

Praha 5 – Barrandov
Kaskády Barrandov XIX

PŘÍRUČKA UŽIVATELE BYTOVÝCH JEDNOTEK

PÉČE O BYT A JEHO ÚDRŽBA

FINEP

KASKÁDY BARRANDOV XIX – BYTOVÝ DŮM N1, N2

PŘÍRUČKA UŽIVATELE – ZÁKLADNÍ INFORMACE

Právě se stáváte nájemníkem nové bytové jednotky v projektu **Kaskády Barrandov, bytový dům N1N2**, společnosti Bytové družstvo KASKÁDY XIX, člena developerské skupiny FINEP. Jménem této skupiny si dovolujeme ještě jednou poděkovat za Vaši důvěru vloženou v naši společnost a současně Vám popřát mnoho hezkých chvil ve Vašem novém domově. Tato Příručka uživatele bytové jednotky (dále jen „Příručka") Vám pomůže snadněji se zabydlet a je nezbytným předpokladem pro bezproblémový provoz bytového domu a současně Vás seznámí s technickými parametry nemovitosti. Objektu rezidenčního projektu **Kaskády Barrandov, bytový dům N1N2** bylo přiděleno Magistrátem hlavního města Prahy popisné číslo s adresou:

BYTOVÝ DŮM:
Objekt N1 - ulice Matulové 1322/1
Objekt N2 - ulice Lamarrové 1322/6
Praha 5, PSČ 152 00

DŮLEŽITÉ DOKUMENTY KE STAŽENÍ ZDE:
www.svjmatulove1322.cz

OBSAH:

1. ZÁKLADNÍ INFORMACE 4

2. PŘEVZETÍ VAŠÍ JEDNOTKY 7

3. STĚHOVÁNÍ 7

4. SPRÁVA OBJEKTU 8
4.1 Společenství vlastníků jednotek 8
4.2 Správce nemovitosti 8

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

6. POKYNY PRO ÚDRŽBU A UŽÍVÁNÍ KONSTRUKCÍ A ZAŘÍZENÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR 16
6.1 Obecná pravidla. 16
6.2 Společné chodby, schodiště, požární únikové cesty 20
6.2.1 Chráněná úniková cesta 20
6.2.2 Požární odvětrání chráněné únikové cesty 20
6.2.3 Údržba a revize systému požárního odvětrání chráněné únikové cesty 21
6.2.4 Požární uzávěry – protipožární dveře, požární rolety 21
6.2.5 PSUM – požární stěnové uzávěry 21
6.2.6 Požární hydranty a hasicí přístroje 21
6.2.7 EPS 24
6.2.8 Povrchové úpravy 24
6.2.9 Zámečnické konstrukce 24
6.3 Vstup do objektu 24
6.3.1 Vstupy do objektu 24
6.3.2 Návaznost na chráněnou únikovou cestu 24
6.3.3 Přístupový systém 24
6.3.4 Vstupní dveře do objektu 25
6.3.5 Poštovní schránky 25
6.3.6 Zrcadla 25
6.3.7 Čistící zóny (vnější i vnitřní) 26
6.4 Kočárkárna 26
6.5 Výtah 26
6.5.1 Požadavky na provozovatele výtahu 26
6.5.2 Návod k používání výtahu 28
6.5.3 Funkce výtahu v případě požáru 30
6.6 Garáže 30
6.6.1 Prostor garáží a krytých parkovacích míst 30
6.6.2 Garážová vjezdová vrata 32
6.6.3 Podlahy garáží 33
6.6.4 Únikové východy 33
6.6.5 Osvětlení garáží 34
6.6.6 Požární prostupy 34
6.7 Rozvody elektro – silnoproud a slaboproud ... 34
6.7.1 Silnoproud 34
6.7.2 Osvětlení společných prostor a nouzová svítidla 34
6.7.3 Slaboproud – popis domovního rozvodu 34
6.8 Zdravotně technologické instalace 34
6.8.1 Hlavní a vedlejší uzávěry vodovodu 34
6.8.2 Vyhřívané části rozvodu vody 35
6.8.3 Dešťová a splašková kanalizace 35
6.8.4 Nucený odvod splaškových vod – není osazeno 35
6.8.5 Vyhřívané části rozvodu dešťové kanalizace 35
6.9 Rozvody ÚT (ústřední vytápění) 36
6.9.1 Hlavní a vedlejší uzávěry ÚT 36
6.9.2 Vytápění společných prostor (schodiště) 36
6.10 Rozvody VZT 36
6.11 Komunikace, chodníky a zpevněné plochy 36
6.11.1 Hlavní přístupová komunikace a vjezdy do garáží 36
6.11.2 Přístupové chodníky k objektu a areálové chodníky 36
6.12 Likvidace odpadů 37
6.12.1 Kontejnerová stání 37
6.12.2 Ochrana povrchových a podzemních vod 37
6.12.3 Životní prostředí 37
6.13 Okolí objektů, sadové úpravy, drobná architektura 37
6.13.1 Areálové osvětlení 37
6.13.2 Areálová zeleň 38
6.13.3 Ochranné pásmo rozvodů inženýrských sítí 38
6.13.4 Oplocení, pergoly 38
6.13.5 Dřevěné přístřešky, lavičky 38
6.13.6 Vodní prvek, fontána – není osazeno 38

7. POKYNY PRO ÚDRŽBU A UŽÍVÁNÍ KONSTRUKCÍ A ZAŘÍZENÍ BYTU 38
7.1 Obecná pravidla 38
7.1.1 Dlouhodobá nepřítomnost 38
7.1.2 Revize a servisní prohlídky 39
7.1.3 Kuchyňské linky a dodatečné úpravy v bytových jednotkách 39
7.2 Svislé nosné konstrukce a příčky 40
7.3 Vodorovné nosné konstrukce 40
7.4 Instalační šachty 41
7.5 Plastová okna a dveře 41
7.5.1 Obsluha oken 41
7.5.2 Bezpečnost 41
7.5.3 Čištění 42
7.6 Použité povrchové úpravy 43
7.6.1 Anhydritové podlahy 43
7.6.2 Vnitřní omítky a stěrky 43
7.6.3 Obklady a dlažby 44
7.6.4 Malby 44
7.6.5 Nátěry 45

7.7 Vstupní dveře do bytové jednotky 45
7.7.1 Bezpečnost vstupních dveří 45
7.7.2 Povinné servisní prohlídky dveří 45
7.7.3 Běžná údržba dveří 46
7.8 Vnitřní dveře v bytové jednotce 46
7.9 Rozvody a zařizovací předměty ZTI 47
7.9.1 Bytové rozvody – vodovod 47
7.9.2 Bytové rozvody – kanalizace 47
7.9.3 Závěsné splachovací WC 48
7.9.4 Umyvadla a bidety 48
7.9.5 Vana – sprchová vanička 48
7.9.6 Vodovodní baterie 49
7.9.7 Vývody pro pračku a pračkový čistící a zápachový uzávěr 50
7.9.8 Vývody pro kuchyňskou linku 50
7.9.9 Vývod vody na terasu 50
7.10 Rozvody a zařizovací předměty elektro – silnoproud a slaboproud 50
7.10.1 Silnoproud 50
7.10.2 Slaboproud 52
7.10.3 Požární čidla 52
7.11 Rozvody a zařizovací předměty ÚT 53
7.11.1 Bytové rozvody - ústřední topení 53
7.11.2 Otopná tělesa 53
7.12 Rozvody a zařizovací předměty VZT 54
7.12.1 Odvětrání – koupelny a WC 54
7.12.2 Odvětrání – kuchyně 54
7.12.3 Chlazení UPS a bytů 55
7.13 Fasáda a klempířské konstrukce 55
7.13.1 Kontaktní zateplovací systém 55
7.13.2 Klempířské prvky fasády 55
7.13.3 Umístění stínících prvků na fasádu domu 55
7.14 Terasy a balkóny, předzahrádky 56
7.14.1 Dlažba balkónů 56
7.14.2 Dlažba teras, odvodnění teras 56
7.14.3 Předzahrádky 57
7.14.4 Komory 57
7.15 Zámečnické fasádní konstrukce 57
7.16 Kuchyňská linka a dodatečné úpravy v bytových jednotkách 58

8. ZÁRUKY 59
8.1 Záruky na Vaši bytovou či nebytovou jednotku 59
8.1.1 Závady, na něž se nevztahuje záruka 59
8.1.2 Soupis výrobků ve společných prostorách bytových domů se zákonnou záruční dobou 24 měsíců .. 59
8.1.3 Soupis výrobků v bytě se zákonnou záruční dobou 24 měsíců 60

9. POSTUP PŘI HLÁŠENÍ A REKLAMACI VAD 60
9.1 Obecná ustanovení 60
9.2 Postup při hlášení vady 61
9.3 Způsob a lhůty pro odstranění vady 61
9.4 Odstranění vady 61
9.5 Organizace doby provádění oprav 62
9.6 Potvrzení provedené opravy 62
9.7 Postup při požadavku na odstranění naléhavé opravy – havarijní situace 62
9.7.1 Koho volat v případě havarijní situace 62
9.7.2 Problémy, které typicky vyžadují havarijní situace 62
9.8 Vyloučení odpovědnosti dodavatele stavby ... 63

10. ZÁSADY ZPRACOVÁNÍ OSOBNÍCH ÚDAJŮ ... 64
10.1 Základní informace o správci 64
10.2 Účel a rozsah zpracování osobních údajů 64
10.3 Práva subjektu údajů 65
10.4 Zpracovatelé a příjemci osobních údajů 66
10.5 Předávání osobních údajů do třetích zemí 66
10.6 Kamerové systémy 66

11. ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ 66

12. ZÁVĚR 67

1. ZÁKLADNÍ INFORMACE

ZADAVATEL:
Bytové družstvo KASKÁDY XIX

Se sídlem:	Havlíčkova 1030/1, Praha 1, PSČ 110 00
Zastoupený:	FINEP HOLDING, SE, IČ: 279 27 822, předsedou představenstva při výkonu funkce zastoupený Ing. Štěpánem Havlasem a Coop Development, družstvo, IČ: 243 03 917, místopředsedou představenstva, při výkonu funkce zastoupený Mgr. Martinem Krohem
IČ:	214 00 482
Vedený:	obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 9083

FINANCUJÍCÍ PENĚŽNÍ ÚSTAV:
Česká spořitelna, a.s.

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

DEVELOPER A PRODEJCE:
FINEP CZ a.s.

Se sídlem:	Havlíčkova 1030/1, Praha 1, PSČ 110 00
IČ:	265 03 387
Vedený:	obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 7481
Reklamační technik:	Ing. Jana Hejná
Email:	jana.hejna@finep.cz
Tel.:	702 146 199
Ředitel záručního servisu:	Ing. Jan Šmíd
E-mail:	jan.smid@finep.cz

ARCHITEKT PROJEKTU:
ABM architekti, s.r.o.

Se sídlem:	Masarykovo nábřeží 11, 110 00 Praha 1
Jednatel:	Ing. arch. Petr Bouřil
IČ:	256 06 026
DIČ:	CZ25606026
Vedený:	obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 52234

PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE:
Building PROJECTS a.s.

Se sídlem:	Peckova 301/13, PRAHA 8, 186 00
Jednatel:	Ing. Zdeněk Muška
IČ:	08792712
DIČ:	CZ08792712
Vedený:	obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 25002

DODAVATEL STAVBY:
SKANSKA a.s.

Se sídlem:	Křižíkova 683/34a, 186 00 Praha 8 - Karlín
IČ:	262 71 323
DIČ:	CZ26271323
Vedený:	obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 15904

ADMINISTRACE DRUŽSTVA A VEDENÍ ÚČETNICTVÍ:
Stavební bytové družstvo Praha

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

Administrace družstva (formuláře, online klientská zóna):
Ing. Michaela Černá (žádosti a potvrzení)
Kontakt klientská zóna: https://dbvf.sbdpraha.cz/

Převody družstevních podílů a převody do vlastnictví a mimořádné splátky:
Ing. Jana Sochůrková
Kontakt klientská zóna: https://dbvf.sbdpraha.cz/

Manažer domu (formulář Jiný požadavek):
Kontakt klientská zóna: https://dbvf.sbdpraha.cz/

Klientská zóna:
https://dbvf.sbdpraha.cz/
Slouží k jednoduchému zadání online požadavku na Vaše bytové družstvo, zejména vystavení potvrzení, souhlasu či vyjádření k Vaší žádosti, žádost o provedení mimořádné splátky úvěru a převod do osobního vlastnictví. Přes klientskou zónu zadávejte Reklamaci (bude předáno developerovi) nebo Jiný požadavek, kterým kontaktujete manažera bytového domu.

SPRÁVCE NEMOVITOSTI (TECHNICKÁ ČÁST):
Prague Property Management, a.s.

Se sídlem:	Československého exilu 2288/38, 143 00 Praha 4
IČ:	272 12 149
DIČ:	CZ272 12 149
Vedený:	obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 9753
Tel.:	775 885 885
E-mail:	eda@ppmas.cz
Klientská zóna:	https://intranet.ppmas.cz/logon.php

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK:
Společenství vlastníků domu Matulové č.p. 1322

Se sídlem:	Matulové 1322/1, 152 00 Praha 5
E-mail:	svj@finep.cz

ZABEZPEČENÍ OBJEKTU – OSTRAHA (PO DOBU PRVNÍCH DVOU 2 MĚSÍCŮ HRAZENA DEVELOPEREM)
Proguard, s.r.o.

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

POSKYTOVATELÉ KABELOVÉ TELEVIZE A INTERNETU

Upozornění – ve Vašem bytě jsou instalovány slaboproudé rozvaděče, kam je možné umístit malé kompaktní opticko metalické routery / modemy. Po Vašem zvolení operátora Vám doporučujeme, abyste u operátora vyžadovali dodání malého kompaktního routeru / modemu, který Vám distribuuje data do koncových zásuvek v obytných místnostech a do některé z těchto zásuvek si v případě požadavku na Wifi osadíte další Wifi router. Pokud si u operátora rovnou vyžádáte opticko metalický Wifi router / modem a pokud ho Vámi zvolený operátor bude mít k dispozici, je pravděpodobné, že se do slaboproudého rozvaděče nevejde a budete ho muset umístit mimo rozvaděč, např. na podlahu.

T-Mobile Czech Republic a.s.
Zákaznické centrum: Tomíčkova 2144/1, Chodov, 148 00 Praha 4 a další místa
Zákaznická linka: 800 737 373
Web: www.t-mobile.cz
E-mail: info@t-mobile.cz

O2 Czech Republic a.s.
Zákaznická linka: 800 265 432
Web: www.o2.cz/optika

ÚVT Internet s.r.o.
Zákaznická linka: 227 023 023
Web: www.uvtnet.cz
E-mail: internet@uvtnet.cz

PODA a.s.
Zákaznická linka: 730 430 430
Web: www.poda.cz
E-mail: info@poda.cz

ELEKTROMOBILITA
Web: www.premobilita.cz/finep
E-mail: FINEP.elektromobilita@pre.cz

POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI:
Generali Česká pojišťovna a.s.
Se sídlem: Spálená 75/16, Praha 1, PSČ 113 04
IČ: 452 72 956
DIČ: CZ45272956
Vedený: obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1464

Společnost Bytové družstvo KASKÁDY XIX uzavřelo se společností Generali Česká pojišťovna a.s. smlouvu, a to pro budovu s číslem popisným 1322 zajišťující komplexní pojištění nemovitosti (zahrnuje živelní pojištění proti požáru, povodni, větru, sesuvu půdy, havárii vodovodu, pojištění pro případ odcizení stavebních částí budovy, pojištění pro případ vandalismu). Uzavřená pojistná smlouva se vztahuje na stavební části v rámci společných prostor budovy, na stavební části a nemovité příslušenství náležící k bytu (sklepy a komory), nebytové jednotky či společné části domu společné pouze některým vlastníkům – garáže. Pojistné je zahrnuto v rozpočtu pro dům zpracovaném správcem nemovitosti, u kterého je tato smlouva k nahlédnutí.
Naše společnost Vám doporučuje, abyste si co nejdříve po nastěhování dojednali schůzku s pojišťovacím zástupcem pojišťovny a dle Vašeho výběru si sjednali pojištění domácnosti.
V případě vzniku škody, která by měla příčinu ve společných částech domu, a kterou by nepokrývala Vámi sjednaná pojistná smlouva, se prosím obracejte na správce objektu. Za tímto účelem byla se společností Generali Česká pojišťovna a.s. uzavřena výše uvedená pojistná smlouva.

2. PŘEVZETÍ VAŠÍ JEDNOTKY

Společně s výzvou k uzavření Nájemní smlouvy jste byli vyzváni k uskutečnění prohlídky předmětu nájmu, který Vám byl rozhodnutím představenstva družstva na základě Vaší žádosti přidělen. Účelem této prohlídky bylo první seznámení se s předmětem nájmu, kontrola Vámi vybraného standardního a nadstandardního vybavení (především koupelna a WC), případně zaměření prostoru kuchyňské linky. Při této prohlídce byl vyhotoven protokol, ve kterém byly sepsány Vaše případné připomínky a námitky, což vytváří podmínky pro hladký průběh předání a převzetí Vašeho předmětu nájmu. Po podpisu Nájemní smlouvy a nabytí její účinnosti Vám bude předán předmět nájmu do užívání. Na bytový dům, ve kterém se nachází Vaše jednotka, byl vydán Odborem stavebním Městské části Prahy 5 kolaudační souhlas čímž bylo osvědčeno, že dům a všechny jeho prvky nevykazují závady bránící bezpečnému užívání.

Při předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán „Předávací protokol", jehož součástí bude soupis případných drobných vad a nedodělků, které budou dodavatelem stavby odstraněny dle dohody. Podepsáním „Předávacího protokolu" a předáním předmětu nájmu není dodavatel stavby zbaven odpovědnosti za zjištěné vady a nedodělky ani za později odhalené stavební závady, zjištěné po podpisu protokolu (dále jen reklamační vady). Dodavatel stavby však neodpovídá za provozní závady (tedy poškození vzniklé nesprávným užíváním nebo zásahem vlastníka jednotky) nebo závady vzniklé zanedbáním údržby a provozních zásad obsažených v této uživatelské příručce a dále pak za vady zjevné, vzniklé poškozením povrchů jednotky (mechanické poškození), které nejsou uvedeny v předávacím protokolu, ačkoliv měly být zjištěny při předání a převzetí. Vadou zjevnou se rozumí zejména mechanické poškození předmětu nájmu. Za evidenci vad a nedodělků a jejich následnou reklamaci u dodavatele stavby je na základě podmínek specifikovaných zákonem a stanovami odpovědné Bytové družstvo KASKÁDY XIX. 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 nedodělky, které bude třeba odstranit. Termín odstraňování zjištěných závad bude uveden v „Předávacím protokolu". Současně s podepsáním protokolu Vám budou předány veškeré potřebné klíče.

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

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

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

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

Věnujte prosím zvýšenou pozornost také výběru Vaší stěhovací firmy. Neodbornou prací této firmy může dojít zejména k poškození garážových vrat, vstupních dveří, fasády, vnitřních omítek a zejména k trvalému poškození interiéru kabiny i mechaniky výtahu, který není určen ke stěhování nadměrných a nadrozměrných nákladů. Nosnost 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 vypnut výtah. V případě, že dojde k poškození objektu stěhovací firmou, sepište prosím o poškození na místě protokol, který bude parafován zástupcem stěhovací firmy, která má být pro tento případ pojištěna. V opačném případě bude oprava požadována po Vás.
Upozornění: Vjezdem všech vozidel (osobních i nákladních) na chodníky a travnaté plochy, může dojít k jejich nevratnému poškození i narušení konstrukcí, které se nacházejí pod nimi.

4. SPRÁVA OBJEKTU

4.1 Společenství vlastníků jednotek

Pro případ, kdy Bytové družstvo KASKÁDY XIX bude převádět jednotlivé jednotky na Vás jako družstevníky, resp. nové vlastníky jednotek, vzniklo i ve Vašem domě společenství vlastníků jednotek.
Co je a jak vzniká společenství vlastníků jednotek dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon")?
„Společenství vlastníků jednotek" je speciální typ právnické osoby, která vzniká v domech, za účelem zajišťování a správy domu a pozemku. Zvláštnost této právnické osoby spočívá v tom, že její právní subjektivita je omezena zákonem tak, že je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze za účelem správy, provozu a údržby domu včetně činnosti související s provozováním technického zařízení v domě, které slouží jiným subjektům, aby bylo zajištěno, že převodem jednotek – bytů nebo nebytových prostor do vlastnictví různých vlastníků bude zajištěn i vnitřní chod domu. Společenství vzniká ze zákona dnem zápisu do veřejného rejstříku.
„Prohlášením vlastníka" prohlašuje vlastník domu, že v domě vymezuje jednotky podle zákona. Vkladem tohoto prohlášení do katastru nemovitostí se stane dosavadní vlastník domu vlastníkem každé jednotky.
Protože členství ve společenství je 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 určují stanovy společenství

Společenství je určeno k ochraně zájmů vlastníků jednotek, kteří jsou současně i spoluvlastníky společných částí domu, a to v tom, že zajišťuje péči o jejich spoluvlastnické podíly, tj. prostřednictvím správce, se kterým uzavře smlouvu o správě nemovitosti, zabezpečuje správu, údržbu, účetnictví domu a provoz společných částí domu, povinné revize technologických zařízení budovy ve společných prostorách apod. Jeho prostřednictvím je zajištěno rozhodování i mezi jednotlivými vlastníky jednotek.
Společenství vlastníků jednotek bylo založeno na náklady původního vlastníka společnosti Bytové družstvo KASKÁDY XIX. Náklady spojené se vznikem, registrací a s provozem společenství jsou obvykle hrazeny ze společných nákladů domu. Hlasování se děje tak, že se velikost hlasů váže na velikost spoluvlastnického podílu na společných částech, který náleží k vlastnictví jednotky, pokud není určeno ve stanovách jinak.
Touto úpravou, obsaženou v zák. č. 89/2012 Sb. je dána jistota, že ihned po převodu jednotek je v domě zajištěn právní režim obdobný vztahům např. ve vašem družstvu a noví vlastníci jednotek mají zajištěno, že takto bude zajištěno pokračování správy domu, jeho účetnictví, rozhodování o společných věcech apod. a není proto nutno zakládat nové družstvo nebo jinou formu právnické osoby, která by jednotky převedené do vlastnictví jménem všech vlastníků spravovala. Ze zákona nesmí jít o podnikatelský subjekt.
Kopie aktuálních stanov společenství bude k nahlédnutí u správce nemovitosti.

4.2 Správce nemovitosti

Administrací družstva a vedením účetnictví objektu Bytového družstva KASKÁDY XIX byla pověřena společnost Stavební bytové družstvo Praha, se sídlem Střelničná 1861/8a, Praha 8, PSČ 182 00, IČ: 000 34 592, na základě Smlouvy o správě domu a pozemku s Bytovým družstvem KASKÁDY XIX.

Technickou správou objektu byla pověřena společnost Prague Property Managment, a.s., se sídlem Československého exilu 2288/38, Praha 4, PSČ 143 00, IČ: 272 12 149, na základě Mandátní smlouvy s Bytovým družstvem KASKÁDY XIX. 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 Bytové družstvo KASKÁDY XIX. K tomu účelu obdržel od Bytového družstva KASKÁDY XIX 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 KASKÁDY XIX nebo v případě vedení správcovského účtu svým vlastním jménem a na účet členů družstva.
Správce však není oprávněn Bytové družstvo KASKÁDY XIX, 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 100.000.000,- Kč.
Správce je povinen postupovat při správě nemovitosti v souladu s příkazní smlouvou.
Správce je povinen nejméně jednou ročně, a to ke konci druhého kalendářního čtvrtletí následujícího roku, předložit nájemcům jednotek a Bytovému družstvu KASKÁDY XIX 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 KASKÁDY XIX 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 KASKÁDY XIX. Tyto povinnosti platí posléze obdobně i ve vztahu ke společenství vlastníků jednotek.

5. STRUČNÝ POPIS JEDNOTLIVÝCH ČÁSTÍ DOMU

5.1 Celkový popis objektu

Jedná se o novostavbu bytového domu N 1,2, který má 1-6 nadzemních podlaží a dále dvě podzemní podlaží.
V objektu N 1,2, v úrovni 1. pp jsou v západní části objektu hlavní vstupy do objektu a vstupní haly. V 1.pp v prostoru garáží je umístěna kočárkárna a sklepy. Dále je zde umístěno technické zázemí objektu – posilovací stanice domovního a požárního vodovodu a vodoměrná místnost. V 1. pp je umístěna i komerční plocha se samostatným vstupem z chodníku na severní straně objektu.
Ve 2.pp jsou umístěny, sklepy, kočárkárna a kolárna. Dále je zde umístěna posilovací stanice domovního a požárního vodovodu, záložní zdroj el. Energie – UPS

Vjezd do garáží do 1.pp je z východní strany přes sousední objekt O1 spojovacím krčkem do 1.pp obj. N1 a dále do objektu N12.
Vjezd do 2.pp je ze severní strany vjezdovou rampou do obj. O1 a dále do objektu N1,2
V okolí domu jsou provedeny chodníky, parkovacích stání severně, východně a jižně od objektu a sadové úpravy. Dále jsou zde vybudovány inženýrské sítě, podzemní retenční a akumulační nádrže na dešťovou vodu určené pro zalévání zeleně, prostor a přístřešky pro popelnice a přípojky inženýrských sítí do objektu.
Jednotlivé byty jsou přístupné z komunikačního prostoru, který je tvořen chodbou, výtahem a schodištěm. Objekt N1,2 je rozdělen na dva samostatné celky N1 a N2 se samostatnými vstupy.
Vstupní prostory domu jsou s bezbariérovým přístupem.
Přes vstupní halu s poštovními schránkami se vstupuje do prostor vnitřního vertikálního komunikačního jádra domu se schodištěm a výtahem. Z vertikálního jádra je dostupnost bytů v ostatních podlažích zajištěna pomocí vnitřních chodeb.
Suterénní prostory obsahují parkovací stání pro osobní vozy třídy 1a, (včetně předepsaného počtu míst pro invalidy), prostory technického vybavení (samostatná předávací stanice, požární ATS, místnost UPS, místnost pro technické zázemí objektu, plocha pro rozvaděče elektro) a prostory společného domovního vybavení (kočárkárna, kolárna, úklidová místnost s WC) a dále sklepy pro obyvatele domů.
Nadzemní podlaží 1.NP– 6.NP jsou plně bytová. kromě 1. np kde je úklidová místnost s WC. Dispozice bytů jsou řešeny dle požadavků investora v rozsahu 1+kk až 4+kk.
Podrobnější informace o objektu jsou uvedeny v dokumentaci, která byla předána správci.

5.2 Základy

Objekt jsou založen na základových deskách, pasech a patkách.

5.3 Hydroizolace

Hydroizolace je realizována vodostavebními betony, asfaltovými pásy a ochrannými nátěry.
Hydroizolace v koupelnách pod dlažbou a obklady je stěrková na cementové bázi.
Hydroizolace balkonů a lodžií je provedena stěrkovou izolací.

5.4 Svislé nosné konstrukce

Bytový objekt je řešen jako monolitický stěnový (v 1 PP a 2.PP také sloupový) železobetonový systém založený na deskách a pasech. Schodiště je montované z prefabrikovaných ramen uložených na monolitické podesty. Schodiště jsou obložena dlažbou, na podestách je taktéž dlažba. Výtahovou šachtu, tvoří samostatná konstrukce oddilatovaná od stropních desek s výstupy na hlavních patrových chodbách. Objekt N1,2 je uložen na vibroizolačních deskách. Balkóny jsou provedeny jako součást stropní desky a jejich konstrukce je zateplena.

5.5 Střecha

Střecha objektu je provedena nepochozí , střešní konstrukce s klasickým pořadím vrstev s tepelnou izolací uloženou do spádu ze stabilizovaného expandovaného polystyrenu a foliové hydroizolace. Střešní atiky jsou zakončeny klempířskými prvky z povrchově upraveného plechu. Nad úroveň střech vystupují vyústění instalačních šachet, výtahová šachta, klimatizační jednotky a konstrukce světlíků. Na střeše objektu domu nad schodištěm nad chráněnou únikovou cestou je osazen otevíravý světlík. Světlík slouží pro požární odvětrání schodiště, které slouží jako chráněná úniková cesta. Světlík lze také využít pro přístup na střechu objektu pro správce.
Střecha nad vjezdem do garáží je provedena jako „zelená" střecha a výsadbou z extenzivní zeleně. Údržbu střechy zajišťuje správce na základě servisní smlouvy s dodavatelem sadových úprav.

5.6 Obvodový plášť

Obvodové zdivo Porotherm a železobetonové monolitické konstrukce jsou doplněny kontaktním zateplovacím systémem Weber Teranova. Je použita izolace z minerálních vláken případně EPS, která splňuje pravidla pro požární bezpečnost fasády. Výplně otvorů jsou provedeny z plastových a hliníkových prvků. Z plochy fasády vyčnívají balkóny, v různých podlažích jsou umístěny lodžie bytových jednotek. Balkóny a lodžie jsou osazeny zábradlím s kovovými prvky. Dešťové svody jsou provedeny po povrchu objektu. Bleskosvod je proveden skrytě v konstrukci fasády.

5.7 Příčky

Instalační přizdívky v koupelnách a WC jsou provedeny z pórobetonových tvárnic (Ytong), nebo ze SDK. Mezibytové stěny jsou až na výjimky nosné železobetonové monolitické částečně i zděné z bloků VAPIS. Stěny oddělující byt od společné chodby jsou většinou provedeny z materiálu Porotherm AKU, Vapis, Liapor, nebo železobetonové monolitické. Tyto stěny jsou provedeny jako akustické.
Mezipokojové příčky a ostatní příčky v jedné bytové jednotce jsou až na výjimky z Porothermu. V některých bytových jednotkách jsou použity kapotáže vodorovných rozvodů VZT také ze SDK (sádrokartonu).
Instalační šachty s technologickými rozvody jsou provedeny ze zdiva z cihel plných pálených nebo z cihel Porotherm. Tyto stěny jsou provedeny jako akustické. Zároveň oddělují instalační šachtu jako samostatný požární úsek. Šachty nejsou opatřeny dvířky a jsou nepřístupné.
Všechny bytové stěny jsou oboustranně omítnuté vápenosádrovou omítkou.

5.8 Podhledy

V hlavním vstupu a v některých technických místnostech, jsou provedeny podhledy ze SDK desek.
V garážích na úrovni 1.pp jsou podhledy provedeny z desek RIGIDUR.

5.9 Omítky

V bytových jednotkách jsou použity na stěnách a stropech tyto materiály:
– stropy – sádrová stěrka
– stěny (mezibytové, mezipokojové příčky) – vápenosádrová jednovrstvá omítka
– stěny sociální zařízení – vápenocementová jádrová omítka a sádrová stěrka

5.10 Obklady

Obklady a dlažby jsou v jednotkách instalovány na základě individuálních požadavků jednotlivých klientů nebo byly vybrány investorem v rámci standardního vybavení bytu.
Spáry podél van a sprchových koutů a všechny svislé kouty mezi obklady jsou vyplněny trvale pružným sanitárním silikonem s fungicidní přísadou. Silikon má omezenou životnost- max. dva roky. Je ho třeba v pravidelných intervalech měnit. Degradovaný silikon není možno považovat za vadu, jedná se o pravidelnou údržbu.

5.11 Malby a nátěry

Vnitřní malby v bytových jednotkách jsou provedeny malířským nátěrem Primalex plus. Přechody stěna x strop a ostatní přechody materiálů, omítek a druhů stěn jsou provedeny bílým akrylovým tmelem.
K finálním nátěrům zárubní byly použity vodou ředitelné barvy.
Nátěry zámečnických výrobků (zámečnické výrobky uvnitř objektu apod.) jsou syntetické. Ostatní zámečnické prvky jsou provedeny z pozinkovaných prvků. Dřevěné prvky přístřešku na popelnice jsou natřeny lazurou.

5.12 Výplně otvorů vnější, vnitřní

Okna a balkónové dveře tvoří sestavy s plastovými rámy, celoobvodovým kováním a s tepelně izolačním zasklením. Konkrétně jsou osazena plastová okna a balkónové dveře – Vekra Praktik EVO 82 mm se středovým těsněním

s celoobvodovým kováním. Barva oken – vnitřní strana bílá RAL 9016, vnější strana folie v barvě Anthrazitgrau (RAL 7016), barva kování bílá, okenní klička – bílá.
Každé otevíravé sklopné okno je vybaveno mikroventilací.
Vnitřní parapety jsou systémové plastové v bílém provedení. systémové plastové boční krytky, barva bílá.
Venkovní parapety jsou systémové hliníkové ohýbané s povrchovou úpravou. Barva parapetů – Anthrazitgrau RAL 7016.
Vstupní domovní dveře jsou hliníkové s izolačním zasklením.
Dveře vnitřní v podzemních podlažích jsou dřevěné nebo ocelové.
Vstupní dveře do bytových jednotek jsou standardně osazeny dveřmi Sapeli v ocelové zárubni.
Vnitřní dveře jsou dle standardu dřevěné (voštinové) 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 přibližně 12 mm vrchní nášlapnou vrstvu podlahy (plovoucí lamino podlaha, dlažba, koberec), případně podle klientské změny.
Všechny vnitřní bytové dveře jsou u podlahy netěsné kvůli zajištění nuceného větrání místností.

5.13 Klempířské konstrukce

Klempířské prvky fasády, jako jsou parapety, oplechování balkónů, atik, dešťové svody jsou provedeny z povrchově upraveného lakovaného plechu Anthrazitgrau RAL 7016.

5.14 Zámečnické konstrukce

Zámečnické konstrukce fasády jsou hliníkové, vnitřní schodišťové nzábradlí je ocelové.

5.15 Vytápění

Výměníková stanice, jejíž provoz zajišťuje společnost Veolia Energie ČR a.s. a její servisní organizace. Výměníková stanice je umístěna ve 2.pp objektu O1 a je společná pro objekty N1,2 a O1,2 . Hlavní ležatý rozvod je veden pod stropem do 1. PP a v garážovém prostoru k hlavním stoupačkám v objektu.
Hlavní celková spotřeba pro objekt je měřena přímo ve výměníkové stanici. Hlavní bytové uzávěry rozvodu topení pro bytovou jednotku se nacházejí v revizním otvoru za instalačními dvířky v koupelně nebo WC a jsou opatřeny kulovými uzavíracími ventily. Za ventily je osazen kalorimetr, na jehož základě bude rozúčtovaná spotřeba tepla. Kalorimetry jsou dálkově odečitatelné.
Odvzdušňovací ventily stoupaček jsou vytaženy vždy od stoupačky ÚT na společnou chodbu ve vyšších nadzemních podlažích.
Topná voda je rozváděna ležatými rozvody v 1. PP, k hlavním stoupačkám v objektu, k jednotlivým instalačním šachtám (stoupačkám).
Schéma označení stoupaček a na ně připojených bytových jednotek je uloženo u správce objektu a vyznačeno na instalačních dvířkách podhledu 1. PP v garážovém prostoru. Na patách stoupaček jsou osazeny regulační, uzavírací a vypouštěcí armatury. Rozvody ÚT jsou izolovány. V prostorech 1. PP jsou na ležatých rozvodech osazeny vyvažovací ventily, které jsou nastaveny na požadovanou hodnotu a udržují systém v hydraulické rovnováze, čímž je zajištěno rovnoměrné zásobování bytů teplem.
Od ležatých rozvodů v 1. PP je topná voda rozvedena instalačními šachtami (stoupačkami) v bytových jádrech do jednotlivých bytů, ve kterých jsou osazeny uzavírací kulové kohouty. Od uzavíracích armatur je rozvod topné vody veden plastovými trubkami v podlahách k jednotlivým tělesům. Ochranné pásmo potrubí je celá plocha podlahy.
Desková otopná a koupelnová „žebříková“ tělesa jsou opatřena odvzdušňovacími, uzavíracími a regulačními armaturami.
Regulace teploty v bytech je umožněna termostatickými hlavicemi na jednotlivých tělesech.

5.16 Zdravotně technická instalace

5.16.1 Popis domovního rozvodu vodovodu

Objekt je na veřejný vodovod napojen vodovodní přípojkou z tvárné litiny DN80. Vodoměrná sestava je pro objekt N 1,2 umístěna ve vodoměrné místnosti v 1.pp.

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

5.16.2 Hlavní a vedlejší uzávěry vodovodu

Umístění hlavního uzávěru studené vody pro objekt je také v prostoru garáží v 1.PP. na jižní straně objektu u u obvodové stěny. Za instalačními dvířky zatepleného podhledu v garážovém prostoru 1.pp jsou umístěny vedlejší uzávěry rozvodu vodovodu (pro stoupačky). Vedlejší uzávěry pro instalační šachty a tím i pro bytové jednotky na nich umístěné jsou označeny na instalačních dvířkách podhledu.

5.16.3 Dodávka teplé užitkové vody do úklidové místnosti

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

5.16.4 Dešťová a splašková kanalizace

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

Splašková kanalizace je vedena ležatým potrubím v garážích v 1.PP do vnější revizní šachty v komunikaci a dále do kanalizačního řadu. Dešťová kanalizace je vyvedena do venkovní akumulační a retenční nádrže které jsou určeny pro zalévání sadových úprav a z nich přepadem dále do kanalizace.

5.16.5 Vyhřívané části rozvodu dešťové kanalizace

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

5.16.6 Bytové rozvody vodovodu a topení

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

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

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

5.17 Větrání

V technických místnostech v 1 a 2. PP (komory, výměníková stanice, kočárkárna, kolárna, místnost UPS, posilovací stanice a úklidová místnost) jsou umístěny zařízení k odvětrání daných prostor. Tato zařízení jsou navržena tak, aby splňovala základní hygienické předpisy pro větrání. Rozhodně nedoporučujeme uskladňovat ve sklepních komorách věci náchylné k poškození vlhkem, jako jsou knihy, potraviny, dřevěné výrobky atd.

Větrání výměníkové stanice – Prostor VS je provětráván podtlakem pomocí potrubního ventilátoru, který je osazen pod stropem VS. Výfuk vzduchu je přes požární klapku do prostoru přirozeně větraných garážových stání. Přívod vzduchu do výměníkové stanice je přes tlumič hluku z fasády objektu.
Větrání komor, kočárkárny a místnosti úklidu a UPS – Větrání sklepů a technických místností v 1.PP a 2.PP je nucené podtlakové pomocí malých nástěnných axiálních ventilátorů, nebo přetlakové s výfukem vzduchu přes požární ventily do prostoru garážových stání, která jsou řízeně uměle větrána. Přívod vzduchu do těchto prostor je zajištěn VZT potrubím a vjezdovými vraty do garáží.

5.18 Výtahy

V bytovém objektu N 1,2 jsou osazeny výtahy Otis. Výtahy splňují požadavky všech bezpečnostních norem a předpisů platných k datu uvedení výtahu na trh. Výtah Otis nepoužívá strojovnu ve smyslu odděleného prostoru od šachty výtahu. Servisní panel výtahů je standardně osazen v pravém ostění šachetních dveří vně šachty v horní stanici. Řídící modul výtahů, modul pohonu včetně výtahového stroje a ostatních dílů výtahů jsou umístěné v horní části šachty. Řízení výtahu je jednosměrné sběrné se stanicí v každém podlaží objektu. Základní nástupní stanice je v 0 podlaží u hlavního vstupu ve vstupní hale domu, Kabinové a šachetní dveře jsou opatřeny optickou zábranou (světelnou clonou) jako ochranou proti sevření dveřmi.

5.19 Rozvody elektro

5.19.1 Silnoproud – popis domovního rozvodu

Napěťová soustava:

3+PEN AC 50 Hz, 400/230 V / TN-C:	Přívod do rozvaděče měření „RE“
3+PE+N AC 50Hz, 400/230V / TN-C-S:	Rozvaděč měření „RE“
3+PE+N AC 50Hz, 400/230V / TN-S:	Rozvody za rozvaděčem „RE“

Prostředí, základní charakteristiky, krytí elektroinstalace:

Venkovní prostory	AD4, AB8, zvláště nebezpečné prostředí
Obytné místnosti	normální prostředí
V koupelně a umývacích prost.	dle ČSN 33 2000-7-701

Doporučené krytí:

IP20 pro normální prostředí uvnitř domu

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

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

5.19.2 Umístění rozvaděčů – elektroměry pro byty

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

5.19.3 Osvětlení společných prostor a nouzová svítidla

Osvětlení společné chodeb a ostatních prostor je napájeno a samostatně měřeno elektroměry společné spotřeby. Hlavní světla společných chodeb jsou ovládána pohybovými čidly anebo vypínači. Ve společných chodbách jsou umístěna nouzová svítidla s označením únikových tras. U každého bytu je osazeno Led svítidlo pro nasvícení čísla bytu. Osvětlení schodiště a chodeb ve společných prostorech je ovládáno pohybovými čidly, která aktivují časové relé, a to uvede osvětlení do provozu na předem nastavený čas nebo samostatnými tlačítky na chodbách.

5.19.4 UPS

Váš objekt je vybaven záložním zdrojem elektrické energie pro případ výpadku dodávky elektrického proudu. Tento náhradní zdroj je určen pouze pro napájení technických zařízení, která jsou nutná pro funkčnost objektu (požárně bezpečnostní zařízení specifikované v projektové dokumentaci) a udržuje zařízení funkční po dobu minimálně 1 hodiny. UPS (náhradní zdroj) je umístěn ve 2. podzemním podlaží v technické místnosti. UPS je vybavená akumulátorovými bateriemi, které mají omezenou životnost, je nutno pravidelně kontrolovat, případně je včas vyměnit odborně zaškolenou osobou. Hlavní vypínače (total stop, central stop) které mohou toto zařízení ovládat, jsou umístěny ve vstupní hale objektu. Tyto vypínače jsou určeny pouze pro zasahující jednotky HZS, kdy je nutné vypnout proud v celém objektu. **Je přísný zákaz tlačítka použít, a to i v době požáru!**

5.19.5 Slaboproud – popis domovního rozvodu

V objektu je proveden rozvod SEK, telefonu a domácího telefonu včetně přístupového systému a zabezpečovacího systému. Rozvaděče všech provozovatelů jsou umístěny v 1. PP.
V bytové jednotce je instalován základní rozvod televizního signálu, umožňující příjem digitálního signálu stanic při použití vlastního set top boxu nebo televize s DVB-T2. Vývod se zásuvkou je zpravidla přiveden do obývacího pokoje a ložnice. Součástí bytových rozvodů je zároveň i příprava umožňující příjem kabelové televize a internetu prostřednictvím poskytovatelů těchto služeb.

5.19.6 – Kamerový systém

V objektech jsou v prostoru garáží a kočárkáren osazeny kamery kamerového systému, zajišťují podporu při zabezpečení objektů. Veškeré výstupy z kamer jsou ukládány na záznamové zařízení, ke kterému má přístup pouze správce objektů.

5.19.7 – Detekce CO

V prostoru garáží v 1.pp a ve 2.pp jsou osazena autonomní čidla na detekci CO, včetně sirény. Při zakouření prostoru dojde k zvukové signalizaci a automatickému vyhlášení požárního poplachu.

5.20. Garážová vrata

Garážová stání v objektu jsou uzavírána sekčními vraty. Ovládání vrat je pomocí mobilní GSM brány, dálkovým ovladačem, podlahovou smyčkou nebo čipem přes čtečky, které jsou umístěny v pozicích určených pro zastavení aut podle dopravního značení – dopravní značky. Nouzové otevření vrat je možné z vnitřní strany vrat – na straně pod motorem vrat je nainstalován ocelový řetízek – viz podrobný návod vyvěšený u garážových vrat. Vrata se po otevření automaticky zavřou v nastaveném čase několika sekund po projetí vozidla. Vrata nejsou určena pro průchod lidí.

5.20.1 Návod k zabezpečovacímu systému pohybu v prostoru garáží

Přístup do prostoru garáží je možný přes chodby u výtahů dveřmi ovládanými přístupovým systémem – odblokování zámku pomocí čipu přiloženého ke čtečce. Další možností přístupu do garáží je garážovými vraty – otevření vrat pomocí GSM – mobilním telefonem nebo dálkovým ovladačem.

5.21. Ostatní

5.21.1 Úklidová místnost a technické místnosti, komory

Ve 1. np objektu je umístěna úklidová místnost, místnosti záložního zdroje UPS, místnost ATS s požární ATS jsou umístěné v 1.pp a ve 2.pp. Výměníková stanice je umístěna ve 2.pp objektu O1 se vstupem z prostoru garáží. V 1.pp garáží je umístěna kočárkárna, kolárna.

Tyto místnosti, kromě kočárkárny a kolárny jsou přístupné pouze určitým uživatelům (správce objektu, úklid, ostraha atd.). V prostoru garáží se nacházejí sklepy některých bytových jednotek.
Prostor kočárkárny a kolárny je pro zvýšení ochrany Vašeho majetku zabezpečen elektronickým bezpečnostním systémem – EZS (alarm). Systém prostor automaticky střeží a v případě neoprávněného vstupu do prostoru garáží (násilnému otevření dveří, dojde k vyhlášení poplachu a přivolání ochranky.
Při autorizovaném vstupu dojde k odblokování zabezpečovacího systému na dobu cca 10 minut nebo dle požadavku správce. To by měl být dostatečný čas k uložení kol anebo kočárků na určené místo a opuštění prostoru.
Přibližně 1 minutu před uplynutí času na opuštění prostoru Vás EZS akusticky upozorní na nutnost prostor opustit, případně je možné čas prodloužit opětovným přiložením čipu ke čtečce u dveří. Takto je možné čas pro setrvání v prostoru kočárkárny opakovaně prodlužovat. Je třeba dávat velký pozor na akustický signál upozorňující na docházející čas pro pohyb v těchto prostorách.
V případě, že prostor ve vymezeném čase ani po akustickém upozornění neopustíte, respektive neprovedete prodloužení času přiložením čipu ke čtečce – aktivujete bezpečnostní systém (planý poplach) a dojde k příjezdu zasmluvněné ochranky. Náklady na planý výjezd ochranky Vám budou přeúčtovány – přístupový systém obsahuje paměť na poslední autorizované vstupy, díky čemuž je možné u planých poplachů určit, kdo poplach spustil.
Pokud jste při vyhlášení planého poplachu v blízkosti kterékoliv čtečky – je možné do 30s zrušit planý poplach přiložením čipu ke čtečce – odložený poplach, po uplynutí této doby již není možné poplach zrušit a na místo vyjede hlídací služba – vzniknou Vám tak náklady za planý poplach.

5.21.2 Záchytný systém na střechách
Střechy domu jsou vybaveny záchytným systémem, který je tvořen systémem ocelových kotev s okem, ke kterým se při údržbě střechy musí obsluha pomocí lana zajistit. Na střechy není umožněn vstup osob mimo správce anebo jím pověřených osob provádějících servis a nebo údržbu zařízení.

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

6.1 Obecná pravidla
Společnými prostorami ve smyslu této kapitoly jsou myšleny všechny prostory v domě, včetně garáží, střech a prostranství okolo domu.
Stavební objekt musí být užíván řádně, podle účelu, k jakému byly navrženy, postaveny a uvedeny do užívání. Při jejich užívání a údržbě je nutno postupovat v souladu s platnými právními předpisy (občanský a zákoník, stavební právo), předpisy z oblasti požární bezpečnosti, hygieny, ochrany života a zdraví, ochrany životního prostředí, bezpečnosti při udržování a užívání stavby (včetně bezbariérového užívání), ochrany proti hluku, úspor energie a ochrany tepla.
Údržbou stavby se rozumějí práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její uživatelnost.
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 nepřípustné a mohou mít za následek ztrátu záruky ze strany prodávajícího.

Řádné užívání objektu znamená také jeho užívání podle určeného účelu a to způsobem, který je v souladu s právními a technickými předpisy v platném znění, nepoškozuje stavební části ani technická zařízení budovy (např. rozvody elektřiny, vodovodu, kanalizace, zařizovací 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.), zařizovacích předmětů (např. zařízení WC, umyvadel, výtokových baterií, ohřívačů 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 odstraňovaní 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 těsnicích 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 objektu patří i pravidelné provádění předepsaných servisních prohlídek a revizí. U strojů a zařízení se postupuje v souladu s platnou legislativou a podle platných pokynů výrobců jednotlivých zařízení, v návaznosti na výchozí revizi - mj. elektrických vedení a zařízení, výtahů, zařízení k ochraně před bleskem, odběrných zařízení, hasicích a protipožárních systémů, tlakových nádob a rozvodů apod. U rozvodů médií (např. elektřina) se po výchozí revizi provádějí další pravidelné předepsané revize v souladu s platnými předpisy (viz níže), v případě zásahu do vedení oprávněnou či neoprávněnou osobou nebo po mimořádné události.

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

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

Pokyny k úklidu

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

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

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

Úklid vnějších prostor (balkóny, lodžie, terasy, ploché střechy, fasády, chodníky patřící k objektu apod.), resp. vnějšího povrchu objektu, je zaměřen na provozní a požární bezpečnost, funkčnost, ochranu a prodloužení životnosti stavby. Patří k němu odstraňování pevných nečistot z čištěných ploch (prach, sedimenty, náletové rostliny, mech, listí, sníh, led apod.). Minimální frekvence čištění musí odpovídat expozičním podmínkám v místě stavby pro dosažení stupně čistoty daného hygienickými požadavky a doporučeními výrobce čištěných materiálů/předmětů s cílem dosažení jejich co nejdelší životnosti.
K čištění se používají postupy a prostředky podle doporučení výrobců čištěných částí (materiálů). Součástí čištění je i výrobcem doporučený způsob konzervace a ochrany očištěného povrchu.
Povinností správce objektu je vypracovat si a dodržovat konkrétní plán úklidu vnitřních i vnějších prostor, v kontextu místních podmínek, intenzity provozu, ročních období a dalších parametrů, které mohou potřebu úklidu podstatně ovlivnit.

Kontrolní prohlídky
Níže uvedené minimální doporučené frekvence kontrolních prohlídek platí za normálních provozních podmínek. V případě mimořádných podmínek (např. zvýšená intenzita provozu, mimořádné povětrnostní podmínky, mimořádné události jako havárie apod.) je nutno frekvenci kontrol odpovídajícím způsobem zvýšit, tzn. prohlídky provádět dle situace v kratších intervalech.
Vizuální kontrola stavu vnitřních povrchů, zabudovaných předmětů a zařízení se provádí pravidelně při každém úklidu. Zjištěné závady nebo závady ohlášené někým z uživatelů (obyvatel) se odstraňují v rámci běžné údržby, v případech potřeby odborného zásahu nebo činnosti se zvláštním oprávněním se tyto opravy zajistí prostřednictvím oprávněných osob.
Pravidelně, min. dvakrát ročně, se kontrolují obalové konstrukce, tzn. vnější strana obvodového pláště včetně oken, dveří, střechy, prostupů, vnějších vedení a jejich prostupů do objektu (např. ochrana proti blesku, anténní svody apod.), prostupujících konstrukcí a svodů (např. komínů, světlíků, větracích a instalačních šachet, vpustí odvodnění, odvětrání kanalizace apod.). Kontroluje se u nich stav povrchu (např. kompletnost a neporušenost krytiny apod.), nepoškozenost povrchové vrstvy, těsnost detailů (např. těsnicí výplně průchodek, stav tmelových výplní prostupů a spár, stav silikonů, klempířských spojů, hydroizolačních detailů apod.), pevnost a stabilita ukotvených konstrukcí atd.
V rámci pravidelné kontroly spojené s údržbou je nutné kontrolovat i technická zařízení objektu jako např. kanalizaci, vodovod, větrání, vytápění, elektroinstalaci (silnoproud i slaboproud), protipožární systémy (včetně hasicích přístrojů), výtahy 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, lapačů splavenin, údržbu pachových uzávěrů, čištění odvodňovaných povrchů od volných i usazených nečistot, náletových rostlin, plevelů, mechů apod. Je nutné udržovat všechny střešní i terasové vpustě čisté tak, aby případně nedošlo k zaplavení odvodňovaného prostoru a dále k přelití např. do bytu. O tuto kontrolu je možné požádat správce objektu. Frekvence běžné údržby je určena výrobci příslušných zařízení a také intenzitou provozu v objektu. Je správce vypracovat si a dodržovat plán běžné údržby a provádět ji s takovou četností, aby stavební objekt a jeho technická zařízení byly trvale bezpečné a plně funkční.

Plánovaná údržba a opravy
Základní povinností správce objektu z hlediska bezpečnosti provozu, jeho hospodárnosti a dosažení co nejdelší řádné uživatelnosti objektu je plnit konkrétní plán údržby a oprav, sestavený v souladu s provozními pokyny výrobců zabudovaných technických zařízení (např. vzduchotechniky, vytápění, záložního zdroje elektřiny, výtahu, elektrických zabezpečovacích systémů, protipožárních systémů apod.) ke stavebním částem a instalačním rozvodům (např. světlíkům, větracím šachtám, vodovodu, kanalizaci, elektrickým vedením, zařízením pro ochranu před bleskem apod.), podle místních podmínek, intenzity provozu a dalších podmínek, které mohou plány údržby a oprav ovlivnit.
Plán údržby a oprav zahrnuje mj. kontroly, předepsané servisní prohlídky, revize, střední a generální opravy, popř. výměny zařízení jejich částí nebo konstrukcí. V případě vzniku mimořádné události (např. neplánované opravy, havárie apod.) musí majitel příslušnou část plánu údržby a oprav bezodkladně aktualizovat.
Od okamžiku převzetí objektu nebo jeho části je odpovědností správce objektu, aby udržoval plán údržby a oprav neustále v aktuálním stavu a průběžně jej plnil. Správce objektu si vede dokumentaci o kontrolách plnění plánu údržby a oprav, o zjištěných skutečnostech a nápravných opatřeních nebo zlepšeních, která byla přijata zejména v případě zjištění provozních nebo bezpečnostních nedostatků.

Kniha kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby
Správce objektu je povinen vést Knihu kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby dle zákonných, normových a zde popsaných podmínek. Na základě zápisů v této knize a na základě příloh (samostatné zápisy a protokoly dodavatelů, určených servisních organizací případně pracovníků správce objektu) lze prokázat, že byly řádně prováděny kontrolní a servisní prohlídky, údržba a opravy dle Plánu kontrol, servisních prohlídek a údržby. Kniha kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby je předkládána společenství vlastníků ke kontrole a slouží jako podklad při uplatnění reklamace.
Oprava – souhrn činností následujících po zjištění poruchy. Jejím účelem je navrácení objektu do provozuschopného stavu. Tato činnost sestává z vyhledání poruchy (detekce a lokalizace), odstranění vzniklých nedostatků a následné kontroly správné funkce prvku, dílce, konstrukce nebo systému.
Údržba – činnost, jejímž účelem je udržení objektu v provozuschopném stavu po dobu stanovenou technickými podmínkami. Spočívá v pravidelně prováděné kontrole stavu objektu a v preventivních zásazích (preventivní údržba).
Kontrolní prohlídka – pravidelná, nepravidelná (nahodilá) i vyvolaná (počasím, nehodou, havárií) prohlídka provedená určenou poučenou a proškolenou osobou (se zkušenostmi a vědomostmi o předmětu prohlídky, prokazatelně proškolená z předané dokumentace). Prohlídka většinou vizuální, zaměřená na správnou funkci a úplnost předmětu prohlídky. Zápis do Knihy kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby.
Servisní prohlídka – pravidelná (plánovaná), nepravidelná (nahodilá) i vyvolaná (počasím, nehodou, havárií) prohlídka provedená zástupcem výrobce, montážní nebo servisní organizace, který je odborně způsobilý k provedení servisní prohlídky a případné údržby. Prohlídka většinou zaměřená na správnou funkci a kontrolu úplnosti konstrukce, servis zařízení a pravidelná údržba případné opravy. Provede se zápis do Knihy kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby a zápis (protokol) z provedené servisní prohlídky. Pravidelným prováděním servisních prohlídek

výtahů, vjezdových vrat a závor, čerpadel, VZT zařízení, UPS, technologie jezírek, záchytného systému a komínů je podmíněna platnost záruky na tato zařízení.
Revize – pravidelná, v zákonné lhůtě, nepravidelná i vyvolaná (po zásahu, změně nebo nehodě, havárii) provedená autorizovanou (zákonně uznávanou) osobou (revizní technik), s předanou revizní zprávou a kulatým razítkem. Musí být proveden zápis do Knihy kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby.
Plán kontrolních a servisních prohlídek, revizí a údržby – seznam plánovaných kontrolních a servisních prohlídek, revizí a údržby pravidelně aktualizovaný a doplňovaný v termínech dle tohoto návodu, dle zákonných termínů a požadavků a dle jednotlivých návrhů a požadavků dodavatelů. Za správnost a úplnost odpovídá správce objektu, za revize a prohlídky v bytových jednotkách odpovídají majitelé bytových jednotek.

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci
Bezpečnost a ochrana zdraví při práci všech pracovníků podílejících se na údržbě a opravě objektu 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. ve výměníkových stanicích apod.).
Vstup na střechu je možný pouze pro vyškolené osoby za využití záchytného systému a příznivých klimatických podmínek (od +1°C do + 25°C).

6.2 Společné chodby, schodiště, požární únikové cesty

Dbejte na dodržování základních hygienických pravidel při pohybu po společných prostorách (kouření, dodržování čistoty, zbytečný hluk, dupot apod.). Veškeré opravy na zařízení společných prostor (poškození vandaly či krádeže) budou hrazeny ze společných fondů Vás všech.
V objektu je stanovena návrhová teplota v chodbách 15°C. Na tuto teplotu je nezbytné chodby temperovat. Pro tento účel byly na jednotlivých podlažích osazeny teplovodní těleso a v technických podlažích přímotopy – teplotu je možno regulovat. Omezením vytápění společných prostor pod stanovenou hodnotu budou zásadně změněny teplotní poměry v dotčených konstrukcích. Dojde k podchlazení obvodových stěn bytů a k přenesení rosného bodu k vnitřnímu povrchu bytové stěny a k následnému poškozování stavebních konstrukcí. To platí i o vstupních dveřích do bytových jednotek, u kterých by vysoký rozdíl teplot mohl způsobit jejich poškození. V případě, že dojde k úplnému vypnutí otopných těles nebo ke snížení teploty pod projektem stanovenou teplotu, nelze vzniklé vady považovat za záruční.

6.2.1 Chráněná úniková cesta

Z nadzemního podlaží z každého bytu vede východ do společné chodby a na schodiště. Tato úniková cesta je vždy označena šipkami s piktogramy. Hlavní schodiště objektu včetně podest a mezipodest je chráněnou únikovou cestou typu B v celém svém rozsahu od -2. do do 6. np.
Z prostoru garáží v 1.PP a 2.PP lze unikat do vstupní haly a dále ven do otevřeného prostoru.
V prostoru společných chodeb a chráněné únikové cesty nelze skladovat ani osazovat žádný nábytek, materiál ani jiné věci, které by zabránily osobám v úniku nebo zvýšily požární riziko v těchto prostorech.

6.2.2 Požární odvětrání chráněné únikové cesty

V případě požáru a zakouření chráněné únikové cesty (chodby) se PO zařízení spustí tlačítkem umístěným v červené krabičce, tyto hlásiče jsou umístěny na podestách ob jedno patro (rozbije se sklíčko, stlačí tlačítko, i tak je ale nutné zavolat HZS). Aktivací hlásiče dojde ke spuštění požárního zařízení. Spustí se přetlakové větrání schodiště, kdy Tlak vzduchu v CHUC je regulován upouštěním vzduchu světlíkem v v 6. np. Tento přetlak zajišťuje, aby se na únikové schodiště nedostaly kouřové zplodiny.
VZT zařízení vypne správce vyresetováním v ústřednách u jednotlivých světlíků.

Aby VZT zařízení CHUC bylo správně funkční, je nutné mít uzavřené veškeré dveře, které vedou na chráněnou únikovou cestu (tyto dveře jsou osazeny samozavírači) a okna na schodišti, protože světlík ovládá tlakový spínač a pokud se na chodbě a schodišti nedosáhne určitého přetlaku vzduchu, nedojde ke správnému natlakování čistým vzduchem schodišťového prostoru a k ochraně unikajících osob. Při případném zneužití bezpečnostních tlačítek, budou náklady na případný zásahy hasičů hrazeny společenstvím vlastníků.
Je zakázáno při požáru manipulovat s tlačítky CENTRAL a TOTAL STOP ve vstupní hale objektu umístěným vedle vchodových dveří. Tato tlačítka jsou určena pouze pro zasahující hasiče. Při aktivaci vypnou záložní zdroj UPS a odpojí požární zařízení! Toto zařízení mohou obsluhovat při případném zásahu pouze členové HZS!! Náklady spojené se zneužitím tlačítka budou hrazeny společenstvím vlastníků.

6.2.3 Údržba a revize systému požárního odvětrání chráněné únikové cesty (schodiště):
Systém je bezúdržbový. Dle platných právních předpisů je nutná každoroční revize funkčnosti systému. Zajišťuje správce objektu nebo určená servisní organizace. O provedení revize musí být proveden zápis do Knihy kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby.
Společné chodby a chráněná úniková cesta jsou vybaveny nouzovým osvětlením s osazenými piktogramy pro případ výpadku proudu. Nouzové osvětlení je vybaveno bateriovými zdroji, které jsou funkční minimálně 60 minut po vypnutí elektrického proudu. Nouzové osvětlení musí být pravidelně revidováno. Záložní zdroje v nouzových svítidlech se kontrolují jednou za rok (zajišťuje správce objektu). O kontrole je nutné vést záznam.

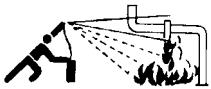
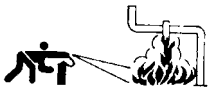
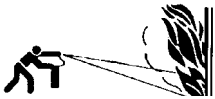
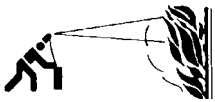
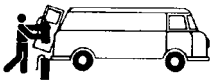
6.2.4 Požární uzávěry – protipožární dveře/požární rolety
V každém podlaží je chráněná úniková cesta oddělena od společné chodby protipožárními uzávěry (dřevěnými nebo ocelovými protipožárními dveřmi) se samozavírači. Upozornění: součástí protipožárního opatření je i instalace samozavíračů a koordinátoru uzavření na dveřích. Je zakázána jakákoliv manipulace s těmito zařízeními, jejich funkce podléhá pravidelné revizi. Celková funkčnost samozavíračů ovlivňuje přímo požární bezpečnost přilehlých požárních úseků. V případě výměny dveří musí být zajištěna instalace schváleného typu samozavírače. Instalaci musí provádět pouze osoba s oprávněním k montáži PO zařízení.
V 1. PP a ve 2. PP jsou umístěny dveře do prostoru garáží. Tyto dveře jsou také požárním uzávěrem oddělujícím chráněnou únikovou cestu od jiného požárního úseku (garáže). I tyto dveře musí být standardně uzavřeny a nelze je nijak zajišťovat aby zůstaly v otevřeném stavu.
Všechny protipožární dveře včetně vstupních dveří do bytů podléhají pravidelné revizi. O provedení revize musí být proveden zápis do Knihy kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby – zajišťuje správce objektu.
V požárním úseku garáží 2pp, 1. pp a u vjezdu do spojovacího krčku jsou umístěny požární rolety ovládaná lokální detekcí z obou stran. Tyto roleta v případě požáru zajišťují oddělení jednotlivých požárních úseků.

6.2.5 PSUM – požární stěnové uzávěry
Pro přívody vzduchu do sklepních komor jsou osazeny požární stěnové uzávěry /PSUM/. Správce objektu zabezpečuje kontrolu (revizi) 1x za rok.
O provedení revize bude proveden zápis do Knihy kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby. Správce objektu také zabezpečuje kontrolu PO ucpávek a PO VZT klapek (revizi) 1x za rok. Vizuální kontrolu polohy PO klapek a PSUM je nutné dělat průběžně. Minimálně jednou týdně.

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

Ve společných chodbách a v prostoru garáží jsou také umístěny ruční hasicí přístroje. Seznamte se prosím s jejich umístěním a možnosti použití. Nepodceňujte funkci těchto zařízení prvního zásahu, při vzniku požáru můžete jejich vhodným použitím zabránit vzniku větších škod.
Požární hydranty i ruční hasicí přístroje podléhají systému pravidelných kontrol a revizí, které je správce objektu povinen zajistit.
Hasicí přístroje mohou používat pouze osoby starší 18 let, fyzicky a duševně způsobilé, které jsou obeznámeny s jejich obsluhou. Ruční hasicí přístroj (dále jen RHP) je technický prostředek obsahující hasivo, které je vnitřním přetlakem vytlačováno do ohniska požáru. Zkontrolujte, je-li ručička tlakoměru v zeleném poli, pak je HP pod stálým tlakem.
Ruční hasicí přístroje mohou být použity v závislosti na druhu hasební látky pouze k hašení třídy požáru, která je vyznačena na typovém štítku přístroje. Postup použití hasicího přístroje je znázorněn na typovém štítku pomocí piktogramů a textu. Hašení elektrických zařízení pod napětím je přípustné pouze tehdy, je-li to uvedeno na typovém štítku spolu s omezujícími podmínkami, které musí být z bezpečnostních důvodů dodrženy. Případné náklady za zneužití PO hasicích zařízení uhradí společenství vlastníků.
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 ústředen 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 dolu.		
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. EPS (elektronická protipožární signalizace)
V tomto objektu není elektronická protipožární signalizace osazena.

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

6.2.9 Zámečnické konstrukce
Ocelové konstrukce jako jsou zábradlí na schodištích jsou opatřeny nátěrem, venkovní zábradlí balkonů a teras je hliníkové. Všechna zábradlí balkonů, teras a schodišť jsou osazena dle projektové dokumentace a nelze je odstraňovat či s ním, jakkoliv manipulovat.

6.3 Vstupy do objektu
6.3.1 Vstup do objektu
Hlavní vstup do objektu N1 je v úrovni 1.pp z ulice Matulové. Do objektu N2 je v úrovni mezaninu z ulice Lamarrové. Dveře vstupu do objektu a vstupu do a z garáží jsou opatřeny elektromagnetickými zámky (systém Assa Abloy) a samozavírači. Z bezpečnostních důvodů musí probíhat pravidelná kontrola uzavření proti vniknutí neoprávněných osob do objektů (zákaz aretace dveří, zákaz ponechání otevřených garážových vrat bez dohledu atd.)
Vstupy jsou zabezpečeny přístupovým systémem, který ovládá otevírání vstupních dveří pomocí čipů, které Vám byly předány při přejímce bytů.
V případě výpadku proudu je systém zálohován bateriovým zdrojem. Vedle hlavních vstupních dveří je umístěno zvonkové tablo s komunikátorem domácího telefonu. Dalšími vstupy (vjezdy) do objektu jsou garážová vrata, boční dveře u vrat a vstupní dveře z garážového prostoru do schodiště v 1.PP a 2.PP. Tyto dveře jsou ve směru z garáží do vstupní haly zabezpečeny přístupovým systémem (čtečkou čipů), která umožní otevřít pouze uživatelům domů. Garážová vrata jsou ovládána GSM bránou, případně pomocí dálkového ovladače. Každá garážová vrata jsou dále opatřena čtečkou čipů, které se mohou využít jako sekundární zdroj pro otevření garážových vrat. Využití těchto vstupů je umožněno pouze uživatelům garážových stání.

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

6.3.3 Přístupový systém
Přístup do objektu je zabezpečen přístupovým systémem, který ovládá otevírání vstupních dveří do objektu čipem. Vrata do garáží jsou ovládány pomocí GSM brány, přístupovým čipem nebo dálkovým ovládáním. Vstup přes dveře do schodiště z garážového prostoru a obráceně je umožněn přes přístupový systém na čip. V případě požáru je tento systém odpojen a vstup je uvolněn.
Na jednu bytovou jednotku je standardně uvažováno s předáním 4 ks čipů. Pro uživatele garážového stání dojde při přejímce k zaregistrování do GSM brány k možnosti ovládání garážových vrat. V případě, že Vám počty čipů nedostačují, na požádání a za úplatu Vám další správce objektu zajistí.
Na zařízení musí být prováděn pravidelný servis autorizovanou organizací, který je podmínkou platnosti záruky.
Zvonkové tablo systému s komunikátorem je propojeno s domácími telefony do jednotlivých bytových jednotek, přes

které je umožněno dálkově otvírat vstupní dveře. Otevírejte vstupní dveře vždy až po hlasové kontrole, koho do objektu vpouštíte, jinak snižujete bezpečnost svou i ostatních obyvatelů. Umístění jmenovek do zvonkového tabla provede správce objektu na základě Vašeho požadavku.

6.3.4 Vstupní dveře do objektu

Vstupní dveře do 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. 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.
- Dveřní klika: U dveřních klik a madel je třeba kontrolovat dotažení upevňovacích šroubů v intervalu 1x měsíčně. Dveřní klika se musí po jejím stisknutí vždy vrátit do horizontální polohy
- Těsnění: Veškerá těsnění, dorazová i zasklívací, jsou vyrobena z trvale plastického materiálu. Ošetření jeho pohledových ploch se provádí glycerinem, který zamezí oxidaci jeho povrchu. Mechanicky porušená těsnění je třeba neprodleně vyměnit.
- Dveřní zavírače: Většina používaných zavíračů nevyžaduje speciální údržbu, pokud byly při uvedení do provozu správně nastaveny, tj. zavírací síla, rychlost zavírání, koncový doraz při zavírání. V případě závady na zavíračích je třeba postupovat přesně podle návodu daného výrobcem použitého zavírače. Seřízení doporučujeme provádět s výraznější změnou teplot (léto-zima)
- Povrch dveří: Povrch dveřních Al profilů je opatřen buď práškovým nástřikem nebo eloxováním. Oba druhy povrchové úpravy je možné ošetřit běžnými čisticími 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 čistění rámů, 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 čistění skel se nesmí používat kyseliny, rozpouštědla a jiné chemické přípravky.

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

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

6.3.5 Poštovní schránky

Poštovní schránky jsou u obj. N 1,2 umístěny v prostoru vstupní haly. Při předání bytové jednotky budou klientům předány klíče od schránek. Schránky jsou z lakovaného plechu a udržují (čistí) se vlhkým hadříkem se saponátem.

6.3.6 Zrcadla

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

6.3.7 Čistící zóny (vnější i vnitřní)

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

6.4 Kočárkárna

V domě je umístěna kočárkárna i kolárna. Vstup do této místností je ovládán vstupním čipem.

6.5 Výtahy

V objektu jsou umístěny výtahy firmy Otis.

6.5.1 Požadavky na majitele výtahu

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

- Splnit všechny národní předpisy a jiné požadavky, které platí pro majitele a mají vztah k údržbě.
- Zajistit plánovanou údržbu servisní organizací nejpozději při uvedení zařízení do provozu, nebo jestliže zařízení zůstalo po dlouhou dobu nepoužívané, před prvním uvedení 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
  - Vzít v úvahu důsledky posouzení rizik provedeného servisní organizací.
- Ujistit se, že posouzení rizik při údržbě bylo provedeno:
  - Změní-li se servisní organizace
  - Změní-li se používání budovy anebo zařízení
  - Po větší úpravě zařízení nebo budovy
  - Po havárii související se zařízením, pokud k ní dojde
- Pokud se týká přístupu do budovy vyhrazenému servisním pracovníkům, informovat servisní společnost o:
  - Přístupových cestách, které je potřebné využívat, a o evakuačním plánu budovy v případě požáru;
  - Místě, kde se nacházejí klíče od vyhrazených prostor
  - Osobách, které musí, je-li to nutné, doprovázet servisní pracovníky k zařízení;
  - Osobních ochranných pomůckách, které je třeba používat v případě nutnosti na přístupových cestách, a kde se nacházejí.
- Zajistit, aby jméno a telefonní číslo servisní organizace bylo také k dispozici uživateli zařízení, trvale umístěné a zřetelně čitelné.
- Zajistit, aby klíče ke dveřím (poklopům) do strojovny a prostoru pro kladky a ke kontrolním a nouzovým dveřím (poklopům) byly trvale k dispozici v budově a byly používány pro vstup pouze oprávněných osob.
- Zajistit pro servisní organizaci provádějící vyproštění osob za všech okolností bezpečný přístup do budovy a k zařízení.

- Udržovat přístup k pracovním prostorám a do pracovních místností bezpečný a volný pro servisní pracovníky a informovat servisní organizaci o jakémkoliv nebezpečí nebo o změně na pracovišti a/nebo na přístupových cestách (osvětlení, překážky, vlastnosti podlah atd.).
- Kromě přezkoušení a zkoušek prováděných pověřenou servisní organizací, provádět u výtahů ve svém vlastním zájmu opakovaně tyto činnosti:

– Jízdy nahoru a dolů po celém zdvihu k zjištění změn v kvalitě jízdy nebo poškození zařízení

Typickými prvky, které je třeba překontrolovat ke zjištění, že jsou na svém místě, nepoškozené a se správnou funkcí jsou:

– Šachetní dveře a dolní vedení dveří
– Nepřesnost zastavování
– Ukazatele, které jsou umístěny na všeobecně přístupných prostorách
– Ovládače ovladačových kombinací ve stanicích
– Ovládače ovladačové kombinace v kleci
– Ovládače pro otevírání dveří
– Prostředky oboustranné komunikace umožňující spojení klece se stálou poruchovou a vyprošťovací službou
– Normální osvětlení kabiny
– Zařízení pro reverzaci dveří
– Bezpečnostní značky a piktogramy

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

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

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 měsíce***
odborná prohlídka		
nákladních výtahů a malých nákladních výtahů		1x za 6 let

Pozn.: *** Kategorie I. – uvedené do provozu po 31. 12. 1992

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 účinností 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 hlučnost nebo nenormální pohyb je třeba neprodleně oznámit správci nebo servisní organizaci.

Tyto výtahy jsou určeny pro dopravu osob a nákladu o maximální hmotnosti odpovídající nosnosti výtahu, určenou rychlostí za stanovených podmínek. Případné přetížení klece bude oznámeno zvukovou a světelnou signalizací – další jízda je možná pouze po vystoupení dostatečného počtu osob nebo vyložení části nákladu. V případě používání výtahu jiným způsobem, než je uvedeno v tomto návodu, jakož i v případě provádění servisu jinou firmou než firmou Otis, 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.
- Nedovolte 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 nahlaste 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.
- Ošetřování nerezových povrchů musí být prováděno prostředky k tomu určenými (v žádném případě nesmí být použity čisticí prostředky s abrazivy!).

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 nesvéprávné nebo přestárlé, 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 šňůrovém vodítku zůstane po uzavření výtahových dveří na nástupišti, zatímco jeho chovatel je v kabině, nebo naopak. Proto držte domácí zvíře na krátkém vodítku, 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, když 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. Chránit prahy můžete položením dostatečně pevné ocelové desky přes oba prahy dveří, přičemž musíte mít vhodným způsobem zajištěno dostatečně dlouhé otevření dveří (použitím vestavěné řídící 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, překlopit, sesypat a podobně. Ujistěte se, že náklad je dostatečně daleko od kabinových dveří a že nebrání doprovázející osobě v bezpečném ovládání 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 otevírat 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, zároveň je výtah propojen s přístupovým systémem kdy při použití čipu v 1.PP a 2.PP výtah automaticky přijíždí. O probíhajícím směru jízdy může být cestující informován i světelnou směrovou signalizací (šipky nahoru a dolů – nad dveřmi ve stanici).
- 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 otevřou 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 výtahů v případě požáru

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

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

6.6 Garáže

Pro umožnění vjezdu do garáží objektu slouží mobilní aplikace, čtečka nebo, dálkový ovladač.

6.6.1 Prostor společných garáží

Garáže jsou přístupné vlastníkům jednotek, ke kterým náleží právo jejich užívání. Do prostoru garáží ve 2. pp se vjíždí vjezdovou rampou z ulice U Náhonu/ Baarova. Vjezd do garáží v 1.pp je z ulice Lamarrové vjezdovými vraty přes objekt O1. Režim užívání výše uvedených prostor se řídí prohlášením vlastníka a zákonem č. 89/2012 Sb.

občanským zákoníkem. Při vjezdu do prostoru garáží je nutné otevřít vjezdová vrata pomocí GSM brány, přístupovým čipem nebo dálkovým ovladačem. Vrata se automaticky uzavřou po projetí vozidla.
Dopravní řešení v podzemních podlažích je zpracováno podle předložené „Průvodní zprávy DŘ".
V případě ztráty/zapomenutí mobilního telefonu je u garážových vrat osazena čtečka k přístupovým čipům, které jste obdrželi při přejímce bytu. Dá se použít i dálkové ovládání, které je na vyžádání a za úhradu u správce objektu.
Dopravní řešení pro pohyb vozidel v prostoru garáží ve spojovacím krčku je řešen pomocí smyček které jsou osazené v podlaze. Ty detekuje vozidlo a na semaforech se následně rozsvítí zelená pro řazení vozidel pro výjezd z garáží Respektujte prosím toto dopravní značení.
Výjezd z garáží je umožněn i pomocí použití takzvané „podlahové smyčky", kdy při příjezdu k vratům dojde k automatickému otevření vrat.
Do prostorů garáží je přísně zakázán vjezd vozidel vyšších (včetně přepravních zařízení umístěných na střeše vozidla) než 2,10 m!
V prostoru garáží se nad podhledem nachází rozvody topení, teplé a studené vody, kanalizace a elektrorozvody. Stoupací vedení (těchto rozvodů) mají uzávěry v podhledu pod stropem nad garážovým stáním. Majitelé těchto garážových stání jsou povinni na vyzvání umožnit zástupcům správcovské firmy přístup k zařízením za účelem revize či opravy.
Upozornění: Jakákoliv manipulace s výše uvedenými zařízeními je zakázána.
Dovolené rovnoměrné zatížení podlahových konstrukcí:
garážová stání 250 kg/m^2
V prostoru garáží nesmí být skladovány hořlavé, výbušné, toxické či jinak nebezpečné látky nebo předměty, umožňující výskyt hmyzu a hlodavců.

Provozní řád pro hromadné garáže
Provoz v garážích je možný pouze za dodržení dopravního značení před vjezdy do krytých garážových stání a uvnitř garáží. 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 uživatelů garáží:
- Garáže slouží k parkování osobních a malých užitkových vozidel oprávněných uživatelů, která jsou v řádném technickém stavu (nevytéká z nich olej apod.).
- Provoz v garážích je nepřetržitý. Parkovací plocha je rozdělena na jednotlivá stání, která jsou označena. Každý uživatel je oprávněn užívat pouze takové stání, které zakoupil. Každému uživateli byl zadán přístup ke GSM bráně, která mu umožňuje vjezd do garáží a opravňuje ho k parkování, a čip, který ho opravňuje k přístupu do garáží z vnitřního nebo vnějšího prostoru domu.
- Uživatel je oprávněn umístit na přiděleném parkovacím místě pouze vozidlo odpovídající podmínkám v kupní smlouvě. Dále je povinen neodkladně oznámit správci, všechny změny týkající se uživatele nebo vozidla.
- Uživatel je povinen své parkovací místo udržovat čisté.
- Dvakrát ročně provede nebo zabezpečí správce objektu kompletní zametení a vyčištění plochy garážového prostoru včetně odstranění mechů a trávy ze spár betonové dlažby a kontrolu dopravního značení. O provedení kontroly bude proveden zápis do Knihy kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby.
- Uživatel je povinen v případě problému s vjezdem do garáží tuto skutečnost neodkladně ohlásit správci objektu.
- Správa objektu neodkladně navrhne vlastníkům objektů zrušit právo užívání garáží v případě neplacení poplatků spojených s užíváním garáží, při soustavném porušování provozního, nebo požárního řádu garáží.
- Nepojízdná vozidla nebo vozidla ve špatném technickém stavu, která mohou ohrožovat bezpečnost a životní prostředí či zařízení garáží, nechá správa objektu po předchozím oznámení vlastníku vozidla na jeho náklady odstranit.

- Děti se mohou pohybovat v prostorách garáží pouze v doprovodu dospělých osob, které odpovídají za jejich bezpečnost.
- V prostorách garáží je zakázáno:
- provádět opravy, mýt a čistit vozidla, doplňovat pohonné hmoty,
- znečišťovat plochy stání, kouřit a manipulovat s otevřeným ohněm nebo s hořlavými případně výbušnými látkami, nechat volně pobíhat zvířata.

Další povinnosti uživatelů garáží:

- Řídit se pokyny správy objektu, dbát výstražných nápisů a značek, které jsou umístěny při vjezdu do garáží. Při jízdě ve všech prostorách garáží je stanovena max. rychlost 10 km/hod a povinnost jet s rozsvícenými potkávacími světly. Z hlediska pravidel silničního provozu je nutno respektovat požadavky zákona č. 361/2000 Sb. v platném znění, zejména přednost v jízdě dle dopravního značení a v případě, že není značení provedeno, dodržovat přednost vozidel jedoucích zprava.
- Vozidlo ponechat na vyhrazeném stání se zařazeným rychlostním stupněm nebo parkovací brzdou.
- Na parkovacím stání ani kdekoliv 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 správě objektu a vyčkat dalších pokynů.
- Do garáží není povoleno vjíždět vozidlům s přívěsy.
- Vjíždějte do prostorů garáží pouze s vozidlem očištěným od nečistot, a to zvláště v zimním období, kdy tající sníh s posypovými solemi může poškodit pochozí vrstvu podlahy. Následné odstranění roztátého sněhu, který nebyl odstraněn z aut a byl zavezen do prostoru garáží je povinností správce, který je na tuto činnost vybaven.
- Uživatelé garáží odpovídají vlastníkovi objektu za škody, které způsobili sami, jejich rodinní příslušníci nebo návštěvníci na zařízení garáží.
- Při poruše vjezdových vrat je uživatel povinen tuto skutečnost neodkladně oznámit správě objektu.
- Z otevřených a částečně otevřených garážových stání zajišťuje odklízení sněhu správce. Zde prosím věnujte pozornost pokynům správce objektu a umožněte provádět mimořádnou zimní údržbu prostor garáží.

6.6.2 Garážová vjezdová vrata

Ovládání vrat:

- 1.standardní:

Vytočením z uloženého telefonního čísla na mobilní číslo předané při přejímce parkovacího stání. Vrata se zavírají s prodlevou cca 10 s automaticky.
Stiskem tlačítka na dálkovém ovladači. Vrata se zavírají s prodlevou cca 10 s automaticky. Výměna baterie DO se provede po sejmutí krytu vysílače. Životnost baterie je cca 12 měsíců.
Přiložením přístupového čipu ke čtečce umístěné vedle vjezdových vrat.
Výjezd z garáží je umožněn i za pomoci „podlahové smyčky", kdy při příjezdu k vratům dojde k automatickému otevření vrat.

• 2.nouzové
V případě výpadku proudu lze vrata otevřít pomocí ocelového řetízku (s umístěním Vás seznámí správce objektu).
Nouzové ovládání vrat je určené pouze pro stav výpadku elektrického proudu. Manipulaci s nouzovým ručním ovládáním smí provádět pouze poučená osoba (viz. výše – názorné předvedení správcem objektu pro uživatele garážových stání).

UPOZORNĚNÍ:
Maximální rychlost vozidel při průjezdu vraty je 5 km/h!!! V případě kolize vrat uživatel v žádném případě nesmí s vraty jakkoli manipulovat a závadu oznámí správci objektu. Na zařízení musí být prováděn pravidelný servis autorizovanou organizací, který je podmínkou platnosti záruky. Při zavírání vrat se přesvědčte, že v dráze vrat není žádná překážka (nestandardní náklad, tyče, lanka, kabely) a v dosahu vrat nejsou volně pobíhající domácí zvířata nebo děti. Během pohybu vrat se jich nedotýkejte ani nestůjte v jejich bezprostředním dosahu, hrozí zachycení částí oděvů, zavazadel atd. Do zařízení a jeho součástí je zakázáno zasahovat, vrata je zakázáno, jakkoliv upravovat nebo doplňovat a osazovat neodsouhlasenými prvky (reklama, zástěny, plachty).

Údržba vrat:
Údržbu zajišťuje správce objektu dle podmínek servisní smlouvy.

Kontrola vrat:
Kontrolu vrat zajišťuje správce objektu na základě uzavřených servisních smluv. Platnost sjednané záruky na výrobek je podmíněna prováděním periodických servisních prohlídek. Povinností majitele (uživatele) je do třech měsíců od uvedení zařízení do provozu objednat první periodickou servisní prohlídku vrat. Další servisní prohlídky musí majitel (uživatel) objednávat pravidelně jednou ročně nebo po dosažení 7 000 cyklů. V případě vyšší frekvence používání (7 000 cyklů za rok a víc) je prohlídka nezbytná každých 6 měsíců. Při této kontrole se provádí komplexní údržba vrat, výměna opotřebovaných dílů, kontrola stavu a uložení pantů a ostatní úkony podle uvážení servisních pracovníků po dohodě s majitelem (uživatelem).

6.6.3 Podlahy garáží
Povrch garáží a garážových stání v 1.pp a 2.pp je proveden v nátěru.
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 přídavkem saponátu. Při strojním čištění používejte výhradně měkké neopotřebené pady - kartáče, neboť tvrdé pady mohou zanechat na povrchu stopy.
Čisticí prostředky nesmějí obsahovat organická rozpouštědla, louhy a kyseliny, abrazivní látky. Rovněž nepřípustné 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.

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

6.6.5 Osvětlení garáží

Osvětlení garáží se rozsvěcí automaticky pomocí pohybových čidel nebo tlačítky a v případě výpadku elektrického proudu jsou některá svítidla funkční jako nouzové osvětlení. Osvětlení je rozvržené na jednotlivé zóny, které se rozsvítí pomocí pohybových čidel. Pomocí tlačítek na stěnách a sloupech je možné rozsvítit osvětlení jako celek.

6.6.6 Požární prostupy

Veškerá potrubí a kabely, prostupující stěnami nebo stropem (konstrukcemi dělícími 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

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

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

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

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

6.7.2 Osvětlení společných prostor a nouzová svítidla

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

6.7.3 Slaboproud – popis domovního rozvodu

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

6.8 Zdravotně technické instalace

6.8.1 Hlavní a vedlejší uzávěry vodovodu

Umístění hlavních uzávěrů studené vody pro objekt jsou ve vodoměrné místnosti v prostoru garáží v 1.pp

Za instalačními dvířky zatepleného podhledu v garážovém prostoru 1. PP jsou umístěny vedlejší uzávěry rozvodu vodovodu pro jednotlivé stoupačky. Vedlejší uzávěry pro instalační šachty a tím i pro bytové jednotky na nich umístěné jsou označeny na instalačních dvířkách podhledu (nejsou uzamykatelné). Pro případnou manipulaci s nimi je nutno případně zabezpečit odstranění zaparkovaných vozidel. Za běžných podmínek je obyvatelům zakázáno manipulovat s těmito uzávěry bez vědomí správce objektu. Pro případ havárie a nouze (zabránění následných škod) lze tyto uzávěry pouze uzavřít a o daném stavu je nutno ihned informovat správce objektu. Informujte se u správce objektu, kde jsou uzávěry vodovodu (i ostatních rozvodů) pro vaši instalační šachtu a případně i pro bytovou jednotku.

Rozvody teplé vody jsou zaregulovány tak, aby cirkulace teplé vody byla v celém domě rovnoměrná. Je zakázáno měnit nastavení regulačních prvků na potrubí, protože jakákoli manipulace může vést k destabilizaci proudění v potrubí a k přerušení dodávky teplé vody do některých bytových jednotek.
Svislé instalační šachty využité pro rozvod technologií do bytových jednotek jsou samostatnými požárními úseky a není povoleno do nich zasahovat. Prostupy stropem v 1.PP a 2. PP jsou protipožárně utěsněny a toto utěsnění podléhá kontrole (revizi) 1x za rok – přístup k ucpávkám je označen na instalačních dvířkách v podhledu. O provedení revize bude proveden zápis do Knihy kontrol, servisních prohlídek, oprav a údržby.

6.8.2 Vyhřívané části rozvodu vody, ÚT, kanalizace
Jako ochrana proti zamrznutí jsou některé části rozvodů opatřeny vytápěním odporovým kabelem. Jeho rozvod a funkčnost kontroluje správce objektu.

6.8.3 Dešťová a splašková kanalizace
Kanalizační systém je určený pro odvedení odpadních vod. Podle jejich druhu se dělí na kanalizaci splaškovou a dešťovou.

Na splaškovou kanalizaci jsou připojeny záchody, umyvadla, sprchové kouty, vany, bidety, výlevky, podlahové vpusti, kuchyňské dřezy apod. Z těchto míst smí být kanalizací odváděna pouze voda, znečištěná řádným provozem objektu.

Dešťová kanalizace slouží výhradně k odvedení srážkových vod ze střech, teras, případně balkónů.
Do splaškové i dešťové kanalizace je zakázáno vypouštění tuků a připojení drtičů kuchyňských odpadů.
Kanalizaci v objektu a její přípojku je nutno pravidelně kontrolovat nejméně dvakrát ročně (např. před a po zimním období) a vždy v případě zjištění poruchy nebo omezení její funkce. Kontrola se zaměřuje na neporušenost potrubí, těsnost všech spojů, čistotu a průchodnost potrubí, funkci zápachových uzávěrů, přivětrávacích či odvětrávacích hlavic apod. kontroluje čistota a průchodnost vpustí.
U dešťové kanalizace se navíc kontroluje čistota a průchodnost vpustí, odvodňovacích žlábků, lapačů střešních splavenin apod. Tyto kontroly se provádějí v závislosti na místních podmínkách (např. množství a druhu vegetace, čistotě prostředí apod.). Doporučená četnost kontrol je jednou měsíčně, ale v kritickém období (např. konec léta – podzim) může být i vyšší tak, aby byla běžnou údržbou zajištěna nepřetržitá funkčnost systému odvodnění.
Dešťová kanalizace celého objektu je svedena do akumulační nádrže u objektu, která slouží pro zalévání zeleně a následně při zaplnění nádrže přetéká přepadem do retenční nádrže. Tyto objekty je třeba pravidelně kontrolovat a udržovat dle provozního řádu, který je součástí předávací dokumentace objektů. Retenční nádrž spravuje výhradně správce objektu.

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

6.8.4 Nucený odvod splaškových vod
V objektu není osazen.

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

6.9 Rozvody ÚT (ústřední vytápění)

6.9.1 Hlavní a vedlejší uzávěry ÚT

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

6.9.2 Vytápění společných prostor (schodiště)

V zimním období je nezbytné udržovat teplotu na schodišti a společných chodbách na 15° C. K tomu slouží v těchto prostorách osazená topná tělesa. Manipulací s topením v těchto prostorách je pověřen správce. Nevypínejte tyto radiátory, protože je zde riziko změny vnitřního prostředí a možnost poškození jiných osazených prvků (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 a komerčních prostorách teplotu vzduchu +20°C, jeho relativní vlhkost 50% a teplotu povrchů nad hodnotou teploty rosného bodu.

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

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

6.11 Komunikace, chodníky a zpevněné plochy

6.11.1 Hlavní přístupová komunikace a vjezdy do garáží

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

6.11.2 Přístupové chodníky k objektu a areálové chodníky

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

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 čistícího zařízení je třeba dbát, aby nedošlo k vyplavení spárovacího materiálu. Pokud je přesto spárovací materiál vyplaven, je nutné jeho doplnění. Betonové plochy jsou odolné proti přímému působení chemických rozmrazovacích látek, a proto mohou být v zimním období tyto látky na dlážděné kryty aplikovány, ale musí být dodrženy místní předpisy o nejvyšších přípustných dávkách rozmrazovacích látek na plošnou jednotku krytu. Při pluhování dlážděných krytů v zimním období musí být pluhovací zařízení opatřeno pryžovou stírací hranou. Dlážděné kryty mohou být v zimním období sypány vhodnými čistými posypovými inertními materiály

(např. pískem). Pro posyp nesmí být použity odpadní materiály (hrubý štěrk, popel, škvára, kamenný prach, lomové prosívky) obsahující velké množství prachových a jílovitých částic, protože při tání ulpívají na povrchu a způsobují poškození a těžko odstranitelné skvrny. Náletům plevelů a travních semen na spáry vydlážděných ploch se zamezí pravidelným sekáním trávníku na sousedních plochách ve správných agrotechnických lhůtách a standardním úklidem. Nebylo-li zamezeno prorůstání zeleně tímto způsobem, doporučuje se nežádoucí zeleň odstranit speciálními chemickými prostředky, např. postřikem přípravky Roundup nebo Casoron G (způsob jejich aplikace je uveden v návodu na použití těchto látek).

6.12 Likvidace odpadů

6.12.1 Kontejnerová stání

K objektu náleží kontejnerové stání pro kontejnery na svoz domovního (komunálního) odpadu. Pro objekt N 1,2 jsou umístěna na západní straně na chodníku u hlavních vstupů do objektů. Přístřešyk jsou uzamykatelné a vstup je umožněn přes vstupní čip.
Žádáme Vás o udržování pořádku na těchto plochách. Plochy a kontejnerové stání nejsou určeny k odkládání nadměrného domovního odpadu a vyřazených elektrospotřebičů, nábytku, obalů a jiných předmětů. Za odvoz a likvidaci tohoto odpadu zodpovídá jeho původce a je povinen si zabezpečit vlastní odvoz a likvidaci. Dodržujte také rozdělení kontejnerů pro jednotlivé druhy odpadu. **Kontejnery nejsou určeny pro likvidaci nebezpečných chemických a jedovatých látek, léčiv, baterií, hořlavin, horkých, hořících a žhavých předmětů, tekutin a jiných produktů a odpadů ohrožujících lidské zdraví a životní prostředí!!!!!**
Stěny tohoto přístřešku jsou obloženy dřevěnými latěmi s povrchovou úpravu.

Prostor pro tříděný odpad je umístěný vedle komunikace na severní straně objektu.

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

Do areálového osvětlení patří malé lampy na východní straně objektu podél předzahrádek a stropní svítidla na objektu. Ovládání je na soumrakové čidlo. Toto osvětlení spravuje správce objektu anebo určená servisní organizace. Případné závady a poškození nahlaste správci objektu.

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

6.13.3 Ochranné pásmo rozvodů inženýrských sítí
V okolí domů jsou vedeny inženýrské sítě, jako jsou kanalizace, drenáže, venkovní vodovod, horkovod, vedení NN a VN, sdělovací kabely a kabely veřejné osvětlení. Tyto sítě jsou vedeny v hloubce minimálně cca 60 cm. Každá z těchto sítí je chráněna tzv. ochranným pásmem. Umístění těchto rozvodů a jejich ochranných pásem je známo správci objektu z projektové dokumentace.
V ochranném pásmu je zakázáno vysazování dřevin trvalého charakteru (v případě porušení zákazu hrozí riziko zničení dřevin při opravách či údržbě těchto sítí), trvalé 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,
Oplocení je osazeno okolo předzahrádek na východní straně objektu. Dále oplocení odděluje okolo domu společnou část domu od veřejného prostoru.
Je zakázáno zavěšování předmětů na oplocení a na další prvky opláštění objektu.

6.13.5 Dřevěné přístřešky, lavičky
Veškeré dřevěné prvky jsou natřeny lazurou případně napuštěny impregnačním nátěrem, který je nutno v rámci údržby každé dva roky obnovovat. Obnova nátěrů dřevěných konstrukcí je podmínkou životnosti a funkčnosti těchto prvků.

6.13.6 Vodní prvek, fontána
Není osazeno.

7. POKYNY PRO ÚDRŽBU A UŽÍVÁNÍ KONSTRUKCÍ A ZAŘÍZENÍ BYTU

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

7.1 Obecná pravidla pro užívání bytových jednotek

7.1.1 Dlouhodobá nepřítomnost
Při dlouhodobé nepřítomnosti je nutno zabezpečit některé technologie a podmínky vnitřního prostředí ve Vaší bytové jednotce. Za dlouhodobou nepřítomnost lze považovat dobu delší než 14 dní. I při kratší nepřítomnosti doporučujeme vypnout přívod teplé a studené vody, odpojit pračku a myčku od elektrického proudu, odpojit drobné elektrospotřebiče (televize, rádio, dobíječky, počítače, přístroje na dobíjení atd.), případně shodit (vypnout) jističe pro dané spotřebiče (pozor na chladničku s mrazničkou). I při kratší nepřítomnosti doporučujeme Vám zabezpečit si vybírání poštovní schránky, větrání, zalévání květin a průběžnou kontrolu stavu bytové jednotky. Pozor na zabezpečení chovu exotických

zvířat (topidla, venkovní filtry akvárií, osvětlení atd.). Při dlouhodobé nepřítomnosti doporučujeme k výše uvedeným činnostem vyprázdnit a odpojit chladničku a mrazničku. Vypnout hlavní jistič v bytovém rozvaděči. Vypnout 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 bytové jednotce poškození povrchu maleb, poškození dřevěných, čalouněných, textilních a papírových předmětů a materiálů. Hrozí vznik plísní. Dále je nutno při delší nepřítomnosti zabezpečit doplňování pachových uzávěrek (sifonů) vodou, protože v případě jejich vyschnutí by docházelo k průniku odvětrání (zápachu) kanalizačního potrubí do bytové jednotky. Dále doporučujeme zkontrolovat stav baterie (případně vyměnit za novou) v autonomním kouřovém čidle v předsíni Vaší bytové jednotky. Sdělte prosím kontakt správci na osobu, která může v případě havárie zajistit zpřístupnění Vaší bytové jednotky.

7.1.2 Revize a servisní prohlídky

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

– Revize elektro – bytový rozvod
– Revize elektrospotřebičů – pevné zapojení i 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 vlastník bytové jednotky jste oprávněn provádět stavební úpravy a rekonstrukce své bytové jednotky podle svého přání za podmínky dodržení platných prováděcích předpisů a stavebních norem. **Rozsah úprav je nutno posoudit z hlediska zák. č. 283/2021 Sb., stavebního zákona.** Ve specifikovaných případech je nutno žádat o vydání stavebního povolení či podat na příslušný stavební úřad oznámení (pro běžnou instalaci kuchyňských linek není potřeba). Společenství vlastníků je v těchto případech účastníkem stavebního řízení a doporučujeme Vám Váš záměr předem projednat se zástupci družstva, případně s technikem objektu.

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

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

– Jsou zakázány zásahy do stěn, podlah a nosných konstrukcí. Z této podmínky vyplývá, že dotažení rozvodů sítí ke spotřebičům a zařízením je možno pouze v montážním prostoru za kuchyňskou linkou.
– Zavěšení skříněk musí být provedeno pomocí takových materiálů, které garantovaně zaručí únosnost dle stěn, do kterých jsou kotveny 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.
– Veškeré elektropráce při zapojování všech spotřebičů zejména v kuchyni musí provádět odborná firma. Informujte se o nutnosti zapojení elektrických varných desek mimo proudový chránič, aby při jeho výpadku nedošlo k neplánovanému odpojení ledniček a mrazáků.

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

Následující práce, úpravy, opravy a údržba uvnitř Vaší bytové jednotky musí být před prováděním ohlášeny správci objektu:
– opravy, odstraňování a změny obkladů v koupelně, aby se zabránilo poškození izolace proti vodě
– změny vchodových dveří do bytu (s výjimkou doplňkových zámků)
– veškeré práce související s rozvody vody, topení, kanalizace, či elektrickými instalacemi
– veškeré práce související s exteriérem objektu

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

7.2 Svislé nosné konstrukce a 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 tepelně 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 projevovat vznikem drobných prasklin na stěnách a v místech spojů rozdílných konstrukcí. Jejich odstranění běžnou malířskou technikou není problematické, doporučujeme však opravy zahájit až po zabydlení celého objektu a ukončení min. první topné sezóny. Po dokončení výstavby dům obsahuje rovněž poměrně vysoké procento tzv. technologické vody, která postupně vysychá po dobu několika let. Vysychání se může též projevit vznikem drobných prasklin, tento jev rovněž postupem času zanikne. K jeho eliminaci je nutné provádět pravidelné intenzivní větrání celého bytu až do dosažení přirozeného ustáleného vlhkostního stavu.
Kotvení do stěn a zdí uvnitř bytové jednotky: Upozornění: při zavěšování jakýchkoliv předmětů na stěny a bytové příčky – polic, skříněk apod. – je nutno počítat s tím, že vlastní zatížení od zavěšeného břemene na oboustranně omítané příčce nesmí přesáhnout hodnotu Pn max = 0,40 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 zdícího 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 sádrokartonu 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 tepelně technické parametry.
Ve stropních a podlahových konstrukcích jsou vedeny instalace – pozor při vrtání do stropních a podlahových konstrukcí (např. hmoždinek) může dojít jejich porušení. Před úpravami je nutné provést kontrolu polohy vedení instalací.

7.4 Instalační šachty

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

7.5 Plastová okna a dveře

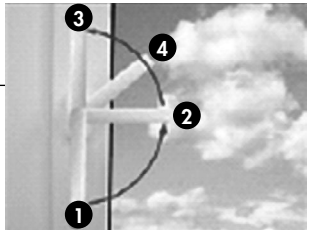
7.5.1 Obsluha oken

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

Okenní prvky jsou standardně dodávány v těchto provedeních:

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

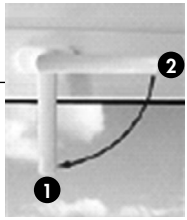
Použití otvíravě sklopného kování (OS)



- 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) = štěrbinové 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),
- nedopustte přídavné zatížení okenního nebo dveřního křídla, zejména otevřeného (např. zavěšením předmětů na kliku),
- nedopustte vložení jakýchkoliv překážek do otvoru mezi křídlo a rám (přivření předmětů),
- při jakékoliv manipulaci s křídly (okenními i dveřními) počítejte s jejich vysokou hmotností (okenní křídlo až 60 kg, dveřní křídlo až 100 kg),
- nenechávejte okna a dveře otevřené bez dohledu – může dojít ke zranění či poškození prvku vlivem větru a průvanu. V době Vaší nepřítomnosti uzavírejte balkónové dveře a okenní prvky z důvodů rizika poškození těchto prvků při pohybu v průvanu a z důvodů rizika zatečení do vnitřního prostoru při dešti a nárazovém větru.

- Při otevírání oken a balkónových dveří postupujte s citem a zabraňte narážení křídel do stěn a ostění, v opačném případě dojde k jejich poškození či vyvrácení.
- V žádném případě na venkovní parapet oken nepokládejte žádné předměty (ani květináče) z důvodu možného pádu těchto předmětů a možného zranění osob pohybujících se pod vašimi okny.

7.5.3 Čištění

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

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

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

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

V prvních měsících užívání okenních a balkónových sestav může vlivem sednutí mechanismů dojít ke ztížené manipulaci s křídly. Tento jev je dodavateli oken znám. Pokud bude potřeba, seřízení oken vám bezplatně zajistí RT do 6ti měsíců od data předání..

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

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

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

Správný způsob větrání okny:

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

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

Kondenzace vodní páry na povrchu okna

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

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

Povrchová kondenzace vodní páry na oknech zapříčiněná nadměrnou relativní vlhkostí vzduchu v interiéru či přítomností „zábran" (viz výše), jakož i škody s ní bezprostředně související nejsou předmětem záruky na okna, dveře a další konstrukce.
Na škody vzniklé nesprávným používáním oken a parapetů se záruční podmínky nevztahují.
Upozornění: Dbejte zvýšené opatrnosti u oken se sníženým parapetem, aby v případě jejich plného otevření nezůstalo v jejich blízkosti Vaše dítě bez dozoru!
U oken s nízkým parapetem je v některých případech nad volným prostorem osazena bezpečnostní pojistka, která při použití zabraňuje otevření oken dětmi a zároveň umožňuje mít okna vyklopená a okny větrat.

7.6 Použité povrchové úpravy

7.6.1 Anhydritové podlahy

Podlaha ve Vašem bytě je provedena jako těžká plovoucí, tzn., že je po obvodě oddělena od stěn přes vloženou dilataci. Tento stav (spára mezi podlahou a stěnou) musí být zachován, na což je nutné upozornit případného dodavatele podlah. V ploše podlah zároveň není závadou řízená dilatační spára mezi jednotlivými místnostmi.
Do konstrukce podlah je zakázáno provádět jakékoliv zásahy z důvodů rizika poškození rozvodů vody, topení a elektroinstalace, které jsou ve skladbě podlahy vedeny. Montáž prahů či přechodových lišt povrchových krytin je možná pouze za předpokladu použití technologie lepení.
Dovolené rovnoměrné zatížení podlahových konstrukcí:
byty . . . . . 150 kg/m^2
chodby a schodiště. . . . . 300 kg/m^2
balkóny, terasy. . . . . 200 kg/m^2
garážová stání . . . . . 250 kg/m^2
Předpokládaná konstrukční výška finálních nášlapných vrstev podlahy dle projektové dokumentace činí cca 12-15 mm.

7.6.2 Vnitřní omítky a stěrky

V bytových jednotkách jsou použity na stěnách a stropech tyto materiály:
– stropy – sádrová stěrka
– stěny (mezibytové, mezipokojové příčky) – vápenosádrová jednovrstvá omítka
– stěny sociální zařízení – vápenosádrová jednovrstvá omítka

Výhodou sádrových omítek je jejich aktivní role při vyrovnávání vlhkostních podmínek vnitřního prostředí. Sádrové omítky vlhkost částečně pohlcují v době zvýšené relativní vlhkosti, a naopak uvolňují v období snížené relativní vlhkosti. Další výhodou je snadná a neznatelná oprava v případě poškození. V případě opravy sádrové omítky postupujeme dle hloubky a rozsahu poškození následovně: Při poškození od 3mm výše očistíme místo opravy a odstraníme volné části omítky. Připravíme si rychle tuhnoucí pevnostní sádru 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 sádru, zarovnáme a necháme asi hodinu zaschnout. Potom naneseme finální sádru 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 sádru 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 naneseme finální sádru tak, abychom, roztáhli sádru do 200 mm okolo poškozeného místa. Sádra se nanáší v co nejtenčí vrstvě, aby vyplnila pouze mikrospáry. 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 Obklady a dlažby

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

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

Keramické podlahy a obklady se snadno a rychle čistí teplou vodou s běžnými čisticími 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, oloupání, 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 utěsňovat za použití správných materiálů (sanitární – fungicidní spárovací hmoty nebo sanitárními tmely s přídavkem fungicidu, např. sanitárním silikonovým tmelem). Vyvarujte se užití síly při čištění zatmelených spár. Silikonový tmel je trvalé pružný a při použití nadměrné síly dojde k jeho vydrolení. Silikon má omezenou životnost- max. dva roky. Je ho třeba v pravidelných intervalech měnit. Degradovaný silikon není možno považovat za vadu, jedná se o pravidelnou údržbu.

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

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

7.6.4 Malby

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

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

Z počátku užívání (1–3 roky) může dojít ke vzniku vlasových trhlin /šířka cca 0,1mm/, jejichž příčinou je dotvarování a objemové změny vlivem postupného vysýchání 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 vodou ředitelné barvy. Pro úklid a údržbu používejte vlhký hadřík s přidáním saponátu. Nepoužívejte čistící přípravky obsahující abraziva nebo jiné nevhodné chemikálie, nepoužívejte standardní houbičky na mytí nádobí a jiné předměty obsahující abrazivní materiál.

7.7 Vstupní dveře do bytové jednotky

7.7.1 Bezpečnost vstupních dveří a jejich protipožární funkce

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

Svou funkci plní pouze ve stávajícím stavu tzn., včetně ocelových zárubní, prahů a při neporušení těsnění a protipožárních zpěňovacích pásek. Tyto dveře podléhají pravidelným revizím.
Provozovatel nebo jím určená osoba je povinen průběžně provádět kontrolu požárního uzávěru. Provádí kontrolu:

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

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

7.7.2 Povinné servisní prohlídky dveří

Provozovatel (u společných prostor je to SVJ a u vstupních dveří do bytové jednotky a dveří do samostatných komor v obytných podlažích majitel bytové jednotky, nebo vlastník komory) požárního uzávěru je ze zákona povinen zabezpečit vykonání pravidelné kontroly požárního, resp. kouřotěsného uzávěru nejméně jednou za rok. 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 (nedrhne) 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, zástrče, 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, zástrče, 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 mechanizmu. U dveří SAPELI je zakázána manipulace se zamykacím systémem při otevřených dveřích.

7.8 Vnitřní dveře v bytové jednotce

Vnitřní dveře jsou dle standardu osazeny výškově dle technologického listu stavby, tzn., že spára mezi hrubou podlahou a spodní hranou obložky umožňuje osadit přibližně 12 mm vrchní nášlapnou vrstvu podlahy (plovoucí lamino podlaha, dlažba, koberec).
Upozornění: V případě, že v bytě bude položena podlahová krytina menší tloušťky, než 12 mm lze vzniklou spáru zaplnit trvale pružným tmelem odpovídajícího složení (nejedná se však o záruční vadu). V jiných případech, např. při klientské montáži dřevěných parket o tloušťce vyšší než 12 mm lze obložkovou zárubeň zkrátit – přiříznout. Z důvodu zachování záruky kontaktujte autorizovanou montážní a prodejní firmu dveří Sapeli (kontakt Vám poskytne správce objektu), která po objednání a za úhradu toto zkrácení provede.
V případě, že použijete podlahovou krytinu o nízké tloušťce (např. vinyl) je vhodné celoplošně provést předem podlahovou stěrku tak, aby povrch podlahy byl v dostatečné výšce. Obložkové zárubně jsou opatřeny obvodovým těsněním, které může z počátku částečně ztížit zavírání křídel. Tento jev by měl po dotvarování těsnění pominout.
Podmínkou dlouholetého užívání dveří je přiměřené a šetrné zacházení, vhodná údržba. Dveře používejte běžným a šetrným způsobem. Nedovolte, aby došlo k nárazům do dveří, úderům různými předměty nebo násilné zavírání průvanem, kliku dveří nepřetěžujte.
Prvním a hlavním nepřítelem všech výrobků ze dřeva je vlhkost. Je proto nezbytné, aby byla relativní vlhkost v prostorách s těmito dveřmi udržována okolo 50 % (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 nezbytně nutné provozovat výrobky ve vyschlých prostorách bez nadměrné vlhkosti. Pokud zjistíte např. rosení oken, je to známkou stoupání vlhkosti. K odvrácení tohoto nebezpečí obvykle stačí vylepšit větrací režim. Hodně topit v zimě nestačí. Teplý vzduch vlivem svého rozpínání pojme sice určité množství vlhkosti, po vychladnutí však zase stejné množství vyloučí ve formě sražené vody.

Pro odstranění nečistot z povrchu dveří stačí jemný suchý, nebo jen lehce navlhčený (flanelový) hadřík. Nepoužívejte práškové čisticí prostředky ani drátěnky. Rozhodně se vyvarujte používání vody jinak než jen pouze pro navlhčení hadříku, který před použitím důkladně vyždímejte. Obdobně i prosklené plochy je třeba ošetřovat tak, aby nedošlo ke styku ozdobného rámečku s nepřiměřeným množstvím vody. Pokud chcete zvýšit lesk, je možno použít prostředky pro ošetření nábytku. Jestliže s nimi nemáte dostatečné zkušenosti, vyzkoušejte je nejprve na méně viditelném místě, vyčkejte, a pokud je výsledek uspokojivý, použijte je na celé dveře.
Pro čištění skel používejte prostředky k tomu určené tak, aby tento roztok nepůsobil negativně na povrch okenního křídla.
Při čistění zárubní, dveřních křídel a všech typů výplní se nesmí používat ostrých předmětů, drátěnek a přípravků, ve kterých je obsažen písek či jiné pevné abrazivní částice z důvodu nebezpečí poškození povrchové úpravy nebo opláštění výrobku. Nesmí se používat organická rozpouštědla, ředidla, kyseliny a louhy.
Zámky, závěsy a spodní vedení promazávejte pravidelně min. 1x měsíčně a udržujte je v čistotě. 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 nepřípustné vkládat zarážky proti zavření dveřních křídel do části mezi dveřní křídlo a zárubeň na straně pantů (hrozí deformace nebo vylomení dveřních závěsů), zajištění dveřních křídel proti uzavření zamknutím zástrče v otevřené poloze (hrozí deformace zástrče zámku a protiplechu na zárubni). U dvoukřídlých dveří (pevné křídlo) je třeba uzavírat oběma zástrčemi, aby nedocházelo ke křížení dveřního křídla nebo dokonce k jeho vylomení.

7.9 Rozvody a zařizovací předměty ZTI

7.9.1 Bytové rozvody – vodovod

Hlavní uzávěry studené a teplé užitkové vody včetně vodoměrů jsou umístěny v bytech za instalačními dvířky, ve výjimečných případech v kuchyních na prostupu z instalační šachty za kuchyňskou linkou. Odečty spotřeby teplé a studené vody spotřebované jednotlivými majiteli bytů jsou prováděny dálkovým odečtem. V kuchyni je nutné zabezpečit při montáži Vámi vybrané kuchyňské linky přístup k vodoměrům. V bytech jsou osazeny vodoměry s komponentem pro dálkový odečet.
V případě nutnosti zásahu do těchto zařízení je nutno kontaktovat správce objektu. V opačném případě hrozí sankce, popřípadě náhrada vzniklé škody.
Údržba všech kulových uzávěrů spočívá v tom, že jednou za tři měsíce je nutné kulový uzávěr zavřít a otevřít. Uzavření těchto ventilů je bezpodmínečně nutné při jakémkoliv zásahu do vnitřních rozvodů v jednotce či v případě havárie.
Rozvody v bytech jsou vedeny v podlahách a přizdívkách k jednotlivým zařizovacím předmětům. Častým zdrojem poruch bývá přerušení potrubí při vrtání do stěn. Oprava takto poškozeného potrubí je obtížná a rovněž nespadá do záručních oprav.
Upozornění: Při dlouhodobé nepřítomnosti majitele bytu doporučujeme uzavřít přívody teplé i studené vody.
V místech, kde je vysoký tlak vody, lze někdy zaslechnout bouchání nebo klepání ve vodovodu. To může být způsobeno náhlým uzavřením výtokové armatury. Příčinou hluku mohou být také opotřebované nebo uvolněné podložky a matice, uvolněné součásti kohoutů, špatné či opotřebované těsnění nebo vzduch v potrubí. Při normálním provozu vodovodu může v potrubí dojít ke vzniku slabého klepání, které je způsobováno zejména myčkami a pračkami, jejichž mechanické ventily se uzavírají velmi rychle a vytvářejí tak tlakovou vlnu postupující potrubím. Většina uživatelů dokáže bez problémů odlišit obvyklé zvuky vznikající provozem vodovodního systému. V případě pochybností je lépe kontaktovat správce objektu a předejít tak možné problémy.

7.9.2 Bytové rozvody – kanalizace

Splaškové vody jsou z bytu odváděny připojovacím potrubím do jednotlivých instalačních šachet umístěných v bytových jádrech. V případě ucpání zajistí vyčištění kanalizace správce objektu ve spolupráci s odbornou firmou.

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

7.9.3 Závěsné splachovací WC

Závěsná WC jsou osazena splachovacím systémem např. AlcaPlast. 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 část tlačítka.
Čištění keramických a plastových zařizovacích předmětů je možno provádět k tomu určenými standardními čisticími prostředky, v žádném případě mechanickými prostředky (drátěnkami, brusnými látkami nebo prostředky s obsahující nevhodné chemické látky a abraziva apod.), které mohou způsobit poškození povrchů. Takové poškození je kvalifikováno jako porušení záručních podmínek. Neodborné zásahy do splachovacích systémů jsou kvalifikovány jako porušení záručních podmínek.
Sedátka vyrobená z duroplastu či termoplastu nedoporučujeme čistit čistícími přípravky na bázi chlóru. Po použití podobného typu čisticího 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 polonohou anebo nohou (sloupem).

7.9.5 Vana – sprchová vanička

V koupelnách jsou osazeny standardní plechové smaltované vany, nebo akrylátové vany a sprchové vaničky se zástěnami. Vany jsou vybaveny automatickými odtokovými komplety. Vanový sifon je umístěn pod odtokem z vany. Jeho provedení je z montážního hlediska provedeno jako bezúdržbové. Čištění odpadu provádíme zásadně vrchem, tj. aplikací příslušného čisticího prostředku nepoškozujícího povrch daného zařizovacího předmětu a jeho součástí do odpadu. Revizní otvor je zakryt obkladačkou se zasilikonovanou spárou a lze jej najít poklepem na obklad vany. V případě potřeby lze příslušnou obkladačku oříznout ostrým nožem a uvolnit. Zpětnou montáž provést opačným způsobem, tj. osadit na místo, vystředit spáry a utěsnit silikonovým tmelem.
Vany, případně jejich kovové součásti jsou spojeny na uzemnění. V případě demontáže vany nebo sprchové vaničky, nebo jejích 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 znečisteným dnem atd.). Nevylévejte vodu znečištěnou abrazivními a sypkými 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 čistění 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 občasné zalití všech sifonů (zejména v letním období) vodou. V opačném případě dojde k vyschnutí vodních clon v sifonech a do bytové jednotky budou se značným zápachem odvětrávána kanalizační potrubí objektu.

Zástěny k vanám a sprchovým koutům:
Záruka platí na všechny vlastnosti všech dodaných produktů, na jejich vzhled a kvalitu povrchu. Nevztahuje se pouze na poškození způsobená mechanickými nebo chemickými vlivy (např. nevhodným ošetřením povrchu) a na poškození způsobená nevhodným používáním výrobku. Stejně jako ostatní materiály vyžaduje i sklo či plast sprchové zástěny pravidelné čištění a údržbu. Kvalitu prosklení můžete 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 pozvolna otevírán otvor 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 pozvolna studená voda mísí s teplou tak, že při doražení páky doprava poteče voda studená. Jednoduchým pohybem tak lze snadno namíchat požadovanou teplotu a množství vody. Umyvadlová baterie může být na zadní straně opatřena pákou ovládající zátku sifonu. Vytažením směrem nahoru se zátka odpadu uzavře, otevření nastane, pokud je páka stlačena dolů. Pro správnou funkci baterie je nutno občas vyčistit sítko na výtoku a odstranit z něj případné usazeniny. V některých umyvadlech je osazen i umyvadlový systém klik – klak. Zde je nutné minimálně 1x ročně ventil vyšroubovat, vyčistit a zkontrolovat těsnicí gumičku.
Baterií 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 čisticího prostředku, následně omýt čistou vodou a vyleštit kusem látky do sucha.

Poškození nesprávným zacházením, čištěním, údržbou nebo neodborným zásahem je kvalifikováno jako porušení záručních podmínek. K zajištění správné funkce vodovodních armatur je zapotřebí občasné (pravidelné) pročištění vnitřních sítek 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 propláchnutí. Při demontáži sítek 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 podmítkový. 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
Vývod studené vody v kuchyni je navržen bez zpětné klapky, pokud budete na přívod vody připojovat spotřebič, je nutné, aby na přívodu vody do spotřebiče byla zřízená zpětná klapka z důvodu možnosti kontaminace viz. ČSN 75 5409: únor 2013 – Vnitřní vodovody.

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

7.10 Rozvody elektro – silnoproud a slaboproud

7.10.1 Silnoproud – Přívod a bytový rozvaděč, bytové rozvody, zařizovací předměty. Elektroinstalace silnoproud
Jednotlivé byty jsou napájeny z patrových elektroměrových rozvaděčů, ve kterých číslo odběrného místa odpovídá označení bytové jednotky. V rámci předávacího řízení každý majitel jednotky obdrží klíčku k otevírání patrového rozvaděče. Otevírání těchto patrových rozvaděčů je přípustné pouze v případě, že dojde ke shození (vypnutí) hlavního bytového jističe. V tomto případě vyhledejte příslušný jistič na společné chodbě (je označen číslem Vašeho bytu) a zapněte jej tlakem na ovládací páčky směrem nahoru. V této skříni jsou osazeny elektroměry a lze zde odečítat a zároveň kontrolovat celkovou spotřebu elektrické energie.
Upozornění: Dbejte na důsledné uzavírání ocelových dveří na elektroměrových rozvaděčích, zabráníte možnosti úrazu elektrickým proudem. Tyto dveře mají také funkci protipožárního uzávěru.
Měření elektrické energie pro byty je umístěno ve stoupačkových rozvaděčích v každém patře. Obecně platí, že elektroměry bytů na patře jsou umístěny ve stoupačkovém rozvaděči stejného patra. Elektroměry pro jednotlivé byty jsou již osazeny a stav elektroměrů byl zapsán při přejímce bytů.
Vlastní jištění bytové jednotky se nachází v pojistkové skříni nad vstupními bytovými dveřmi. Automatické jističe jsou označeny a v případě odpojení okruhu jističe jej nahodíme tlakem na ovládací páčku směrem nahoru.
K samočinnému vypnutí jističe může dojít i přetržením vlákna v žárovce, potom stačí vypnutý jistič opět zapnout a je vše v pořádku.

Dalším důvodem samočinného vypnutí jističe může být i příliš velký výkon připojeného spotřebiče na zásuvkový okruh, nebo vadný spotřebič. Pokud se však nejedná o žádný z uvedených důvodů, jde patrně o závadu na instalaci a je nutné zavolat odbornou firmu elektro, která závadu odstraní. V žádném případě se nesnažte 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 vestavěným ventilátorem. Ochrana před nebezpečným dotykovým napětím je dle ČSN 33 2000-4-41 zajištěna samočinným odpojením od zdroje a proudovým chráničem, v prostorách koupelen je provedeno ochranné pospojení.
Doporučujeme pro zapojení elektrospotřebičů obsahujících elektroniku (televize, videa, počítače) osadit do bytového rozvaděče nebo do zásuvky přepěťovou ochranu. Zásah do rozvaděče je možné pouze za pomoci odborné firmy.
Upozornění: V koupelnách a WC musí být instalována osvětlovací tělesa s předepsaným krytím IP 44, resp. IP 45 určené do zóny II.
Instalované rozvody – trasy vedení elektrických rozvodů – jsou vedeny v podlaze a následně svisle, event. vodorovně jako spojnice viditelných prvků elektroinstalace (vypínač, zásuvka, elektrokrabice, vývod pro světlo, ventilátor, venkovní žaluzie) a mají následující ochranná pásma:
celá vnitřní – bytová stěna u vstupních bytových dveří, eventuálně i boční stěny do vzdálenosti 500 mm.
na stěnách 200 mm na každou stranu od osy spojnice viditelných prvků elektroinstalace (vodorovné i svislé)
na stěnách 200 mm na každou stranu od špalety oken – přívod pro venkovní žaluzie
na stěnách 400 mm od stropu a od podlahy po obvodu místnosti
celá plocha podlahy
Výše uvedený popis ochranných pásem má pouze informační charakter a nemůže podchytit veškeré trasy rozvodů elektroinstalace.
V ochranných pásmech elektrických vývodů je zakázáno provádět jakékoliv práce (vrtání, sekání apod.), které by mohly způsobit poškození rozvodů a následně zapříčinit riziko těžkého úrazu či smrti!
Doporučujeme před jakýmkoliv zásahem do stěn a stropů prověřit trasy vedení el. rozvodů pomocí k tomu určených detekčních zkoušeček, případně tuto činnost svěřit příslušnému odborníkovi – elektrikáři.
Příprava pro montáž spotřebičů kuchyňské linky: V prostoru kuchyně je instalován rozvod elektřiny, ukončený v 5 krabicích – viz samostatný obrázek s popisem.

Problémy s elektroinstalací: Pokud nefungují zásuvky ve zdi nebo světelné okruhy, zkontrolujte nejprve automatické jističe nad bytovými dveřmi – zcela je vypněte a zase zapněte, event. i hlavní jistič v elektroměrové 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. **Zde pozor na případnou záměnu s přepínačem otáček pro ventilátory na WC anebo v koupelně, kdy by příslušný obvod zůstal stále pod napětím !!!**
Zásuvky instalované ve Vašem bytě jsou určeny ve standardu pro připojení elektrických spotřebičů na napětí 230 V/50 Hz/20 A. Upozorňujeme však na to, že je možné připojovat elektrické spotřebiče pouze bezpečné a schválené pro provoz v ČR podle zákona č. 22/97 Sb. Spotřebiče připojené přes zásuvky musí být vybaveny normalizovanou připojovací šňůrou s příslušnou vidlicí. V této souvislosti Vás rovněž upozorňujeme na nebezpečí úrazu elektrickým proudem v prostoru koupelny. Není dovoleno používat elektrické spotřebiče při pobytu ve vaně nebo při sprchování. Dále upozorňujeme na připojování takových elektrických spotřebičů, které nejsou určeny do prostoru koupelny (tj. např. přímotopný panel s odkrytou topnou spirálou). Podobně jako u elektrického osvětlení není dovoleno ani u zásuvek demontovat kryt a případné očištění krytu zásuvky provádět pouze ve vypnutém stavu.

Doporučujeme rovněž těm rodinám, kde jsou malé děti, dodatečně vybavit zásuvky dětskými krytkami proti úrazu elektrickým proudem. Ve většině domácností je nejproblémovější kuchyně, používá se mnoho různých spotřebičů, ať už přenosných nebo zabudovaných do nábytku. Chceme Vás proto upozornit na to, že elektrický spotřebič, který je pevně zabudován do nábytku, musí být k této instalaci určen a výrobce takového spotřebiče Vám je povinen předložit návod na instalaci a používání. Dále Vás musíme upozornit, že elektrické spotřebiče pevně připojené na síť (tj. např. sporák, digestoř atp.) musí být připojeny pouze odbornou osobou s elektrotechnickou kvalifikací (elektrikářem). Rovněž instalace tepelných spotřebičů s sebou přináší nebezpečí vzniku požáru, upozorňujeme proto na bezpečné vzdálenosti takových spotřebičů od hořlavých látek.
Pro připojení spotřebičů do zásuvek na terasách a balkónech platí požadavek na zapojení pouze takových spotřebičů, které jsou vhodné do venkovního prostředí. Nenechávejte zapojené spotřebiče bez dohledu, nenechávejte zapojené spotřebiče při dešti atd.
Zařízení elektroinstalace Vašeho bytu byla uvedena do provozu dnem kolaudace a vystavením „výchozí revize elektro", následná, „periodická revize" musí být provedena do 5 let, tak jak ukládá ČSN 331500 a je právě na Vás jako na majitelích a provozovatelích, zajistit v zájmu své vlastní bezpečnosti tuto revizi.

7.10.2 Slaboproud – Přístupový systém, domácí telefon, telefon, STA, SEK
Televizní a telefonní přípojka, domácí telefon, datové rozvody
• Televizní a telefonní přípojka
V bytové jednotce je instalován základní rozvod televizního signálu, umožňující příjem digitálního signálu stanic při použití vlastního set top boxu nebo televize s DVB-T2. Vývod se zásuvkou je zpravidla přiveden do obývacího pokoje. Součástí bytových rozvodů je zároveň i příprava umožňující příjem kabelové televize a internetu prostřednictvím poskytovatelů těchto služeb. Předmětná dodávka (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 vrátného a tlačítkových modulů vstupního panelu. Stisknutím jednoho z tlačítek na panelu vstupního tabla se aktivuje bzučák domácího telefonu volaného účastníka. Domácí telefon obsahuje prvky potřebné pro zajištění audio komunikace a tlačítko pro ovládání elektrického zámku vchodových dveří do objektu. Po zaznění vyzváněcího tónu zdvihneme sluchátko a provedeme hovor. Otevření elektrického zámku provedeme stlačením tlačítka s označením klíče. Systém pracuje v základním provedení, tzn., neumožňuje komunikaci mezi jednotlivými účastníky.
Elektrický zámek je instalován na vstupních dveřích do objektu. Umožňuje dálkové otevření nezamčených vchodových dveří nebo branek. Odtlačit dveře lze jen po dobu stlačení tlačítka na domácím telefonu. Stlačení vybavovacího tlačítka je signalizováno bzučením elektrického zámku.
Na chodbě objektu je u každého bytu umístěno zvonkové tlačítko. Jeho stisknutím je v příslušném bytě signalizováno vyzváněním domovního telefonu (odlišný tón). Takto je signalizována návštěva 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. Označte prosím vizitku pomocí samolepicí popisky, po zabydlení objektu správce zajistí definitivní popis dle Vašeho označení.

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

7.11 Rozvody a zařizovací předměty ÚT

7.11.1 Bytové rozvody – ústřední topení

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

Zejména v první topné sezóně 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 útlumu během topného období v průměru cca 18 °C. (vyhl. č.193/2007 Sb., v platném znění).

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

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

Hlavní celková spotřeba pro celý objekt je měřena ve výměníkové 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 uzávěru je také umístěno podružné měření přivedeného tepla - kalorimetr. Odpočet spotřeby je provádět dálkově bez nutnosti přístupu do bytů.

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 seřízena na požadovaný průtok a je výslovně zakázáno jakkoliv zasahovat do nastavení armatury, aby se neporušil nastavený hydraulický systém topné sítě. Jejich nastavení je zaznamenáno u dodavatele a při neodborné manipulaci dojde ke změně nastavení průtoků na stoupacím vedení a z toho vyplývající nutnosti nového kompletního zregulování topného systému – porušením plomby na regulačních ventilech pozbývá vlastník nárok na uplatnění reklamace. Jednotlivá tělesa jsou opatřena uzávěry na vstupu do tělesa. Regulační ventil pod termostatickou hlavicí 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 5. anebo 6. NP. V těchto případech se prosím obraťte na správu objektu, která prohlídku před topnou sezonou 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 hlavicemi na jednotlivých tělesech. Termostatická hlavice se ovládá otáčením dle stupnice na číselníku od polohy 0 – zavřeno, přes polohu * - těleso je chráněno proti zamrznutí, do polohy 1–5 stupeň – teplota vzduch v místnosti. Jednotlivé stupně na hlavici odpovídají teplotě vzduchu v místnosti, nikoliv teplotě na tělese! Nastavení na stupeň 3 odpovídá teplotě vzduchu v místnosti cca 20 °C. Pod termostatickou hlavicí je osazena ventilová vložka, nastavená na konstantní hodnotu průtoku. S touto vložkou nesmí být neodborně manipulováno, stejně jako s vnitřními mechanismy termostatické hlavice.
Otopná tělesa jsou na vstupu vybavena uzavíracími armaturami, které slouží k uzavření potrubí při manipulaci s tělesem. Ve spodní části tělesa je vypouštěcí šroub a v horní části odvzdušňovací ventil. V případě snížení výkonu otopného tělesa – nehřeje zadní část – je nutné odvzdušnit otopné těleso odvzdušňovacím ventilem. Manipulaci příslušnými armaturami je možno provádět pouze speciálními nástroji a je lépe ji svěřit odborné firmě.
Aby se zamezilo snížení tepelného výkonu, je vhodné odstranit před topnou sezonou z přestupní plochy prach, nejlépe vysátím nebo kartáčem navlhčeným v saponátovém roztoku. Povrchová úprava otopných těles je provedena práškovým lakem. Nepoužívejte čistící 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 dvouotáčkové ventilátory s časovým doběhem nastaveným na cca 3 minuty. V místnostech se zvýšenou vlhkostí (koupelna, WC) je důležité, aby byla vždy řádně větrána po jejím použití vestavěným ventilátorem. Z ventilátoru je nutno občas vysát prach, aby nedocházelo k jeho zpětnému víření v odvětrávaném prostoru. Poškození koupelnových dveří a jejich obložek či vnitřních sádrokartonových 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. Seřízení doběhu ventilátoru se provádí v bytových rozvaděčích, umístěných nad vstupními dveřmi.

ÚDRŽBA ventilátorů:

Ložiska ventilátorů jsou samomazná, jsou určena k dlouhodobému používání a nevyžadují žádnou údržbu. Je třeba provádět čištění ventilátoru, aby nedocházelo k usazování nečistot na oběžném kole ventilátoru a nedocházelo tak k jeho rozvážení a následnému poškození ložisek vibracemi. Usazený prach na mřížce ventilátoru lze čistit vysavačem a vlhkým hadříkem – pozor na riziko úrazu elektrickým proudem.
Upozornění: namontované typy ventilátorů jsou vhodné pro osazení v koupelnách, vyvarujte se přesto jejich přímému sprchování či jiné dlouhodobé zátěži vodou (stékající voda). V případě, že se rozhodnete dodaný typ ventilátoru vyměnit za jiný, použijte po dohodě s odborně způsobilou osobou typ, který je určený do dané zóny se správným krytím. **V případě použití nevhodného typu ventilátoru Vám hrozí úraz elektrickým proudem.**
ELEKTRICKÁ INSTALACE A BEZPEČNOST:
Obecně je nutno dbát ustanovení ČSN 12 2002 a ostatních souvisejících předpisů. Při jakékoliv revizní či servisní činnosti je nutno ventilátor odpojit od elektrické sítě, což by měla provést odborně způsobilá osoba.

7.12.2 Odvětrání – kuchyně

V prostoru kuchyňského koutu se nachází příprava pro připojení digestoře. Digestoře musí být vybaveny funkčními zpětnými klapkami. . V dodávce kuchyně a jejího napojení musí být osazena silikonová klapka v potrubí, jedná se o samostatnou klapku, mimo klapku, která je součástí dodávané digestoře. Vývody pro kuchyně jsou zavíčkovány 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) 60 Pa 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 nutné dodržet minimální délku tohoto potrubí 500 mm od vlastního stoupacího potrubí!

7.12.3 Chlazení UPS a bytů (pouze klientský výběr)

Použitý systém chlazení

Pro chlazení bytů je použit systém přímého chlazení Multisplit. Jako zdroj chladu jsou navrženy venkovní chladící jednotky se vzduchovým kondenzátorem, umístěné na střeše.
Pro chlazení místností UPS – záložních zdrojů jsou osazeny jednotky v prostoru garáží v 1. anebo ve 2. pp objektu.
Zdroj chladu řeší přívod chladu do vnitřních chladících jednotek v místnostech.
V jednotlivých místnostech bytu jsou potom instalovány cirkulační nástěnné chladící jednotky, které řeší dochlazení prostoru dle požadavku uživatele.
Vnější jednotka je s vnitřními jednotkami propojena potrubím chladiva a komunikačním kabelem.
Zařízení může být provozováno nejen ve funkci chlazení, ale i v režimu tepelného čerpadla, jako doplňkový zdroj vytápění. Klimatizační jednotky pro komerční plochy objektu X jsou umístěné v garážích 1.pp nad parkovacími stáními.

Ovládání a regulace zařízení:
• Regulace vnitřních chladících jednotek je řešena pomocí infra ovladačů dodávaných s chl. jednotkami.

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 hliníkového lakovaného plechu včetně podkladních pásů a spojovacího materiálu. 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).

7.13.3 Umístění stínících prvků na fasádu domu

Umístění prvků na fasádu domu mající dopad na jeho vnější vzhled (markýzy, pergoly, zasklení, rolety, venkovní žaluzie apod.) podléhá odsouhlasení družstva a autora projektu, jehož je podoba domu duševním vlastnictvím. V případě rozsáhlého zásahu je nutné zajistit řádné stavební povolení! V případě instalace je nutná realizace odbornou firmou po dohodě s oddělením záručního servisu. V případě neodborné manipulace odpovídá stavebník

(majitel bytu) ostatním členům společenství vlastníků jednotek za případnou vzniklou škodu. Pro umístění stínících prvků s elektroovládáním je osazena příprava pro žaluzie v podobě zabudovaného skrytého kastlíku a přívodu kabelu el. Energie který je ukončen ve špaletě okna

7.14 Terasy, balkóny, předzahrádky, komory

7.14.1 Dlažba balkónů

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

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

V případě námrazy a sněhu nepoužívejte posyp solí ani jiné rozmrazovací přípravky a ani rozpouštění sněhu a ledu horkou vodou nebo vzduchem, plamenem. Není vhodné shrnovat sníh na větší hromady a zanechávat ho na konstrukcích objektu. Dlažba balkonů je pouze pochozí, není určena k manipulaci s těžkými břemeny či stavbě lešení nebo jiných dočasných konstrukcí, stěhování apod. Zatížení balkonů je počítáno podle ČSN 73 0035 Zatížení stavebních konstrukcí a je počítáno s užitným zatížením 2,0 kN/m^2 (200 kg/m^2). Nelze tedy na balkóny umísťovat např. masivní truhlíky na zeleň, bazény, těžký nábytek atd., balkony a terasy jsou uvažované pouze pro pohyb osob.

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

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

7.14.2 Dlažba teras, odvodnění

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

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

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

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

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

V zimním období je nutno pravidelně kontrolovat funkčnost vpustí obzvláště v období, kdy dochází k pravidelnému střídání plusových a minusových teplot. Zjistíte-li nefunkčnost odvodnění teras, oznamte tuto skutečnost neprodleně správci objektu. V případě neřešení hrozí, že dojde k přetečení dešťové vody do bytové jednotky Vaší nebo pod Vámi.

Údržba – Každý 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 nejdou k tíži zhotovitele.

Dále je zakázáno umístění těžkých květináčů a jiných materiálů stejně jako nábytku na terasy, a to hlavně v místě vpustí. Tento počin může mít za následek špatnou funkčnost odtoku vody z prostoru terasy a způsobit škody zatečením do objektu, za což odpovídá majitel (klient) bytové jednotky.
Upozornění: Je zakázáno obvodovou drenážní vrstvu a spáry upravovat např. cementovou zálivkou, zásypem hlínou, zapískováním či jiným způsobem, drenážní funkce musí zůstat zachována.
Naopak, z důvodu zachování správné funkce vsakování a odvodu dešťových ploch z plochy terasy je nutno věnovat zvýšenou pozornost udržení čistoty ve spárách mezi dlaždicemi a případné usazeniny odstranit vyškrabáním vhodným nástrojem.
Upozornění: V žádném případě na zábradlí vašeho balkónu a terasy nepokládejte žádné předměty (ani květináče) z důvodu možného pádu těchto předmětů a možného zranění osob.
OBECNÉ UPOZORNĚNÍ: Ke správné údržbě objektu patří i pravidelné odklízení sněhu. Na terasách, balkónech a parapetech jste za úklid napadaného a navátého sněhu odpovědni Vy (klienti, obyvatelé, nájemníci, uživatelé). Aby se předešlo následným škodám a aby byla co nejdéle udržena funkce všech stavebních a odvodňovacích konstrukcí, je nutno navátý sníh a led odstranit v co nejkratší době, maximálně do druhého dne. Při odstraňování sněhu je nutno dbát na bezpečnost takto prováděné údržby (neshazovat z výšky na nezabezpečené prostranství atd.). Není vhodné shrnovat sníh na větší hromady a zanechávat ho na konstrukcích objektu.

7.14.3 Předzahrádky

U objektu N 1 jsou na východní straně nad stropem spojovacího krčku garáží umístěné předzahrádky.
Na tyto předzahrádky není možné vysazovat keře a stromy do skladby souvrství, ale pouze do truhlíků a nebo do nádob které budou osazeny na tomto terénu. V případě osazení přímo do skladby předzahrádky hrozí vážné poškození hydroizolačního souvrství a náklady na opravu budou vymáhány po majiteli bytu!

7.14.4 Komory

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

7.15 Zámečnické fasádní konstrukce

Zámečnické konstrukce – zábradlí na lodžiích, balkónech, pokud nejsou hliníkové, jsou vyrobeny standardním postupem (svařováním, šroubováním a nýtováním) a opatřeny venkovní protikorozní úpravou zinkováním.
Ocelové a skleněné zábradlí slouží k zamezení pádu osob z obvodových balkonů objektu a je dimenzováno, vyrobeno a osazeno jen k tomuto účelu. Zábradlí v žádném případě nemůže být použito jako kotvící či nosná konstrukce např. pro horolezce, různé kladkostroje, zdvihací a spouštěcí plošiny apod.
Následně uvádíme základní pravidla provozování hlavních skupin zámečnických výrobků:

- Neprovádět žádné zásahy do konstrukcí, nevyužívat konstrukce k montáži jiných komponentů (antény, držáky antén, jiné výplně, květníky apod.) nedemontovat jednotlivé díly konstrukcí.
- Nevystavovat zábradlí nadměrnému mechanickému namáhání (zatížení) či poškozování nad rámec běžného provozu.
- U skleněného zábradlí je nutné kontrolovat kotvení, nezavěšovat předměty a neprovádět vrtání.
- U skleněných výplní zábradlí zabraňte jejich opakovanému prorážení ostrými předměty – dětská hra, zavěšení předmětů. Do skleněných výplní je zakázáno vrtat, či je jinak upravovat.
- Údržba skla i ocelových konstrukcí se provádí pouze neabrazivními čisticími 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 dělící příčky 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 podlaze místnosti. V případě, že se v místnosti pohybují děti, nenechávejte otevřené okno.
Všechna zábradlí jsou provedena podle projektové dokumentace a vyhoví normovým požadavkům. I přesto není vhodné v místnostech, balkónech a terasách nechat děti bez dozoru. Nestavte v blízkosti zábradlí, atik a oken nábytek nebo jiné předměty, které mohou děti bez dozoru použít k „vyšplhání" na konstrukci zábradlí.

7.16 Kuchyňské linky a dodatečné úpravy v bytových jednotkách

Jako vlastník bytové jednotky jste oprávněn provádět stavební úpravy a rekonstrukce své bytové jednotky podle svého přání za podmínky dodržení platných prováděcích předpisů a stavebních norem. Rozsah úprav je nutno posoudit z hlediska zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona a navazujících předpisů. V ojedinělých specifických případech je nutno žádat o vydání stavebního povolení či podat na příslušný stavební úřad oznámení (pro běžnou instalaci kuchyňských linek není potřeba). Doporučujeme Vám Váš záměr předem projednat se zástupci bytového družstva případně správcem objektu.
Pokud práce, jejichž provádění plánujete, vyžadují úpravy technické infrastruktury v rámci prostor Vaší budovy (majetek, který není ve Vašem výlučném vlastnictví), musíte si zajistit u správce objektu, popř. bytového družstva souhlas s provedením těchto prací.
Každý z Vás si bude po převzetí bytu zajišťovat dodávku a montáž kuchyňské linky.
Do místa budoucí linky máte přivedeno potrubí teplé a studené vody. Dále v instalačních krabicích jsou připraveny rozvody elektro. (3x zásuvkový obvod,1x světelný obvod a 1x třífázový obvod). Pro digestoř je připraven odtah, nezapomeňte, že je nutno použít digestoř se zpětnou klapkou. Doporučujeme Vám obrátit se na autorizovaného prodejce a projednat s ním i úpravy rozvodů vody, elektřiny, odpadů a VZT. Většina podmínek již byla specifikována v předchozím textu, pro přehlednost je zrekapitulujeme na příkladu kuchyňské linky:
Jsou zakázány zásahy do stěn, podlah a nosných konstrukcí. Z této podmínky vyplývá, že dotažení rozvodů sítí ke spotřebičům a zařízením je možno pouze v montážním prostoru za kuchyňskou linkou.
Zavěšení skříněk musí být provedeno pomocí takových materiálů, které garantovaně zaručí únosnost dle stěn, do kterých jsou kotveny (viz text výše) a jejich váha musí odpovídat max. možnému zatížení příčky tj. 0.40 kN/bm.
Je nutno respektovat ochranná pásma elektro rozvodů, všechny zásahy do elektrorozvodů podléhají vydání nové revizní zprávy.
Nově instalované vnější rozvody vody a kanalizace musí být řádně odzkoušeny. V případě jejich selhání hrozí riziko škod nejen na Vaší bytové jednotce, ale i na jednotkách sousedních!
Následující práce, úpravy, opravy a údržba uvnitř Vaší bytové jednotky musí být před prováděním ohlášeny správci objektu:

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

Provádění schválených stavebních prací uvnitř bytových jednotek a společných prostor budovy je možno provádět v souladu s příslušnými právními předpisy.
Práce prováděné dodavateli majitelů jednotlivých jednotek podléhají záruce těchto dodavatelů a dotčené konstrukce jsou tímto vyčleněny z celkové záruky na dílo poskytované naší společností.

8. ZÁRUKY

8.1 Záruky na vaši bytovou či nebytovou jednotku a společné části domu

Na předmět nájmu, který nájemce převzal podpisem předávacího protokolu, se vztahuje záruka vyplývající z odpovědnosti zhotovitele stavby za vady dokončeného díla. Záruční doba uvedená ve smlouvě mezi Bytovým družstvem KASKÁDY XIX a zhotovitelem stavby činí 36 měsíců od data převzetí stavby, kterým je 1.12.2026. Záruční doba stavby skončí dnem 30.11.2029.

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 KASKÁDY XIX u zhotovitele stavby předepsanou formou jako reklamace. Uznané reklamované závady je zhotovitel povinen bezplatně odstranit v zákonné lhůtě.

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

8.1.1 Závady, na něž se nevztahuje záruka

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

8.1.2 Soupis výrobků ve společných prostorách bytových domů se zákonnou záruční dobou 24 měsíců

Stavební a konstrukční práce:

dveřní kování, samozavírače, koordinátory zavírání, panikové zámky, elektrické otevírače, elektrické zámky
pohony automatických roletových mříží a garážových vrat
servopohony pro střešní světlíky
žaluzie včetně pohonů a větrné automatiky
zrcadla a iq zrcadla
požární rolety
závory
čistící zóna

Zdravotechnika a topení:

kalová čerpadla, sanitární čerpadla, kanalizační čerpadla
vyvažovací ventily, regulátory diferenčního tlaku, termostatické hlavice a termopohony, čerpadla,
vodoměry, vodoměrné soustavy, kalorimetry
rohové ventily , vodovodní baterie, vodovodní a kanalizační baterie
průtokové ohřívače

Vzduchotechnika:
ventilátory
požární větrání schodiště
klimatizace
zařízení rekuperace

Elektroinstalace:
koncové prvky, vypínače
zvonky a přístupový systém, audiopanel, telefony
kouřové požární hlásiče, pohybová čidla, čidla větru a deště, autonomní požární hlásiče
svítidla, baterie nouzového osvětlení
svítidla nouzového osvětlení
EPS centrála se záložním zdrojem, tlačítka hlavní a vedlejší
ústředna pro odvětrání chráněné únikové cesty včetně požárních hlásičů a tlačítek
UPS včetně bateriového modulu (na samotné baterie záruka 6 měsíců)
elektronické zabezpečení objektu
rozvaděče (komplet)

8.1.3 Soupis výrobků v bytě se zákonnou záruční dobou 24 měsíců
žaluzie včetně pohonů a větrné automatiky
ventilátory
topné rohože s termostaty
termostatické hlavice
klimatizační jednotky split
rohové ventily , vodovodní baterie, vodovodní a kanalizační baterie
zástěny, klozetová prkénka, průtokové ohřívače
zrcadla
silikonové a akrylátové tmely

9. POSTUP PŘI HLÁŠENÍ A REKLAMACI VAD

9.1 Obecná ustanovení

Tento postup při hlášení a reklamaci vad na předmětu nájmu a jejich příslušenství, nebytových prostor garážových stání, společných částí domu nebo pozemku (dále jen „předmět nájmu“) upravuje způsob a místo uplatnění ohlášení a reklamaci vad na předmětu nájmu.
Ohlášení a reklamace vad se vztahuje na případy uplatnění práv vyplývajících z odpovědnosti dodavatele stavby za vady předmětu nájmu, na němž stojí bytový dům ve vlastnictví Bytového družstva KASKÁDY XIX.
Vaším jediným partnerem při hlášení vad a vyřizování reklamací je Bytové družstvo KASKÁDY XIX, případně osoba k tomu Bytovým družstvem KASKÁDY XIX pověřená, na kterou se obracejte prostřednictvím reklamačního technika.
Vady předmětu nájmu ohlásí nájemce Bytovému družstvo KASKÁDY XIX 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 KASKÁDY XIX.
Bytové družstva KASKÁDY XIX je oprávněno kdykoliv změnit jak reklamačního technika, tak osobu odpovědnou za přijímání a administraci vad.

9.2 Standardní postup při hlášení vady

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

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

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

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

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

Hlášení vady je nutno předat reklamačnímu technikovi objektu výlučně v elektronické podobě prostřednictvím e-mailu na adresu: jana.hejna@finep.cz

9.3 Způsob a lhůty pro vyřízení odstranění vady

Evidenci všech nahlášených vad či vad, zjištěných Bytovým družstvem KASKÁDY XIX či technikem objektu, a jejich následnou reklamaci u dodavatele stavby zajišťuje podle pokynů Bytového družstva KASKÁDY XIX reklamační technik objektu. Reklamační technik potvrdí nájemci, který ohlásil závadu nejpozději do 7 pracovních dnů její zařazení do evidence reklamovaných závad.

Evidovanou vadu se Bytové družstvo KASKÁDY XIX zavazuje uplatnit u dodavatele stavby nejpozději ve lhůtě 30 dnů ode dne jejího podání, pokud se Bytové družstvo KASKÁDY XIX se členem družstva nedohodne jinak. Vyžádá-li si řešení odstranění vady delší čas pro její posouzení, bude Bytové družstvo KASKÁDY XIX o takovém postupu člena družstva informovat ve lhůtě podle předchozí věty. Vyřízením vady se rozumí i vyrozumění člena družstva Bytovým družstvem KASKÁDY XIX 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 bude vyřízena tak, že vadu odstraní dodavatel stavby na svůj náklad ve spolupráci s Bytovým družstvem KASKÁDY XIX a se členem družstva. Rozhodnutí o způsobu opravy je věcí dodavatele stavby, který je poskytovatelem záruky. Za účelem odstranění uznané vady se s Vámi spojí zástupce dodavatele stavby nebo reklamační technik objektu a dohodne s Vámi vhodný termín opravy, případně termín místního šetření, kde bude posouzena oprávněnost reklamace. V případě, že se na reklamovanou vadu nevztahuje záruka dle Smlouvy o dílo, sdělí Vám důvody a možnosti dalšího postupu.

Bylo-li nahlášení vady oprávněné a byl-li dodavatel stavby povinen provést opravu vady, nezapočítává se do záruční lhůty doba, která uplyne ode dne, ve kterém bylo ohlášení vady doručeno dodavateli stavby 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 prodlení se zpřístupněním prostor potřebných pro provedení opravy).

9.5 Organizace doby provádění oprav

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

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

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

9.6 Potvrzení provedené opravy

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

9.7 Postup při požadavku na odstranění naléhavé opravy – havarijní situace

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

9.7.1 KOHO VOLAT V PŘÍPADĚ NALÉHAVÝCH OPRAV (HAVÁRIÍ)

V případě naléhavé opravy (havárie) volejte neprodleně havarijní linku správce objektu – v době předání objektů se jedná o společnost Prague Property Managment a.s., na tel. čísle 775 885 885.

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

9.7.2 PROBLÉMY, KTERÉ TYPICKY VYŽADUJÍ NALÉHAVÉ OPRAVY

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

Elektřina:
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 ucpání, rozpojení či jiné poruše kanalizačního potrubí a hrozí zaplavení bytové jednotky či společných prostor, potom je problém naléhavý.

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

9.8 Vyloučení odpovědnosti dodavatele stavby za vady

Člen družstva má povinnost ohlásit drobné vady v předávacím protokolu.
Dodavatel stavby neodpovídá za zjevné vady uplatněné v záruční lhůtě, které nebyly v době převzetí věci zaznamenány v předávacím protokolu předmětu nájmu či objektu.
Dodavatel stavby neodpovídá za vady, které byly způsobeny jednáním nájemce, které je v rozporu s obecně závaznými předpisy, za vady způsobené jednáním, jenž se příčí 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 KASKÁDY XIX je oprávněno nájemci náklady spojené s vyřízením odstranění vady vyúčtovat. Bytové družstvo KASKÁDY XIX 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 na internetové adrese:
Formulář: https://adr.coi.cz/cs
Pokyny:http://www.coi.cz/userdata/files/dokumenty-ke-stazeni/pravidla-pro-postup-adr.pdf

10. ZÁSADY ZPRACOVÁNÍ OSOBNÍCH ÚDAJŮ

Tímto dokumentem Vám poskytujeme informace o Vašich právech souvisejících se zpracováváním osobních údajů ve společnosti **Bytové družstvo KASKÁDY XIX**. Zpracovávání osobních údajů probíhá vždy pouze v rozsahu daném konkrétní službou nebo účelem zpracování.
S osobními údaji nakládáme s řádnou péčí a v souladu s platnými právními předpisy. Osobní údaje chráníme v maximální možné míře, která odpovídá technické úrovni dostupných prostředků.

10.1 Základní informace o správci

Společnost Bytové družstvo KASKÁDY XIX se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 214 00 482, vedené u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou Dr 9083 (dále jen „Bytové družstvo KASKÁDY XIX"), se kterou uzavřel subjekt údajů smluvní vztah (dále jen **„Správce"**).

10.2 Účel a rozsah zpracování osobních údajů

Správce zpracovává osobní údaje v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a s právem Evropské unie, zejména v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále jen „GDPR").
Správce zpracovává osobní údaje pouze stanoveným účelem, v dále uvedeném rozsahu, po dobu uvedenou v uzavřených smlouvách či v příslušných právních předpisech.
Správce zpracovává osobní údaje nezbytné pro plnění smlouvy uzavřené mezi správcem a subjektem údajů, pro účely realizace obchodního vztahu mezi správcem a subjektem údajů obsažených ve smlouvě a pro správu vztahu se subjektem údajů. Správce zpracovává osobní údaje na základě svých oprávněných zájmů, pokud tyto zájmy nejsou převáženy zájmy, právy či svobodami subjektu údajů. Správce dále zpracovává osobní údaje pro analýzu a zlepšení kvality svých služeb, pro analýzu a průzkum trhu. Správce bude využívat osobní údaje pro vytvoření relevantní propagační akce a nabídky produktů a služeb společnosti.

Základní účel zpracování osobních údajů
Účely zpracování osobních údajů, pro které jsou osobní údaje určeny, a právní základ pro zpracování:
- plnění smlouvy a poskytování služeb
- zajištění provozních činností
- účetní a daňové účely
- vymáhání pohledávek
- splnění právní povinnosti
- přímý marketing
- ochrana majetku a osob
- archivnictví vedené na základě zákona.

Rozsah zpracování osobních údajů
Správce zpracovává osobní údaje v rozsahu, v kterém mu byly poskytnuty ze strany subjektu údajů nebo které správce shromáždil jinak a zpracovává je v souladu s platnými právními předpisy či k plnění zákonných povinností správce. Jedná se zejména o tyto kategorie osobních údajů:
- adresné a kontaktní údaje, zejména tedy jméno, příjmení, datum narození, rodné číslo, bydliště, místo narození, telefonní číslo a jiné,
- podobizna,
- popisné údaje, např. číslo bankovního účtu,

- další údaje plynoucí z konkrétní smlouvy či ze zákona,
- údaje poskytnuté nad rámec příslušných zákonů zpracovávané v rámci uděleného souhlasu ze strany subjektu údajů (zpracování fotografií, použití osobních údajů za účelem personálních řízení, soubory cookies aj.).

10.3 Práva subjektu údajů

Správce zpracovává osobní údaje transparentně, korektně a v souladu s GDPR. Subjekt údajů má právo na přístup ke svým údajům, na vysvětlení, stejně jako další práva v případě, že se domnívá, že zpracování není v pořádku. Subjekt údajů může podat stížnost u Úřadu pro ochranu osobních údajů.
Správce informuje subjekty osobních údajů o jejich právech, jenž jsou následující:

- právo znát účel zpracování osobních údajů,
- právo znát kategorie dotčených osobních údajů,
- právo znát příjemce nebo kategorie příjemců osobních údajů,
- právo znát dobu, po kterou budou osobní údaje uloženy,
- právo požadovat po správci opravu nebo výmaz osobních údajů nebo omezení jejich zpracování a právo vznést námitku proti tomuto zpracování, právo na přenositelnost údajů k jinému správci,
- právo podat stížnost u dozorového úřadu,
- právo na veškeré dostupné informace o zdroji osobních údajů, pokud nejsou získány od subjektu osobních údajů,
- právo kdykoli odvolat souhlas se zpracováním osobních údajů, pokud jsou osobní údaje zpracovávány na základě uděleného souhlasu,
- skutečnosti o tom, zda dochází k automatizovanému rozhodování, včetně profilování,
- právo být informován, pokud hodlá Správce zpracovávat poskytnuté údaje pro jiný účel, než pro jaký byly shromážděny,
- právo odmítnout záznam nebo monitorování telefonních hovorů se zaměstnanci Správce.

Subjekt údajů má právo neposkytnout Správci své osobní údaje. V případě, že je poskytnutí těchto osobních údajů povinné (a to ze zákona či smlouvy), upozorňuje Správce subjekt údajů, že mu nebude moci poskytnout své služby.

V případě, že jsme Vaše osobní údaje obdrželi od jiného subjektu než od Vás, Vás upozorňujeme na následující:
Máte právo znát:

- totožnost a kontaktní údaje správce
- účely zpracování a právní základ zpracování
- kategorie dotčených osobních údajů
- příjemce osobních údajů
- záměr správce předat osobní údaje příjemci ve třetí zemi
- právo znát dobu, po kterou budou osobní údaje uloženy,
- právo požadovat po správci opravu nebo výmaz osobních údajů nebo omezení jejich zpracování a právo vznést námitku proti tomuto zpracování, právo na přenositelnost údajů k jinému správci,
- právo podat stížnost u dozorového úřadu,
- právo na veškeré dostupné informace o zdroji osobních údajů, pokud nejsou získány od subjektu osobních údajů,
- právo kdykoli odvolat souhlas se zpracováním osobních údajů, pokud jsou osobní údaje zpracovávány na základě uděleného souhlasu,
- skutečnosti o tom, zda dochází k automatizovanému rozhodování, včetně profilování,
- právo být informován, pokud hodlají Společní správci zpracovávat poskytnuté údaje pro jiný účel, než pro jaký byly shromážděny.

Jestliže nesouhlasíte se způsobem, jakým vaše osobní údaje zpracováváme, můžete k ochraně svých práv podniknout kroky uvedené níže.

Na ochranu soukromí a osobních údajů dohlíží:
Úřad pro ochranu osobních údajů
adresa: Pplk. Sochora 27, 170 00 Praha 7
tel.: 234 665 111 web: https://uoou.gov.cz/

10.4 Zpracovatelé a příjemci osobních údajů

Zpracovateli a příjemci osobních údajů, které spravuje Správce, jsou:
- dodavatelé a poskytovatelé služeb,
- finanční ústavy a banky,
- státní a jiné orgány v rámci plnění zákonných povinností.

10.5 Předávání osobních údajů do třetích zemí

Správce může předávat osobní údaje do třetích zemí, mimo Evropský hospodářský prostor, např. USA a Švýcarsko. V případě, že budou osobní údaje předány do zemí mimo Evropský hospodářský prostor nebo do zemí, které nemají odpovídající úroveň ochrany podle platných zákonů, zejména GDPR a dalších předpisů EU a vnitrostátních předpisů o ochraně osobních údajů, bude toto předání uskutečněno na základě výjimky vztahující se na konkrétní situaci, nebo Správce zajistí, že budou poskytnuty odpovídající záruky, aby byla zajištěna ochrana osobních údajů v souladu s GDPR, tedy zejména s čl. 42 odst. 2 GDPR.

10.6 Kamerové systémy

Prostory Správce jsou sledovány kamerovým systémem, o čemž jsou subjekty údajů informováni. Účelem zpracování osobních údajů je sledování vymezených prostor. Zpracování probíhá dle čl. 6 odst. 1 písm. f) GDPR, kdy souhlas subjektu údajů není třeba, jelikož zpracování je nezbytné pro účely oprávněného zájmu Správce či třetí strany, a aby byly chráněny zájmy a základní práva a svobody subjektu údajů. Oprávněný zájem Správce a třetích osob je ochrana majetku KASKÁDY XIX, a ochrana osob nacházejících se v monitorovaných prostorech, vzniku škody, prověření okolnosti odcizení věcí, vniknutí cizí osoby do objektu KASKÁDY XIX.
Záznamy z kamerového systému jsou uchovávány v délce cca 14 dnů a poté jsou v automatické smyčce přemazávány. Nejsou pořizovány zvukové záznamy, stejně tak není používán software k porovnávání některých biometrických charakteristik subjektu údajů (např. charakteristiky pohybu či chůze subjektů údajů).

11. ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ

V případě převodu předmětu nájmu (jednotek) do vlastnictví členů Bytového družstva KASKÁDY XIX 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.

12. ZÁVĚR

Tento návod je pouze obecným shrnutím a doporučením 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 správce objektu i majitel bytové jednotky 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 majitelích a na správci objektu, jak bude stavba v budoucnosti vypadat a sloužit.

V případě, že zjistíte vadu, poškození konstrukce (povětrnostní vlivy, vandalismus, nesprávné seřízení) zabezpečte nahlášení tohoto problému správci objektu. Nebuďte lhostejní ke svému okolí.

V případě, že budete potřebovat radu nebo informaci týkající se konstrukce Vaší bytové jednotky nebo možnosti Vámi plánovaných stavebních úprav, neváhejte se obrátit na Vašeho reklamačního technika.

Na závěr Vám za kolektiv pracovníků investora a prodejce přejeme bezproblémové užívání Vaší bytové jednotky, společných prostor domu a okolí.

V Praze dne 1. 12. 2026

za **FINEP CZ a.s.**

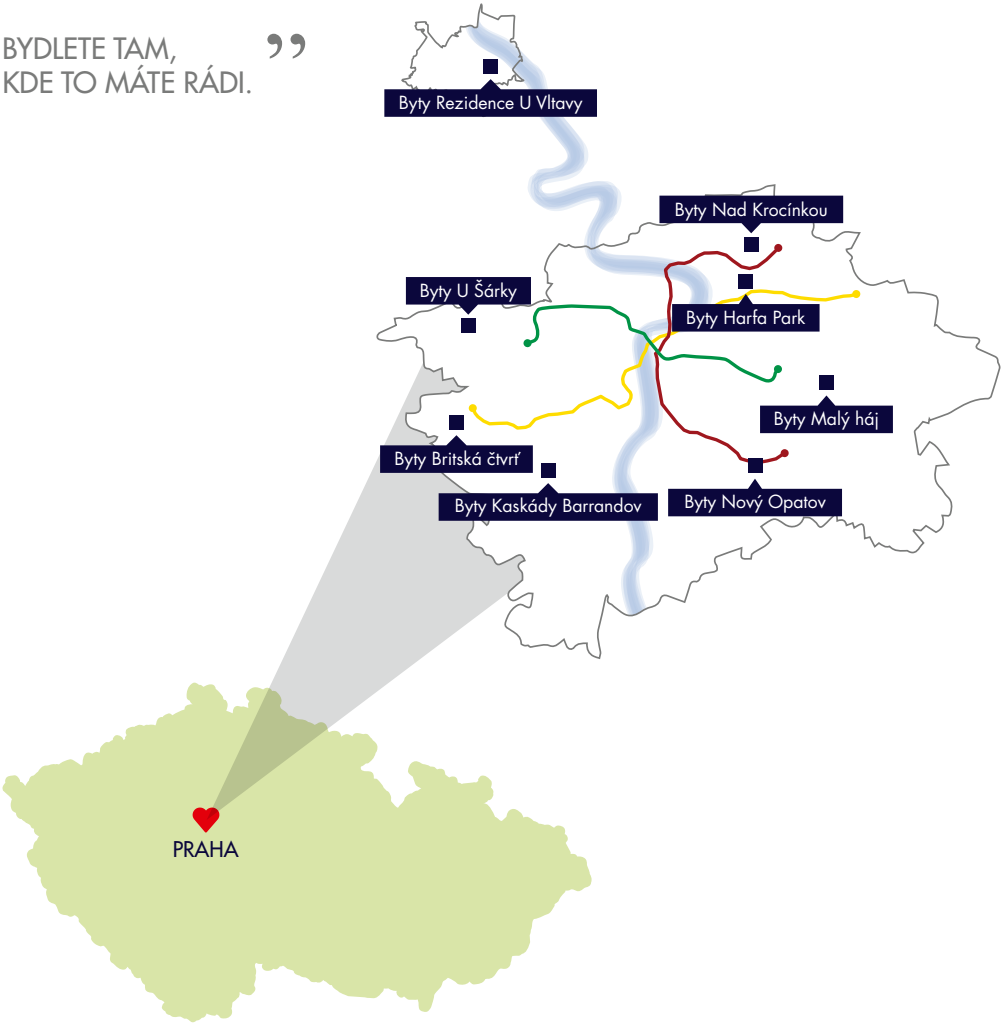
Ing. Tomáš Zaněk
předseda představenstva a generální ředitel

za **Bytové družstvo KASKÁDY XIX**

Ing. Štěpán Havlas
Mgr. Martin Kroh

Poznámky:

BYDLETE TAM,
KDE TO MÁTE RÁDI. ”



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

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

Lannův palác
Havlíčkova 1
Praha 1

2026/11/v1