

MANUÁL UŽIVATELE

Obytný soubor Čakovický park – VI. fáze druhé etapy
Bytový dům A (Azalka)



Vážení majitelé bytové jednotky,

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, garáží atd. Včetně základních technických informací, které Vám mohou být užitečné při vybavování interiérů a při jejich užívání. Tato příručka uživatele bytové jednotky Vám tak pomůže snadněji se zabydlet.

Obsah

1. ZÁKLADNÍ INFORMACE.....	5
1.1. Developer:.....	5
1.2. Zastoupen:	5
1.3. Generální dodavatel:	5
1.4. Správce nemovitosti:	5
2. BYTOVÁ JEDNOTKA	6
2.1. Konstrukční systém a obecné zásady	6
2.1.1. Hlavní nosné konstrukce, stěny stropy	6
2.1.2. Příčky, sádkokartony.....	6
2.1.3. Podlahy.....	7
2.1.4. Střecha	7
2.2. Vnitřní prostory bytu.....	7
2.2.1. Vnitřní instalační rozvody a jejich umístění	7
2.2.2. Omítky	7
2.2.3. Malby	7
2.2.4. Vybavení koupelen a WC.....	8
2.2.5. Vodovodní rozvody	9
2.2.6. Elektroinstalace.....	9
2.2.7. Vytápění.....	9
2.2.8. Okna, dveře	10
2.2.9. Balkony, terasy.....	10
2.2.10. Televizní a telefonní přípojka, domácí telefon, přístupový systém	11
2.2.11. Domácí telefon.....	11
2.2.12. Přístupový systém.....	11
2.2.13. Zámečnické konstrukce.....	11
2.2.14. Vzduchotechnická zařízení.....	11
2.2.15. Plovoucí podlahy, koberce, vinyly.....	12
3. SPOLEČNÉ PROSTORY	13
3.1. Chodby, schodiště	13
3.2. Sklepy	13
3.3. Garáže	13
3.4. Výtahy.....	14
3.5. Likvidace domovního odpadu	14
3.6. Instalované protipožární zařízení	14
3.7. Místnost rozvaděčů.....	15
4. KUCHYŇSKÉ LINKY A DODATEČNÉ ÚPRAVY V BYTOVÝCH JEDNOTKÁCH.....	16
5. STAVEBNÍ FYZIKA	17
5.1. Vlhkost a zacházení s ní	17
5.2. Vliv vlhkosti na konstrukce.....	18
5.3. Tepelné dilatace a smršťování materiálu	18
5.4. Sedání a dotvarování stavby.....	19
6. ZÁRUKY A REKLAMACE.....	20
6.1. Záruky na bytovou jednotku	20

6.1.1.	Délka záruky	20
6.1.2.	Závady na něž se nevztahuje záruka	20
6.1.3.	Výskyt vad a uplatnění záruky	20
6.1.4.	Včasné uplatnění záruky	21
6.1.5.	Organizace a doba provádění oprav	21
6.1.6.	Potvrzení o provedení opravy	21
6.1.7.	Naléhavé opravy - havarijní situace	21
6.1.8.	Havarijní služba	21
6.1.9.	Problémy, které vyžadují naléhavé opravy	21
6.2.	Reklamační řád	22
6.2.1.	Obecná ustanovení	22
6.2.2.	Místo a forma uplatnění reklamace	22
6.2.3.	Reklamace musí obsahovat:	22
6.2.4.	způsob vyřízení reklamací	22
6.2.5.	nároky vyplývající z odpovědnosti za vady	23
6.2.6.	vyločení odpovědnosti společnosti za vady	23
7.	SPRÁVA OBJEKTU	24
7.1.	Správce - pobočka	24
7.2.	Společenství vlastníků	24
7.3.	Odečty	24
7.4.	Odstraňování a likvidace domovního odpadu	24
7.5.	Úklid společných prostor a garáží	24
7.6.	Pravidelné revize a servisní smlouvy	25
7.6.1.	V jednotkách:	25
7.6.2.	Ve společných prostorech:	25
7.7.	Postup při ztrátě klíčů od společných prostor	25
	Přílohy:	26

1. ZÁKLADNÍ INFORMACE

- 1.1. Developer: První rezidenční investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.
Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8
IČ: 241 30 249 DIČ CZ241 30 249
- 1.2. Zastoupen: Natland Real Estate, a. s.
Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8
IČ: 031 36 949 DIČ031 36 949
Tel: 284 682 586
- 1.3. Generální dodavatel: IMOS Brno, a.s.
Olomoucká 176, 627 00 Brno
IČ: 253 22 257 DIČ CZ253 22 257
Tel: 548 129 111, 532 173 111
GMS: 602 458 928
- 1.4. Správce nemovitosti: Stavební bytové družstvo Praha
Střelničná 1861/8a
Praha 8 - Kobylisy
Tel: 227 229 111, 227 229 411



2. BYTOVÁ JEDNOTKA

2.1. Konstrukční systém a obecné zásady

Bytový dům A se skládá z jednoho vchodu, který má 6 nadzemních podlaží. Objekt má 2 společné podzemní podlaží se společným vjezdem. V podzemním podlaží jsou navrženy garáže a sklepní prostory. V 1.NP jsou nad garážemi navrženy terasy navazující na předzahrádky.

2.1.1. Hlavní nosné konstrukce, stěny stropy

Jedná se o kombinaci železobetonové monolitické konstrukce s nosným zdívem s nepravidelným rozmístěním nosných stěn, které jsou v suterénech částečně nahrazeny železobetonovými sloupy.

Ze statických a akustických důvodů není dovoleno jakýmkoliv způsobem zeslabovat mezibytové stěny (zejména zasekávání dodatečných rozvodů např. příprava pro kuchyň).

Podlaha garážových prostor je tvořena železobetonovou základovou deskou s epoxidovou stěrku, která je vyspádovaná do jízdního pruhu. Epoxidová stěrka je náchylná na poškrábání. Vnesená voda se musí pravidelně odstraňovat, obzvláště v zimním období při sněhových srážkách, aby nebyla epoxidová stěrka pod vodou. V případě potřeby úklidu podlah se obraťte na správu objektu.

Stropy jsou monolitické a v 6.NP SDK podhledy. Monolitické jsou i desky teras. Schodišťová ramena a balkony jsou prefabrikované. Jednotlivá schodišťová ramena pak jsou prefabrikovaná (uložena na ozuby ve stropech a v mezipodestách, vzniklá nevyplněná spára je dilatační).

Upozornění: Není dovoleno zasahovat do nosných konstrukcí objektu. Do stěn, příček a železobetonových konstrukcí je zakázáno provádět jakékoliv zásahy (např. zasekání dodatečně instalovaných rozvodů, vysekání nik, polic apod.)

Uživatel bytu bere na vědomí, že jakékoliv plošné přetížení stropní konstrukce nad rámec daný statickým výpočtem dle ČSN pro obytné budovy, který je 150 kg/m² užitého zatížení jako je např. velkoobjemové akvárium, masivní dlažba apod. musí být před instalací posouzeno statikem objektu. V případě překročení zatížení těmito vlivy může dojít v důsledku překročení průhybu stropní desky k poškození návazných konstrukcí stěn a příček.

2.1.2. Příčky, sádkokartony

Příčky jsou převážně vyzdívané keramickým zdívem, předstěny v koupelnách a zakrytí instalačních šachet je provedeno sádkokartone.

Upozornění: Vlastní zatížení od zavěšeného břemene na příčce z keramického zdiva nebo sádkokartonu nesmí přesáhnout hodnotu $P_n \max = 0.40 \text{ kN/bm}$, tj. 1 běžný metr příčky může být zatížen max. 40 kg. Kotvení břemen musí být provedeno pomocí hmoždinek vhodných pro daný typ a skladbu použitých stavebních materiálů.

2.1.3. Podlahy

V obytných místnostech (případně chodbách) jednotlivých bytů, je na anhydritovou podlahu, položena lamelová plovoucí podlaha (případně nadstandardně zvolený druh podlahoviny) přes tlumící podložku (Mirelon). Ostatní místnosti bytů a společných prostor, jsou kryty keramickou dlažbou. Do konstrukce podlah je zakázáno provádět jakékoliv zásahy. Při vrtání zářezek lze provádět vrtání do hloubky maximálně 40mm, aby nebyly porušeny rozvody elektřiny, topení, studené a teplé vody, které jsou vedeny pod anhydritovými podlahami.)

2.1.4. Střecha

Konstrukci valbové střechy s malým sklonem tvoří dřevěné sbíjené vazníky. Nepochozí část střech je izolována hydroizolační PVC fólií s odolností na UV záření, která byla v průběhu výstavby opakovaně odzkoušena na vodotěsnost pomocí dílčích zátopových zkoušek. Z důvodu zabránění poškození izolací je na střechy zakázán vstup nepovolaným osobám. Mezistřešní prostor není proveden pochozí.

2.2. Vnitřní prostory bytu

2.2.1. Vnitřní instalační rozvody a jejich umístění

V konstrukcích stěn, příček, stropů a podlah jsou skryty veškeré vnitřní instalační rozvody – tj. vodovody, kanalizace, elektroinstalace, vzduchotechniky a vytápění. Dokumentace, podle níž byla tato vedení zhotovena a tzv. dokumentace skutečného provedení, která zachycuje odchylky skutečného provedení od projektem předpokládaného řešení, je podle zvyklostí zpracování dokumentace ve stavebnictví dokumentací schematickou, při které není v jednotlivých výkresech přesná poloha vedení kótována. Pokud by takto měla být zpracována, muselo by se tak stát na zvláštní objednávku. Dokumentace takto zpracovaná by byla poměrně nákladná a nevyvážila by svou nákladností nutnost zvýšené opatrnosti, pokud jakýmkoli způsobem zasahujete do hotových konstrukcí. Těmito zásahy jsou zpravidla vrtání otvorů pro hmoždinky k zavěšování různých bytových doplňků apod. Pokud budete vrtat otvory a budete se chtít vyvarovat nebezpečí poškození instalačních rozvodů – poškození některých rozvodů ohrožuje Vaši bezpečnost – doporučujeme vám postup, při kterém velmi opatrným ručním vysekáním provedete první část otvoru pro hmoždinku ve vrstvě omítky až na vrstvu zdiva. Na mezibytových stěnách jsou elektro rozvody zpravidla osazovány těsně pod omítkou a po proniknutí omítkou byste na ně narazili.

Instalační rozvody v podlahách jsou zpravidla osazovány výrazně hlouběji a mohou být překryty i více vrstvami různých materiálů. Z uvedeného důvodu vám nedoporučujeme provádět jakékoli navrtávání otvorů do podlah. V nezbytných případech je nutno postupovat ručním, velmi opatrným provedením potřebného otvoru bez použití elektrického nářadí.

Ve všech případech je vhodné před provedením jakýchkoli zásahů do zhotovených stěn vypnout předem hlavní uzávěry vodovodu a u elektroinstalačních okruhů, které nepotřebujete při provádění práce, vypnutí příslušných jističů.

2.2.2. Omítky

Omítky jsou provedeny jako dvouvrstvé ve skladbě vápenocementový základ a sádrová stěrka.

2.2.3. Malby

Pokud není zvláštním ujednáním sjednáno jiné provedení, provádíme všechny vnitřní, povrchové úpravy stěn a stropů klasickými materiály v bílém provedení, které umožňují při obnově maleb použití jak kaolinových, tak jiných moderních malířských nátěrů bez omezení. Pro první nátěr je vhodné použít paropropustné nátěrové hmoty, aby nebyl brzděn proces vysychání stavby.

Z tohoto důvodu doporučujeme po dobu záruky nechat bílou výmalbu pro snadnější možnost drobných oprav. V případě, že si vymalujete barevnými odstíny, musí být tyto materiály z vaší strany poskytnuty pro případ provádění oprav.

První malba, která je provedena na čerstvou omítku bývá rychleji strávena. Proto doporučujeme provést po 3 letech užívání nové vymalování, které již bude trvalejšího charakteru a také zacelí vlasové trhliny vzniklé vyschnutím konstrukcí a dosedáváním stavby. Také lze již v této době provádět různé dekorativní malby, nástřiky apod.

2.2.4. Vybavení koupelen a WC

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.

Baterie použité v koupelně jsou pákové (pokud si klient nezvolil v rámci nadstandardu jinak). Jednoduchým pohybem tak lze snadno namíchat požadovanou teplotu a množství vody. Baterií vanovou lze napouštět přímo vanu, nebo povytažením páky přepnout proud vody do sprchové hadice. Baterie jsou standardně vybaveny perlátory se sítkem, která jsou nutna pravidelně čistit. Ovládání splachování WC je umístěno nad WC mísou. Pod ovládáním se nachází regulace hladiny viz. návod k údržbě WC.

Koupelna je místnost se zvýšenou vlhkostí, proto je důležité, aby byla vždy řádně větrána po jejím použití vestavěným ventilátorem. Z ventilátoru je nutno minimálně jednou ročně vysát prach, aby nedocházelo k jeho zpětnému víření v odvětrávaném prostoru. Ložiska ventilátorů jsou samomazná, jsou určena k dlouhodobému použití a nevyžadují žádnou údržbu. Poškození koupelňových dveří a vnitřních sádkartonových podhledů, které budou způsobeny uzavřenou vlhkostí, nelze chápat jako záruční zá vadu.

Veškeré zařizovací předměty zdravotně technických instalací nevyžadují jinou než běžnou údržbu čištění. Při něm ale zásadně nepoužívejte přípravky, které jsou připraveny na bázi mechanického čištění - čistící pískové přípravky, přípravky s příměsí čistících písků apod. Přípravky s příměsí tekutých chemických látek rozpouštějících mastnoty, usazeniny a soli vašim zařizovacím předmětům neškodí. V prvních týdnech a měsících užívání nemovitosti je třeba u baterií vyčistit záchytné sítko u výtoku a u nádržek WC taktéž uzavírací mechanismus.

Zde je především zapotřebí mít na paměti, že jakékoliv zásahy navrtáním poliček apod. jsou dodatečně neopravitelné. Důkladně proto zvažte jakýkoli takovýto zásah. Vzhledem k materiálu těchto stavebních prvků není zapotřebí žádná zvláštní údržba.

V počátku užívání nemovitosti se v novém potrubním systému mohou vyskytnout v menší míře nečistoty, které zanášejí filtry na výtokových bateriích. V případě, že se Vám projeví snížená intenzita přítoků vody, překontrolujte nejprve čistotu těchto dílů.

Zanesení filtrů není zá vadou ve smyslu záruky prodávajícího ani zhotovitele díla a jejich čištění je považováno za běžnou údržbu.

Po delší době při používání koupelny dochází zejména u sprchových koutů nebo vany v místě styku s vodou někdy ke vzniku černých skvrn ve spárách keramických obkladů, které dokládají, že v koupelně zůstává vyšší, než projektovaná úroveň vlhkosti. Doporučujeme tyto prostory dostatečně intenzivně větrat např. opakovaným spuštěním ventilátoru, také po opuštění koupelny.

Společně s pravidelným čištěním vhodnými prostředky např. typu SAVO, se tyto vlhkostní projevy mohou zmírnit.

Péči o tyto spáry keramických obkladů na styku s vodou je třeba věnovat pozornost také v souvislosti s usazováním vodního kamene z dodávané vody a to k tomu určenými přípravky. Tyto běžné projevy změny barevnosti spár keramických obkladů v souvislosti s provozem v bytě, proto nejsou důvodem pro reklamaci.

2.2.5. Vodovodní rozvody

Vaše bytová jednotka je prostřednictvím společných částí vodovodního rozvodu v objektu napojena na veřejnou vodovodní síť. Hlavní domovní vodoměr je umístěn ve vodoměrné šachtě před domem. V těchto místech je prováděn odečet spotřeby celého domu. Ohřev teplé užitkové vody se provádí formou dálkového horkovodu přes výměník tepla. Hlavní uzávěry studené vody jsou umístěny v místnosti hlavního uzávěru vody, následně u regulační soustavy a dále u jednotlivých stoupaček v 1.PP a jsou řádně označeny. Rozvod teplé vody je možné uzavřít v místnosti výměňkové stanice a dále na jednotlivých stoupačkách, které jsou řádně označeny.

Měření spotřeby teplé i studené vody spotřebované jednotlivými majiteli bytů provádí správcovská firma pomocí odečtových vodoměrů, které jsou umístěny v instalačním jádru v koupelně, na WC nebo v komorách společně s bytovými uzávěry přívodu vody. Pro odečet teplé vody slouží vodoměr s popisem červené barvy (vyznačená provozní teplota do 90°C) pro studenou vodu s popisem modré barvy (vyznačena provozní teplota do 30°C).

Každý byt je osazen kulovými uzávěry vodoinstalace - pro teplou a studenou vodu. Jednou za tři měsíce je majitel bytové jednotky povinen kulový uzávěr zavřít a otevřít v rámci správné funkce kulového uzávěru. Uzavření těchto ventilů je bezpodmínečně nutné při jakémkoliv zásahu do vnitřních rozvodů v jednotce či v případě havárie.

Upozornění: Při dlouhodobé nepřítomnosti majitele bytu doporučujeme uzavřít přívody teplé i studené vody v revizním otvoru bytové jednotky.

Stoupačí rozvody vody (vedené ve společných bytových jádrech) jsou v PP opatřeny dalšími uzávěry, manipulace s nimi však přísluší pouze správě objektu.

Byty s předzahrádkami jsou opatřeny vývodem vody na tuto předzahrádku pro zalévání. Před zimním obdobím doporučujeme odpojit veškeré hadice v opačném případě hrozí poškození výtokové armatury.

2.2.6. Elektroinstalace

Jednotlivé byty jsou napájeny z **bytových rozvaděčů**. Hlavní bytový jistič je umístěn v místnosti elektroměrové rozvodny v 2.PP příslušného vchodu.

Upozornění: V ochranných pásmech elektrických vývodů je zakázáno provádět jakékoliv práce (vrtání, sekání apod.), které by mohly způsobit poškození rozvodů. Hrozí nebezpečí úrazu elektrickým proudem!

Doporučujeme před jakýmkoliv zásahem do stěn a stropů prověřit trasy vedení el. rozvodů pomocí k tomu určených zkoušeček.

V rámci přejímacího řízení obdrží každý majitel kopii výchozí revizní zprávy elektroinstalace bytové jednotky. V případě jakéhokoliv zásahu do rozvodu elektroinstalací je nutné si nechat zpracovat novou revizní zprávu a kopii předat správci objektu.

Problémy s elektroinstalací: Pokud nefungují zásuvky ve zdi nebo světelné okruhy, zkontrolujte nejprve automatické jističe - zcela je vypněte a zase zapněte, event. i hlavní jistič. Pokud jističe stále vypadávají, kontaktuje správu objektu, která ve spolupráci s dodavatelem určí typ závady (může se jednat i o neodborně připojené spotřebiče). V tom případě se nejedná o záruční závadu.

Upozornění: Veškeré úpravy na rozvodech elektrické energie v bytě je oprávněna provádět pouze odborná firma a podléhá revizi.

2.2.7. Vytápění

Zdrojem tepla je horkovodní předávací stanice tepla. Stanice je připojena na stávající horkovodní distribuční síť PT a.s. Jednotlivé místnosti jsou vytápěny deskovými tělesy. V každém bytě je osazen měřič tepla viz. návod k užívání.

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. Před každou topnou sezónou je nutno zkontrolovat a odstranit případné zavzdušnění otopných těles v jednotce a provést kontrolu odvzdušňovacích ventilů, v těchto případech se prosím obraťte na správu objektu.

Při poškození či poruše odvzdušňovacích ventilů hrozí nebezpečí vyplavení bytové jednotky.

Podrobný návod k vytápění viz. příloha č. 7

2.2.8. Okna, dveře

Hlavní vchodové dveře jsou dvoukřídle prosklené z hliníkových profilů.

Veškerá okna a balkónové dveře jsou plastové, zasklené izolačním trojsklem. Bytové vnitřní dveře jsou převážně hladké foliované do obložkových zárubní. Obložkové zárubně jsou slícovány s podlahou a proto je nutné zabránit vodě stojící na podlaze a uklízet podlahy pouze vlhkým hadříkem. Dveře ve společných prostorech jsou hladké, plné, dřevěné. Jsou zabudované v ocelové zazdivací zárubni. Požární odolnost a vybavení dveří respektuje požárně bezpečnostní řešení.

Pokyny pro bezpečný provoz a obsluhu oken jsou uvedeny v příloze.

Vstupní bytové dveře bezpečnostní třídy II., v ocelové zárubni, jsou jako celek včetně příslušenství atestovány jako bytový protipožární uzávěr s předepsanou odolností - certifikát shody a návody k obsluze a údržbě v příloze Návodů k užívání bytové jednotky.

Okna a balkónové dveře z plastových profilů jsou konstrukcí nevyžadující dlouhodobě údržbu kromě běžného čištění, seřízení a promazání. Pouze u pohyblivých částí kování se doporučuje 1x ročně jejich seřízení a promazání – použít je možno technickou vazelinu a silikonový olej. Seřízení oken je popsáno podrobně v příloze č. 2 na straně č. 2-4. Při čištění a užívání je nutno dbát na to, aby plastové profily nebyly mechanicky poškozeny – oprava poškozených povrchů profilů zcela úspěšně není možná. Po určité době užívání je v některých případech nutné seřídít kování, kterým se upraví případné svěšování okenních a dveřních křídel. Návod viz. příloha

Upozornění: 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.

2.2.9. Balkony, terasy

Balkony tvoří prefabrikovaná konstrukce (vynesená ISO nosníky) maximální povolené zatížení je 200 kg/m². Terasy tvoří monolitická konstrukce. Povrchová úprava teras ve vyšších patrech je provedena z betonové dlažby kladené do štěrku. Drobný pohyb dlaždic není závadou. V 1.NP jsou terasy z části zadlážděné a z části zatravněné. Majitelé těchto bytových jednotek s předzahrádkou jsou povinni provádět běžnou údržbu (sekání, zavlažování, odplevelení zeleně apod) a dále jsou povinni uzavírat přívod vody v zimním období. Před zimním obdobím doporučujeme odpojit veškeré hadice v opačném případě hrozí poškození výtokové armatury. Povolené zatížení předzahrádek je maximálně 200 kg/m² a povolená zatížení teras je maximálně 200 kg/m². Stopní konstrukce předzahrádek je opatřena hydroizolační PVC fólií. Předzahrádky nejsou určeny k pěstování plodin, keřů, stromů, ... (hrozí prorůstání kořenů izolací).

Upozornění:

Není povoleno odvodňovací vrstvu a spáry jakkoliv upravovat, odvodňovací funkce musí zůstat zachována. Dále je zakázáno manipulovat s otevřeným ohněm i odhazovat na terasy nedopalky z cigaret, jakožto i zasahovat do konstrukce balkonů, teras a zahrad.

Není povoleno provádět rytí

Není povoleno instalovat zařízení nebo konstrukce, která by jakýmkoliv způsobem mohla poškodit či negativně ovlivnit hydroizolační schopnost stavby či stabilitu podzemních konstrukcí, nebo omezit světelné parametry pro ostatní bytové jednotky či soukromé zahrady.

Není povoleno provádět terénní úpravy na pozemcích soukromých zahrádek ve smyslu změn (významné navýšení či zmenšení) tloušťky navržené skladby zahradního substrátu, které může vést k omezení funkčnosti zahradního substrátu a řízeného odvodu vody z úrovně stropu.

Obvodový zateplený fasádní plášť, dostupný z balkonů a teras, svou konstrukcí neumožňuje kotvení předmětů (sušáky na prádlo, sat. antény, klimatizace apod.). Jakýkoliv zásah do pláště je zakázán. Opravy hydroizolace způsobené nesprávným užíváním jsou finančně velmi náročné a v případě prokázání poškození majitelem je nelze považovat za záruční vadu.

Nedoporučujeme zatěžovat vnější oplechování těžkými předměty, případně na ně šlapat. Prohnutí vnějšího oplechování (parapety, atiky, prahy) nemá vliv na jejich funkčnost.

Na terasách jsou osazeny střešní vpustě, které je nutno čistit. Pokud nebudou pravidelně udržovány, může dojít k jejich zanesení, neodtékání vody z terasy a zatečení do objektu.

2.2.10. **Televizní a telefonní přípojka, domácí telefon, přístupový systém**

Součástí bytových rozvodů je zároveň rozvod kabelové televize a internetu. Pro zajištění příjmu je nutno uzavřít smlouvu s provozovatelem firmou Connect plus s.r.o.. Instalaci je nutno konzultovat s odbornou firmou.

Kontakt: 234 222 222

2.2.11. **Domácí telefon** - spojení s případnou návštěvou je zajištěno pomocí domácího telefonu. Další pokyny k obsluze domácího telefonu jsou umístěny v příloze. Zvonkové tablo se nachází u vstupních dveří jednotlivých sekcí, poloha zvonku je označena číslem bytu.

2.2.12. **Přístupový systém** - přístup do budovy je umožněn pomocí klíče a čipu. V případě zájmu přikoupení ovládacího zařízení je nutno kontaktovat správce objektu.

Garážová vrata se ovládají pomocí dálkového ovladače. Vrata nejsou vybavena automatickým zavíráním, po opuštění prostoru vrat je nutné dálkovým ovladačem vrata zavřít.

2.2.13. **Zámečnické konstrukce**

Zábradlí, dělicí stěny, ploty nevyžadují zvláštní údržbu s výjimkou případů, ve kterých dojde k poškození - odření vrchních povrchových úprav. Ty je nutné okamžitě opravit a zabránit tak možnosti vzniku koroze. Veškeré venkovní zámečnické konstrukce jsou žárově zinkovány. Výplně balkonů jsou lakované.

Vnitřní ocelové konstrukce (ocelové zárubně) jsou natírány běžnými nátěrovými hmotami. Při údržbě a obnově nátěrů je možno postupovat standardními postupy dle návodů výrobců.

V oknech je namontováno trubkové zábradlí s dřevěným madlem opatřeným lazurovou na dřevo. **Pro trvanlivost madel je nutné provádět pravidelné ošetření přípravkem určeným pro údržbu dřeva při každém mytí oken, min.2x ročně.** Jedním z možných přípravků pro tuto údržbu jsou udržovací sady pro ošetření EURO oken např. od firmy SIKKENS.

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

2.2.14. **Vzduchotechnická zařízení**

Digestoře v kuchyních bytů musí být vybaveny vlastním odtahovým ventilátorem se zpětnou klapkou. Je třeba mít na paměti, že Váš výběr odsavače kuchyňských par musí odpovídat výkonu pro jeho umístění ve vícepodlažním bytovém domě. Zpětná klapka v případě použití digestoře s vyšším výkonem než cca 200 m³/hod. neudrží tento zvýšený přetlak ventilátoru a dojde ke vniku zápachu do jiných bytů na společném stoupacím potrubí. Nelze potom takový stav nepohody považovat za vadu rozvodů, ani uplatnit jako reklamaci.

Dále je v bytové jednotce umístěn odtahový ventilátor v koupelně a WC. Ventilátor je vybaven doběhovým relém s možností nastavení doběhu od 0 do 15 min viz. návod. Při poryvech větru může docházet k hluku od klapek vývodů pro ventilátory a digestoře.

2.2.15. Plovoucí podlahy, koberce, vinyly

Zásady údržby plovoucích podlah, koberců a vinylů jsou v příloze



3. SPOLEČNÉ PROSTORY

3.1. Chodby, schodiště

Chodby a schodiště mají zároveň funkci chráněných únikových protipožárních cest. Z tohoto důvodu je zakázáno v těchto prostorách skladovat jakýkoliv materiál či odpad, který by omezoval či zužoval průchozí profily. Dbejte laskavě na dodržování základních hygienických pravidel při pohybu po společných prostorách (zákaz kouření, dodržování čistoty, zbytečný hluk apod.). Veškeré opravy společných prostor (poškození vandaly či krádeže) budou hrazeny ze společných fondů Vás všech. Osvětlení na chodbách a schodištích je ovládáno pohybovými čidly.

3.2. Sklepy

Sklepy jsou umístěny v PP. Jednotliví majitelé jsou odpovědní za to, že ve sklepech nebudou skladovány hořlavé, výbušné, toxické či jinak nebezpečné látky nebo pneumatiky. Obecně pak je v těchto prostorách nutno udržovat pořádek a zajistit pravidelné větrání.

3.3. Garáže

V 1. PP a v 2. PP pod objektem se nachází garážová stání (dále jen „garáže“). Přístup do garáží je pomocí výtahu, po schodišti a vjezdovými vraty. V prostoru garáží se nachází řada důležitých zařízení, která přímo zajišťují provoz celého objektu. V prostoru garáží nesmí být skladovány hořlavé, výbušné, toxické či jinak nebezpečné látky. Označení jednotlivých stání je na zemi. Vrata do garáží jsou automatická, ovládaná pomocí dálkového ovládání. V případě výpadku elektrického proudu či při poruše pohonu vrat je lze otevřít ručně po odblokování pohonu. Osvětlení v garážích se spíná pomocí pohybových čidel. Odvětrání garáží zajišťuje vzduchotechnické zařízení, které je v případě překročení koncentrace CO nad únosnou mez je spuštěno automaticky. Garáže jsou rozděleny na požární úseky, které jsou odděleny požárními roletami. Správce objektu musí zajišťovat jejich pravidelnou revizi a údržbu.

Upozornění:

Pro zachování výše popsaných funkcí je zakázáno zakrývat ventilátory, výdechy, čidla CO.

Z hlediska veřejného zdraví, bezpečnosti a udržení standardu užívání musí čistotu společných prostor garáží, především výjezdů, vstupů, chodeb apod. udržovat všichni uživatelé. Každý, kdo způsobí znečištění prostor garáží, je povinen jej ihned odstranit.

Majitelé jsou povinni zajistit, aby ve stáních nebyly skladovány žádné zápalné, hořlavé, výbušné či jinak nebezpečné látky.

V prostoru garáží je zakázáno kouřit a konzumovat alkoholické nebo omamné látky.

V garážích není povolena servisní ani jiná údržbová činnost na vozidlech.

Vlastníci a uživatelé jsou povinni chránit vnitřní zařízení před poškozením či krádeží. V případě, že zjistíte nesrovnalosti ve vybavení (např. ukradené hasící přístroje nebo hydrantové hadice),

kontaktujte správu objektu.

Zvláště v zimním období očistěte automobily od sněhu, nečistot a bláta před vjezdem do garáží.

Maximální povolená rychlost činí 5 km/hod.

Dbejte všech dopravních značek umístěných před vjezdem do garáží.

Ke každému stání je jedno ovládání.

3.4. Výtahy

Hlášení poruch výtahů - v případě, že by došlo k uvíznutí osoby ve výtahu během jízdy, je možno použít tlačítka v kabině, která akusticky upozorní na poruchu ostatní uživatele, umožní telefonické spojení s dispečinkem servisu výtahů.

V případě výpadku elektrického napětí a vypuknutí požáru sjede výtah pouze o jedno podlaží níže a otevře se. Tento výtah není možno použít pro evakuaci osob v případě požáru.

Upozornění: Dbejte pokynů výrobce k obsluze výtahů. Je zakázáno jakýmkoliv způsobem omezovat zavírání dveřních křídel či výtah přetěžovat, případné závady nelze uznat jako záruční.

3.5. Likvidace domovního odpadu

K ukládání domovního odpadu slouží kontejnery instalované před objektem. Příslušná odborná firma provádí sběr domovního odpadu. Poplatek za sběr, odvoz a likvidaci domovního odpadu je stanoven podle příslušného prováděcího předpisu a bude správcem vyúčtován jednotlivým majitelům jednou ročně.

Za domovní odpad se považuje odpad z běžného provozu domácnosti. Za domovní odpad se nepovažují obaly, vyřazené ošacení, větší předměty, nábytek a jeho součásti apod. Tento odpad je povinen uživatel likvidovat na vlastní náklad prostřednictvím k tomu zřízených sběrů. Správce objektu SBD zajistí na základě požadavku majitelů bytů přistavení velkoobjemového kontejneru. Náklady budou následně přeúčtovány.

Dle schváleného kanalizačního řádu, který je k dispozici u správce objektu je např. přísně zakázáno umísťovat a používat v bytech drtiče kuchyňského odpadu. Nerespektování tohoto zákazu může způsobit škodu na zařízení čistírny odpadních vod a zanesení odpadního kanalizačního potrubí.

Upozornění: Vyzýváme tímto majitele k dodržování obecných zásad při likvidaci domovního odpadu. Zvláště v počátečním období při stěhování v objektech vznikají v různých zákoutích neřízené skládky obalů kartonů apod., které velmi rychle přerůstají v těžko řešitelný problém.

3.6. Instalované protipožární zařízení

Základní funkci plní požárně chráněná úniková cesta - chodby a schodiště („CHÚC“). V objektu BYTOVÉHO DOMU jsou chráněné únikové cesty, které jsou odděleny od ostatních požárních úseků. Pro zajištění větrání v případě požáru je nutno ručně otevřít okna na podestách.

Prostory CHÚC jsou s nouzovým osvětlením s vlastním záložním zdrojem na 60 minut. Chráněné únikové cesty ústí na volné prostranství.

Upozornění:

Všechny dveře na únikových cestách a dveře oddělující jednotlivé požární úseky v objektu je zakázáno zamykat, blokovat.

Tlačítka na chráněných únikových cestách slouží pouze k požárnímu větrání v případě požáru nikoliv k hygienickému větrání společný prostor.

Toto nařízení se týká vstupních dveří, dveří do jednotlivých chodeb vč. dveří do garáží. Součástí protipožárních zařízení jsou rovněž hasicí přístroje a hydranty s hadicemi. Kontrolujte vizuálně jejich umístění a v případě, že zjistíte jejich poškození či odcizení, ihned kontaktujte správu objektu. Návod na použití je součástí těchto zařízení. Nepodceňujte funkci těchto zařízení prvního zásahu, při vzniku požáru můžete jejich vhodným použitím zabránit vzniku větších škod. Veškerá výše uvedená zařízení podléhají systému pravidelných kontrol a revizí, které je správce objektu povinen zajistit.

V bytových jednotkách jsou osazena požární autonomní čidla, u kterých je nutno měnit baterie dle návodu k užívání. Vybitá baterie není předmětem reklamace.

3.7. Místnost rozvaděčů

V místnosti rozvaděčů jsou umístěny veškeré elektroměry a slaboproudé rozvaděče. Místnost rozvaděčů se nachází v 2.PP jednotlivých vstupů.

3.8. Úklidová místnost

Úklidová místnost je vybavena výlevkou, která je napojena na přečerpávací zařízení.
ZAKAZUJE SE VHAZOVAT DO VÝLEVKY HRUBÉ NEČISTOTY např. Hardy, papíry, kamení,..
V případě nedodržení tohoto zákazu dojde k trvalému poškození a nebude se jednat o reklamační vadu.



4. 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. Ve specifických případech je nutno žádat o vydání stavebního povolení či podat na příslušný stavební úřad oznámení. Společenství vlastníků je v těchto případech účastníkem stavebního řízení a doporučujeme Vám Váš záměr předem projednat se zástupci Společenství vlastníků. 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 Společenství vlastníků souhlas s provedením těchto prací. Každý z Vás si bude po převzetí bytu zajišťovat dodávku a montáž kuchyňské linky. 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 sítě 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 rozvodů elektro, 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 ve Vaší bytové jednotce, ale i na jednotkách sousedních!

Napojení digestoře, která musí být opatřena zpětnou klapkou, provést pomocí ohebné nehořlavé Sono potrubí v délce min 500mm, či jiného materiálu zabraňujícího přenosu ohně a hluku do sousední jednotky.

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

opravy, odstraňování a změny obkladů v koupelně, změny vchodových dveří do bytu, veškeré práce související s rozvody vody, topení, kanalizace, či elektrickými instalacemi, veškeré práce související s exteriérem objektu.

Při provádění oprav, nebo výměně obkladů a dlažeb v koupelně je nutno provést obnovu hydroizolačních stěrek.

Provádění schválených stavebních prací uvnitř jednotek a společných prostor budovy je povoleno od pondělí do pátku v době od 8.00 do 19.00 hod. Práce prováděné dodavateli majitelů jednotlivých jednotek podléhají záruce těchto dodavatelů a dotčené konstrukce jsou tímto vyčleněny z celkové záruky na dílo, poskytované naší společností

Doba nočního klidu je od 22:00 do 6:00 hodin.



5. STAVEBNÍ FYZIKA

Technické řešení všech konstrukčních prvků a jejich sestav, ze kterých se nemovitost skládá, je na úrovni technického poznání doby, ve které byl zpracován projekt nemovitosti a probíhala její výstavba. Tato časovost technické úrovně poznamenává především jednotlivé výrobky, z nichž se nemovitost skládá. Bez ohledu na to ale platí obecné zákonitosti stavební fyziky, tepelné techniky, akustiky, požární bezpečnosti a celé řady disciplín technických věd souvisejících s výstavbou, při jejichž respektování vznikají základní předpoklady dlouhodobé správné funkce nemovitosti a naopak při jejich systematickém porušování k jejímu celkovému nebo dílčímu znehodnocování. Z těchto obecných zásad považujeme za nutné upozornit na nejzávažnější, za které považujeme níže uvedené:

5.1. Vlhkost a zacházení s ní

Vaše nemovitost byla zhotovena klasickými stavebními technologiemi, při nichž se do konstrukce vnáší vysoké množství vody (záměsová voda do betonových konstrukcí, malt, omítek, voda použitá k ošetření tuhoucích směrů atd.). Zbytková vlhkost, která v dokončené nemovitosti je v okamžiku předání a počátku užívání, je zpravidla vyšší než dlouhodobě stabilizovaná vlhkost. Vlhkost se ustálí na normální hodnoty během 1-2 let za předpokladu správného větrání.

Musí být Vaším zájmem proces stabilizace vlhkosti zkrátit. Toho je možno dosáhnout především:

- intenzivním větráním, při čemž je účinnější opakované krátkodobé větrání plným otevřením oken než dlouhodobé s malou účinností větrání štěrbinami (pootevřenými okny), nejlépe kompletní výměnou celkového objemu vzduchu obytné místnosti každé dvě hodiny
- mírným zvýšením teploty vytápění v prvním zimním období o 1 – 2 °C oproti standardu vytápění v příštích zimních obdobích
- omezením používání vodních nádrží (akvária apod.), velkého množství živých rostlin, zvlhčovačů vzduchu apod. v prvním roce užívání
- vyloučením sušení prádla na radiátorech ústředního vytápění nebo jinde v bytě
- vyloučením zastavování velkých ploch obvodových zdí velkoplošným nábytkem
- postavením nábytkových dílů k obvodovým stěnám s mezerou mezi stěnou a zády nábytkových dílů min. 50 mm s možností cirkulace vzduchu v této mezeře postavením nábytku na podstavci (nejlépe na nohy nikoli na sokly)
- vyloučením situování velkoplošných dekorativních předmětů na obvodových stěnách
- vyloučením provádění (umělecké) nástěnné malby. Prodávající ani zhotovitel nenesou odpovědnost za případné škody na takovýchto malbách provedených uživatelem bytu v průběhu prvních dvou let po předání bytu, jelikož stěny musejí vysychat a čerstvé omítky stráví první malbu
- systematickým užíváním instalovaných elektrických ventilátorů (odsavač par v kuchyních, ventilátory na WC a v koupelnách) především při činnosti, při níž se vnitřní vlhkost zvyšuje
- doporučujeme použití sušiček prádla nebo sušení prádla mimo byt.

Častým omylem je představa, že v zimním období se stavba nedосуše a dosušení se odkládá na letní období a zvýšené přirozené větrání. Naopak, v zimním období je relativní vlhkost vnějšího ovzduší nízká, Intenzivním krátkodobým větráním místností vyměníme teplý vzduch za

chladný s nízkým obsahem vlhkosti. Jeho schopnost pojmout vlhkost zvýšením teploty na teplotu vytápěné místnosti je vysoká. Opakování cyklu krátkodobého větrání v zimním období je vysoce účinným opatřením k eliminování zbytkové vlhkosti novostaveb.

Maximální relativní vlhkosti doporučujeme dodržovat na hodnotě do 50% (uvažovaná hodnota pro pobytové místnosti v ČSN 73 0540-3 Tepelná ochrana budov). Na hodnotu relativní vlhkosti (50%) a vnitřní návrhovou teplotu 20° jsou navrhovány stavební konstrukce. Při vyšších hodnotách se v chladném období roku nedá vyloučit výskyt vlhkostních poruch. Doporučujeme proto zakoupit teploměr s vlhkoměrem a obě tyto hodnoty sledovat.

5.2. Vliv vlhkosti na konstrukce

Zatím co některým stavebním konstrukcím vlhkost neškodí či přímo prospívá (např. betonovým konstrukcím), na některé se projevuje nepříznivě. Jedná se zvláště o konstrukce, na něž byly použity přírodní organické materiály, K nim patří např. některé materiály pro vnitřní malby, lepidla pro tapety a dřevěné konstrukce. U povrchových úprav stěn se v kombinaci vlhkosti a dalších vlivů mohou vyskytnout plísně. Zbavit se výskytu plísní je možno eliminováním prostředí pro jejich vznik. Plísně ke svému vývinu potřebují především vlhko, přiměřenou teplotu, vyživující podklad a klidné ovzduší.

Vlhka se můžeme zbavovat zintenzivněním větrání, pokud jeho zdrojem není technická závada (špatná izolace objektu proti zemní vlhkosti, zatékání srážkových vod nebo vadným trubním rozvodem). Vyživujícím podkladem jsou organické látky, vyskytující se v některých prostředcích pro vnitřní malby a nátěry, lepidlech pro tapety apod. Informujte se při nákupu malířských potřeb a lepidel o tom, zda potřeby, které budete používat, jsou z hlediska rizika stát se zdrojem výživy pro plísně nebezpečné či nikoli. Se zvláštním důrazem je nutno tuto okolnost posoudit při povrchových úpravách stěn nesnadno přístupných, nekontrolovatelných – zpravidla to bývají obvodové stěny spíží, stěny obytných místností velkoplošně obestavěné nábytkem bez vytvoření mezery mezi nábytkem a obvodovou stěnou, obvodové stěny opatřené velkoplošnými dekorativními prvky apod. Nepříznivě na výskyt plísní působí obecně pohyb vzduchu. V této souvislosti znovu doporučujeme intenzivní krátkodobé opakované větrání a řešení interiérů takovým způsobem, aby zejména obvodové stěny měly možnost být při větrání omývány vzduchem.

U dřevěných konstrukcí je vliv vlhkosti na jejich kvalitu ovlivněn mnoha faktory – stupněm vlhkosti, druhem použitého materiálu, skladbou dřevěné konstrukce, ochranou konstrukce před jejím instalováním a bezprostředně po instalaci následnou údržbou. Je si nutno uvědomit, že dřevo není mrtvý materiál a jako takový na vlhkost přirozeně reaguje. Nikdy neočekávejte, že se dřevěná konstrukce bude chovat jinak. Vlivy uvedené v předchozím se na každé dřevěné konstrukci musí zákonitě projevit a to způsobem, který podle intenzity těchto vlivů může být neznatelný nebo výrazně horší. Nelze očekávat, že se u dřevěných konstrukcí nikdy neobjeví dilatace jednotlivých částí, ze kterých je konstrukce sestavena, vlivem kolísající vlhkosti a teploty a je nutno se smířit s tím, že tyto dilatace se mohou projevit např. malými spárami mezi jednotlivými profily okenních a dveřních konstrukcí podlahových dílců apod. Pokud jsou tyto spáry v mezích přirozených vlastností použitých materiálů, nelze je chápat jako závadu, ale jako přirozenou vlastnost materiálu, který byl pro konstrukci použit.

5.3. Tepelné dilatace a smršťování materiálu

Každý stavební materiál mění svůj objem v závislosti na změnách teplot. U některých stavebních materiálů, jako např. u betonových konstrukcí, zděicích materiálů, omítek apod. se navíc projevuje tzv. smršťování, což je zmenšení objemu vlivem nabývání pevnosti po vyrobení a ustálení vlhkosti. K eliminování závažných nepříznivých vlivů na statickou bezpečnost a kvalitu staveb se v konstrukcích navrhuje dilatační spáry. Eliminovat všechny vlivy ze změn objemů stavebních materiálů vlivem změn teplot prakticky nelze. Přestože většina dotvarování a smršťování již proběhla, je možné že se objeví v konstrukci trhlinka. Stavební konstrukce se chovají zcela přirozeně a mnohdy si vytvoří v nejslabším článku dilatační spáru přirozenou cestou. Samovolně

vzniklá dilatační spára, která nemá vliv na statickou bezpečnost díla, není závadou. Pokud vadí při užívání z provozních nebo estetických hledisek, je ji možno buď cíleně přiznat nebo ji překrýt vhodným konstrukčním prvkem. Na trhu existuje široká řada výrobků k těmto účelům vyvinutým. Obrátíte – li se na odborníka, jistě Vám vhodně poradí. V žádném případě neočekávejte, že samovolně vzniklou dilatační spáru můžete trvale zlikvidovat vyplněním této spáry pevným materiálem.

Jsme přesvědčeni o tom, že nemovitost, kterou jste převzali, byla z tohoto pohledu navržena a zhotovena správně.

Poněkud jiným způsobem se chovají klasické vnitřní omítky, u nichž se dilatace smršťováním projevují ve zvýšené míře, zatím co tepelné dilatace minimálně. U vnitřních omítek je možné, že se ještě po předání díla objeví lokálně vlasové trhlinky, které svědčí o procesu smršťování. Tyto trhlinky je možné zpravidla úspěšně zapravit při prvním opakovaném malování.

5.4. Sedání a dotvarování stavby

Každá stavba v závislosti na základových poměrech vlivem své hmotnosti prochází procesem sedání. Velikost sedání může být od několika milimetrů až k několika centimetrům. Vyšší hodnoty sedání nastanou zcela výjimečně a to zpravidla při nedokonalém průzkumu základových poměrů, nevhodném staveništi, nekvalifikovaně zpracovanému projektu a kombinaci těchto vlivů. Při rovnoměrnosti základových poměrů a správném návrhu stavby dojde zpravidla k rovnoměrnému sedání stavby jako celku, které se prakticky nijak nepříznivě neprojeví. Při nerovnoměrnosti základových poměrů a komplikovaných řešeních staveb se řadou technických opatření snaží vždy projektant a zhotovitel stavby rovnoměrnost sedání navodit. Převážný podíl sedání stavby se odehrává v průběhu zhotovování hrubé stavby. Pouze menší podíl se odehrává po jejím dokončení. I minimální pohyby stavby vlivem sedání se mohou projevit např. vlasovými trhlkami v omítkách. Tyto trhlinky se zpravidla podaří natrvalo odstranit při prvním následném malování.

Vlasové trhlinky, vzniklé z důvodu vysychání konstrukcí, tepelné dilatace a smršťování materiálů, stejně jako vlasové trhlinky, vzniklé sedáním a dotvarováním stavby v počátečních 2-3 letech užívání nemovitosti jsou zcela přirozeným jevem a nemohou být tudíž předmětem uplatňování reklamací. V zájmu našeho bezkonfliktního jednání v průběhu záruční doby je nutno tuto skutečnost z Vaší strany akceptovat.



6. ZÁRUKY A REKLAMACE

6.1. Záruky na bytovou jednotku

Pro rozsah záruk za případné Vady na Vaší bytové jednotce je rozhodující kupní smlouva, na jejímž základě jste bytovou jednotku nabyli.

Provedením oprav záručních vad je pověřena společnost IMOS Brno, a.s., se sídlem Olomoucká 174, 627 00 Brno.

Záruka se nevztahuje na závady způsobené nesprávným užíváním bytové jednotky a na práce provedené třetími osobami bez pověření společnosti.

6.1.1. Délka záruky

Za vady na bytové jednotce je prodávajícím (společností První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.) poskytnuta záruka v délce 24 měsíců, která počíná běžet ode dne, kdy proběhne/proběhlo převzetí bytové jednotky.

Pro vznik nároků z případných vad je rozhodné datum jejich uplatnění, nikoliv datum jejich vzniku.

6.1.2. Závady na něž se nevztahuje záruka

Na závady, související se stavebními nebo montážními zásahy, které nebyly schválené prodávajícím nebo byly způsobeny nesprávným či jiným než běžným užíváním jednotky, se záruka nevztahuje. Záruka se rovněž nevztahuje na závady způsobené nesprávným užíváním jednotky a jejího vybavení, zejména užíváním v rozporu s návody na užívání přístrojů, zařizovacích předmětů a dalšího instalovaného vybavení.

6.1.3. Výskyt vad a uplatnění záruky

Zejména během prvního roku po stavebním dokončení jednotky může z důvodu postupného „dotvarování stavby“ z důvodu postupných reakcí použitých materiálů na sezónní klimatické změny, docházet k výskytu u novostaveb běžných vad, které se mohou projevit např. prasklinami v omítkách apod. Ve druhém a třetím roce po dokončení stavby se tyto jevy obvykle stabilizují.

Prodávající, je samozřejmě připraven zajistit případnou opravu výše uvedených vad, stejně jako opravu dalších vad, které se případně mohou v záruční době vyskytnout.

V případě výskytu vad prosím postupujte v souladu s níže uvedeným reklamačním řádem. Zástupce společnosti IMOS Brno, a.s. nebo pracovníci společnosti První rezidenční investiční fond s proměnným kapitálem, a.s., Vám budou připraveni vyjít vstříc. V případě, že se na uplatněnou vadu nebude vztahovat příslušná záruka, budou Vám sděleny odpovídající důvody a navrženy možnosti dalšího postupu.

V případě řešení reklamovaných vad jste povinni vpustit pověřenou osobu do interiéru i exteriéru

bytu. Pokud je závada v okolních bytech způsobena vadou ve vaší bytové jednotce je nutné, abyste zpřístupnili byt pro odstranění závad.

6.1.4. **Včasné uplatnění záruky**

Záruku je třeba v souladu s reklamačním řádem uplatnit bez zbytečného odkladu po zjištění vady, tak aby bylo možné vadu odstranit v co možná nejkratší lhůtě a zabránit tak dalším možným škodám.

Majitel bytové jednotky je povinen zajistit přístup do bytu vč. balkonu, terasy nebo předzahrádky.

6.1.5. **Organizace a doba provádění oprav**

S výjimkou naléhavých oprav (viz. dále) budou opravářské práce týkající se záručních vad prováděny během pracovní doby (**Po-Pá, od 9.00 do 16.00 hod.**).

V souvislosti s odstraňováním vad jednotek a společných prostor domu si Vás dovolujeme požádat o vstřícnost a součinnost, zejména v případě nezbytnosti umožnění přístupu do Vámi užívaných prostor. Vhodný termín provedení oprav s Vámi v takovém případě bude samozřejmě předem projednán.

V závislosti na povaze opravované vady může z důvodů na straně dodavatelů dojít k určitým prodlevám při zajištění nezbytných materiálů a náhradních dílů. Časový plán oprav může být samozřejmě ovlivněn i povahou řešeného problému či klimatickými podmínkami. V takových případech Vás prosíme o shovívavost a pochopení. O příslušném vývoji a změnách v harmonogramu oprav budete samozřejmě informováni.

6.1.6. **Potvrzení o provedení opravy**

O provedení opravy je vždy nutné sepsat a podepsat příslušný protokol.

6.1.7. **Naléhavé opravy - havarijní situace**

Jestliže výskyt vad bezprostředně vyvolá riziko vzniku dalších škod na majetku, požadujte provedení naléhavé opravy.

Vaše požadavky na provedení naléhavých oprav jsou řešeny, jakmile příslušnou vadu oznámíte.

V případě havarijních situací je třeba vždy ihned podniknout kroky vedoucí ke snížení případně hrozících škod (například uzavření hlavního uzávěru vody v případě vodovodního potrubí, apod.) a neprodleně závadu nahlásit.

6.1.8. **Havarijní služba**

Během pracovní doby (pondělí až pátek 8.00-16.00), v případě potřeby naléhavých

oprav volejte: p. Michal Dudek – 731 150 534

Správce objektu: Stavební bytové družstvo Praha - Tel: p. Tomáš 602 212 543

reklamační technik developera: p. Michal Dudek - 731 150 534

V mimopracovní době v případě potřeby volejte havarijní službu bytového družstva

6.1.9. **Problémy, které vyžadují naléhavé opravy**

Abychom Vám pomohli při rozhodování o to, zda Váš problém vyžaduje nutný zásah havarijní služby, připravili jsme demonstrativní výčet situací, které jsou typické považovány za naléhavé:

Elektřina:

Jestliže dochází k jiskření a elektrickým zkratům.

Vodovodní potrubí:

Havárie vodovodního potrubí (prasklé či jinak poškozené potrubí, jestliže vodu lze zastavit pouze

uzavřením hlavního ventilu pro přívod vody v jednotce, eventuelně na hlavním stoupacím vedení, což má za následek znemožnění používání záchodu a pitné vody).

Kanalizační potrubí:

Pokud došlo k ucpání či jiné poruše kanalizačního potrubí a hrozí zaplavení bytové jednotky či společných prostor.

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.

6.2. Reklamační řád

6.2.1. Obecná ustanovení

Reklamační řád informuje v souladu s příslušnými právními předpisy o podmínkách a rozsahu odpovědnosti prodávajícího, tedy společnosti První rezidenční investiční fond s proměnným kapitálem, a.s., za vady prodané bytové jednotky.

Reklamační řád dále stanovuje způsob a místo uplatnění práv vyplývajících ze záruky poskytnuté prodávajícím (uplatnění reklamace), včetně uplatnění příslušných nároků kupujících.

Reklamační řád se vztahuje na případy uplatnění práv vyplývajících ze záruky poskytnuté prodávajícím za vady bytových jednotek a nebytových jednotek, jejich příslušenství, společných prostor příslušné budovy a příslušného pozemku, na němž budova stojí.

6.2.2. Místo a forma uplatnění reklamace

Zákazník uplatní reklamaci písemně, a to e-mailem, případně doporučeným dopisem adresovaným prodávajícímu na adresu společnosti:

První rezidenční investiční fond s proměnným kapitálem, a.s.
Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha

k rukám:

Michal Dudek,
a nebo emailem na
adresu:

reklamace@natlandre.cz

6.2.3. Reklamace musí obsahovat:

jméno a příjmení kupujícího, je-li fyzickou osobou a obchodní firmou (název a IČ), je-li právnickou osobou, včetně označení kontaktní osoby, telefonické, emailové spojení s termínem možného kontaktu,
kontaktní adresu,
adresu místa – číslo jednotky
podrobný popis reklamované závady s přesnou specifikací jak se vada projevuje a místa (popř. foto) podpis a datum.

6.2.4. Způsob vyřízení reklamaci

Bez zbytečného odkladu po uplatnění záruky a posouzení příslušného nároku prodávající rozhodne o tom, zda reklamaci uznává, případně jakým způsobem bude reklamace vyřízena či

zda reklamaci neuznává, případně, zda je nutné pro posouzení místní šetření, nebo expertní posudek

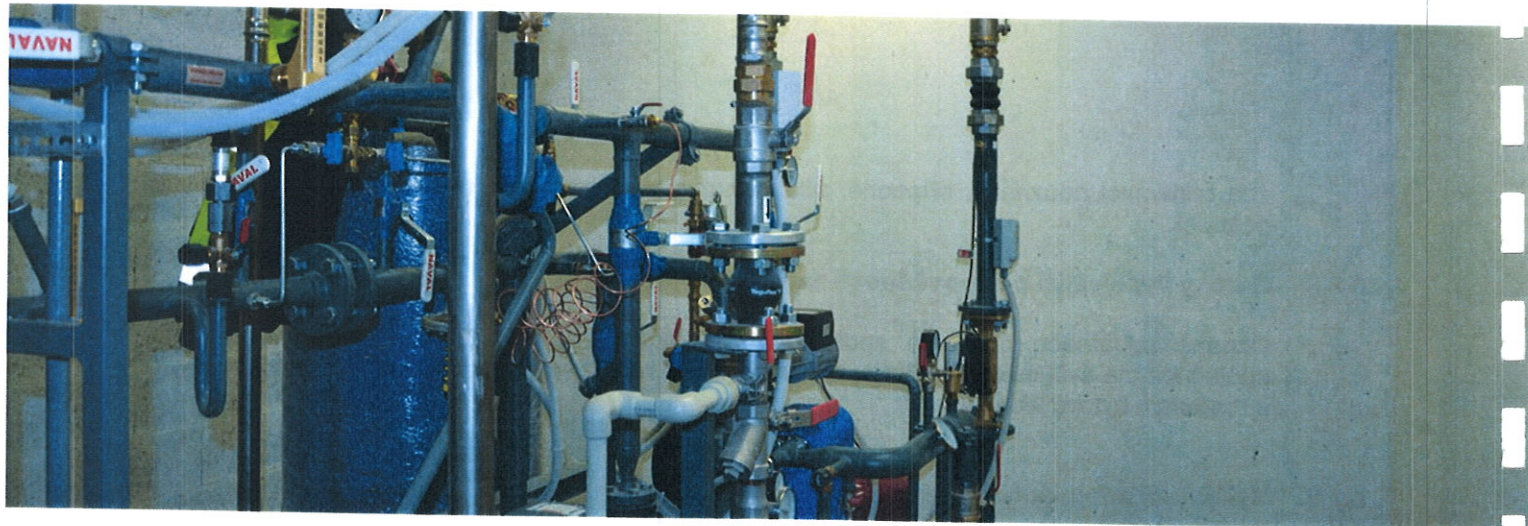
6.2.5. Nároky vyplývající z odpovědnosti za vady

Uznaná reklamáce bude ve spolupráci s kupujícím vyřízena tak, že reklamované vady společnost na svůj náklad odstraní. Odstranění vad bude provedeno na základě dohody uzavřené s majitelem bytové jednotky.

6.2.6. Vyloučení odpovědnosti společnosti za vady

Majitel bytové jednotky má povinnost ohlásit drobné vady v předávacím protokolu.

Společnost neodpovídá za zjevné vady uplatněné v záruční lhůtě, které nebyly v době převzetí věci zaznamenány v předávacím protokolu bytové (nebytové) jednotky či objektu. Společnost neodpovídá za vady, které byly způsobeny jednáním majitele bytové jednotky, které je v rozporu s obecně závaznými předpisy, či zásadám řádného užívání jednotky, dále pak za vady vzniklé jednáním, které je v rozporu s podmínkami uvedenými v příručce uživatele nebo špatnou údržbou či zásahem třetí osoby.



7. SPRÁVA OBJEKTU

7.1. Správce - pobočka

Stavební bytové družstvo Praha

Střelničná 1861/8a
Praha 8 - Kobylisy
Tel: 227 229 111
227 229 411

7.2. Společenství vlastníků

Společenství vlastníků bylo založeno dle platných právních předpisů uvedením stanov do prohlášení vlastníka a vzniklo zápisem do obchodního rejstříku.

7.3. Odečty

Pokud v budoucnu společenství vlastníků jednotek nerozhodne jinak, budou odečty měřidel SV, TV, tepla v bytových jednotkách prováděny nejméně jednou ročně, a to po ukončení topné sezóny servisní odečítací společností.

7.4. Odstraňování a likvidace domovního odpadu

Nádoby na tzv. běžný domovní odpad jsou umístěny v místnosti pro odpad před bytovým domem. Příslušná svozová firma na základě pověření MHMP provádí sběr domovního odpadu, a to zpravidla jednou za týden. Poplatek za sběr, odvoz, třídění a likvidaci domovního odpadu je stanoven podle příslušného právního předpisu.

7.5. Úklid společných prostor a garáží

Hlavní činnosti v rámci úklidu domu jsou v počáteční fázi provozu domu navrženy následovně: frekventované části společných prostor (vstupy, komunikace od vstupů k výtahům, výtahy) zemetání a vytírání 1x týdně, ostatní společné prostory (schodiště, chodby) 1x týdně, generální úklid (mytí oken, dveří, svítidel, zábradlí) 2x ročně, kontrola garáží a odstranění odpadků, příp. jiného většího lokálního znečištění, úklid garáží na mokro strojem (s vyklizením aut) 1x ročně. Společenství vlastníků může po vyhodnocení počátečního období v součinnosti se správcem domu tento plán optimalizovat podle skutečné potřeby.

7.6. Pravidelné revize a servisní smlouvy

7.6.1. V jednotkách:

Ve všech jednotkách jsou před kolaudací resp. předáním prováděny příslušné revize a vystaveny odborné revizní zprávy na instalované rozvody inženýrských sítí. Jedná se zpravidla o následující rozvody s těmito doporučenými lhůtami následných revizí či kontrol:

Elektro silnoproud (230 příp. 400 V) od hl. jističe u měřidla	1x za 5 let
Elektro slaboproud (telefony, STA apod.)	1x za 8 let
Rozvody kanalizace - pouze kontrola těsnosti	1x za 10 let
Rozvody vodovodního potrubí - pouze kontrola těsnosti	1x za 10 let
Odsávání VZT	1x za 10 let

Nové revize nebo odborné prohlídky po uplynutí předepsaných lhůt si zajišťuje vlastník jednotky na vlastní náklady. Množství tzv. pravidelných revizí se může lišit podle vybavení jednotky resp. nemovitosti. Uvedené lhůty mohou být v průběhu doby prováděcími předpisy změněny.

7.6.2. Ve společných prostorech:

Ve společných prostorech až k napojení na jednotlivé jednotky jsou před kolaudací prováděny příslušné odborné revize a vystaveny revizní zprávy na instalované rozvody inženýrských sítí. Jedná se zpravidla o následující rozvody s těmito závaznými či doporučenými lhůtami následných revizí či kontrol:

Elektro silnoproud (230 příp. 400 V) k hl. jističi jednotky	min 1x za 5 let
Elektro slaboproud (telefony, STA apod.) k odbočce do jednotky	min 1x za 8 let
Hromosvod - dle instalovaného zařízení	min 1x za 2-5 let
Výtah	min 1x za 3 měsíce (nebo dle servisní smlouvy)
Výměňikové stanice	min 1x za rok
Vrata	min 1x za rok, nutno uzavřít servisní smlouvu
VZT	min 1x za rok
PO (hasicí přístroje, hydranty a požární prohlídka) a BOZP	min 1x za rok
Střešní plášť	min 1x za 10 let
Rozvody kanalizace - pouze kontrola těsnosti	min 1x za 10 let
CO čidla, požární ucpávky	min 1x za rok

Nové revize nebo odborné prohlídky po uplynutí předepsaných lhůt zajišťuje správce domu na náklady vlastníků. Množství tzv. pravidelných revizí se může lišit podle vybavení nemovitosti. Uvedené lhůty mohou být v průběhu doby prováděcími předpisy změněny.

7.7. Postup při ztrátě klíčů od společných prostor

Pokud ztratíte jednotný klíč/čip od společných prostor (vchodu) Vaší budovy, je nutné tuto skutečnost ihned ohlásit správci majetku. Správce Vám poté zajistí vyrobení a vydání náhradního klíče/čipu za úhradu.

V závěru tohoto uživatelského manuálu bychom Vám rádi ještě jednou poděkovali za projevenou přízeň a popřáli mnoho šťastných chvil ve Vašem novém bydlení.

Přílohy:

- č.1 Návod na údržbu obkladů, dlažeb, sanity
- č.2 Návod na údržbu interiérových dveří
- č.3 Návod na údržbu plastových oken a dveří
- č.4 Certifikát ke vstupním dveřím
- č.5 Revizní zpráva elektroinstalace bytu
- č.6 Manuál užívání elektroinstalace
- č.7 Návod k vytápění
- č.8 Návod k ventilátoru
- č.9 Návod na údržbu podlah+