukce a příčky	39
6.6	Garáže	28	7.3	Vodorovné nosné konstrukce	39
6.6.1	Prostor garáží	28	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	31	7.5.2	Bezpečnost	40
6.6.5	Osvětlení garáží	31	7.5.3	Čištění	40
6.6.6	Požární prostupy	31	7.6	Použití povrchové úpravy	41
6.7	Rozvody elektro – silnoproud a slaboproud	31	7.6.1	Anhydritové podlahy	41
6.7.1	Silnoproud	31	7.6.2	Vnitřní omítky a stěrky	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	33	7.6.4	Malby	43
6.8	Rozvody ZTI	33	7.6.5	Nátěry	43
6.8.1	Hlavní a vedlejší uzávěry vodovodu	33	7.7	Vstupní dveře do bytové jednotky	43
6.8.2	Vyhřívání částí rozvodu vody	33	7.7.1	Bezpečnost vstupních dveří	43
6.8.3	Dešťová a splašková kanalizace	33			
6.8.4	Nucený odvod splaškových vod	34			

7.7.2	Povinné servisní prohlídky dveří	44	9.	POSTUP PŘI HLÁŠENÍ A REKLAMACI VAD	57
7.7.3	Běžná údržba dveří	44	9.1	Obecná ustanovení	57
7.8	Vnitřní dveře v bytové jednotce	45	9.2	Postup při hlášení vady	57
7.9	Rozvody a zařízení předměty ZTI	46	9.3	Způsob a lhůta pro odstranění vady	57
7.9.1	Bytové rozvody – vodovod	46	9.4	Odstanění vady	58
7.9.2	Bytové rozvody – kanalizace	46	9.5	Hlášení vad v záruční době	58
7.9.3	Závěsné splachovací WC	46	9.6	Organizace doby provádění oprav	58
7.9.4	Umyvadla	47	9.7	Potvrzení provedené opravy	59
7.9.5	Vana – sprchová vanička	47	9.8	Postup při požadavku na odstranění naléhavé opravy – havarijní situace	59
7.9.6	Vodovodní baterie	48	9.8.1	Koho volat v případě havarijní situace	59
7.9.7	Vývody pro pračku a pračkový čistící a zápachový uzávěr	48	9.8.2	Problémy, které typicky vyžadují havarijní situace	59
7.9.8	Vývody pro kuchyňskou linku	48	9.9	Vyloučení odpovědnosti dodavatele stavby	59
7.9.9	Vývod vody na terasu	48	10.	ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ	60
7.10	Rozvody a zařízení předměty elektro – silnoproud a slaboproud	49	11.	ZÁVĚR	60
7.10.1	Silnoproud	49			
7.10.2	Slaboproud	50			
7.10.3	Požární čidla	51			
7.11	Rozvody a zařízení předměty ÚT	52			
7.11.1	Bytové rozvody – ústřední topení	52			
7.11.2	Otopná tělesa	53			
7.12	Rozvody a zařízení předměty VZT	53			
7.12.1	Odvětrání – koupelny a WC	53			
7.12.2	Odvětrání – kuchyně	53			
7.13	Fasáda a klempířské konstrukce	54			
7.13.1	Kontaktní zateplovací systém	54			
7.13.2	Klempířské prvky fasády	54			
7.14	Terasy a balkóny	54			
7.14.1	Dlažba balkónů	54			
7.14.2	Dlažba teras, odvodnění teras	54			
7.14.3	Dělicí stěny na terasách, pergoly	55			
7.15	Zámečnické a skleněné fasádní konstrukce	55			
8.	ZÁRUKY	56			
8.1	Záruky na předmět nájmu	56			
8.1.1	Výjimka ze záruky	56			
8.1.2	Závady, na něž se nevztahuje záruka	57			

1. ZÁKLADNÍ INFORMACE

INVESTOR:

Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX

Se sídlem: Havlíčkova 1030/1, Praha 1, PSČ 110 00
Zastoupený: předsedou a místopředsedou představenstva:
FINEP HOLDING, SE, IČ: 279 27 822, při výkonu funkce zastupuje Ing. Štěpán
Havlas a Coop Development, družstvo a IČ: 243 03 917, při výkonu funkce
zastupuje Mgr. Martin Kroh
IČ: 076 05 633
DIČ: není plátcem DPH
Vedený: obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 8690

FINANCUJÍCÍ PENĚŽNÍ ÚSTAV:

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Se sídlem: Želetavská 1525/1, Praha 4, PSČ 140 92
IČ: 649 48 242
DIČ: CZ64948242
Vedený: obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 3608

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

ARCHITEKTONICKÉ A PROJEKTOVÉ ZPRACOVÁNÍ:

A.LT architekti, v.o.s. – Autor projektu

Se sídlem: Závěrka 398/3, Praha 6, PSČ 169 00
Zastoupený: Ing. arch. Peter Lacko, jednatel
Ing. arch. Filip Tittelbach, jednatel
IČ: 27213056
DIČ: CZ 272 130 56
Vedený: obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 50936

BUILDING, spol.s.r.o. – Generální projektant

Se sídlem: Peckova 13, Praha 6, PSČ 169 00
Zastoupený: Ing. Zdeněk Muška, jednatel
Ing. Et Ing. Jan Marek, Hlavní inženýr projektu
IČ: 453 171 27
DIČ: CZ 45317127
Vedený: obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 7687

DODAVATEL STAVBY:

PORR, a.s.

Se sídlem: Dubečská 3238/36, Praha 10, PSČ 100 00
IČ: 430 05 560
DIČ: CZ 43005560
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 Dr XCVIII, vložka 22
 Pevná linka: 227 229 315
 Technik objektu: Martin Kraft (řeší i reklamace)
 Tel.: 739 459 912
 E-mail: kraft@sbdpraha.cz
 Administrativa objektu: Bc. Michaela Hauptová
 Tel.: 734 792 360
 E-mail: hauptova@sbdpraha.cz

POSKYTOVATELÉ KABELOVÉ TELEVIZE A INTERNETU**Vodafone Czech Republic a.s.**

Zákaznické centrum: Náměstí Junkových 2, 155 00 Praha 5 a další místa
 Zákaznická linka: 800 777 777
 Web: www.vodafone.cz
 E-mail: info@vodafone.cz

PLANET A, a.s.

Zákaznické centrum: Tomíčková 2144/1, Chodov, 148 00 Praha 4 a další místa
 Zákaznická linka: 264 089 200
 Web: www.a1m.cz
 E-mail: info@a1m.cz

ZABEZPEČENÍ OBJEKTU – DOČASNÁ OSTRAHA PO DOBU 1 MĚSÍČE**Proguard, s.r.o.**

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

Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX uzavřelo se pojistnou smlouvu, a to pro budovy s čísly popisnými 694 a 695, 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 částí budovy, na stavební části a nemovitě příslušenství náležící k bytům, nebytovým prostorám (sklepy a komory) a garážovým stáním. Pojistné je zahrnuto v rozpočtu pro dům zpracovaném správcem bytového domu, u kterého je tato smlouva k nahlédnutí.

Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX 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 obraťte na technika objektu. Za tímto účelem byla se společností Kooperativa pojišťovna a.s. uzavřena výše uvedená pojistná smlouva.

2. PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

Společně s vyzvou 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 námítky, 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 15 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 nedodělků 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 IX, za provedení oprav je odpovědný dodavatel stavby. Aktu předání předmětu nájmu se mimo Vás zúčastní i technik developera příp. technik objektu, který bude zaznamenávat veškeré drobné vady a nedodělků, které bude třeba odstranit. Termín odstraňování zjištěných závad bude uveden v "Předávacím protokolu". Současně s podepsáním protokolu Vám budou předány veškeré potřebné klíče.

Odpovědnou osobou naší společnosti za odstraňování závad z přejímacího řízení je technik objektu.

Montáž kuchyňské linky a doplnění chybějících podlahových krytin (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 technikovi objektu nahlásili (nejlépe e-mailem či telefonicky) termín, ve kterém se nastěhují do své jednotky.

V průběhu období stěhování budou nemovitosti pod kontrolou bezpečnostní služby (po dobu 1,5 měsíce) a všechny osoby v budově jsou povinny se řídit jejími pokyny, popř. pokyny technika objektu. 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 výtahů 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 vyprut výtah. V případě, že dojde k poškození objektu stěhovací firmou, sepiš

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

V případě, že Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX bude převádět jednotlivé jednotky na Vás jako družstevníky, resp. nové vlastníky jednotek, vznikne 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 neoddělitelně 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 bude založeno na náklady původního vlastníka společnosti Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX. 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

Správou nemovitostí byla pověřena společnost Stavební bytové družstvo Praha, se sídlem Střelnická 1861/8a, Praha 8, PSČ 182 00, IČ: 000 34 592, na základě Mandátní smlouvy s Bytovým družstvem MALÝ HÁJ IX. Kopie těchto smluv jsou k nahlédnutí u správce nemovitosti.

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 Bytového družstva MALÝ HÁJ IX. K tomu účel obdržel od Bytového družstva MALÝ HÁJ IX 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 IX nebo v případě vedení správcovského účtu svým vlastním jménem a na účet členů družstva.

Správce však není oprávněn Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX 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 činnosti 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 IX 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 IX 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 IX. Tyto povinnosti platí posléze obdobně i ve vztahu ke společenství vlastníků jednotek.

4.3 ZABEZPEČENÍ OBJEKTU

Fyzickou ostrahu nemovitosti byla pověřena z důvodů zajištění zvýšené bezpečnosti v objektu společnost Proguard, s.r.o. na základě Smlouvy o poskytování fyzické ostrahy, kdy 1 pracovník zajišťuje ostrahu jednoho objektu (1 pracovník na každý bytový dům) v denních hodinách 6:00-18:00 a 1 pracovník zajišťuje ostrahu v nočních hodinách od 18:00-6:00. Tato ostraha je zajištěna po dobu 1 měsíce od zahájení užívání domu.

5. STRUČNÝ POPIS JEDNOTLIVÝCH ČÁSTÍ DOMU

5.1 Celkový popis objektu

Bytové objekty F1, F2 souboru MALÝ HÁJ v ulici Františka Jansy se skládá ze 2 samostatných 5 podlažních objektů. Suterén objektů (1. NP) slouží jako garážové stání a technické zázemí objektu, včetně hlavních vstupu do objektu. Druhé až páté nadzemní podlaží jsou obytná. Půdorys je přibližně ve tvaru obdélníku o rozměrech – 42 m x 18 m. Suterén 1. NP s garážovými stáními je otevřený přirozeně větráný. Technologie jsou rozvedeny ležatým rozvodem v podhledu 1. NP a ve svislých instalačních šachtách (stoupačky) do nadzemních podlaží (1x pro silnoproud, 1x pro slaboproud v každé sekci a v bytových instalačních šachtách – vodovod, kanalizace, ÚT a VZT). Podrobnější informace o objektu jsou uvedeny v dokumentaci skutečného provedení, která byla předána technickému zástupci.

5.2 Základy

Objekt je založen hlubinně na vrtaných železobetonových pilotách.

5.3 Hydroizolace

Hydroizolace spodní stavby je realizována z krystalického systému Xypex.

Hydroizolace v koupelnách pod dlažbou a obklady je stěrková jednosložková od f Botament.

Hydroizolace balkonu je provedena pomocí systému Botament pro lodžie v soklové části včetně stěrkové hmoty na bázi cementu.

Hydroizolace střechy a teras je ve skladbě s fólií Fatrafal 810/V.

5.4 Svislé a vodorovné nosné konstrukce

Bytové objekty F1 a F2 jsou řešeny jako monolitický stěnový železobetonový skelet založený na vrtaných pilotách od pátého nadzemního podlaží doplněný o nosné zděné prvky (zdivo Liapor a POROTHERM). Schodiště je montované z prefabrikovaných ramen uložených na monolitické podešty a mezipodešty. U schodiště je umístěna výtahová šachta, kterou tvoří samostatná konstrukce, oddílovaná od stropních desek. Balkóny a lodžie jsou provedeny jako součást stropní desky.

5.5 Střechy

Střecha a nepochozí části teras jsou provedeny jako jednoplášňová střešní konstrukce s klasickým pořadím vrstev s tepelnou izolací uloženou do spádu ze stabilizovaného expandovaného polystyrenu a fólie jako finální vrstvy. Střešní atiky jsou zakončeny kombinací fólie a klempířskými prvky z povrchově upraveného plechu. Nad úroveň střechy vystupují vyústění instalačních šachet, výtahová šachta a konstrukce světlíku pro výlez na střechu. Světlík slouží jako přirozené větrání chodeb a větrání CHÚC.

5.6 Obvodový plášť

Obvodové zdivo a železobetonové monolitické konstrukce jsou doplněny kontaktním zateplovacím systémem z minerálních vln. Povrch fasád je kombinací fasádní barvy a fasádních pásků Klinker. Výplně otvorů jsou provedeny z plastových a hliníkových prvků. V 1. NP obou sekcí jsou také použity dveře do technických místností s požární odolností. Terasy a lodžie jsou osazeny zábradlím s různými výplněmi – Terasy pozinkované tyčové zábradlí – Lodžie – skleněné zábradlí s madlem. Mezi terasami bytových jednotek v 5.NP jsou provedeny plechové zástěny. Dešťové svody jsou provedeny po povrchu fasády. Bleskosvod je proveden skrytě v konstrukci fasády.

5.7 Příčky

Instalační přízdívky v koupelnách a WC jsou provedeny z pórobetonových tvárnic nebo sádrokartonu. Mezibytové stěny jsou až na výjimky nosné železobetonové monolitické respektive zděné z bloků Liapor. 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 z bloků Porotherm. V některých bytových jednotkách jsou použity kapotáže vodorovných rozvodů VZT z SDK (sádrokartonu).

Instalační přízdívky v koupelnách a na samostatných WC a schůdky na terasy jsou provedeny z materiálu Ytong, některé předstěny jsou provedeny také ze sádrokartonové konstrukce.

Instalační šachty s technologickými rozvody jsou provedeny ze zdiva Liapor a z cihel plných pálených. Tyto stěny jsou akustické. Zároveň oddělují instalační šachtu jako samostatný požární úsek.

Všechny bytové stěny jsou oboustranně omítnuté sádrovou omítkou a v koupelnách dvouvrstvou vápenocementovou omítkou. Železobetonové monolitické stropy jsou vystěrkovány. Obvodové (fasádní) stěny objektu jsou provedeny ze zdiva Porotherm. Štítové zdi pak z monolitického betonu.

5.8 Podhledy

V hlavních vstupech, sklípčích a technických místnostech jsou podhledy ze SDK desek.

V garážích jsou podhledy provedeny z desek RIGIDUR.

5.9 Omítky

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

- stropy – sádrová stěrka
- stěny (mezibytové, mezipokojové příčky) – sádrová jednovrstvá omítka
- stěny sociální zařízení – vápenocementová omítka, pohledová část je přestěrkována sádrovou stěrkou

5.10 Oblady

Oblady 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 oblady jsou vyplněny trvale pružným sanitárním silikonem s fungicidní přísadou.

5.11 Malby a nátěry

Vnitřní malby v bytových jednotkách jsou provedeny malířským nátěrem Caparol Primacryl. K finálním nátěrům zárubní byly použity syntetické barvy.

Nátěry zámečnických výrobků (zámečnické výrobky uvnitř objektu, apod.) jsou syntetické. Ostatní zámečnické prvky jsou provedeny z pozinkovaných prvků, případně dodatečně lakovány kombinací práškové barvy a syntetickým metalickým nátěrem. Dřevěné prvky jsou natřeny ochranným nátěrem, kontejnerové stání je našetřena syntetickou lazurou v odstínu dub – Remmers HK-LASUR 3in1 Mahagoni

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 - OKNA PKS 3 - plastová okna a balkónové dveře – šesti-komorový systém se středovým těsněním s celoobvodovým kováním. Barva oken – vnitřní strana bílá RAL 9016, vnější strana folie v barvě Anthrazitgrau (RAL 7016), barva kování stříbrná, okenní klička - bílá. Každé otevíravé sklopné okno je vybaveno mikroventilací.

Vnitřní parapety jsou systémové plastové v bílém provedení. Parapety jsou osazeny bočními krytkami. Vnitřní parapet balkónových dveří – DTD deska, systémové plastové boční krytky, barva bílá.

Venkovní parapety jsou systémové ohýbané s povrchovou úpravou zinek + nátěr. Parapety jsou osazeny bočními hliníkovými krytkami.

Vstupní domovní dveře jsou hliníkové s izolačním zasklením.

Dveře vnitřní v podzemních podlažích jsou dřevěné nebo ocelové s ocelovou zárubní.

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

Vnitřní dveře jsou dle standardu dřevěné (voštinové) plné nebo prosklené, osazené do obložkové zárubně, výškově osazené dle technologického listu stavby, tzn., že spára mezi hrubou podlahou a spodní hranou obložky umožňuje osadit průměrně 12 mm vrchní nášlapnou vrstvu podlahy (plovoucí lamino podlahy, dlažba, koberec).

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

5.13 Klempířské konstrukce

Klempířské prvky fasády, jako jsou parapety, oplechování balkónů, atik, dešťové svody jsou provedeny z povrchově upraveného (pozinkovaného a lakovaného) plechu RAL 7016 šedá a RAL 1013 bílá.

5.14 Zámečnické konstrukce

Zámečnické konstrukce fasády jsou provedeny ze zároveň pozinkovaných ocelových konstrukcí, některé jsou dodatečně opatřeny práškovým a syntetickým lakem. Terasy jsou odděleny zástěnami z ocelové konstrukce. Vnitřní zábradlí jsou provedena z ocelových profilů lakovaných.

5.15 Vytápění

Každý objekt má vlastní výměňkovou stanici, jejíž provoz zajišťuje společnost Veolia Energie ČR a.s. a její servisní organizace. Je umístěna v objektech v 1. NP vedle hlavního vstupu do objektu. Z ní je veden rozvod tepla do jednotlivých stoupaček a bytů. Hlavní ležatý rozvod je veden pod stropem 1. NP v garážovém prostoru k jednotlivým stoupačkám v celém objektu.

Hlavní celková spotřeba tepla pro celý objekt je měřena 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. V těchto revizních dvířkách se také nachází podružný měřák spotřebovaného tepla – kalorimetr. Odečty tepla jsou prováděny dálkovým odečtem.

Odvzdušňovací ventily stoupaček jsou vytaženy vždy od stoupačky ÚT na společnou chodbu v horních podlažích. Topná voda je rozváděna ležatými rozvody v 1. NP 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. NP v garážovém prostoru. Na patách stoupaček jsou osazeny regulační, uzavírací a vypouštěcí armatury. Rozvody ÚT jsou izolovány. V prostorech 1. NP 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. NP 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 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

Vodovodní přípojky objektů jsou provedeny z vodovodního řádu v komunikaci Františka Jansy. Hlavní uzávěr vody se nachází na F1 v garážích v plechovém krytu a na F2 v vodoměrné šachtě pod plechovým poklpek. Vodoměr pro F1

je umístěn ve vodoměrné šachtě vedle vstupu. Vodoměr pro F2 je umístěn v garážích. Trasa vodovodu je dále vedena v podhledu garážového prostoru v 1. NP. 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 v 1.NP je svislým potrubím do podhledu garážového prostoru 1. NP a dále k instalačním šachtám pro bytové jednotky v nadzemních podlažích. Uzávěry výměňkové stanice a instalačních šachet (stoupaček) jsou umístěny za instalačními dvířky podhledu v garážovém prostoru 1. NP. Uzávěry jsou označeny štitky na instalačních dvířkách.

5.16.2 Hlavní a vedlejší uzávěry vodovodu

Za instalačními dvířky zatepleného podhledu v garážovém prostoru jsou umístěny vedlejší (pro stoupačky) uzávěry rozvodu vodovodu. Umístění hlavního uzávěru studené vody pro objekt je v krytu vodoměrné sestavy vedle garážových vrat. Vedlejší uzávěry pro instalační šachty a tím i pro bytové jednotky na nich umístěné jsou označeny na instalačních dvířkách podhledu 1.NP.

Přívod studené vody mimo zateplený podhled garážového prostoru v 1. NP objektu a i v ostatních otevřených prostorech garážových stání je opatřen vyhříváním elektrickým odporovým kabelem. Jednotlivé bytové jednotky mají vlastní uzávěry za instalačními dvířky v koupelně.

5.16.3 Ohřev teplé užitkové vody v úklidové místnosti

Je řešeno TUV z výměňkové stanice.

5.16.4 Dešťová a splašková kanalizace

Revizní šachty dešťové a splaškové kanalizace jsou umístěny na parkovací ploše u komunikace Františka Jansy – severně od objektů. Vnitřní revizní šachty kanalizace jsou umístěny v garážích. Dešťová kanalizace je svedena do retenční nádrže a přepadem do dešťové kanalizace v komunikaci Františka Jansy. V podhledu garážového prostoru 1. NP 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. Rozvody dešťové kanalizace jsou v každém objektu opatřeny sifonem s čistícími otvory, sifony jsou umístěny v garáži, tento sifon je třeba pravidelně čistit a kontrolovat případně v období dlouhotrvajícího sucha doplňovat vodu.

5.16.5 Vyhřívání částí rozvodu dešťové kanalizace

Rozvod dešťové kanalizace mimo zateplený podhled v 1.NP i v ostatních otevřených prostorech garážového prostoru je opatřen vyhříváním elektrickým odporovým kabelem podle dokumentace objektu.

5.16.6 Bytové rozvody vodovodu

Hlavní uzávěry studené a teplé užitkové vody včetně vodoměrů jsou proto umístěny v bytech za instalačními dvířky, ve výjimečných případech v kuchyních na prostupu z instalační šachty za kuchyňskou linkou, v komoře nebo na WC. 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 každým vodoměrem. Vodoměry i kalorimetry jsou pro dálkové odečty spotřeby vody a tepla

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

5.17 Větrání

V technických místnostech (výměňková stanice, kočárkárna, úklidová místnost, místnost ATS a UPS) jsou umístěny zařízení k odvětrání daných prostor.

Výměňková stanice je větrána přes VZT protidešťové žaluzie.

Větrání místnosti UPS, místnosti ATS, úklidové komory a kočárkárny – jsou odvětrávány přetlakově pomocí axiálních ventilátorů s nasáváním na fasádě, odvod vzduchu přes taliřové požární ventily.

Pro odvětrání sociálního zázemí a kuchyní bytových jednotek je proveden rozvod VZT v jednotlivých instalačních šachtách od 1. NP s vývodem na střechu objektu. Jednotlivé vývody pro místnosti koupelen a samostatných WC jsou osazeny elektrickými ventilátory s plastovou mechanickou zpětnou klapkou. Vývody pro kuchyně jsou zavičkovány. Výkon digestoře v kuchyni je omezen projektovou dokumentací na max 250 m³/hod a vývod z digestoře musí být před vstupem do instalační šachty opatřen systémovou klapkou. /není předmětem dodávky VZT/
Přívod čerstvého vzduchu do hlavních patrových chodeb objektů je navržen nuceným přívodem vzduchu ze střechy objektu. Zařízení sepne 4 x za 24 hodin a přiváděný vzduch je ohříván na cca 15°C. Při činnosti VZT zařízení na přívod vzduchu je automaticky spuštěno zařízení zajišťující odtah vzduchu. /strojovna na střeše/

5.18 Výtah

V bytovém objektu je osazen výtah KONE EcoSpace, elektrický osobní výtah pro přepravu osob (třída výtahu I) s plynulou regulací frekvenčním měničem s nosností 630 kg pro maximálně 8 osob. Výtah splňuje požadavky všech bezpečnostních norem a předpisů platných k datu uvedení výtahu na trh.

Výtah KONE EcoSpace nepoužívá strojovnu ve smyslu odděleného prostoru od šachty výtahu. Servisní panel (MAP) výtahu je standardně osazen v ostění šachetních dveří vně šachty v horní stanici. Řídicí modul výtahu, modul pohonu včetně výtahového stroje řady EcoSpace a ostatních dílů výtahu jsou umístěny v horní části šachty. Řízení tohoto výtahu je jednosměrně sběrně se stanicí v každém podlaží objektu. Základní nástupní stanice je v 1. NP. Kabinové a šachetní dveře jsou opatřeny optickou zábranou (světelnou clonou) jako ochranou proti sevření dveřmi. Hlavní vchod je označen vystouplým tlačítkem se zeleným rámečkem a nachází se na -1. NP.

5.19 Rozvody elektro

5.19.1 Silnoproud – popis domovního rozvodu

Napěťová soustava:

TN-C-S, 400/230 V, 50 Hz pro rozvod NN do 1kV (hlavní rozvody)

TN-S, 400/230 V, 50 Hz pro rozvody NN do 1kV, provozní elektroinstalace

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 garáži, pod pracovní deskou kuchyně + vybraná zařízení v koupelně (za dodržení odstupových vzdáleností dle ČSN 33 2000-7-701)

U vstupu do objektů je umístěna hlavní pojistková skříň PRE. V garážích je umístěn rozvaděč společné spotřeby s hlavním vypínačem společné spotřeby a elektroměry. V těchto rozvaděčích jsou umístěny hlavní jističe (vypínače) elektrického proudu. Hlavní vypínače jednotlivých bytů jsou v patrových rozvaděčích vedle výtahu za SDK dveřmi (otevírání Click x Clack).

5.19.2 Umístění rozvaděčů – elektroměry pro byty

V místě instalační šachty elektro 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. Automatické jističe jsou označeny. Rozvaděče pro objekty jsou umístěny v prostoru garáží na 1. NP.

5.19.3 Osvětlení společných prostor a nouzová svítidla

Osvětlení společné chodeb a ostatních prostor je napájeno a samostatně měřeno elektroměrem společné spotřeby. Světla společných chodeb jsou ovládána pohybovými čidly. Ve společných chodbách jsou umístěna nouzová svítidla s označením únikových tras.

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.

5.19.4 UPS

Vaše objekty jsou vybaveny 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 – posilovací stanice vody - ATS) a udržuje zařízení funkční po dobu minimálně 30 minut. UPS (náhradní zdroj) je umístěn v 1. NP objektů v technických místnostech.

5.19.5 Slaboproud – popis domovního rozvodu

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

V bytové jednotce je instalován základní rozvod televizního signálu, umožňující příjem digitálního signálu stanic při použití vlastního settopboxu nebo televize s DVB T2 dekodérem. Vývod se zásuvkou je zpravidla přiveden do obývacího pokoje a ložnic. Součástí bytových rozvodů je zároveň i příprava umožňující příjem kabelové televize a internetu prostřednictvím poskytovatelů těchto služeb. Jedná se o spol. Planet A (www.a1m.cz) a VODAFONE Czech Republic a.s. (www.vodafone.cz)

5.20. Garážová vrata

Do 1.NP objektů byla osazena garážová vrata Hormann včetně GSM brány firmy JaP Jacina. Vrata jsou určena pro obousměrný průjezd vozidel. Ovládání vrat je telefonem prostřednictvím GSM brány. Nouzové otevření vrat je možné z vnitřní strany vrat – na pravé straně vrat je nainstalováno ocelové lanko s červenou rukojetí - zatáhnutím směrem dolů dojde k odjištění vrat a ručně lze vrata zvednout - viz podrobný návod vyvěšený u garážových vrat.

5.21. Ostatní

5.21.1 Výměňíková stanice

Výměňíkové stanice jsou umístěny v 1. NP a její technologie je přístupná pouze provozovateli (Veolia Energie ČR a.s. a její servisní organizaci). Spojení na provozovatele je uvedeno na tabulce umístěné na vstupních dveřích do výměňíkových stanic.

5.21.2 Úklidová místnost a technické místnosti, komory

V prostoru vstupů do garáží v 1. NP je umístěna místnost ATS, z prostoru garáží jsou dále přístupné místnosti záložního zdroje UPS, strojovna CHÚC a úklidová místnost. Tyto místnosti jsou přístupné pouze uživatelům (správce objektu, úklid atd.). Ze vstupní haly v 1. NP je pak přístupná kočárkárna. V 1. NP je dále umístěna vodoměrná soustava s hlavním uzávěrem vody pro objekt a vodoměrem.

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, střech a prostranství okolo domu.

Stavební objekty musí být užívány 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 obchodní 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. 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 míru 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, ohřevů 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, ošetřování 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 zavlčené zvenčí a nečistoty vznikající při užívání objektu. Čistí se především podlahy, jejich čistící zóny, parapety oken, madla zábradlí, čistitelné části povrchů stěn (např. omyvatelné nátery, obklady), zařízeníové předměty, povrch světlíků, jejich stínidla nebo rozptylovací kryty, výtokové baterie, povrchy oken a dveří včetně kování, ovládacích prvků i jejich rámu, 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 používáním 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 vnějšího 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 Bytového družstva MALÝ HÁJ IX 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 průchodů, stav tmelových výplní prostupů a spár, 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), výměňkové stanice, výtahy 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, průsaků, 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, lapáčů 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 Bytového družstva společně se správcem objektu vypracovat 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 Bytového družstva MALÝ HÁJ IX společně se správcem objektu z hlediska bezpečnosti provozu, jeho hospodárnosti a dosažení co nejdélejší 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 Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX příslušnou část plánu údržby a oprav bezodkladně aktualizovat.

Od okamžiku převzetí objektu nebo jeho částí je odpovědností Bytového družstva MALÝ HÁJ IX a správce objektu, aby udržovali plán údržby a oprav neustále v aktuálním stavu a průběžně jej plnili. Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX 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

Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX a správce objektu jsou povinen vést Knihu kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby dle zákonných, normových a zde popsanych 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, garážových vrat, čerpadel je podmíněna platnost záruky na tato zařízení.

Revize – pravidelná, v zákonně 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 odpovídá Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX

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 nářadím, při pracích na instalacích elektřiny, tlakových rozvodech resp. nádobách (např. v kotelnách, výměňkových stanicích apod.).

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 objektech je stanovena návrhová teplota v chodbách 18°C. Na tuto teplotu je nezbytné chodby temperovat. Pro tento účel byl osazený přímotopné panely ve vstupní hale, kterými je možno teplotu regulovat. Omezením vytápění společných prostor pod stanovenou hodnotu budou zásadně změněny teplotní poměry v dotčených konstrukcích, jako například u vstupních dveří 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 nadzemních podlaží z každého bytu vede jeden východ do společné chodby a na schodiště. Tato úniková cesta je vždy označena šipkami s piktogramy. Schodiště objektů včetně podestě je chráněná úniková cesta typu B v celém svém rozsahu od 5. NP do 1. NP, Z prostoru garáží na 1. NP lze unikat do vstupní haly objektu a dále ven do otevřeného prostoru nebo únikovými východy v oplocení garáží umístěných mezi objekty F1 a F2 směrem na ulici Františka Jansy. 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 chráněných únikových cest

Požární odvětrání únikových cest je řešeno přirozeně pomocí otevíracích oken na každé mezipodestě schodiště a také zaaretovanými vstupními hliníkovými dveřmi do vstupní haly.

Je zakázáno při požáru manipulovat s tlačítky TOTAL STOP a CENTRAL STOP v 1. NP umístěném vedle hlavního vchodu. Toto tlačítko ovládá protipožární systém v domě a při jeho spuštění by byl tento systém vyřazen z provozu. Toto zařízení mohou obsluhovat při případném zásahu členové HZS!!

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

Systém je bezúdržbový.

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

V každém podlaží je chráněná úniková cesta odpočívající od společné chodby protipožárními uzávěry (dřevěnými dveřmi). Upozornění: Součástí protipožárního opatření je i instalace samozavíračů 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 na bytových chodbách a v garážích jsou umístěny instalační šachty a elektrické rozvaděče s hlavním rozvodem silnoproudých a slaboproudých kabelů a elektroměrové rozvaděče pro bytové jednotky. Tyto instalační šachty a rozvaděče jsou samostatným požárním úsekem, které jsou od chráněné únikové cesty odděleny zděnými konstrukcemi a také požárními uzávěry (dveřmi) rozvaděčů. Z tohoto důvodu, ale také z bezpečnostních důvodů musí být veškerá dvířka rozvaděčů a šachet udržovat standardně uzavřené. V 1. NP jsou umístěny dveře do prostoru garáží. Tyto dveře jsou také požárními uzávěry oddělující chráněnou únikovou cestu od jiného požárního úseku (garáže). Tyto dveře musí být standardně uzavřeny a nelze je nijak zamykat, nebo zajišťovat v otevřeném stavu. Tyto dveře oddělují jiné požární úseky od chráněné únikové cesty a musí být standardně uzavřeny.

Všechny protipožární dveře podléhají pravidelné revizi. O provedení revize musí být proveden zápis do Knihy kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby.

6.2.5 Požární stěnové uzávěry a ventily

Pro přívod / odvod vzduchu do nebo z komor, úklidové místnosti, sklípků, kočárkárny, místnosti ATS a místnosti UPS v 1. NP jsou osazeny požární ventily nebo uzávěry. Správce objektu zabezpečuje kontrolu (revizi) 1x za rok.

O provedení revize bude proveden zápis do Knihy kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby.

6.2.6 Požární hydranty a hasicí přístroje

V prostoru společné chodby 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 chráněné únikové cestě jsou také umístěny ruční hasicí přístroje. Seznamte se prosím s jejich umístěním.

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.

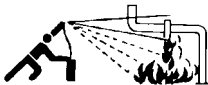
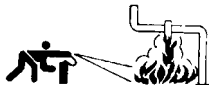
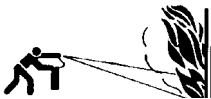
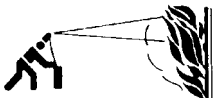
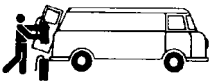
Ruční hasicí přístroje mohou být použity v závislosti na druhu hasební látky pouze k hašení třídy požáru, která je vyznačena na typovém štítku přístroje.

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.

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 ústředěn 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 požárně bezpečnostních zařízení, dle vyhl. 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 Povrchové úpravy

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

6.2.8 Zámečnické konstrukce

Všechna zábradlí balkonů, teras a schodišť jsou osazena dle projektové dokumentace a nelze ho odstraňovat či s ním jakkoliv manipulovat bez souhlasu Bytového družstva MALÝ HÁJ IX.

6.3 Vstup do objektu

6.3.1 Vstupy do objektu

Hlavní vstup do objektu je v úrovni 1. NP z chodníku. Dveře vstupu do objektu a vstup z objektu do garáží jsou opatřeny elektromechanickými / magnetickými zámky, a proto musí probíhat pravidelná kontrola uzavření proti vniknutí neoprávněných osob do objektů (zákaz aretace dveří, zákaz ponechání otevřených garážových vrat bez dohledu atd.). Vstup je zabezpečen přístupovým systémem, který ovládá otevírání vstupních dveří pomocí elektronického čipu, který Vám byl předán při převzetí bytů.

V případě výpadku proudu je systém zálohován bateriovým zdrojem. Vedle vstupních dveří je umístěno zvonkové tablo s komunikátorem domácího telefonu. Druhým vstupem (vjezdem) do objektu jsou garážová vrata a vstupní dveře z garážového prostoru do schodiště. Garážová sekční vrata jsou ovládány mobilním telefonem (případně je možné dokoupit dálkový ovladač). Využití tohoto vstupu je umožněno **pouze uživatelům garážových stání**.

6.3.2 Návaznost na chráněnou únikovou cestu

Vzhledem k tomu, že vstupní dveře do objektu a dveře mezi vstupní halou 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, květináče, rohože vyšší než 20mm 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 a garáže čipem a garážových vrat do 1. NP pomocí GMS brány nebo příplatkovým dálkovým ovladačem. Přístup do garáží je povolen pouze uživatelům garážových stání a komor. Vstupní dveře do schodiště z garážového prostoru v 1.NP jsou volně otevíratelné z prostoru garáží (úniková cesta). Zvonkové tablo 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.

Na jednu bytovou jednotku je standardně uvažováno s předáním dvou kusů čipů. Garážová vrata budou otevírána pomocí mobilního telefonu (GSM brána). V případě, že Vám tyto počty nestačí, na požádání a za úplaty Vám správce objektu zabezpečí Vámi požadovaný počet čipů a dálkových ovladačů. Na zařízení musí být prováděn pravidelný servis autorizovanou organizací, který je podmínkou platnosti záruky.

6.3.4 Zabezpečovací systém garáží

Systém je vždy samostatný pro BD F1 i F2. Systém tvoří celkem 8 barevných dome den/noc IP PoE kamer se zvýšenou citlivostí na světlo, rozlišení HD1080p, 2MP, f=2,8-6mm a infra přísvitem 20m. Je osazeno 6 kamer v garáži 1.NP a 1 kamera ve vstupní hale a jedna před vjezdem do garáží. Dále je připraven rozvod pro 1 kameru v garáži.

Signály z kamer jsou svedeny do 16-ti vstupového záznamového síťového IP PoE rekordéru s vestavěným switchem,

doplněným 2x2TB harddiskem na záznam signálu. Kapacita obou disků odpovídá záznamu cca na 30 dní v plné kapacitě. Avšak dle GDPR je nastaveno na 7dní, po té probíhá postupné mazání záznamu.

Systém může být napojen na internet, čímž umožní dálkový přístup po síti. Toto si již řeší IT provozovatele.

Navržený rekordér podporuje technologii ONVIF (připojení třetích stran) i ukládání dat na cloud- toto si opět řeší IT provozovatele.

Záznamový rekordér je umístěn v uzamykatelném rozvaděči 12U 19" (RACK) v kočárkárně pod stropem.

V rozvaděči RACK je instalována i UPS 230V/1500W a ventilační jednotka

Použitá zařízení odpovídají normám ČSN EN 50131-1, č.72, ČSN EN 50132-2-1 a ČSN EN 50132-7.

6.3.5 Vstupní dveře do objektu

Vstupní dveře do objektu 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. Při stěhování do objektu držte dvevní křídlo ručně, nezakládejte klíny atd. Údržbu má za povinnost správce a zde jsou uvedeny základní úkony:

- **Zámek:** Zámky 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.
- **Dvevní klika:** U dveřních klik a madel je třeba kontrolovat dotažení upevňovacích šroubů v intervalu 1 x měsíčně. Dvevní 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.
- **Dvevní 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.

6.3.6 Poštovní schránky

Poštovní schránky jsou umístěny v prostoru vstupní haly objektu. Při předání bytové jednotky budou členům družstva předány klíče od schránek. Schránky jsou z povrchově nátěrem upraveného plechu případně z nerezového plechu s čelní stranou z nerez oceli a udržují (čistí) se vlhkým hadříkem se saponátem.

6.3.7 Zrcadla

V prostoru vstupní haly je umístěno zrcadlo. Údržba je běžná jako jiné skleněné konstrukce bez použití čistících prostředků a přípravků s abrazivním materiálem prostředky neobsahujícími agresivní chemikálie (kyseliny, louhy apod.).

6.3.8 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 čistících zón v případě nadměrného opotřebení, nebo poškození či krádeže nelze uplatňovat záruku.

6.4 Kočárkárna

V domě je umístěna místnost kočárkárny. Provoz této místnosti, podléhá režimu, který si členové družstva odsouhlasí na členské schůzi družstva. Je nutno stanovit rozsah užívání (např. pouze pro jízdní kola a kočárky apod.). V těchto prostorách je nutno dbát na pravidelné větrání.

6.5 Výtah

6.5.1 Požadavky na majitele výtahu

Požadavky na majitele, provozovatele výtahu řeší správce objektu. Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX je povinno zajišťovat pravidelné revize a kontroly, ke splnění tohoto požadavku musí použít servisní organizaci vyhovující požadavkům normy ČSN EN 13015. Přesné a úplné znění požadavků najdete v technické dokumentaci výtahu oddíl 5. Údržba a opravy. (dle ČSN EN 13015, část 4.3.2.) Majitel (prostřednictvím správce) musí udržívat 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 osobo/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 a nebo 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 přezkontrolovat 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.

Výtahy, které jsou trvalou součástí staveb, dle ČSN 27 4002:2018

DRUH ČINNOSTI		ČETNOST PROVÁDĚNÍ
provozní prohlídka		1x za 2 týdny
odborná prohlídka		
výtahů určených k dopravě osob nebo osob a nákladů	v budovách používaných převážně uživateli budovy s omezeným přístupem veřejnosti	1x za 4 roky***

Pozn.: *** Kategorie I. – Výtahy uvedené do provozu po 1.4.1999

Prohlídky a zkoušky výtahů v provozu, dle ČSN 27 4007

DRUH ČINNOSTI		LHŮTA/ČETNOST PROVÁDĚNÍ
odborné zkoušky	výtahů určených k dopravě osob nebo osob a nákladů	1x za 3 roky
inspekční prohlídka výtahů určených k dopravě osob nebo osob a nákladů	u výtahů uvedených do provozu po účinnosti ČSN EN 81-1,2: 1999	12 let od data poslední odborné zkoušky a dále 1x za 6 let

O provedení revizí musí být proveden zápis do Knihy kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby objektu a do servisní knihy výtahů. Veškeré revize a zkoušky zajišťuje správce objektu.

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 hlučností nebo nenormální pohyb je třeba neprodleně oznámit správci nebo servisní organizaci.

Tento výtah je určen 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 zajistí plnou bezpečnost a provozuschopnost výtahu.

Základní pravidla pro bezpečný a bezporuchový provoz

- Výtah může být používán pouze pro účely, které jsou zde uvedeny, a je zakázáno používání k jiným účelům.
- Netáhněte ani netlačte dveře, pokud jsou v provozu - hrozí poškození.
- Nedovoľte vniknout nepovolaným osobám do rozvaděče výtahu a výtahové šachty.
- Pokud zjistíte během provozu výtahu zvýšenou hlučnost, vibrace, kouř, zápach, nepřesnost zastavení nebo jiné neobvyklé chování výtahu, zabraňte jeho používání a ihned nahláste závadu správci.
- Jestliže některé výtahové komponenty nesprávně plní své funkce, jako např. osvětlení, zastavování nebo nesprávné funkce ovládání, je nutno okamžitě tyto skutečnosti nahlásit správci.
- Provozovatel musí dodržovat pravidelné servisní prohlídky a údržbu dle manuálu v dokladové části výtahů a servisní smlouvy. Servisní smlouva byla podepsána.
- Ošetrování nerezových povrchů musí být prováděno prostředky k tomu určenými (v žádném případě nesmí být použity čisticí prostředky s abrazivní!).

Základní pravidla pro přepravu osob:

- Nepřetěžujte výtah. Počet osob nebo celková hmotnost určená k přepravě nesmí nikdy překročit nejvyšší povolenou mez, která je uvedena na výrobním štítku v kabině výtahu a v technické dokumentaci výtahu.
- Dbejte na to, aby se části Vašeho oděvu, spoluzavazadel nebo doplňky nezachytily v provozních mezerách dveří. Zejména malé děti vyžadují dostatečnou kontrolu po celou dobu nástupu, jízdy a výstupu.
- Zajistěte vhodným způsobem, aby výtah neovládaly nebo nepoužívaly osoby, které nejsou způsobilé pro takové jednání (malé děti, osoby nesprávně nebo přestárle, postižené, pokud jejich postižení a schopnosti neumožňují správné použití výtahu. Pro jejich dopravu vždy zajistěte odpovídající doprovod.
- Dbejte zvýšené opatrnosti při přepravě domácích zvířat. Nebezpečná situace může nastat tehdy, pokud zvíře na sňůrovém vodičku zůstane po uzavření výtahových dveří na nástupišti, zatímco jeho chovatel je v kabině, nebo naopak. Proto držte domácí zvíře na krátkém vodičku, a pokud nemáte jistotu bezpečného vykonání vstupu nebo výstupu, zastavte se a vytvořte si naprosto bezpečné podmínky.
- Nesnažte se vstupovat do prostoru dveří výtahu nebo procházet dveřmi, nebo podávat předměty v okamžiku, kdy se již zavírají.

Pravidla přepravy nákladu:

- Nepřetěžujte výtah. Hmotnost nákladu, nebo celková hmotnost určená k přepravě nesmí nikdy překročit nejvyšší povolenou mez, která je uvedena na výrobním štítku v kabině výtahu a v technické dokumentaci výtahu.

- Pokud dojde k přetížení, což je signalizováno světelným a zvukovým signálem, je nutno přebývající část nákladu vyložit.
- Nenakládejte do výtahu, který pro ten účel nebyl určen, těžký náklad pomocí přepravního vozíku s malým průměrem pojezdových kol anebo nevhodným materiálem kol. Malá kola a velká hmotnost nákladu mohou vyvolat tak velké silové účinky, že dojde k poškození prahu dveří. Chrání prahy můžete položením dostatečně pevné ocelové desky přes oba prahy dveří, přičemž musíte mít vhodným způsobem zajištěno dostatečně dlouhé otevření dveří (použitím vestavěné řídicí funkce výtahu).
- Při nakládání dbejte opatrnosti, protože do celkové hmotnosti naložené v kabině je nutné započítat i vlastní hmotnost přepravního vozíku, který do kabiny najíždí, přestože je to pouze na krátkou dobu a naložení nebo vyložení nákladu.
- Při přepravě nákladu se musíte ujistit, že žádné předměty uvnitř kabiny a na nástupišti nemají nějakou vzájemnou pevnou vazbu (řemení, provazy, pásky a podobně), která by mohla způsobit jejich nekontrolované pohyby anebo silové účinky (posunutí, přimáčknutí, pohyb).
- Dbejte na to, aby hmotnost nákladu byla rovnoměrně rozložena po celé ploše podlahy kabiny.
- Ujistěte se, že se náklad nemůže samovolně posunout, překloupat, sespat a podobně. Ujistěte se, že náklad je dostatečně daleko od kabinových dveří a že nebrání doprovázející osobě v bezpečném ovládnutí výtahu.
- Jestliže můžete předpokládat, že by náklad (nábytek, dlouhé předměty apod.) mohl poškodit dveře nebo kabinu výtahu, učiňte předem taková opatření, abyste takové riziko odstranili. Při použití ochranného obložení podlahy a stěn dbejte ve zvýšené míře na bezpečnost (materiál a opatření proti sklouznutí, zabraňte posuvu ochranných obkladů do prostoru dveří a podobně). Obklady dveří není dovoleno provádět, dveře můžete chránit jen opatrnou manipulací a dodržením bezpečné vzdálenosti.
- Dbejte na to, aby do drážek v prahu dveří nebo přímo do šachty nepadaly části nákladu nebo jiné drobné předměty (mince, klíče apod.).

Zakázané činnosti:

- Děti mladší 6-ti let mohou jet výtahem pouze v doprovodu osoby starší 10-ti let.
- V kabině je zakázáno kouřit.
- V kabině nepřepravujte nebo nemanipulujte s otevřeným ohněm.
- Je zakázáno znečišťovat nebo jakkoliv poškozovat výtah, jeho zařízení nebo elektrickou instalaci.
- Je zakázáno jakkoliv měnit a upravovat díly výtahu bez vědomí a souhlasu servisní firmy a správce objektu.
- Je zakázáno vstupovat do kabiny výtahu, pokud není dostatečně osvětlena.
- Je zakázáno násilím, nebo s použitím nástroje otvírat šachetní dveře výtahu.
- Při otevřených dveřích se nesmí strkat ruce ani jiné předměty mezi panely otevřených dveří ani spárou mezi prahem a kabinou házet předměty do šachty.
- Není dovoleno jakkoliv zasahovat do výtahu nepovolanou osobou. Pokud zjistíte, že dveře výtahu lze otevřít a kabina se za nimi nenachází, zabraňte použití výtahu poučenou osobou kontrolující vadné dveře a ihned volejte servisní organizaci.
- Není dovoleno při jízdě sedět na madlech.
- Není dovoleno strkat ruce či jiné předměty do mezistropu, kde hrozí úraz elektrickým proudem, stejně jako do otvorů v ovladačové kombinaci.
- Není povoleno používat výtah, pokud klec zastaví s větším rozdílem podlahy než 40 mm a je nutno ihned zavolat servisní organizaci.
- Pokud dojde k přetížení, což je signalizováno světelným a zvukovým signálem, je nutno přebývající část nákladu vyložit.
- Přeprava tekutin v otevřených nádobách není povolena.
- Čištění, údržba a servis výtahu provádí pouze k tomu určená osoba správy objektů anebo servisní organizace.

Popis funkcí výtahu:

- Přivolání výtahu – přivolávací tlačítko je v každé stanici. O probíhající směru jízdy může být cestující informován i světelnou směrovou signalizací (šipky nahoru a dolů – nad dveřmi ve stanici). V 1. NP je umístění kabiny vyjádřeno zobrazujícím se čísle jednotlivých podlaží (stanic).
- Jízda výtahem – volby jízdy v kabině se provádí stisknutím tlačítka s číslem příslušné stanice. Záznam požadavku cestujícího je potvrzen prosvětlením tlačítka vybrané stanice. Cestující v kabině je informován o poloze a okamžitém směru jízdy kabiny.
- Pozdržení, nebo otevření zavírajících se dveří - funkce ovládaná tlačítkem v kabině.
- Alarm, porucha – Váš výtah je vybaven komunikačním zařízením pro kontaktování vyprošťovací služby. Aby došlo k aktivaci dorozumívacího zařízení, je nutné, aby cestující tiskl tlačítko Alarm předem nastavenou dobu, obvykle déle než 4 sekundy. Dorozumívací zařízení provede obousměrné (telefonické) spojení se stálou vyprošťovací službou. Po úspěšném navázání spojení slyší cestující v nouzi odezvu jiné osoby (dispečer vyprošťovací služby) a má sdělit:
 - Základní údaje o výtahu (výrobní číslo na štítku v kabině, adresu kde se výtah nachází)
 - Své jméno a příjmení
 - Popis situace, která předcházela nouzovému volání (odkud a kam se kabina pohybovala, zda funguje osvětlení kabiny, jak prudké bylo zastavení atd.)
 - Počet osob v kabině, případně jejich zdravotní stav a omezení (například nutnost pravidelného užívání léků atd.)
 - Pokud je Vám nevolno a potřebujete pomoci, použijte dorozumívací zařízení k přivolání pomoci.
- Pokud se z nějakého důvodu neuskuteční spojení na první pokus, dorozumívací zařízení se snaží o spojení s dalším naprogramovaným číslem.
- Pokud již začalo navazování hlasového spojení nebo již probíhá a cestující se rozhodne předčasně jej ukončit, může tak učinit opakovaným krátkým stiskem tlačítka Alarm.
- Po oznámení cestující musí vyčkat příchodu kvalifikované osoby a řídit se jejími pokyny. Cestující by se neměl pokoušet opustit kabinu vlastními silami.
- V případě výpadku proudu sjede anebo vyjede výtah do nejbližší stanice (podle zatížení výtahu), kde se otevrou dveře a umožní cestujícím vystoupit. Do ukončení výpadku elektrického proudu zůstane výtah stát v tomto podlaží. Potom se výtah automaticky vrátí zpět do normálního provozu.

6.5.3 Funkce výtahu v případě požáru

UPOZORNĚNÍ: Výtah nesmí být používán v případě požáru budovy!!!

Tento typ výtahu není požární evakuační, a proto ho nepoužívejte v případě požáru. 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 A tedy prostor schodiště.

6.6 Garáže

Garážová stání jsou přístupná členům družstva, kterým náleží právo jejich užívání, případně právo užívání nebytových prostor v prostorách garážových stání umístěných. Režim užívání výše uvedených prostor se řídí stanovami družstva, provozním řádem, byl-li Bytovým družstvem MALÝ HÁJ IX schválen, a občanským zákoníkem, zejména pak ust. § 1115 a násl. Označení jednotlivých garážových stání je na podlaze. V prostorech garážových stání jsou také umístěny některé technické místnosti.

6.6.1 Prostor garáží

Při vjezdu do prostoru garáží je nutné otevřít vjezdová vrata pomocí mobilního telefonu nebo dálkového ovladače. Vjezd do garážových stání 1.NP je obousměrný s dostatečnou šířkou průjezdu. **Do prostorů garáží je přísně zakázán vjezd vozidel vyšších (včetně přepravních zařízení umístěných na střeše vozidla) než 2,00 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. Nájemci 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

Provozní řád je závazný pro všechny členy družstva - uživatele garáží a je jejich povinností seznámit se s obsahem tohoto řádu. Porušování nebo nedodržování provozního řádu garážových stání může mít za následek omezení vjezdu pro vozidla. Rovněž zneužití parkovacích ploch v prostoru garážových stání k jiným účelům nebo neoprávněné parkování dalších vozidel bude řešeno ve spolupráci s orgány státního dozoru se všemi důsledky pro porušovatele.

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

V garáži 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 členů družstva - uživatelů garážových stání:

- Garáže slouží k parkování osobních a malých užitkových vozidel oprávněných členů družstva, 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 člen družstva je oprávněn užívat pouze takové stání, ke kterému má právo nájmu. Každý uživatel může ovládat garážová vrata mobilním telefonem nebo příplatkovým dálkovým ovládním, které mu umožňuje vjezd do garáží a opravňuje ho k parkování a čip, který ho opravňuje k přístupu do garáží z vnitřního prostoru domu.
- Uživatel je oprávněn umístit na přiděleném parkovacím místě pouze vozidlo odpovídající smluvním podmínkám. Dále je povinen neodkladně oznámit Bytovému družstvu MALÝ HÁJ IX, všechny změny týkající se uživatele nebo vozidla.
- Člen družstva je povinen své parkovací místo udržovat čisté.
- Dvakrát ročně provede nebo zabezpečí Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX kompletní zametení a vyčištění plochy garážového prostoru a kontrolu dopravního značení. O provedení kontroly bude proveden zápis do Knihy kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby.
- Člen družstva je povinen v případě problému s vjezdem do garáží tuto skutečnost neodkladně ohlásit technikovi objektu.
- Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX může navrhnout členům družstva 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 Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX 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 Bytového družstva MALÝ HÁJ IX, dbát výstražných nápisů a značek, které jsou umístěny při vjezdu do garáží. Při jízdě ve všech prostorách garáží je stanovena max. rychlost 10 km/hod. a povinnost jet s rozsvícenými potkávacími světlými. 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 garáži 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 Bytovému družstvu MALÝ HÁJ IX 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.
- Uživatelé garáží odpovídají Bytovému družstvu MALÝ HÁJ IX za škody, které způsobili sami, jejich rodinní příslušníci nebo návštěvníci na zařízení garáží.
- Při poruše vjezdových vrat je uživatel povinen tuto skutečnost neodkladně oznámit technikovi 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 samotném předání parkovacího stání. Vrata se zavírají s prodlevou cca 5 s automaticky.

- 2. nouzové

V případě výpadku proudu lze vrata otevřít pomocí odjišťovacím lankem umístěným u boční vodící kolejnice – viz podrobný návod vyvěšený u garážových vrat.

Nouzové ovládání vrat je určené pouze pro stav výpadku elektrického proudu. Manipulaci s nouzovým ručním ovládáním smí provádět pouze poučená osoba.

- 3. dálkovým ovladačem

Na dálkovém ovladači zmáčkněte tlačítko přiřazené pro otevření garážových vrat. Vrata se zavírají s prodlevou cca 5 s automaticky.

UPOZORNĚNÍ:

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

V případě kolize vrat s uživatelem se v žádném případě nesmí s vraty jakkoli manipulovat a závadu oznámit Bytovému družstvu MALÝ HÁJ IX.

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).

Údržba vrat:

Údržbu zajišťuje správce objektu dle podmínek servisní smlouvy.

Kontrola vrat:

Kontrolu vrat zajišťuje servisní správce objektu 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 je proveden ze zámkové dlažby.

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 přidavkem saponátu.

Čisticí prostředky nesmějí obsahovat organická rozpouštědla, louhy a kyseliny, abrazivní látky. Rovněž nepřipustné je čistit tyto podlahy pomocí organických rozpouštědel (např. aceton, toluen, xylen, 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.

Podlahovou plochu ze zámkové dlažby doporučujeme pravidelně zametat.

6.6.4 Únikové východy

Úniková cesta je vedena požárním uzávěrem-dveřmi do prostoru schodiště a odtud přes vstupní halu do venkovního prostoru. Žádáme všechny uživatele, aby se seznámili s únikovými cestami z prostoru garáží.

6.6.5 Osvětlení garáží

Osvětlení garáží se rozsvěcí automaticky pomocí pohybových čidel. V nočních hodinách zůstávají z bezpečnostních důvodů některá zářivková svítidla ovládaná stmívacím čidlem rozsvícená a přes den tyto svítidla nesvítilí. V případě výpadku elektrického proudu jsou některá svítidla funkční jako nouzové osvětlení. V případě nutnosti (úklid, údržba) je možno po dohodě se správcovskou organizací rozsvítit osvětlení vypínačem a tím vyřadit spínání pohybovými čidly.

6.6.6 Požární prostory

Veškerá potrubí a kabely, prostupující stěnami nebo stropem (konstrukcemi dělicími různé požární úseky) garáží jsou opatřena protipožární ucpávkou. Seznam všech 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

Technik 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 technik objektu.

Revize elektrických zařízení podle ČSN 33 1500:

Lhůty pravidelných revizí stanovené podle prostředí

DRUH PROSTŘEDÍ DLE ČSN 33 0300	REVIZNÍ LHŮTA V ROCÍCH
základní, normální	5
venkovní pod přístřeškem	4
studené, horké, vlhké, se zvýšenou korozní agresivitou, prašné s prachem nehořlavým, s biologickými škůdci	3
s otřesy, pasivní s nebezpečím požáru, pasivní s nebezpečím výbuchu	2
mokrý, s extrémní korozní agresivitou	1

Lhůty pravidelných revizí stanovené podle druhu prostoru se zvýšeným rizikem ohrožení osob

UMÍSTĚNÍ ELEKTRICKÉHO ZAŘÍZENÍ	REVIZNÍ LHŮTA V ROCÍCH
zděné, obytné a kancelářské budovy	5
objekty nebo části objektů provedené ze stavebních hmot stupně hořlavosti	2

Lhůty pravidelných revizí zařízení pro ochranu před účinky atmosférické a statické elektřiny

DRUH OBJEKTU	REVIZNÍ LHŮTA V ROCÍCH
objekty s prostory s prostředím s nebezpečím výbuchu nebo požáru, objekty konstruované ze stavebních hmot stupně hořlavosti budovy	2
ostatní	5

6.7.2 Osvětlení společných prostor a nouzová svítidla

Osvětlení schodiště je ovládáno pohybovými čidly, která aktivují časové relé, a to uvede osvětlení do provozu na předem nastavený čas. Osvětlení bytových chodeb je LEDdiiodovými svítidly umístěnými u jednotlivých vstupů do bytových jednotek-svítilí trvale. Dále je možné pomocí tlačítka rozsvítit hlavní osvětlení chodby. 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 se svítidlem nebo vypínačem osvětlení, tj. demontáž krytu svítidla / vypínače nebo násilné poškození krytu může mít za následek úraz elektrickým proudem nebo poškození přístroje.

6.7.3 Slaboproud – popis domovního rozvodu

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

Hlavní uzávěr vody je umístěn v prostoru vodoměrné sestavy u vjezdu do garáže v zatepleném podhledu v garážovém prostoru 1. NP jsou umístěny vedlejší (pro stoupačky) uzávěry rozvodu vodovodu. Vedlejší uzávěry pro instalační šachty a tím i pro bytové jednotky na nich umístěné jsou označeny na instalačních dvířkách podhledu. Pro případnou manipulaci s nimi je nutno případně zabezpečit odstranění zaparkovaných vozidel. Za běžných podmínek je obyvatelům zakázáno manipulovat s těmito uzávěry bez vědomí Bytového družstva MALÝ HÁJ IX. Pro případ havárie a nouze (zabránění následných škod) lze tyto uzávěry pouze uzavřít a o daném stavu je nutno ihned informovat technika objektu. Informujte se u Bytového družstva MALÝ HÁJ IX, 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. Prostup stropem 1. NP je protipožární utěsněn a toto utěsnění podléhá kontrole (revizi) 1x za rok – přístup a označení je vidět prostupy (instalační dvířka) podhledu garážového prostoru 1. NP. O provedení revize bude proveden zápis do Knihy kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby.

6.8.2 Vyhřívané části rozvodu vody

Jako ochrana proti zamrznutí jsou některé části rozvodů opatřeny vytápěním odporovým kabelem. Jeho rozvod a funkčnost kontroluje technik 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 dřezы 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 dříčů 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, přívětravacích či odvětravacích hlavíc apod.

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 retenčních nádrží. Tyto objekty je třeba pravidelně kontrolovat a udržovat dle provozního řádu, který je součástí předávací dokumentace bytového objektu. Retenční objekt spravuje výhradně technik objektu. Kanalizace vystupuje z objektu na východní části fasády.

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 jsou umístěny čistící kusy (přístupová místa) k vyčištění kanalizačního potrubí. Manipulaci a čištění kanalizace může provádět pouze oprávněná firma za účasti technika objektu.

6.8.4 Nucený odvod splaškových vod

Tam, kde není možný gravitační odvod odpadních vod jsou osazena čerpadla. Před použitím zkontrolujte vždy zapojení a funkčnost čerpadla. Sanitární čerpadla nejsou určena pro odvod mechanických nečistot (např. hadr, hřebík, kamenivo atd...)

Podmínkou zachování záruky je provádění pravidelného servisu na všech čerpacích zařízeních.

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 technik 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 technika 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. NP je označení, pro které stoupačky jsou v daném místě uzávěry.

6.9.2 Vytápění společných prostor (schodiště)

V zimním období je nezbytné udržovat teplotu na schodišti a společných chodbách na 18°C. K tomu slouží v těchto prostorách osazená topná tělesa. Manipulaci s topením v těchto prostorách je pověřen technik objektu.

Nevypínejte tyto radiátory, protože je zde riziko změny vnitřního prostředí a možnost poškození jiných osazených prvků (zkroucení dřevěných dveří, plísně, 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 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, plísně apod.), čímž může mj. vznikat velice významné zdravotní riziko pro uživatele (obyvatele).

Za správnou funkci větrání ve společných prostor a garáží odpovídá technik objektu. Za větrání bytů si odpovídá nájemce 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 a sanitním vozidlům.

6.11.2 Přístupové chodníky k objektu a areálové chodníky

Dlážděné chodníky (betonová zámková dlažba) na přístupech k objektu jsou udržovány technikem 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 technika objektu a jeho servisních organizací. Do prostoru zpevněných ploch a chodníků je zakázáno vjíždět a parkovat automobily a těžkou technikou.

Údržba komunikací s betonovou dlažbou: Komunikace z betonových dlažeb jsou nenáročné na údržbu a během životnosti vyžadují pouze zametání 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 čisticího 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 sypány 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 Kontejnerové stání

U objektu F1 je umístěno kontejnerové stání pro kontejnery na svoz domovního (komunálního) odpadu i stání pro kontejnery na tříděný odpad pro oba objekty. Žádáme Vás o udržování pořádku na těchto plochách. Plochy a kontejnerové stání nejsou určeny k odkládání nadměrného domovního odpadu a vyrazených 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, hořlavín, 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 neoddělitelnou 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

Není instalováno.

6.13.2 Areálová zeleň

Sadové úpravy a areálová zeleň okolí obytných objektů je provedena za účelem kvality života v dané lokalitě. Výběr stromů, křovin a ostatních rostlin včetně typu trávníku je uzpůsoben pro podmínky okolí. I přesto je potřeba zeleň pravidelně ošetřovat a udržívat.

Zeleň a sadové úpravy udržuje a spravuje technik objektu nebo určená servisní organizace.

Údržba travnatých ploch: Zálivka v ideálním případě 1x denně brzy ráno nebo večer, pokud ze smluvních a ekonomických důvodů je zálivka omezena, doporučuje se zalévat v období sucha alespoň 1x za 3 dny při projevu změny barvy a schnutí. V případě neprovádění pravidelné zálivky hrozí trvalé poškození travnatých ploch. Takto poškozené plochy nebude možno uplatňovat reklamaci. Toto také platí pro vyšlapané cestičky, případné poškození posypem anebo jinými chemikáliemi. Sečení travnatých ploch je uvažováno 8-12x za vegetační období, přihnojení umělým hnojivem 1x za rok. Chemická likvidace dvouděložných plevelů 1x za rok, provzdušňování 1x za rok, jarní vyhrabání 1x, shrabání listů min. 2x za rok (jaro, počátek zimy).

Údržba dřevin: Zálivka dle průběhu počasí, u stálezelených a jehličnatých dřevin min. 1x na podzim, hnojení 1x ročně, odplevelování a kypření půdy 1x, úklid listů min. 2x, dle potřeby. Prořez dle jednotlivých druhů dřevin.

Ochrana proti chorobám a škůdcům, zimní příkrývka choulostivých druhů.

Údržba stromů: výchovný řez 1x ročně do 15 let stromu, udržovací řez stromu 1x za 3 roky. Obnova kotvení a úvazků, dle potřeby konzervace a ošetření ran.

Údržba keřů: stříhání živých plotů 2x ročně (1x zimní, 1x letní), u volně rostoucích keřů provádět průklest 1x za 5 let, zmlazení 1x za 10 let.

Uvedenou pravidelnou údržbu areálové zeleně zajišťuje správce objektu na základě uzavřených servisních smluv.

6.13.3 Ochranné pásmo rozvodů inženýrských sítí

V okolí domů jsou vedeny inženýrské sítě, jako jsou kanalizace, venkovní vodovod, horkovodní přípojka, přípojka PRE, kabelové televize společnosti Planet A a UPC, a veřejné osvětlení. 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 umísťování 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 areálu

Není instalováno

6.13.5 Dřevěné prvky

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. Použité materiály jsou sepsané v bodě 5.11 – Malby a nátěry.

6.14 Střešní plášť

Hydroizolace střechy a teras je z PVC pásů Fatrafol. Střecha a jsou provedeny jako jednoplášťová střešní konstrukce s klasickým pořadím vrstev s tepelnou izolací uloženou do spádu ze stabilizovaného expandovaného polystyrenu a PVC folie. Střešní atiky jsou zakončeny poplastovanými plechy přitavenými k PVC folii a mechanicky přikotveny k podkladní konstrukci z voděodolné překližky. Nad úroveň střechy vystupují vyústění instalačních šachet, výtahová šachta a konstrukce světlíku. Na střeše objektu nad hlavním schodištěm je instalován otvíravý světlík, který slouží pouze jako výlez na střechu. PVC folie je z materiálu splňující požadavky PBRS. Pro údržbu zařízení na střeše (VZT

jednotky) a revize ostatní zařízení jsou instalovány chodníčky z pochozí folie Fatrafol. Aby byla zaručena životnost střešního souvrství je za potřeby dodržovat tyto doporučené cykly kontrol:

KONSTRUKČNÍ ČÁST	STAV	CYKLUS KONTROL (MĚS)
Povrchy střech, teras	Bez nečistot, náletové zeleně	6
Vtoky	Průchozí chráněné	6
Nátěry Nástříky	Souvislé, nepoškozené	12
Hydrizolační vrstva	Neporušený povrch, funkční UV ochrana, spoje beze změn	12
Tmelené spáry	Pružný tmel bez trhlín, spojený s oběma povrchy	12
Oplechování, lemování a žlaby	Přípevněné, těsné spoje	12
Nadstřešní konstrukce	Soudržný a hydrofobní povrch, neproniká voda za hydroizolační vrstvu	

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 a garáží včetně základních technických informací, které Vám mohou být užitečné při vybavování interiéru a exteriéru 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 6. 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 Vašem bytě. 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 Vám doporučujeme 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 přívody 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 bytě 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 kovářovém čidle v předsíni Vašeho bytu. V případě dlouhodobé nepřítomnosti sdělte prosím správci kontakt na osobu, která může v případě havárie zajistit zpřístupnění Vaší bytové jednotky.

7.1.2 Revize a servisní prohlídky

Revize a servisní prohlídky bytů a společných částí domu zajišťuje Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX ve spolupráci se správcem bytového domu. Jednotlivé lhůty pro provedení zákonných revizí jsou uvedeny v textu výše. Kromě těchto revizí lze uvažovat i lhůty na servisní prohlídky. 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 Váš byt. V základě lze vyjmenovat tyto základní revize a servisní prohlídky:

- Revize elektro – bytový rozvod
- Revize elektrospotřebičů – pevné zapojení i zástrčkou
- 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 nájemce bytu jste oprávněn provádět stavební úpravy a rekonstrukce bytu výhradně po předchozím souhlasu Bytového družstva MALÝ HÁJ IX 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). Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX je v těchto případech účastníkem stavebního řízení a doporučujeme Vám záměr předem projednat s Bytovým družstvem MALÝ HÁJ IX, případně s technikem objektu.

Pokud práce, jejichž provádění plánujete, vyžadují úpravy technické infrastruktury v rámci společných částí domu, musíte si zajistit u Bytového družstva MALÝ HÁJ IX souhlas s provedením těchto prací. Maximální instalovaný výkon digestoře je omezen 250m³/h.

Na odsávacím potrubím musí být umístěna zpětná klapka (není dodávkou GD).

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, elektriny, odpadů a VZT. 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 příčky tj. 0.40 kN/bm.
- Je nutno respektovat ochranná pásma elektrorozvodů, 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 Vámi užívaného bytu musí být před prováděním ohlášeny Bytovému družstvu MALÝ HÁJ IX, příp. technikovi 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 bytu a společných částí domu je možno provádět v souladu s příslušnými právními předpisy.
- Práce prováděné dodavateli uživatelů bytů podléhají záruce těchto dodavatelů a dotčené konstrukce jsou tímto vyčleněny z celkové záruky na dílo poskytované Bytovým družstvem MALÝ HÁJ IX.

7.2 Svislé nosné konstrukce a příčky

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 příčkách 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 podmítkových 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 projevit 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 příčky – 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 příčky může být zatížen max. 40 kg. Kotvení předmětů je prováděno na vlastní riziko a je nutno ověřit typ zdíciho materiálu dané stěny.

Kotvení břemen musí být provedeno pomocí hmoždinek vhodných pro tento typ použitých stavebních materiálů. Na příčky provedené v rámci klientských změn ze sádkokartonu nedoporučujeme zavěšovat žádné předměty těžší než 5 kg na 1 metr běžný příčky. Je nutno použít speciální hmoždinky pro 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, požárně-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 k 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, vzduchotechniky 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

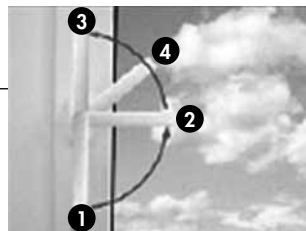
Vaše okna popř. dveře jsou vybavena kvalitním kováním, které zajišťuje jejich jednoduchou a bezproblémovou obsluhu.

Okenní prvky jsou standardně dodávány v těchto provedeních:

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

Použití otvíravě sklopného kování (OS)

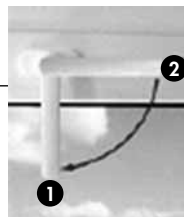
- poloha kliky svisle dolů (1) = uzavřeno
- poloha kliky vodorovně (2) = k otevření křídla
- poloha kliky svisle nahoru (3) = k větrání (ventilačka)
- poloha kliky šikmo nahoru (4) = štěrbínové větrání (mikroventilace)



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 přídavné 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 osěnění, 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 čistící prostředky a hrubé čistící 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 čistícími prostředky. Otisky prstů a mastné skvrny odstraníte saponáty. K čištění se nesmí používat nástroje s tvrdými a ostrými hranami, jako i abrazivní čistící 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 mikrotrhlín 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. Tento jev je dodavateli oken znám a po cca 6 měsících po uvedení objektu do provozu provede definitivní seřízení všech okenních křídel na celém objektu. Termín provedení seřízení oken Vám bude oznámen.

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 reklamční vadu okna. Okna jsou z toho důvodu vybavena celoobvodovým kováním, pomocí kterého je možné je seřadit.

Toto seřízení za úplatu Vám může v rámci udržení záruky na okna a balkonové dveře zprostředkovat váš reklamční 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 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 Anhydritové podlahy, cementové potěry

Podlaha ve Vašem bytě je provedena jako těžká plovoucí, tzn., že je po obvodu 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. Jako finální povrchovou úpravu doporučujeme skládané lamelové plovoucí podlahy. Použití lepené vinylové podlahy není zcela vhodné pro jejich paronepropustnost. Dále nelze doporučit cementové stěrky.

7.6.2 Vnitřní omítky a stěrky

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

- stropy – sádrová stěrka
- stěny (mezibytové, mezipokojové přčky) –sádrová jednovrstvá omítka
- stěny sociální zařízení –vápenocementová omítka, v pohledové části vystěrkovaná sádrovou stěrkou

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. Nářadí 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 mikropáry. Po zaschnutí (cca 2 hodiny) provedeme přebroušení do ztracena. Je vhodné vznikající jemný prach průběžně odsávat průmyslovým vysavačem. Nářadí omýváme ihned po použití.

7.6.3 Obladky 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 předvrtějte glazuru a obklad za zvyšujících se otáček, po provrtání obkladu je možno použít přiklep. Používejte pouze nepoškozené vrtáky určené 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 zametení a odstranění hrubých nečistot se podlaha setře vlhkým hadrem

a vytře dosucha. Čistění je třeba provádět pravidelně (při užívání bytu min. jednou týdně). Dlaždice (a obkládačky) výborně odolávají vlivu čisticích 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 čisticí 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, koroze 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 mikrotrhlin 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 přídavkem fungicidu, např. sanitárním silikonovým tmelem). Vyvarujte se užití síly při čišťení zatmelených spár. Silikonový tmel je trvalé pružný a při použití nadměrné síly dojde k jeho vydrolení.

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. vztlínavá 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.

Z počátku užívání (1 – 3 roky) může dojít ke vzniku vlasových trhlin /šířka cca 0,1mm/, jejichž příčinou je dotvarování a objemové změny vlivem postupného vysychání konstrukcí až do dosažení přirozeného ustáleného vlhkostního 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 popsaných 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 syntetické 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, v některých bytech jsou osazeny bezpečnostní dveře dle klientských změn.

Vstupní dveře do bytových jednotek plní kromě bezpečnostní funkce také funkci protipožárního uzávěru. 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 napěňovacích pásek. Tyto dveře podléhají pravidelným revizím – viz níže.

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)

Po opravě se provede zkouška funkčnosti a následně je nutné provést záznam o provedení opravy do provozního deníku, který je součástí „Servisní knížky“ požárního uzávěru.

7.7.2 Povinné servisní prohlídky dveří

Provozovatel požárního uzávěru je ze zákona povinen zabezpečit vykonání pravidelné kontroly požárního, resp. kouřotěsného uzávěru nejméně jednou za rok. Tuto zkoušku je oprávněna provádět pouze proškolená firma, která vlastní pověření od výrobce. O provedení servisní prohlídky a případných opravách je nutné provést záznam do provozního deníku, který je součástí „Servisní knížky“ požárního uzávěru. Servisní prohlídka se sestává z následujících bodů:

Vizuální kontrola uzávěru

- Kontrola funkčnosti
- Základní údržba a oprava odstranitelných závad
- Vizuální kontrola uzávěru
- kontrola rovinnosti dveří - rovinnost křídla je důležitá ve vztahu k zárubni, zda nevznikají nestandardní, nepovolené spáry. Obzvláště obezřetně je toto důležité posuzovat u kouřotěsných výrobků.
- kontrola stavu zárubně - při kontrole je nutné se zaměřit, zda nedošlo k poškození některých jejích částí, nebo nedovoleným úpravám.
- kontrola vztahu křídla a zárubně - posouzení zda nedochází ke kontaktu dveřního křídla se zárubní (nedrhnou) nebo s podlahou, a zda je obvodová spára mezi dveřním křídlem a zárubní rovnoměrná a v předepsaných tolerancích.
- kontrola dveřního a vrchního kování a doplňků - mezi funkční prvky požárních a kouřotěsných uzávěrů patří závěsy, zámky, zástrčky, mechanické prahy, samozavírače, protiplechy, panikové kování, koordinátory. Hodnotí se vizuálně, zda jsou kompletní a nevykazují nějaké poškození nebo defekty.
- Kontrola funkčnosti
- Stav funkčních prvků a kování - mezi funkční prvky požárních a kouřotěsných uzávěrů patří: závěsy, zámky, zástrčky, mechanické prahy, samozavírače, protiplechy, panikové kování, koordinátory.

V případě zjištění závady (nadměrné opotřebení, špatná funkčnost, apod.) se provede seřízení nebo oprava pokud to prvek umožňuje. V případě, že závada je neopravitelná, je možné provést výměnu celého prvku (např. kování, či dveřního doplňku), ale pouze tehdy, pokud nedojde k zásahu do konstrukce částí požárního uzávěru.

Pokud závadu není možné za uvedených podmínek odstranit, je nutné seznámit provozovatele uzávěru s nutností výměny dveří, zárubní nebo celého požárního uzávěru. O tomto faktu je nutné provést záznam do provozního deníku, který je součástí „Servisní knížky“ požárního uzávěru.

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 vložek kápněte mazadlo WD 40 nejméně 1x za 6 měsíců.

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.

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 průměrně 12 mm vrchní nášlapnou vrstvu podlahy (plovoucí lamina podlahy, 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 – příříznout. 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 sěrku 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% (min. 30%, max. 60%), 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 nezbytné nutné provozovat výrobky ve vyschlých prostorech 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, vykejte, 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 okenního křídla. Při čištění zárubní, dveřních křídel a všech typů výplní se nesmí používat ostrých předmětů, drátěnek a připrsků, 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. 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 zarážky 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 dvoukřídlových 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 v koupelně nebo na WC, ve výjimečných případech v kuchyních na prostupu z instalační šachty za kuchyňskou linkou nebo v komoře. Odečty spotřeby teplé a studené vody spotřebované jednotlivými majiteli bytů provádí správce objektu v koupelně nebo WC případně v kuchyni a v komoře. V kuchyni je nutné zabezpečit při montáži Vámi vybrané kuchyňské linky přístup k vodoměrům. V objektu jsou dodány vodoměry s dálkovým odečtem.

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 podláhách 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

Spláskové vody jsou z bytu odváděny přípojevacím potrubím do jednotlivých instalačních šachet umístěných v bytových jádrech. V případě ucpání zajistí 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 spláskových vod. Vylévání látek a předmětů, které by mohly způsobit ucpání potrubí je kvalifikováno jako porušení záručních podmínek a náklady na odstranění vzniklých škod budou přeučtovány 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 hořavin, vhazení 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 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 zařizovacích 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 kvali-

fikováno 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 vytřít 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 lahvového typu, umožňující snadné čištění pouhým odšroubováním a vyjmutím, případně polosloupem a nebo nohou (sloupem). Styčná spára s obkladem se zaplňuje silikonem pouze na přání majitele bytové jednotky

7.9.5 Vana – sprchová vanička

V koupelnách jsou osazeny standardní plechové smaltované vany, nebo akrylátové vany a sprchové vaničky se zástěny. 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 za silikonovanou 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, vystředit 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 popsaným 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 ucpání kanalizace mimo bytový rozvod, volejte ihned správce objektu nebo havarijní službu.

Upozornění: Pokud nebudete bytovou jednotku dlouhodobě užívat, zajistěte občasně 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.

delné čištění a údržbu. Kvalitu prosklení můžete poničit např. chemikáliemi, nevhodným používáním nebo nedostatečnou péčí. K údržbě lze použít jemný mycí prostředek, nepoužívejte prostředky na drhnutí, ani prášky, agresivní alkalické nebo kyselé čistící 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 dorážení 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 zátku 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 napouštět 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 čistícího 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 sítěk výtoků (zejména po opětovném napojení jednotky či objektu na zdroj vody po předchozím výpadku).

Čištění sítka baterie je nutné provádět cca jednou za měsíc, vyšroubováním sítka z baterie a jeho následným propláchnutím. Při demontáži sítka a manipulaci se šroubením používat pouze hladké a k tomu určené nástroje.

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 podomítkový. Vývod odpadu pračky (gumová hadice z příslušenství pračky) se navleče na vstupní potrubí odpadu a zajistí 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

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 nezamrznými kohouty KEMPER. Před příchodem zimního období – mrazů – je nutné pouze odstranit (odvodnit, odpojit) od tohoto ventilu připojené rozvody (hadice, potrubí venkovního závlahového systému) tak, aby ve ventilu nezůstala v jeho venkovní části stát voda, která by mohla zmraznout a poškodit ventil.

7.10 Rozvody elektro – silnoproud a slaboproud

7.10.1 Silnoproud – Přívod a bytové rozvaděč, bytové rozvody, zařízovací předměty

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 klíčku 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 (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 převijmce bytů.

Vlastní jistění 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 přetřžením vlákna v žárovce, potom stačí vypnutí 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 závadu odstraní. V žádném případě se nesazte závadu 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 vestavným 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 drátů – 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 – v místech s úzkou chodbou.

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 4 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 skříni 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 podléhají 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 svítidly (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 230V/50Hz/16A. Upozorňujeme však na to, že je možné připojovat elektrické spotřebiče pouze bezpečně 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 settopboxu 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. Jedná se o spol. Planet A (www.a1m.cz) a VODAFONE Czech Republic (www.vodafone.cz). Předmětná dodávka (příjem 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 vrátého a tlačítkových modulů vstupního panelu. Stisknutím jednoho z tlačítek na panelu vstupního tabla se aktivuje buzení 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. Odhláčit dveře lze jen po stlačení tlačítka na domácím telefonu, odemčení zámku vchodových dveří je akusticky signalizováno.

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 u 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. Po zabydlení objektu správce zajistí definitivní popis dle Vašeho označení.

7.10.3 Požární čidla - V každém bytě jsou osazena čidla detekce požáru. V případě požáru anebo zakouření prostoru spustí čidla zvukový alarm. Tato čidla jsou umístěna v předsíni. Čidla je zakázáno demontovat a je nutná pouze pravidelná výměna baterií viz. návod níže

Detektor kouře a poplachový hlásič požáru s fotoelektrickým čidlem

Kouřový alarm včas detekuje kouř a další produkty hoření. Hlasitá siréna (85 dB) varuje před nebezpečím udušení a před ohněm. Výrobek 1D33 se sestává z kouřového alarmu, montážního příslušenství pro upevnění na stěnu a/ nebo strop a 9V baterie

Vlastnosti výrobku:

- Opticko-kouřová snímací technologie
- Snadná instalace a údržba
- Pouzdro baterie na zadní straně detektoru pro snadnou výměnu baterie
- Hladký kryt s nízkým profilem
- Výstraha vybité baterie
- Testovací tlačítko pro ověření funkčnosti baterie a poplachu
- Poplachový signál s úrovní hlasitosti větší než 85dB

Technické údaje:

Napájení: baterie 9V

Životnost baterie: až 18 měsíců za normálních podmínek

Vybitá baterie: výstražný signál až 30 dní (pípnutí v intervalu po 1 minutě)

Intenzita zvukového poplachu: větší než 85 dB ve vzdálenosti 3 metry

Indikátor poplachu: červené blikající výstražné světlo

Provozní teplota: 4°C až 50°C

Vlhkost: 10% až 85% RH, žádná kondenzace, nebo námraza

Činnost při poplachu

Jestliže je zjištěna koncentrace zplodin hoření, přechází alarm do režimu nepřetržitého poplachu. V takovém případě okamžitě proveďte následující kroky:

- 1) Zajistíte větrání postižené místnosti a opusťte ji. Pokud nelze větrání zajistit, přesuňte se ihned na čerstvý vzduch nebo do jiné větrané místnosti, kde je koncentrace zplodin nižší nebo žádná.
- 2) Pokud se v postižené místnosti nachází někdo, kdo pociťuje účinky otravy zplodinami hoření popsané výše, přivolejte ihned záchranou službu a hasiče. Všechny osoby a zvířata musejí být okamžitě evakuováni. Spočítejte všechny přítomné, vč. zvířat, aby se na nikoho nezapomnělo.

- 3) Nevstupujte znovu do zasažených prostor, dokud není problém vyřešen a kouř není rozptýlen. Jeho koncentrace musí dosáhnout bezpečné hodnoty. Alarm přestane automaticky signalizovat nebezpečnou koncentraci kouře, dojde-li k jejímu poklesu na bezpečnou úroveň.

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 nevypínejte 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 útluhu během topného období v průměru cca 18 °C. (vyhl. č.193/2007 Sb., v platném znění).

Pokud venkovní teplota klesne pod -10 °C, uživatel bytu musí ve všech místnostech přiléhajících k fasádě, nad garážemi a pod střechou nebo terasou udržovat minimální teplotu 19°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 případně jejich ošetření (tj. oškrábání 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 nebo alternativně příprava pro jeho montáž.

Vlastní tělesa jsou opatřena termostatickými hlavicemi, které zajišťují konstantní nastavenou teplotu v místnosti. Správným nastavením a používáním termoregulačních hlavic 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 seřizována 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 vstup 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. 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 skříňce 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 hlaviciemi 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! Nastavení na stupeň 3 odpovídá teplotě vzduchu v místnosti cca 20 °C. 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 – neheje 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.

7.12 Rozvody a zařizovací předměty VZT

7.12.1 Odvětrání – koupelny a WC

Na Vašich sociálních zařízeních jsou osazeny elektrické ventilátory. 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 odloupávání maleb, které budou způsobeny nadměrnou uzavřenou vlhkostí v prostoru bytové jednotky a jejího sociálního zařízení nelze chápat jako záruční závadu.

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 jakémkoliv 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 (nejsou dodávkou GD). Vývody pro kuchyně jsou zavíčkované a po dokončení kuchyňských linek by měly být osazeny digestoří 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) 60Pa lépe 80-100Pa – viz samostatná kapitola – dokončení kuchyní – 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 digestoří 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 z požárních důvodů nutné nejdříve napojit pevné ocelové potrubí min. délky 500mm, poté je možné napojit např. ohebné potrubí nebo plastové potrubí samotné digestoře.

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 správce objektu, případně povolení dle zákona 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 pozinkovaného lakovaného plechu včetně podkladních pásů a spojovacího materiálu případně poplastovaného plechu. Materiál nevyžaduje údržbu ani dodatečné nátěry. Je však nutné provádět pravidelnou kontrolu a čištění okapních 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).

7.14 Terasy a balkóny

7.14.1 Dlažba lodžii

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

Dlažba lodžii je provedena ve spádu od objektu a dešťová voda odkapává z hrany lodžii. Z tohoto důvodu udržujte svou lodžii v čistém stavu a zabraňte, aby docházelo k jeho nadměrnému znečišťování a tím i k znečištění fasády a lodžii 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 sněh na větší hromady a zanechávat ho na konstrukcích objektu. Dlažba lodžii je pouze pochozí, není určena k manipulaci s těžkými břemeny či stavbě lešení nebo jiných dočasných konstrukcí, stěhování apod. Zatížení lodžii 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., lodžie a terasy jsou uvažované pouze pro pohyb osob.

Údržba dlažby lodžii – jako u ostatních keramických dlažeb, kontrolujte celistvost tmelení soklů, koutů, detailů u dveří a napojení klempířských prvků

7.14.2 Dlažba teras, odvodnění teras

Dlažba teras je provedena z betonových probarvených dlaždic na rektifikačních terčích. Pod touto skladbou je standardní skladba střechy. Odvodnění teras je provedeno z povrchu do střešních vpustí a přes atiku do povrchového

dešťového svodu, nebo přes ocelové perforované profily, které tvoří lem teras. Udržujte pravidelně toto odvodnění čisté a nezanesené (syplý materiál, listy z květín, 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 betonových dlaždic – standardně zemetáním, lze zamokra vyčistit hrubým koštětem nebo kartáčem. Nepoužívejte čištění tlakovou vodou – hrozí poškození spár a okolních konstrukcí. Případné vápenné výkvěty na dlažbě teras nejsou reklamací 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 vlastník 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 nejsou 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 záplavkou, 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.

Upozorňujeme na skutečnost, že dle vyhlášky č.26/1999 Sb. Hl. m. Prahy o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve shodě s normovými požadavky jsou balkony definované jako pochůzná plochy s volným přístupem dospělých osob, popř. jednotlivých dětí do 12 let zpravidla pod individuální kontrolou dospělých osob.

OBECNÉ UPOZORNĚNÍ: Ke správné údržbě objektu patří i pravidelné odklizení 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 (nesházat z výšky na nezabezpečené prostranství atd.). Není vhodné shrnovat sníh na větší hromady a zanechávat ho na konstrukcích objektu.

7.14.3 Dělicí stěny na terasách

Na dělicí stěny se nesmí zavěšovat těžké předměty, aby nedošlo k jejich zborcení. Dále se nesmí na stěny umísťovat jakékoliv další konstrukce jako zastřešení, zasklení, houpačky, závěsné sítě apod.

7.15 Zámečnické a skleněné fasádní konstrukce

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

Skleněné i ocelové zábradlí slouží k zamezení pádu osob z obvodových balkónů 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 – použijte dětskou pojistku.

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.

8. ZÁRUKY

8.1 ZÁRUKY NA PŘEDMĚT NÁJMU

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 IX a zhotovitelem stavby činí 36 měsíců od data převzetí stavby, kterým je 1.3.2022. Záruční doba stavby skončí dnem 1.3.2022.

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 IX u zhotovitele stavby předepsanou formou jako reklamace. Uznání 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 VÝJIMKA ZE ZÁRUKY

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, Bytové družstvo Malý háj IX v rámci přejímacího řízení stavby a jsou u něj uloženy.

8.1.2 ZÁVADY, NA NEŽ SE NEVZTAHUJE ZÁRUKA

Záruka se nevztahuje na části předmětu nájmu, na kterých byly provedeny členem družstva stavební nebo montážní zásahy nebo na závady prokazatelně způsobené jiným než běžným užíváním. Obdobně se nevztahuje na závady zařízení, způsobené užíváním v rozporu s návody na užívání přístrojů, zařizovacích předmětů a instalovaného vybavení nebo na kterých nebyla prováděna běžná nebo doporučená údržba.

9. POSTUP PŘI HLÁŠENÍ A REKLAMACI VAD

9.1 OBECNÉ 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 IX.

Vášim jediným partnerem při hlášení vad a vyřizování reklamací je Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX, případně osoba k tomu Bytovým družstvem MALÝ HÁJ IX pověřená (správce bytového domu, technik objektu).

Vady předmětu nájmu ohlásí nájemce Bytovému družstvu MALÝ HÁJ IX a Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX 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 IX.

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 IX 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 technika objektu. Vzhledem k této skutečnosti doporučujeme v případě změny barevnosti stěn uschovat dostatečné množství nátěrové hmoty pro případné opravy.

Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX pověřilo administrací procesu hlášení vad uživateli bytů, nebytových jednotek a garážových stání správce bytového domu Stavební bytové družstvo Praha.

Pokud nájemce nebo jím pověřený uživatel předmětu nájmu zjistí vadu na předmětu nájmu je povinen ji ohlásit předepsaným způsobem Bytovému družstvu MALÝ HÁJ IX přímo nebo prostřednictvím technika objektu.

Hlášení vady by mělo být nejlépe provedeno písemnou formou na předepsaném formuláři.

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.

Hlášení vady je nutno předat technikovi objektu výlučně v elektronické podobě prostřednictvím e-mailu na adresu: kraft@sbdpraha.cz

9.3 ZPŮSOB A LHŮTY PRO VYŘÍZENÍ ODSTRANĚNÍ VADY

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

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

Evidovanou vadu se Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX zavazuje uplatnit u dodavatele stavby nejpozději ve lhůtě 30 dnů ode dne jejího podání, pokud se Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX se členem družstva nedohodne jinak. Vyžádá-li si řešení odstranění vady delší čas pro její posouzení, bude Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX o takovém postupu člena družstva informovat ve lhůtě podle předchozí věty. Vyřízení vady se rozumí i vyzoomnění člena družstva Bytovým družstvem MALÝ HÁJ IX 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 IX a se členem družstva. Rozhodnutí o způsobu opravy je věcí dodavatele stavby, který je držitelem záruky. Odstranění vad bude provedeno na základě dohody uzavřené s Bytovým družstvem MALÝ HÁJ IX, příp. členem družstva (zejména ve složitějších případech), zejména se jedná o termín a časový harmonogram provádění oprav.

Za účelem odstranění uznané vady se s Vámi spojí zástupce dodavatele stavby nebo 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 ohlášeno 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 HLÁŠENÍ VAD V ZÁRUČNÍ DOBĚ

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 IX 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.

9.6 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 IX pak také neodpovídá za případné další vady a škody, jež mohou v důsledku takové vady vzniknout.

V závislosti na povaze opravované vady nemusí být materiály a náhradní díly ihned k dispozici a jejich dodávka se může zpozdlat. Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX nemůže zaručit, 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 naší společností 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 technika objektu.

9.7 POTVRZENÍ PROVEDENÉ OPRAVY

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

9.8 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.

9.8.1 KOHO VOLAT V PŘÍPADĚ NALÉHAVÝCH OPRAV (HAVÁRIÍ)

V případě havarijní situace volejte neprodleně technika objektu. v době mimo pracovní dobu a ve volných dnech volejte smluvní havarijní asistenční službu Europ Assistance, tel. 241 114 114.

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

9.8.2 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:

Elektrika:

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 prostorech a hrozí následné škody, potom je problém naléhavý.

9.9 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 IX je oprávněno nájemci náklady spojené s vyřízením odstranění vady vyúčtovat. Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX 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 inspekcí, 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 MALÝ HÁJ IX 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 IX, 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, vandalizmus, nesprávné seřízení) zabezpečte nahlášení tohoto problému Bytovému družstvu MALÝ HÁJ IX nebo technikovi objektu.

Nebudte lhostejní ke svému okolí!

Na závěr Vám za Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX, 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. 3. 2022

za **Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX**

Ing. Štěpán Havlas

Mgr. Martin Kroh

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