

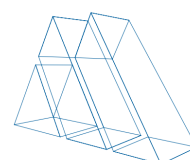


Příručka uživatele

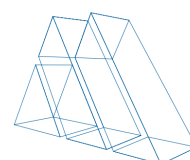
REZIDENCE DIORIT

Příručku zpracoval: Ing. Stanislav Herodes
Příručku schválil: Ing. Jan Zeman
Datum: 31.3.2025

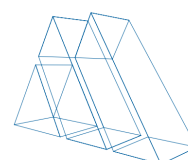
1	Základní informace a důležité kontakty	7
2	Charakteristika objektu	8
3	Obecné zásady užívání objektu.....	8
3.1	Vlhkost a její vliv na pohodu užívání nemovitosti	8
3.2	Tepelné dilatace a smršťování materiálu	9
4	Hlavní uzávěry a rozvody instalací.....	10
4.1	Voda	10
4.2	Elektrické rozvody.....	12
4.3	Kotelna	<i>Chyba! Záložka není definována.</i> 7
4.4	Kanalizace splašková	<i>Chyba! Záložka není definována.</i> 8
4.5	Kanalizace dešťová	<i>Chyba! Záložka není definována.</i> 8
5	Jednotky.....	19
5.1	Není povoleno	19
5.2	Je nutné.....	19
5.3	Doporučuje se	19
5.4	Co dělat, když něco nefunguje	20
	hlavní uzávěry medií pro jednotku.....	20
	neteče teplá voda	20
	neteče studená voda	20
	nefunguje elektrický proud	20
	netopí topení.....	20
5.5	Co nelze považovat za vadu.....	21
5.6	Dodatečné stavební úpravy po dobu záruční lhůty.....	21
5.7	Dodatečná instalace kuchyňské linky.....	21
	Instalace digestoře	21
5.8	Dodatečná instalace žaluzií	22
	Instalace venkovní žaluzie	22
	Instalace vnitřní žaluzie/rolety.....	<i>Chyba! Záložka není definována.</i>
5.9	Údržba povrchů	22
6	Skaldové kóje.....	<i>Chyba! Záložka není definována.</i>22
6.1	Není povoleno	22
6.2	Je nutné.....	22
6.3	Doporučuje se	22
6.4	Co dělat, když něco nefunguje	22
	Zvýšená vlhkost	22
6.5	Co nelze považovat za vadu.....	23



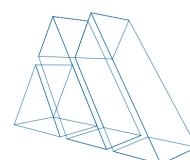
7	Garáže	Chyba! Záložka není definována.
7.1	<i>Není povoleno</i>	23
7.2	<i>Je nutné.....</i>	23
7.3	<i>Doporučuje se</i>	23
7.4	<i>Co dělat, když něco nefunguje</i>	23
	Nefunguje ovládání garážových vrat.....	23
	Často dochází ke spuštění zařízení detekujícího nebezpečné plyny a páry?	24
7.5	<i>Co nelze považovat za vadu.....</i>	24
8	Společné části domu	24
8.1	<i>Není povoleno</i>	24
8.2	<i>Je nutné.....</i>	24
8.3	<i>Doporučuje se</i>	24
8.4	<i>Co dělat, když něco nefunguje</i>	25
8.5	<i>Co nelze považovat za vadu.....</i>	25
9	Zásady užívání objektu - stavební konstrukce.....	25
9.1	<i>Založení objektu</i>	25
9.2	<i>Nosné konstrukce a prvky</i>	25
9.3	<i>Hydroizolace spodní stavby</i>	25
9.4	<i>Střešní plášť</i>	25
9.5	<i>Obvodové stěny</i>	26
9.6	<i>Fasáda</i>	26
	Kontaktní zateplovací systém.....	26
	Provětrávaná plechová fasáda.....	Chyba! Záložka není definována.
9.7	<i>Vnitřní dělicí nenosné stěny</i>	26
	Zděné konstrukce.....	26
	Bytové příčky a předstěny	26
	Akustické stěny	26
9.8	<i>Malby</i>	27
9.9	<i>Obklady.....</i>	27
9.10	<i>Podhledy.....</i>	27
9.11	<i>Podlahové konstrukce</i>	27
	Zaleštěná betonová deska - garáže	27
	Cementové potěry	Chyba! Záložka není definována.
9.12	<i>Nášlapné vrstvy podlahy</i>	28
	Obecné zásady k používání podlah.....	28
	Dlažba	28
	PVC, Vinylové povrchy	28
	Dřevěné podlahy	28
	Epoxidové stěrky 1.PP (garážová rampa)	28



9.13	Výplně otvorů.....	29
	Okna, balkónové dveře, parapety.....	29
	Dveře	29
	Vrata.....	30
9.14	Venkovní zpevněné plochy.....	30
9.15	Garáže	30
	Garážová vrata	Chyba! Záložka není definována.
	Plošiny pro vozidla.....	Chyba! Záložka není definována.
10	Zásady užívání objektu - technické zařízení budov.....	31
10.1	Vytápění	31
10.2	Vzduchové rozvody - obecně	31
10.3	Větrání a ventilátory v jednotkách.....	31
10.4	Vzduchotechnické jednotky, větrání ChÚC, garáže, komerční prostory	32
	Větrání chráněné únikové cesty	32
	Větrání garáží	32
	Větrání sklepních kójí.....	32
	Větrání místností SLP	32
	Větrání místností NN	32
	Větrání výměňkové stanice.....	32
10.5	Chlazení	32
	Chlazení komerční plochy	33
	Chlazení jednotek	33
10.6	Požární klapky	33
10.7	Zařizovací předměty.....	33
10.8	Kanalizace	34
	Splásková kanalizace	34
	Dešťová kanalizace+ retence	34
10.9	Odvodnění zpevněných ploch.....	34
10.10	Vodovod.....	35
	Ohřev teplé vody	35
	Požární voda.....	35
10.11	Přenosné hasící přístroje	35
10.12	Elektroinstalace	35
	Elektrické spotřebiče	36
10.13	Silnoproudé rozvody.....	36
	Elektrické rozvody.....	36
10.14	Slaboproudá elektroinstalace	36
	Strukturovaná kabeláž	36
	Domovní telefon, zvonek	37
	Elektronicky požární signalizace (EPS)	37
	Tlačítka CENTRAL STOP a TOTAL STOP.....	37
10.15	Osvětlení	37
	Umělé osvětlení.....	37



V místnostech jednotek nejsou osazena svítidla, jsou pouze připraveny vývody pro svítidla zakončené svorkovnicí. Na tyto připravené světelné vývody si vlastník jednotky osadí vlastní svítidla dle svého výběru po převzetí bytu.	37
Venkovní osvětlení	37
Nouzové osvětlení	38
10.16 Bleskosvod.....	38
10.17 Výtahy.....	38
10.18 Příjezdový systém.....	38
10.19 Schránky	38
10.20 Žaluzie	38
Vnější	38
Vnitřní	38
10.21 Požární uzávěry (PBZ)	39
11 Způsob uplatňování reklamací.....	40
12 Přílohy	41
Příloha č. 1 - základní údržba a činnosti majitele objektu či jednotky.....	41
Příloha č. 2 - nejčastější poruchy (jevy) vznikající nevhodným užíváním	43
Příloha č. 3 - doporučená četnost revizí a kontrol stavebních konstrukcí, výrobků a zařízení	44



1 Základní informace a důležité kontakty

Investor:

Diorit a.s.
Dlouhá 728/39, 110 00 Praha 1

IČO: 27734170

Zhotovitel projektové dokumentace:

Architekti D.R.N.H., s.r.o.
Průchodní 377, 602 00 Brno

IČO: 26266971

Dodavatel stavební části:

MORAVOSTAV Brno, a.s. stavební společnost
Maříkova 1899/1, 621 00 Brno

IČO: 46347542

Kontakt reklamační oddělení

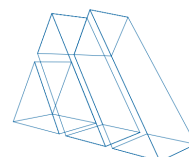
Reklamační oddělení kontaktujte vždy, jakmile zjistíte na jednotce jakýkoliv výskyt vady. Včasným oznámením vady zamezíte jejímu dalšímu rozšíření či způsobení dalších cyklických vad, které by následně mohly být z naší strany zamítnuty, jako vady způsobené špatným provozováním a údržbou jednotky.

Upozornění: Veškeré Vámi oznámené vady nám zasílejte výlučně písemně, a to poštou do sídla společnosti nebo na níže uvedený e-mail.

Ing. Jiří Klobouk

e-mail: klobouk@moravostav.cz

telefon: +420 549 128 175



2 Charakteristika objektu

Jedná se o novostavbu bytového domu umístěnou v prostoru bývalého lomu v Brně - Komíně. Objekt je navržen jako osmipodlažní, má jedno podzemní podlaží a sedm nadzemních. Tvar objektu je přizpůsoben sklonu okolního terénu, poslední tři nadzemní podlaží jsou řešeny jako neúplná, schodovitě ustupující. Terasa nad podzemními garážemi je řešena jako přírodní park se vzrostlými stromy navazující na okolní přírodní prostředí bývalého lomu.

V nadzemních podlažích jsou umístěny bytové a nebytové jednotky (tzv. ateliéry) velikostního rozmezí od 1+kk až 4+kk a komerční jednotky určené k prodeji do osobního vlastnictví, podzemní podlaží zahrnuje hromadné garáže a technické zázemí objektu. Celkem je navrženo 100 bytových, 41 nebytových jednotek a 4 komerční jednotky. Podzemní garáže mají kapacitu 172 parkovacích míst, na venkovní přístupové komunikace navazuje dalších 8 parkovacích míst určených k dočasnému a krátkodobému parkování návštěv vlastníků jednotek v budově, dodavatelů služeb do budovy, přepravních a doručovacích služeb, záchranných složek apod.

Dopravně je objekt napojen nově navrženým sjezdem na místní komunikaci ulici Bystrcká, na sjezd přímo navazuje obousměrná dvoupruhová komunikace do podzemních garáží, podél západního průčelí objektu je vedena účelová komunikace zajišťující přístup k venkovním parkovacím místům, která složí zároveň jako přístupová cesta HZS.

Z hlediska pěší dopravy je objekt přístupný ze směru od Komína po stávajícím chodníku šířky 1,5 metru, který je dále prodloužen podél objektu až k přechodu, který zajišťuje napojení tramvajové zastávky a pěší propojení s existující komunikační sítí směrem do Bystrce a Kníniček.

Napojení na inženýrské sítě je řešeno prodloužením veřejných řadů splaškové kanalizace a vody k nově navrženým přípojkám, dešťová voda je v maximální míře zadržována a využita na pozemku, přepad ze soustavy retenčních nádrží je zaústěn protlakem do řeky. Napojení na elektrickou energii je řešeno přípojkou ke stávající rozvodné síti uložené na hraně pozemku a vybudováním transformační stanice v 1.PP objektu.

Budova se nachází na adrese: **Bystrcká 1357/34.**

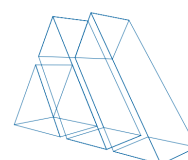
3 Obecné zásady užívání objektu

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 nadčasově, 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. K těmto obecným zásadám považujeme za nutné upozornit na nejzávažnější skutečnosti v následujícím.

3.1 Vlhkost a její vliv na pohodu užívání nemovitosti

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 ošetřování tuhnoucích směsí apod.). Zbytková vlhkost, která v dokončené nemovitosti je v okamžiku předání a počátku užívání, je vyšší než dlouhodobě stabilizovaná. Je proto nutné proces stabilizace vlhkosti zkrátit. Toho je možno dosáhnout především:

- **intenzivním větráním**, při čemž je účinnější opakované krátkodobé větrání plným otevřením .
- **mírným zvýšením teploty vytápění v prvním zimním období o 1 - 2 °C** oproti standardu vytápění v příštích zimních obdobích;
- **vyločením sušení prádla na radiátorech v koupelnách**, nesusít prádlo v prostoru jednotky (sušáky prádla);



- 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 nejlépe na nohy nikoli na sokly;
- omezením používání vodních nádrží (akvária apod.), velkého množství živých rostlin, zvlhčovačů vzduchu apod. v prvním roce užívání;
- vyloučením situování velkoplošných dekorativních předmětů na obvodových stěnách;
- neprovádět (umělecké) nástěnné malby. Zhotovitel nenese odpovědnost za případné škody na takovýchto malbách provedených uživatelem, jelikož stěny musejí vysychat a čerstvé omítky stráví první malbu.

Větrání i v zimním období. V zimním období je relativní vlhkost vnějšího ovzduší nízká. Intenzivním krátkodobým vyvětráním místností vyměníme vnitřní vlhký a teplý vzduch za chladný s nízkým obsahem vlhkosti. Schopnost chladného vzduchu 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.

Vysychání zabudovaných stavebních materiálů až do ustáleného stavu se může přirozeně projevit vznikem drobných prasklinek na stěnách a v místech spojů konstrukcí, tento jev postupem času, dvou až tří let, zanikne. **Doporučujeme udržovat relativní vlhkost prostředí v interiéru na hodnotě do 55 %.**

Jednotky jsou osazeny rekuperačními vzduchotechnickými jednotkami, kdy rekuperace probíhá přes entalpický výměník. Z daného důvodu při chodu VZT jednotky probíhá jen výměna vzduchu bez dopadu na snižování/ zvyšování vlhkosti v jednotce. Vlhkost v jednotce lze ovlivnit pouze přímým větráním viz. odrážka **intenzivní větrání**.

Zvýšená vlhkost v kombinaci s vyšší teplotou má za následek vznik plísní, zejména ve špatně větraných prostorách. Plíseň nejčastěji degraduje omítky a sádkartonové desky. Vznik plísní zapříčiněný dlouhodobě zvýšenou vlhkostí v prostředí není vadou díla, ale projevem nesprávného užívání díla.

3.2 Tepelné dilatace a smršťování materiálů

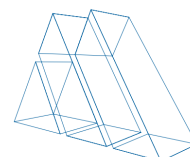
Každý stavební materiál mění svůj objem v závislosti na změnách teplot. U některých stavebních materiálů, jako např. u betonových konstrukcí, zdících materiálů, omítek apod. se navíc projevuje tzv. smršťování, což je zmenšení objemu vlivem nabývání pevnosti po vyrobení a ustálení vlhkosti. K eliminování 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 ale prakticky nelze! 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 budovy, není závadou. Pokud vadí při užívání z provozních nebo estetických hledisek, je ji možno buď cíleně přiznat nebo ji překrýt vhodným konstrukčním prvkem. 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 do užívání, byla z tohoto pohledu navržena a zhotovena správně.

Sedání a dotvarování stavby

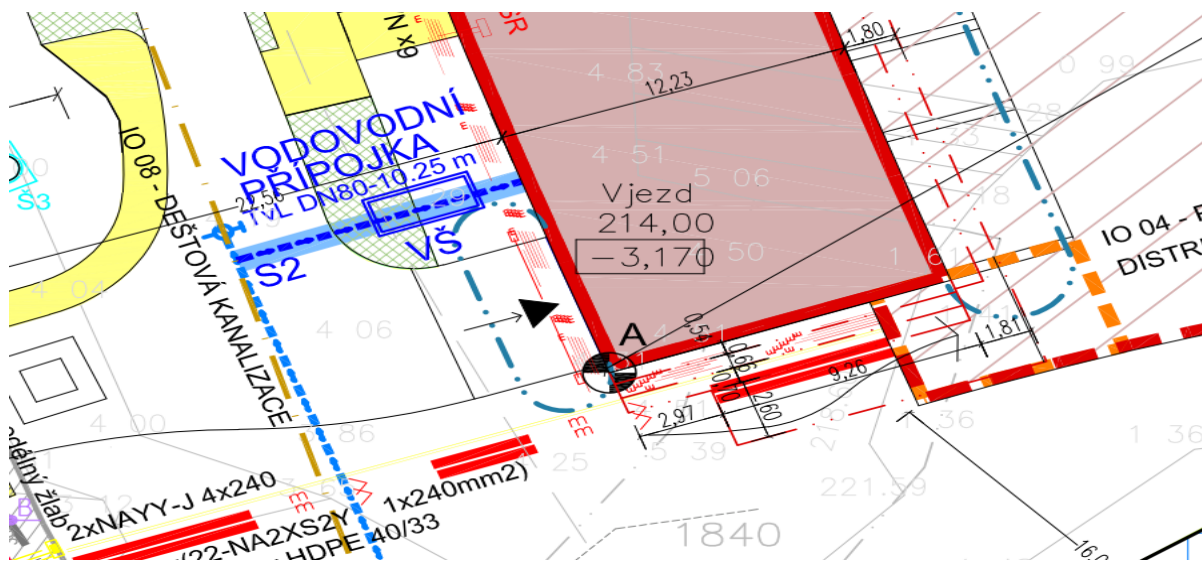
Každá stavba v závislosti na základových poměrech vlivem své hmotnosti prochází procesem sedání. Velikost sedání může být od několika milimetrů až k několika centimetrům.

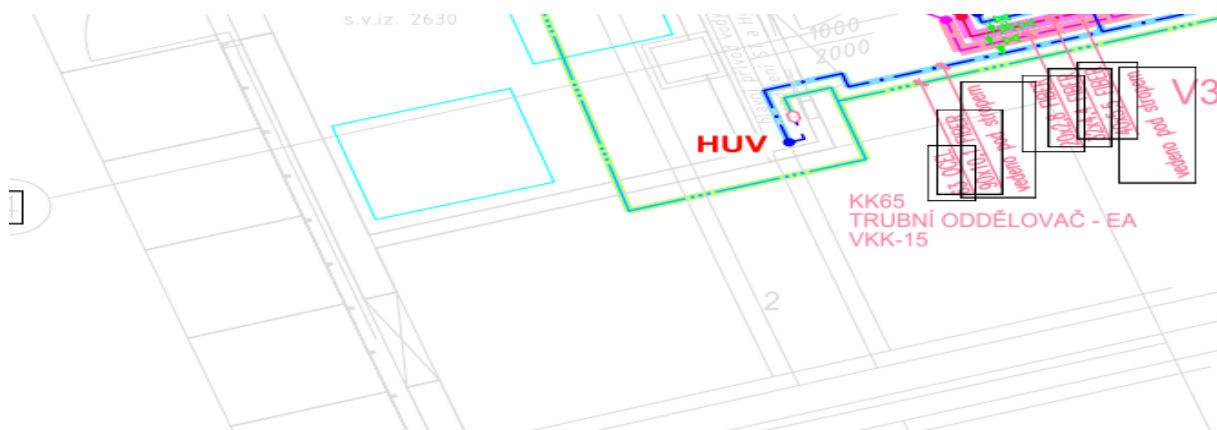
Při rovnoměrnosti základových poměrů a správném návrhu stavby dojde zpravidla k rovnoměrnému sedání stavby jako celku, které se prakticky nijak nepříznivě neprojeví. Při nerovnoměrnosti základových poměrů a komplikovaných řešeních staveb se řadou technických opatření snaží vždy projektant a zhotovitel 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 trhlinkami v omítkách. Tyto trhlinky se zpravidla podaří natrvalo odstranit při prvním následném malování.



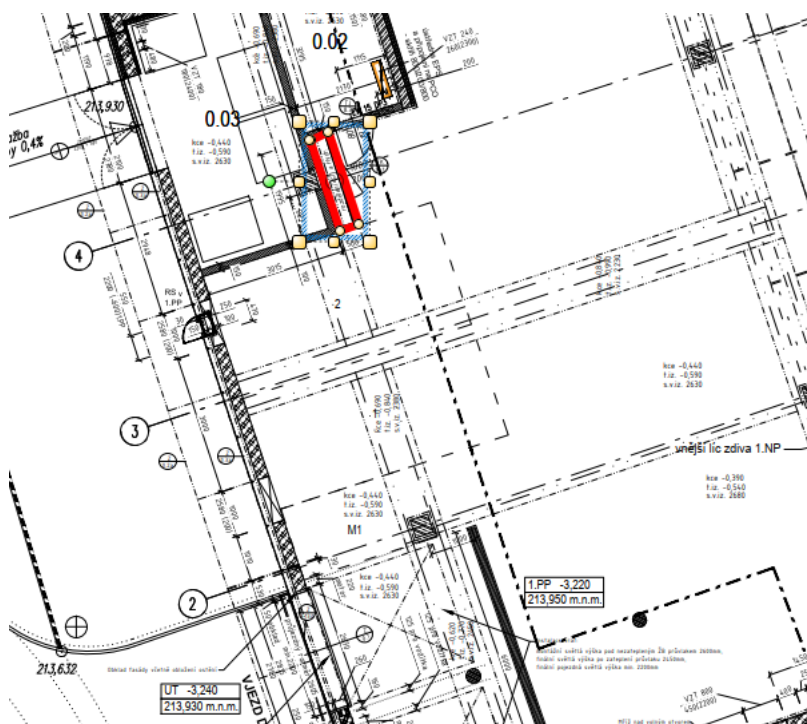
4 Hlavní uzávěry a rozvody instalací

Přípojka vody je napojena na nový vodovodní řad ve vodoměrné šachtě před objektem u vjezdu do garáží. V této šachtě je umístěna vodoměrná soustava s fakturačním vodoměrem. Hlavní uzávěr vody je umístěn v prostoru garáže v blízkosti výjezdových vrat. Potrubí studené vody je přivedeno do místnosti kotelny, kde je osazeno 5 zásobníků TV o objemu 2000 l. Z kotelny je veden hlavní rozvod vody pod stropem k jednotlivým bytovým jádrům. Rozvody teplé a cirkulační vody jsou vedeny souběžně s rozvodem studené vody. Hlavní rozvod vody je veden pod stropem v 1.PP, rozvod vody je opatřen izolací. Na rozvodech cirkulační a požární vody je provedeno v 1.PP dohřívání topným kabelem. Pod každou stoupací větví je umístěn uzávěr vody s vypouštěním, tyto armatury musí zůstat vždy přístupné. Uzávěr vody pro jednotky je umístěn v podhledu v koupelně po případně na WC). Veškeré uzavírací armatury (jak v jednotkách, tak i společných prostorech) je nutné 2x do roka provést změnu polohy uzávěru (a následně vrátit do výchozí polohy) tak aby nedošlo k omezení jejich funkčnosti.

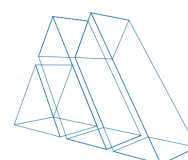




Vodoměrná šachta - hlavní uzávěr vody, fakturační měření



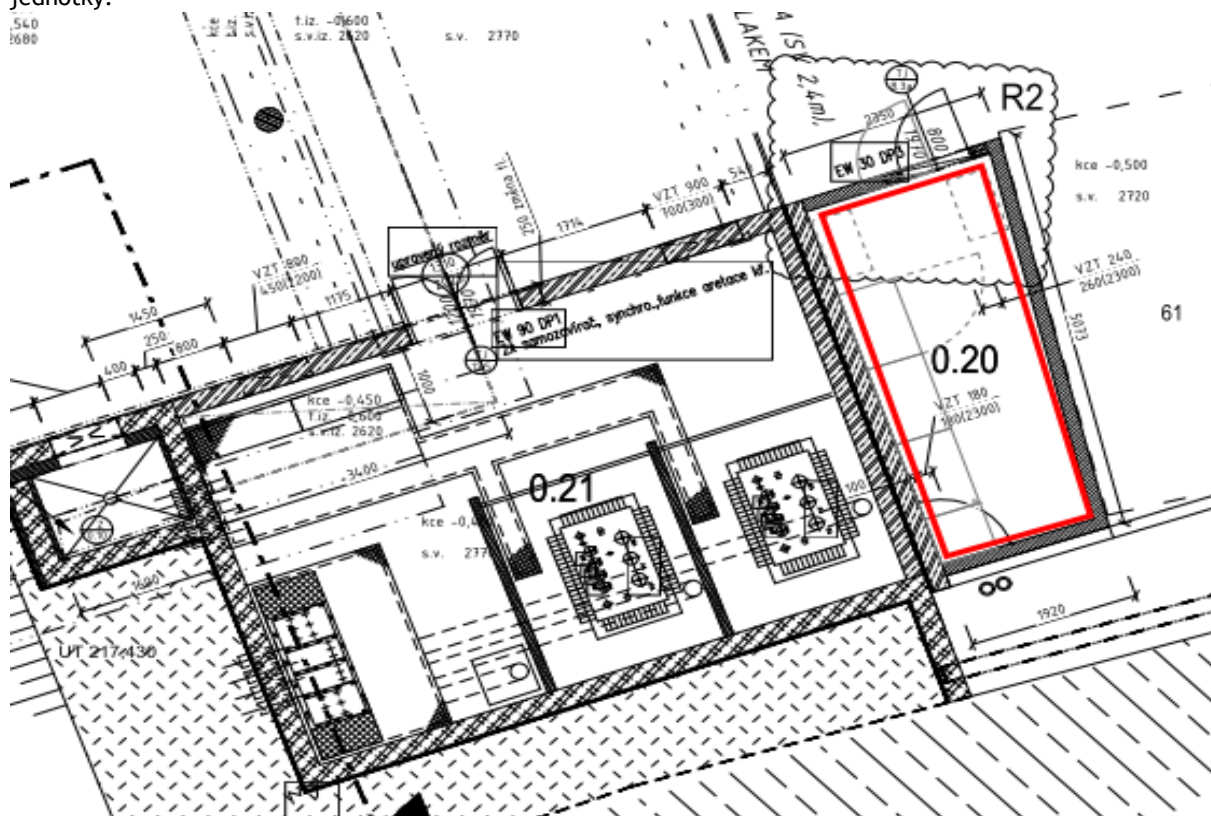
Uzávěr vody v prostoru garáže

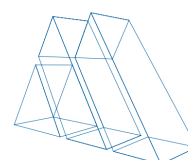
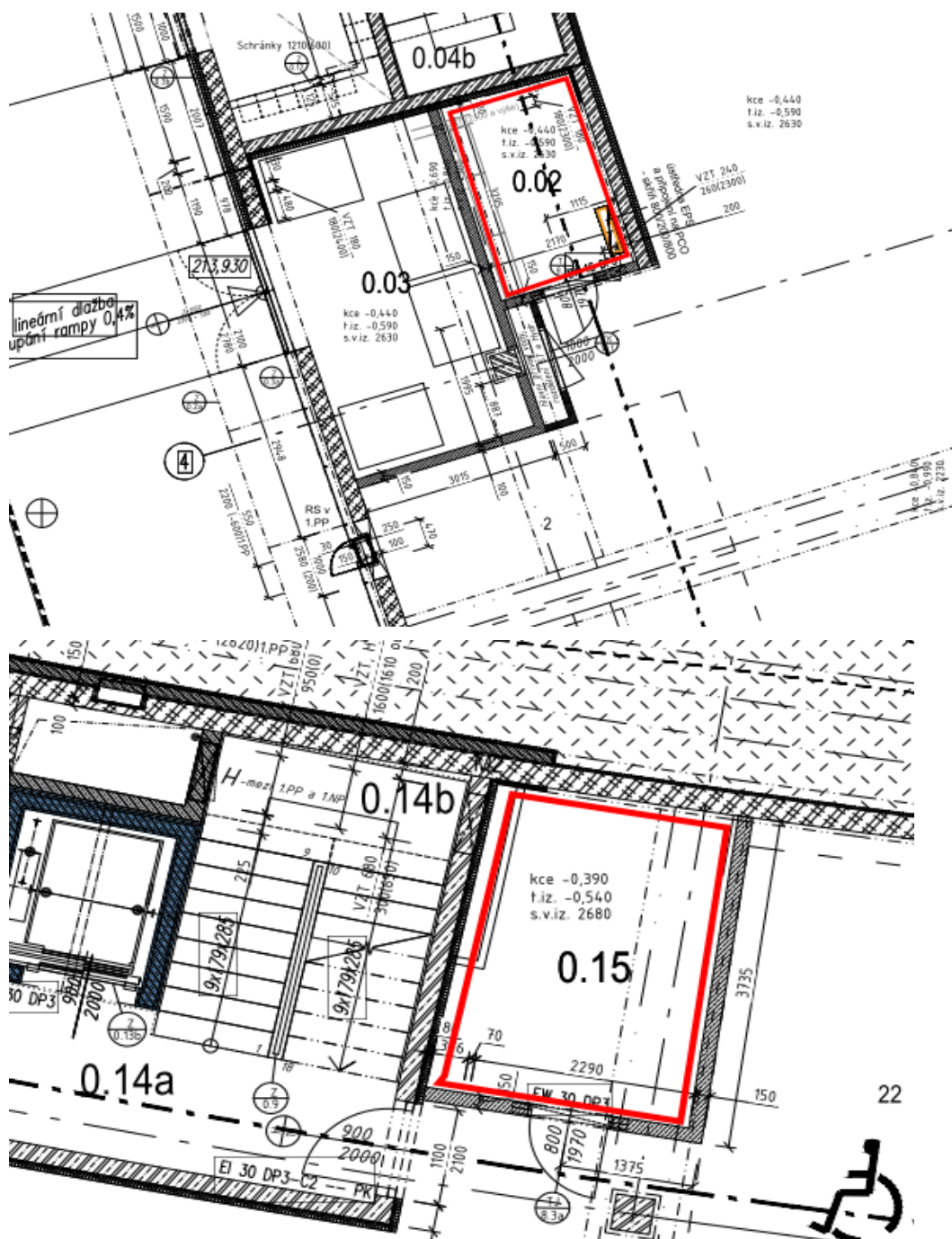


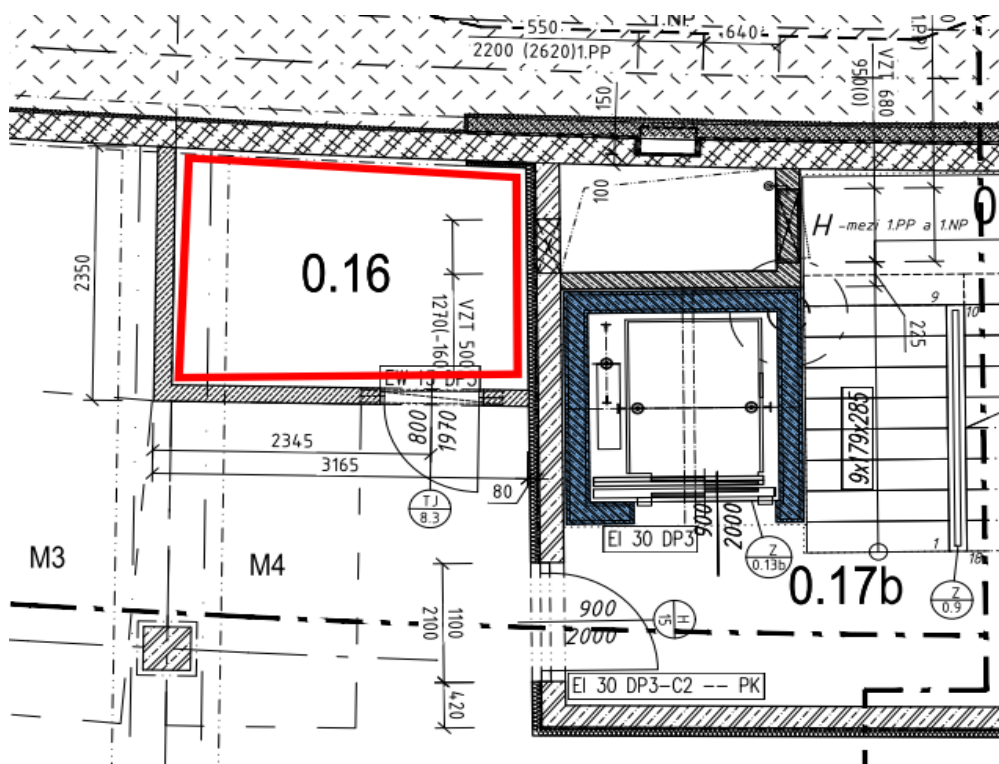
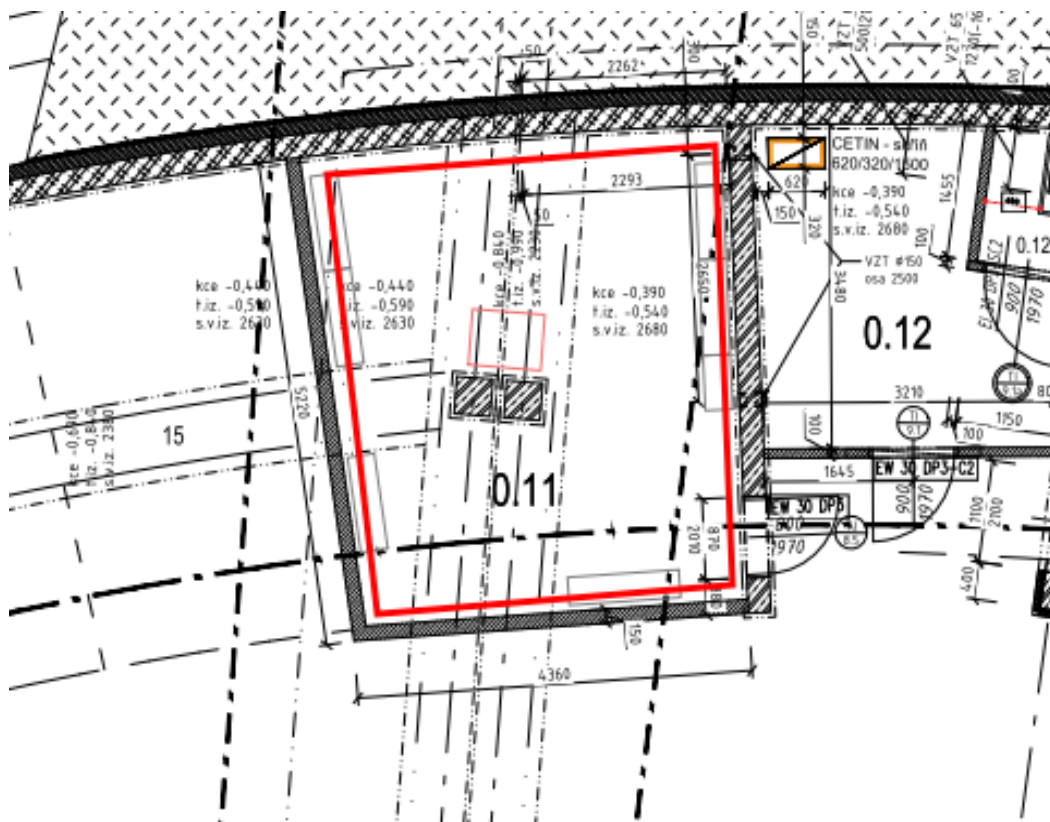
Napojení objektu na el. energii je z TRAFOSTANICE č.m.0.21. Z TRAFOSTANICE vedou rozvody NN podél objektu a u jednotlivých vstupů do objektu jsou napojeny do ROZVODEN. TRAFOSTANICE je v majetku EGD.

V jednotlivých ROZVODNÁCH jsou elektroměrové rozvaděče pro osazení elektroměrů. Pro napájení požární bezpečnostního zařízení je osazen zdroj UPS. UPS slouží k zabezpečení chodu ventilátorů ZOTK v garážích, požárního světlíku na chráněných únikových cestách (dále jen „CHÚC“) vstup A a B, požárních otevíravých oken na CHÚC vstupy C, D, E a ostatních vyhrazených zařízení v době požárního poplachu, bez závislosti na napájení ze sítě.

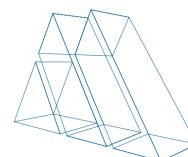
Z elektroměrového rozvaděče je pro každou jednotku vyveden přívodní kabel do rozvodnice umístěné uvnitř jednotky.





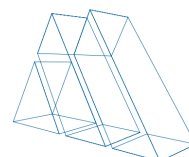


Obr. 1 Umístění rozveden v 1. PP



Obr. 2 Umístění tlačítek "CENTRAL STOP" a "TOTAL STOP" v recepci v 1. PP a ve vstupu D v 1.NP

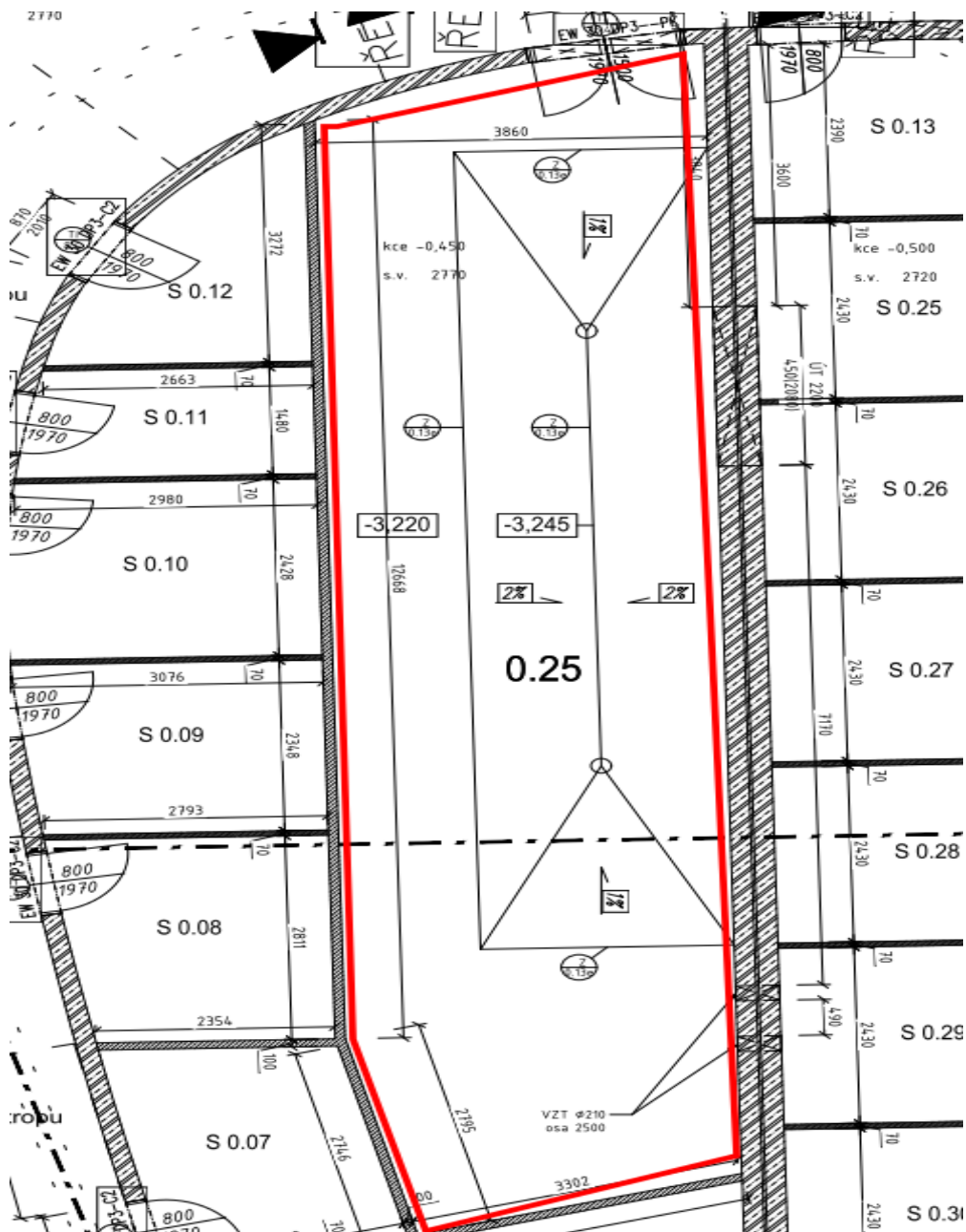
V souladu s projektem PBŘ je objekt vybaven systémem "elektrické požární signalizace (EPS)". Veškeré prostory podzemních podlaží, CHÚC A a CHÚC B. jsou vybaveny systémem EPS. Ve vyšších podlažích je systém EPS instalován pouze ve schodištích. V podzemním parkovacím podlaží je proveden lineární teplotní hlásič. Bezobslužná ústředna EPS - včetně zařízení dálkového přenosu je umístěna v samostatném požárním úseku v RECEPCI v 1.PP vstup A. Ve vstupu D (1.NP) je umístěno tablo OPPO pro zjednodušené ovládání EPS, a je zde i "Obslužný a signalizační panel EPS" pro úplné ovládání EPS. Před vstupy A a D je umístěn klíčový trezor a zábleskový maják.



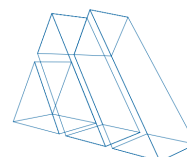
4.3 Kotelna

Jako zdroj tepla a chladu je objektu provedena v místnosti KOTELNY kaskáda tří zemních tepelných čerpadel země-voda IVT GEO G264 s jímáním tepla z vrtného pole umístěného pod prostorem garáží. Jako bivalentní zdroj je osazen elektrokotel s výkonem 63 kW. Pro akumulaci topné a chladicí vody slouží zásobník o objemu 2,0 m³.

Na nejvyšších místech potrubí jsou rozvody osazeny automatickými odvzdušňovacími ventily, na nejnižších místech vypouštěcími kohouty.



Obr. 3 Kotelna v 1. PP

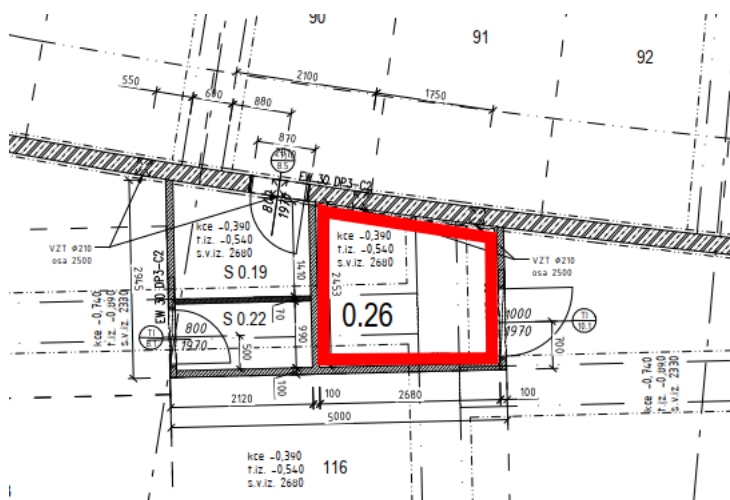
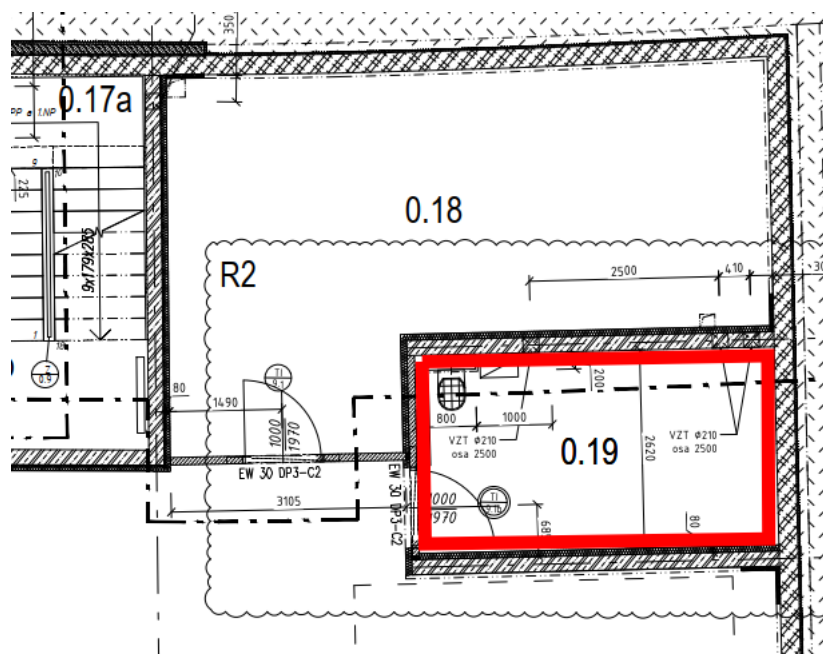


4.4 Kanalizace splašková

Je zakázáno do kanalizace vhadzovat vlhčené ubrousky, odličovací tampón, látky (hadry), dámské hygienické potřeby, pevné částice (kamínky z bot atd. ...)

Je zakázáno instalovat drtiče odpadu napojených na kanalizaci.

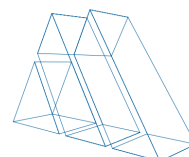
Přečerpávací stanice na splaškové kanalizaci je nutné pravidelně kontrolovat minimálně 1x za měsíc. 1x za rok provést preventivní prohlídku a čištění celého přečerpávacího ústrojí. Přečerpávací stanice jsou umístěny v m.č. 0.19 a 0.26



4.5 Kanalizace dešťová

Dešťové kanalizace jsou přes retenční nádrže svedeny do přilehlé řeky Svratky. Část zadržené vody je zpětně využívána závlahovým systémem. Je kázáno vylévat jakékoliv tekutiny do dešťové kanalizace.

V objektu garáží se nachází dvě čerpadla sloužící k odvodu povrchové vody jež se může objevovat v patě skály. Daná čerpadla je nutné 1x měsíčně kontrolovat.



5 Bytové jednotky/nebytové jednotky (byty, ateliéry, komerční jednotky)

5.1 Není povoleno

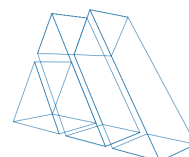
- provádět otvory a prostupy skrz obvodové stěny a ve fasádě
- provádět otvory ve zdech koupelny či kuchyně v pásu o šířce 50 cm mezi 20 a 70 cm výšky od podlahy
- provádět otvory v šířce 1 m od osy rozvaděče jednotky (rozvod elektro), v šířce 20 cm pod a nad vypínači světel a pod elektrickými zásuvkami, vodovodními přípojkami a kanalizačními odpady
- provádět otvory či jakékoli jiné zásahy do obezdívek instalačních šachet. Jedná se o požárně dělící konstrukci.
- provádět změny či úpravy ovlivňující exteriér domu
- zasahovat do nosných či mezibytových konstrukcí (neplatí pro zavěšení kuchyňské linky)
- zasahovat do vrstev podlah včetně balkonů/lodžii/teras (kromě svrchních/nášlapných)
- cokoliv kotvit do/na konstrukce balkonů/lodžii/teras (včetně zábradlí), na terasové/balkónové předěly, slunolamy
- čistit odpady prostředky vhodnými pro plastové potrubí
- našlapovat na vnitřní parapety oken či balkonových dveří (ani při jejich údržbě); neplatí pouze pro rozšířené parapety v místě výstupu na terasy
- stoupat na venkovní parapety
- ponechat jednotku bez funkčního požárního hlásiče
- používat zahradní grily a podobná zařízení pracující s otevřeným ohněm
- vyhazovat do kanalizace vlhčené ubrousky, odličovací tampóny, látky, dámské hygienické potřeby, pevné částice (kamínky z bot atd. ...)
- instalovat drtiče odpadu napojených na kanalizaci

5.2 Je nutné

- udržovat vnitřní prostředí jednotky, zejména teplotu 20-23 °C, relativní vzdušnou vlhkost 45-55 %
- neumísťovat nábytek tak, aby byla znemožněna cirkulace vzduchu podél obvodových stěn - min. 10 cm od stěny (plísň)
- zajistit kontrolu a případné seřízení protipožárních dveří (vstupní dveře do bytu) odbornou firmou 1 x za rok.
- průběžně kontrolovat pevnost uchycení sifonu ve vanách a sprchových vaničkách. Kontrolovat těsnost vlastního sifonu revizním otvorem 1 x za rok.
- neprodleně odstraňovat sněhovou pokrývku z povrchů balkonů/lodžii/teras
- pečovat a obnovovat všechny silikonové tmely (zejména u zařizovacích předmětů)
- v případě zvukového upozornění („pípání“) vyměnit napájecí zdroj (např. baterie 9 V) v požárním hlásiči
- jedenkrát ročně zkontrolovat funkčnost požárního hlásiče stisknutím tlačítka „test“
- při montáži vlastní termostatické vodovodní baterie umístit na přívodu teplé a studené vody zpětnou klapku (podrobné informace uvádějí výrobci)
- používat pouze cirkulační odsavače par (nelze napojit na větrací okruh jednotky)
- provést zkoušku uzávěru vody a topení v jednotce, to nejméně 2x ročně z důvodu zachování jejich dlouhodobé funkčnosti (usazování vodního kamene)
- u dveřních uzávěrů osazených samozavíračem je nutné provádět pravidelnou kontrolu každé 3 měsíce

5.3 Doporučuje se

- pravidelné čištění filtrů odsavačů kuchyňských par (digestoří)
- vyčkat s případnou barevnou výmalbou na uplynutí záruční lhůty (opravy případných prasklin jsou prováděny barvou aplikovanou v době předání bytu)



- uplatňovat veškerá pravidla stanovená tímto manuálem i na Vaše případné dodavatele (zejména stěhovací a montážní firmy)
- pravidelná údržba oken (promazání kování a pantů)
- nepoužívat diodové světelné zdroje ve stropních svítidlech
- Potrubí pro zalévání pitnou vodou na vybraných terasách bytů je vybaveno nezámrzným ventilem se samovypouštěcí funkcí. Slepá větev je oddělená zpětnou klapkou. Samovypouštěcí funkce ventilu zabráňuje zamrzání vody ve ventilu (za předpokladu, že na potrubí nebude připojena hadice. S hadicí je samovypouštěcí funkce ventilu deaktivována). Pokud nebude potrubí dlouho používáno (pokud neproudí - není často používána), může dojít k tvorbě bakterií (legionela), není bezpečné vodu na zahrádce ihned používat jako pitnou a bude třeba ji odtočit. Zpětná klapka zabrání proniknutí případných bakterií do zbytku bytových rozvodů.

5.4 Co dělat, když něco nefunguje

hlavní uzávěry medií pro jednotku

- Uzavírací ventily pro teplou a studenou vodu se nacházejí v instalačních šachtách a jsou přístupné přes revizní dvířka umístěných nad pohledem v koupelně/ WC .
- Uzavírací ventily pro topení se nacházejí v rozdělovači podlahového topení
- Hlavní vypínač / jistič přívodu elektrické energie bytové jednotky se nachází ve společné rozvodné skříni v 1. PP.

neteče teplá voda

- Provéřit, zdali teplá voda neteče na jiné výtokové armatury v bytové jednotce. Následně zjistit, zdali se stejné problémy s teplou vodou nevyskytují také na celém patře u sousedů, potažmo v celém domě. Pokud teplá voda neteče pouze v mém bytě, prověřit uzavírací ventily u vodoměrů v šachtách (koupelny, WC). Pokud teplá voda neteče i v sousedních bytech, informujte správce objektu a požádejte jej, aby prověřil funkčnost výměňkové stanice nebo kotelny u provozovatele.

neteče studená voda

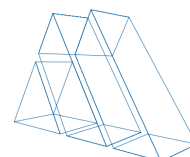
- Provéřit, zdali voda neteče na jiné výtokové armatury v bytové jednotce. Následně zjistit, zdali se stejné problémy s vodou nevyskytují také na celém patře u sousedů, potažmo v celém domě. Pokud voda neteče pouze v mém bytě, prověřit uzavírací ventily u vodoměrů v šachtách (koupelny, WC). Pokud voda neteče i v sousedních bytech, prověřit aktuální odstávky a havárie u provozovatele vodovodní sítě. Pokud problém přetrvává, informujte správce objektu.

nefunguje elektrický proud

- Provéřit, jsou-li jističe v mé bytové jednotce v poloze zapnuto (nahoru). Následně vypněte a zapněte hlavní jistič u elektroměru. Pokud elektrický proud nefunguje i v sousedních bytech nebo společných prostorách, prověřit aktuální odstávky a havárie u dodavatele elektrické energie. Pokud problém přetrvává, informujte správce objektu.

netopí topení

- Zkontrolujte ventily u kalorimetrů (v rozdělovači podlahového topení), jsou-li v poloze „otevřeno“
- Provéřte teplotu a tlak na větvích podlahového topení v rozdělovači UT -
- Hmatem ověřte teplotu přívodního potrubí do rozdělovače podlahového topení)
- V případě, že je podlahová pocha nebo její část výrazně chladná, může se jednat o částečnou neprůchodnost vlivem zavzdušnění. V takovém případě je nutné provést odvzdušnění systému.
- Ověřit u správce objektu (aktuální kontakt najdete na nástěnce) zdali je topná sezóna a topení může topit



5.5 Co nelze považovat za vadu

- Veškeré vady zjevné (vč. mechanických poškození) neuvedené v předávacím protokolu jednotky
- Veškeré vady způsobené nesprávným užíváním či nesprávnou údržbou jednotky/výrobku/materiálu;
- Veškeré vady jednotky způsobené jejím běžným opotřebením;
- Veškeré vady jednotky způsobené použitím a nakládáním s jednotkou, které je v rozporu s platnými technickými normami anebo touto příručkou pro užívání jednotky,
- Veškeré vady jednotky způsobené třetími osobami;
- Veškeré vady způsobené dodatečnými zásahy majitele jednotky či třetích osob (včetně vad v budoucnu vzniklých v důsledku takovýchto úprav anebo např. neodbornou instalací, úpravou či opravou jednotky)
- Veškeré vady způsobené zásahem vyšší moci (živelné pohromy, extrémní klimatické podmínky atd.)
- V případě, že konstrukce a zařízení vyžadují předepsanou údržbu - servisní prohlídku, při které bude zjištěno, že část nebo celé zařízení vyžaduje servis, opravu nebo výměnu z titulu běžného užívání, nejedná se v takovém případě o vadu, (např. výměna filtrů, zdroj světla, seřízení výplní otvorů apod.)

5.6 Dodatečné stavební úpravy po dobu záruční lhůty

V průběhu záruční lhůty lze provádět dodatečné stavební úpravy. Doporučujeme veškeré stavební úpravy provádět odbornou firmou / osobou a dodržovat platné právní předpisy a stavební normy. **Důrazně upozorňujeme, že provedením stavebních úprav se vystavujete riziku ztráty záruky úpravou dotčených konstrukcí.**

Drobné zásahy do stavebních konstrukcí lze provádět až po ověření umístění rozvodů instalací, např. pomocí „elektronické hledačky“. I po tomto ověření podle výkresové dokumentace je nutné postupovat obezřetně s ohledem na možnost narušení např. rozvodů elektrických instalací nebo rozvodů vody a kanalizačních odpadů. Z důvodů bezpečnosti doporučujeme před provedením zásahu do konstrukce uzavřít přívod vody a vypnout příslušné elektrické jističe. Poškození rozvodů není možné reklamovat.

Do nosných konstrukcí (zdi, stropy, schodiště) jsou zásahy nepřipustné.

5.7 Dodatečná instalace kuchyňské linky

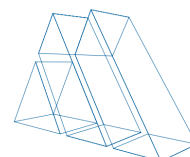
Po převzetí jednotky si vlastník bude zajišťovat dodávku a montáž kuchyňské linky. Doporučujeme Vám obrátit se na autorizovaného prodejce a projednat s ním i úpravy rozvodů vody, elektřiny, odpadů a vzduchotechniky.

Při instalaci kuchyňské linky je potřeba dodržovat základní pravidla:

- 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 (přiznané po stěně),
- zavěšení skříněk musí být provedeno pomocí takových materiálů, které zaručí únosnost dle stěn, do kterých jsou kotveny a jejich váha musí odpovídat max. možnému zatížení (40 kg/m délky), doporučujeme používat hmoždinky určené pro kotvení do deskových materiálů např. fischer DuoHM délky 55 mm)
- V místech původně zamýšlených pozic kuchyňské linky dle projektu, byly instalované na v. 0,5 m pod stropem výdřevy. Jejich přesnou polohu doporučujeme ověřit pomocí sondy.
- je nutno respektovat ochranná pásma elektrických rozvodů, všechny zásahy do elektro rozvodů 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 jednotce, ale i na jednotkách sousedních!
- instalaci kuchyňské linky nesmí dojít k omezení průtoku vzduchu u větracích mřížek ve stěně. V opačném případě může dojít k narušení funkce nuceného větrání, případně vzniku škody na VZT jednotce.

Instalace digestoře

Lze použít pouze digestoře v recirkulačním režimu. Digestoře a jiná odsávací zařízení nelze napojit na stávající rozvod VZT jednotky.



5.8 Dodatečná instalace žaluzií

Instalace venkovní žaluzie

- povoleno pouze v případě realizace dodavatelskou firmou výplní otvorů DAFE-PLAST Jihlava, s.r.o. při zachování původního barevného řešení, tak aby byl zachován jednotný vzhled domu.

Instalace sítí proti hmyzu

- povoleno pouze v případě realizace dodavatelskou firmou výplní otvorů DAFE-PLAST Jihlava, s.r.o. při zachování původního barevného řešení, tak aby byl zachován jednotný vzhled domu.

5.9 Údržba povrchů

Bližší informace k údržbě jednotlivých povrchů najdete dále v této příručce dle typu povrchu.

Vždy používejte pouze prostředky přímo určené pro ošetřování daného povrchu a vždy dbejte pokynů výrobce uvedených na obalech.

Důrazně doporučujeme používat takové výrobky, které neobsahují abrazivní částice, které by mohly povrch trvale poškodit.

6 Skladové kóje

6.1 Není povoleno

- skladovat v prostoru sklepu jakékoliv hořlavé/toxické či jinak nebezpečné látky
- skladovat předměty, které mohou být zdrojem nevyhovujících hygienických podmínek (hlodavci, hmyz apod.)
- zasahovat, upravovat či přemísťovat rozvody technického vybavení domu
- provádět dodatečné otvory do požárně dělicích úseků

6.2 Je nutné

- zachovat volný přístup k požárním ucpávkám (průchody potrubí skrze zdi či stropy)

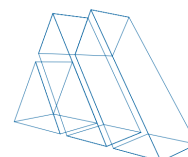
6.3 Doporučuje se

- umísťovat předměty tak, aby při jejich pádu nemohlo dojít k zablokování dveří z vnitřní strany
- umísťovat předměty tak, aby nemohlo dojít k jejich samovolnému pádu (nebezpečí úrazu)
- neskladovat předměty nepřiměřeně vysoké hodnoty
- skladovat předměty, jež mohou být poškozeny v důsledku vyšší vzdušné vlhkosti (sklepy jsou nevytápěná část domu)
- skladovat v prostoru sklepa předměty, které mohou být poškozeny vodou v bezprostředním kontaktu s podlahou. U takových předmětů a věcí je nutné jejich umístění na vyvýšené místo minimálně 10 cm nad podlahu, např. na regál nebo paletu.

6.4 Co dělat, když něco nefunguje

Zvýšená vlhkost

- Kontaktujte správce objektu, aby prověřil a případně změnil nastavení systému nuceného větrání.



6.5 Co nelze považovat za vadu

- veškeré vady zjevné (vč. mechanických poškození) neuvedené v předávacím protokolu jednotky
- veškeré vady způsobené nesprávným užíváním či nesprávnou údržbou jednotky/výrobku/materiálu
- veškeré vady způsobené dodatečnými zásahy majitele jednotky či třetích osob (včetně vad v budoucnu vzniklých v důsledku takovýchto úprav anebo např. neodbornou instalací, úpravou či opravou)
- veškeré vady způsobené zásahem vyšší moci (živelné pohromy, extrémní klimatické podmínky atd.)
- Veškeré vady jednotky způsobené jejím běžným opotřebením;
- Veškeré vady jednotky způsobené použitím a nakládáním s jednotkou, které je v rozporu s platnými technickými normami anebo touto příručkou pro užívání jednotky,
- Veškeré vady jednotky způsobené třetími osobami.

7 Garáže

7.1 Není povoleno

- užívat garážová stání k jinému účelu než parkování osobního vozidla/motocyklu
- skladovat v prostoru garáží jakékoliv hořlavé/nebezpečné látky
- skladovat v prostoru garáží pneumatiky
- vjíždět do prostoru garáží s vozidly znečištěnými sněhem nebo ledem
- vjíždět do prostoru garáží s vozidly, u kterých kvůli jejich technickému stavu hrozí únik provozních kapalin
- vjíždět do prostoru garáží s vozidly s neplatnou emisní zkouškou (STK)
- provádět servisní ani jinou údržbovou činnost na vozidlech
- ohraničovat stání jakoukoliv konstrukcí (příčky, TROAX apod.)
- ponechávat zapnutý motor vozidla po delší dobu než je nutné

7.2 Je nutné

- řídit se dopravním značením (zejména omezení LPG/CNG a výška vozidla)
- v případě výpadku elektrického proudu (nefunkční vjezdová vrata) postupovat při jejich nouzovém otevírání v souladu s postupem uvedeným výrobcem.

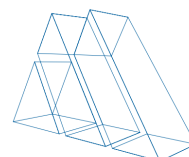
7.3 Doporučuje se

- při vjezdu a výjezdu vyčkat úplného a řádného zavření vjezdových vrat (eliminace rizika vniknutí neoprávněných osob do budovy)
- dbát zvýšené opatrnosti při pohybu osob

7.4 Co dělat, když něco nefunguje

Nefunguje ovládání garážových vrat

- Zkontrolujte, zda-li je SPZ vozu (jež je uložena v databázi správce objektu) čitelná
- Využijte možnost otevření přes GSM bránu (v případě že vaše telefonní číslo je v databázi správce objektu)
- Čipem na venkovní fasádě u vjezdových vrat/ tlačítkem u výjezdových vrat
- Kontaktujte správce objektu



Často dochází ke spuštění zařízení detekujícího nebezpečné plyny a páry?

- Kontaktujte správce objektu, aby prověřil, zdali se v garážích nepohybuje vozidlo s neplatnou emisní zkouškou

7.5 Co nelze považovat za vadu

- veškeré vady zjevné (vč. mechanických poškození) neuvedené v předávacím protokolu jednotky
- veškeré vady způsobené nesprávným užíváním či nesprávnou údržbou jednotky/výrobku/materiálu
- veškeré vady způsobené dodatečnými zásahy majitele jednotky či třetích osob (včetně vad v budoucnu vzniklých v důsledku takovýchto úprav anebo např. neodbornou instalací, úpravou či opravou)
- veškeré vady způsobené zásahem vyšší moci (živelné pohromy, extrémní klimatické podmínky atd.)
- Veškeré vady jednotky způsobené jejím běžným opotřebením;
- Veškeré vady jednotky způsobené použitím a nakládáním s jednotkou, které je v rozporu s platnými technickými normami anebo touto příručkou pro užívání jednotky,
- Veškeré vady jednotky způsobené třetími osobami.

8 Společné části domu

8.1 Není povoleno

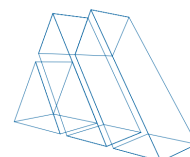
- cokoli skladovat ve společných prostorách domu mimo místnosti k tomu určené (např. kolárna, kočárkárna apod.). Toto omezení se nevztahuje na prostory určené k výhradnímu užívání vlastníka příslušné jednotky.
- jakkoli upravovat veškeré společné části domu (např. umístování satelitů, klimatizačních jednotek apod.) s výjimkou takových, které jsou ve výhradním užívání vlastníka jednotky (tyto pouze v rozsahu stanoveném tímto manuálem)
- zasahovat do skladby či povrchu střech včetně střech zelených (např. satelity, antény, zahradní domky apod.)
- pohybovat se s motorovými/elektrickými vozidly mimo určené silnice (zejména vjíždět na chodníky, zelené plochy apod.)
- jakkoli manipulovat s regulačními ventily topného systému umístěnými ve společných částech objektu
- jakkoli manipulovat s regulátorem tlaku vody na přívodním potrubí do objektu
- jakkoli zasahovat do společných domovních rozvodů (zejména studená voda, teplá voda, topení, veškeré elektroinstalace)
- využívat konstrukce zábradlí k montáži jiných komponentů
- zasahovat do zeminy na zelených střechách (nevztahuje se na travní porost)

8.2 Je nutné

- informovat stěhovací a montážní firmy o omezeních stanovených tímto manuálem
- provádět pravidelné revize stanovené legislativou (**zejména viz příloha č. 3 tohoto manuálu**)
- provádět pravidelné údržbové práce (**zejména viz příloha č. 1 tohoto manuálu**)
- **udržovat zelené plochy v souladu s manuálem údržby**

8.3 Doporučuje se

- při vstupu do objektu vyčkat úplného a řádného zavření vstupních dveří (eliminace rizika vniknutí neoprávněných osob do budovy)
- dbát zvýšené opatrnosti při pohybu neznámých osob



8.4 Co dělat, když něco nefunguje

- V případě, že něco nefunguje ve společných prostorech objektu kontaktujte správce objektu.

8.5 Co nelze považovat za vadu

- veškeré vady zjevné (vč. mechanických poškození) neuvedené v předávacím protokolu jednotky
- veškeré vady způsobené nesprávným užíváním či nesprávnou údržbou jednotky/výrobku/materiálu
- veškeré vady způsobené dodatečnými zásahy majitele jednotky či třetích osob (včetně vad v budoucnu vzniklých v důsledku takovýchto úprav anebo např. neodbornou instalací, úpravou či opravou společných prostor)
- veškeré vady způsobené zásahem vyšší moci (živelné pohromy, extrémní klimatické podmínky atd.)
- Veškeré vady společných prostor způsobené jejím běžným opotřebením;
- Veškeré vady společných prostor způsobené použitím a nakládáním se společnými prostory, které je v rozporu s platnými technickými normami anebo touto příručkou pro užívání jednotky a společných prostor,
- Veškeré vady společných prostor způsobené třetími osobami.

9 Zásady užívání objektu - stavební konstrukce

Drobné zásahy do stavebních konstrukcí lze provádět až po ověření umístění rozvodů instalací. I po tomto ověření podle výkresové dokumentace je nutné postupovat obezřetně s ohledem na možnost narušení např. rozvodů elektrických instalací. Do nosných konstrukcí (zdi, stropy, schodiště) jsou zásahy nepřípustné.

V případě, že konstrukce a zařízení vyžadují předepsanou údržbu - servisní prohlídku, při které bude zjištěno, že část nebo celé zařízení vyžaduje servis, opravu nebo výměnu z titulu běžného užívání, nejedná se v takovém případě o vadu, (např. výměna filtrů, zdroj světla, seřízení výplní otvorů apod.).

9.1 Založení objektu

Založení objektu je provedeno na železobetonových základových pasech.

9.2 Nosné konstrukce a prvky

Nosné stěny, sloupy a stropy jsou provedeny ze železobetonu. V horních patrech objektu byly železobetonové stěny kombinovány s vápenopískovou tvárnici SILKA.

9.3 Hydroizolace spodní stavby

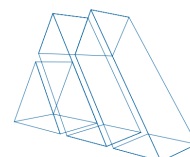
Nebyla předmětem dodávky dodavatele stavební části.

9.4 Střešní plášť

2x ročně (nejlépe na jaře a na podzim) je nutno provést kontrolu neporušenosti povrchu střešního pláště vč. vyčištění střešních vpustí případně nouzových přepadů pro odtok vody. Případné poškození opravit odbornou firmou. Prohlídky střech kromě výše uvedeného je nutno provádět i po vichřicích, krupobitích, námraze apod. přírodních událostech.

V zimním období provádět průběžné odklizení sněhu z teras, pavlače a balkonů. Sníh odklízejte vhodným nářadím z umělých hmot s hrotem opatřeným pryžovou hranou. V žádném případě nepoužívejte kovové nářadí např. lopaty apod.

Větrací otvory střech nesmí být zakryty nečistotami či sněhem.



V místech zásypu kačírkiem a zeminy upravovat průběžně souvislost vrstvy.

Na střechu, která není konstruována jako pochozí, je nutné zamezit přístupu osob na střechu, kromě obsluhy, která musí být poučena o chování se na těchto střechách.

9.5 Obvodové stěny

Obvodové stěny jsou provedeny ze železobetonu v kombinaci s vápenopískovou tvárnici SILKA

9.6 Fasáda

Kontaktní zateplovací systém

Kontaktní zateplovací systémy jsou náchylné na poškození, proto jejich údržbu, čištění, např. omytí tlakovou vodou, by měla provádět odborná firma. Kontaktní zateplovací systémy nejsou dále odolné proti rýpaní, bodovému zatížení a vysokým teplotám (ohni) a činnosti ptáků.

V zimním období je nutné odklízet sněh od fasádních povrchů. Povrchy fasád je zakázáno narušovat sekáním, vrtáním, zatloukáním skob a kotev apod.

V lokalitách se zvýšenou prašností se doporučuje provést očištění vnějších parapetů a atik (nesplachovat). Stékající znečištěná voda v součinnosti s větrem může způsobit neodstranitelné skvrny na fasádách.

Plechová provětrávaná fasáda

Její údržbu může provádět pouze odborná firma.

9.7 Vnitřní dělicí nenosné stěny

Zděné konstrukce

Zděné konstrukce jsou provedeny z vápenopískových tvárníc SILKA

Akustické mezibytové stěny

Akustické mezibytové stěny jsou provedeny z tvárníc SILKA. Z důvodů nenarušení zvukové neprůzvučnosti je zakázáno do daných konstrukcí jakkoliv mechanicky zasahovat (zasekávat rozvody, vytvářet výklenky atd.)

Akustické předstěny

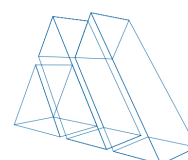
Akustické předstěny jsou montované konstrukce za použití jednoduchého záklopu ze sádrokartonové desky LaPlura. V akustických předstěnách jsou provedeny rozvody elektrické sítě. Rozvody byly navrženy a realizovány tak, aby byly splněny požadavky na akustický útlum. Do akustických stěn nelze provádět jakékoli zásahy, např. rozvody dodatečných instalací, z důvodu narušení akustických vlastností. Které stěny jsou akustické je zřejmé z projektové dokumentace.

Bytové příčky

Jsou provedeny jako montované konstrukce z dvojitého záklopu ze sádrokartonových desek. Je zakázáno zasahovat do nosného systému konstrukce (vyřezávat profily apod...)

Instalační předstěny

Instalační předstěny jsou provedeny jako montované konstrukce z jednoduchého záklopu ze sádrokartonových desek. Je zakázáno zasahovat do nosného systému konstrukce (vyřezávat profily apod...). Dále upozorňujeme, že konstrukce slouží k zakrytí rozvodů. Při vrtání do konstrukce doporučujeme provést opatrně návrt na hloubku desky a za pomoci dané sondy ověřit nepřítomnosti rozvodu v daném místě.



9.8 Malby

Vnitřní stěny jsou opatřeny omítkou a malířským nátěrem. První malba, která je provedena na „čerstvou omítku“ bývá rychleji strávena. Proto doporučujeme provést po 2-3 letech užívání nové vymalování, které již bude trvalejšího charakteru a také zacílí vlasové trhliny vzniklé vyschnutím konstrukcí a dotvarováním stavby. Doporučujeme první dva roky ponechat omítky bez aplikace barevných a dekorativních maleb, nástřiků apod.

Ocelové konstrukce jsou natírány běžnými nátěrovými hmotami. Při údržbě a obnově nátěrů je možno postupovat standardními postupy dle návodů výrobců.

Dřevěné konstrukce jsou povrchově upravovány podle druhů celou řadou napouštěcích a nátěrových hmot. Při údržbě a obnově nátěrů je možno postupovat standardními postupy dle návodů výrobců.

Venkovní nátěry jsou prováděny standardními barvami. Při působení klimatických podmínek v agresivním prostředí, např. měst, je nutné tyto nátěry obnovovat (přibližně po dvou letech). Jedná se hlavně o nátěry balkónových zábradlí a jejich výplní, dřevěných podhledů, madel apod.

9.9 Obklady

Obklady stěn jsou realizovány z běžných keramických pórovinových obkladů. Keramické obklady se čistí běžnými čistícími prostředky. K čištění obkladů je nepřipustné používat kyseliny nebo louhy.

9.10 Podhledy

Podhledy v jednotkách jsou řešeny jako sádrokartonové konstrukce a jsou realizovány pouze v chodbách, koupelnách a WC.

Při manipulaci s dvířky revizních otvorů u vzduchotechnických jednotek doporučujeme účast dvou osob. Dvířka jsou opatřena bezpečnostním řetízem. Hmotnost revizních dveří je vzhledem k jejich velikosti vyšší.

Při manipulaci s revizními otvory může dojít k porušení okolního nátěru, v takovém případě se nejedná o vadu.

Uchycení svítidel

- zatížení podhledů je max. 6 kg/m² plošné při tloušťce desek 12,5mm - kotvit lze pouze do nosných profilů

Ve vstupní chodbě 1. NP je podhled řešen jako sádrokartonová protipožární konstrukce a je zakázáno do něj dělat dodatečné prostory.

V prostoru garáží 1. NP je podhled zateplen z desek s minerální vatou a povrch je tvořen silikonovou omítkou. Podhled nevyžaduje zvláštní údržbu. Základní údržba je obdobná jako v části „Fasáda“.

9.11 Podlahové konstrukce

Zaleštěná betonová deska - garáže

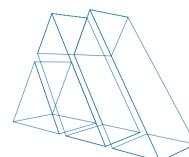
Podlahová drátkobetonová deska je oddílována obvodovými oddělovacími spárami od všech svislých konstrukcí a je rozdělena řezanými spárami řízeného smršťování. Tato spára se následně po ustálení smršťování uzavírá pružným tmelem nebo epoxidovou pryskyřicí (dle způsobu využití). Toto se provádí přibližně po 1 roce od realizace, nebo dle požadavku provozovatele. Rozšíření dilatací není vadou budovy, ale běžný jevem

Čištění provádět 1x týdně běžným způsobem (zamést, umýt vlhkým mopem). Možno provést strojní čištění. Z povrchu podlahy je nutné odstraňovat skvrny od oleje pomocí k tomu určených přípravků.

V rámci dotvarování konstrukcí může lokálně dojít k vytvoření neřízených prasklin. Nově vzniklé praskliny musí ošetřit odborná firma v rámci roční údržby

Cementové potěry

Slouží jako podklad pod pochozí plochy (kobercové krytiny, vinylové podlahy a dlažby). Tento typ podlahy nevyžaduje žádnou zvláštní údržbu a kontrolu.



Důrazně doporučujeme, aby se do skladby podlahy nedostala voda nebo trvalá vlhkost. Voda v konstrukci způsobuje její degradaci a rozrušení, dále zvyšuje riziko vzniku plísní. Poškození tohoto typu není důvodem k reklamaci, ani reklamační vadou.

9.12 Nášlapné vrstvy podlahy

Obecné zásady k používání podlah

- povolené zatížení dle návodu výrobce
- maximální bodové zatížení dle návodu výrobce
- po podlahových konstrukcích je zakázáno smýkat břemena
- běžný povrch podlah není odolný proti pádu břemen a pro použití vozíku s kovovým kolečkem
- v případě použití nábytku s kolečky (židle, stůl, box na šuplíky) je nutné použít speciální podložku na podlahu (zamezí se tak porušení pochozí plochy)
- pro udržení čistoty se doporučuje vhodné strojní čištění doporučenými prostředky
- na povrchu mohou nevhodné podrážky bot vytvářet barevné skvrny
- v garážích a na rampách je nutné provádět odstraňování hrubých nečistot a solí
- pro omezení vnášených nečistot doporučujeme použití čistících rohoží před vchodem a čistících zón ve vstupních prostorách objektů.

Dlažba

Pro podlahy v jednotkách jsou použity běžné keramické dlaždice

Čištění provádět 1x denně běžným způsobem (zamést, umýt vlhkým mopem s přidáním běžných saponátových přípravků). K čištění dlažeb je nepřipustné používat kyseliny a louhy. Keramická dlažba je více náchylná k mechanickému poškození vlivem pádu tvrdých těles.

PVC, Vinylové povrchy

Čištění provádět 1x denně běžným způsobem nejprve zamést a zbavit povrch tzv. volné špíny, následně umýt vlhkým mopem s přidáním běžných saponátových přípravků. Je též možné vysát podlahu vysavačem, který má hubici s kartáčkem, aby se podlaha nepoškrábala. Podlahy na bázi plastu jsou náchylné k mechanickému poškození vlivem ostrých hran.

Obvodové podlahové lišty jsou náchylné na zvýšenou vlhkost a oděry. Doporučujeme obvodové lišty pouze setřít navlhčeným hadrem.

Vlivem teplotní roztažnosti materiálu k okolní teplotě, může v průběhu ročního cyklu docházet ke změně velikosti spár podlahoviny., nejedná se o vadu výrobku. V bytech nesmí klesnout teplota pod 18 °C.

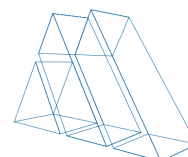
Dřevěné podlahy

Čištění provádět 1x denně běžným způsobem nejprve zamést nebo vysát, s hubicí s kartáčkem, a zbavit povrch tzv. volné špíny. 1x týdně podlahu vytřít vlhkým, dobře vyždímaným, hadrem. Vytírání by se mělo provádět po směru vláken dřeva. Pozor, nadměrné množství vody dřevěné podlaze škodí! K čištění používejte pouze přípravky pro dřevěné podlahy, případně čistící prostředky, které mají neutrální pH. V žádném případě k čištění dřevěné podlahy nepoužívejte drátěnky nebo tvrdé kartáče, které mohou způsobit trvalé poškození (poškrábání) podlahy. Zhruba po 5-10 letech, záleží na zatížení - používání, je třeba dřevěnou podlahu znova zrenovovat buď lakováním nebo olejováním.

U dřevěných podlah je výrobcí zakázáno používat podlahové chlazení. Při nedodržení daného předpisu, zaniká záruka na dané povrchy.

Epoxidové a polyuretanové stěrky na pavlači

Povrch na bázi epoxidové stěrky nevyžaduje žádnou zvláštní údržbu. Čištění provádět běžným způsobem (zamést, umýt vlhkým mopem). Možno provést strojní čištění. Z povrchu podlahy je nutné odstraňovat skvrny od oleje pomocí k tomu určených přípravků.



Vlivem UV záření a povětrnostními vlivy nejsou epoxidové pryskyřice obecně barevně stálé.

9.13 Výplně otvorů

Okna, balkónové dveře, parapety

Okna jsou konstrukcí nevyžadující dlouhodobě údržbu, kromě běžného čištění a seřízení. Pouze u pohyblivých částí kování se požaduje 1x ročně jejich promazání - použít je možno technickou vazelinu a silikonový olej.

Údržba skel, rámců, vnějších i vnitřních parapetů se provádí vodou s běžnými saponátovými prostředky. Při čištění a užívání je nutno dbát na to, aby profily nebyly mechanicky poškozeny. Oprava poškozených povrchů profilů zcela úspěšně není možná. Při čištění rámců výplní i všech výplní se nesmí použít ostrých předmětů, drátěnek a přípravků, ve kterých je obsažen písek nebo jiné pevné částice z důvodu nebezpečí poškození povrchové úpravy nebo opláštění výrobku.

Po určité době užívání je v některých případech nutné seřídit kování, kterým se upraví případné svěšování okenních křídel. Seřízení oken se provádí nastavením kování V případě neodborného zásahu do konstrukce či materiálu oken zaniká záruka na okna. Je vhodné provádět servisní kontrolu oken odbornou firmou minimálně 1x ročně.

Dolní část skla v oknech je nejchladnější místo v místnosti a zvláště v zimní sezóně může docházet ke kondenzaci vodních par. Kondenzace vodních par není vadou oken, ale příčinou nadměrné vlhkosti v místnosti. Ke kondenzaci může docházet při relativní vlhkosti vzduchu nad 50 %. Případné snížení vlhkosti zajistíte nárazovým větráním (úplné otevření okna na 4 - 10 minut a to několikrát denně).

V zimním období se nesmí zajišťovat větrání pomocí mikroventilace, kdy téměř nedochází k výměně vzduchu, ale pouze k úniku tepla a kondenzaci vodních par na rámu oken a těsnění rámu, které může vést až ke vzniku plísní.

Chtěli bychom vás upozornit na problém předmětů umístěných do oken, především na jižní stranu fasády. Toto je přímo domovním řádem zakázáno a to ze dvou důvodů.

Prvním je estetická stránka - celkový dojem z moderního objektu předměty v oknech kazí.

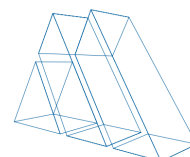
Druhým, zásadním důvodem je riziko tepelného šoku v jehož důsledku může dojít k prasknutí celé okenní tabule - takový případ dodavatel neuzná jako reklamaci a celý náklad na výměnu okna musí být hrazen uživatelem daného bytu! V blízkosti okna (do 25cm) nesmí být nic umístěno, vlivem odrazu tepelných paprsků dochází k zásadním rozdílům teploty v různých částech okna k prasknutí okna (viz. foto v příloze).

V souvislosti s tím bychom chtěli také upozornit na povinnost nájemníků uzavřít pojistku na hmotnou zodpovědnost za škody, jak je uvedeno v podnájemní smlouvě, v případě škod na majetku to výrazně ulehčí vaši situaci při řešení jejich následků.

Dveře

Vnitřní dveře vyžadují minimální údržbu. Povrch je možno čistit vlhkým hadříkem. Používat lze i vodu s příměsí saponátu, který neobsahuje organická rozpouštědla nebo abrazivní příměsi. Při čištění zárubní, dveřních křídel i všech výplní se nesmí použít ostrých předmětů, drátěnek a přípravků, ve kterých je obsažen písek nebo jiné pevné částice z důvodu nebezpečí poškození povrchové úpravy nebo opláštění výrobku.

Součástí nutné údržby je min. 1x ročně namazat závěsy, stříčku zámku vhodným mazacím tukem (AK2, NH3 nebo A2) a dotáhnout kování. Součástí protipožárních dveří jsou samozavírače. Pro jejich správnou funkci je nutná jejich pravidelná kontrola a případné seřízení. Je zakázáno jakýmkoliv způsobem blokovat zavírání těchto dveří (klínky, stavěče apod.).



U dveří s požární odolností je nutné minimálně 1x ročně v souladu s §7 odst.4, vyhlášky 246/2001 Sb. provést kontrolu provozuschopnosti a celistvosti požárních dveří, zda mají volný chod v závěsech, zda nejsou závěsy, zámek, kování uvolněny, a že střílka zapadá do zámku., že není porušena zpěňovací páska. Zpěňovací požární páska je umístěna po obvodu dveří a pokud nedojde k jejímu poškození, nevyžaduje žádnou speciální údržbu. Z bezpečnostních důvodů nesmí být blokována funkce samozavírače ani jinak omezováno samozavírání dveří. Taktéž je nutné provádět kontrolu funkčnosti dveří opatřené kováním s panikovou funkcí.

U venkovních žaluzií integrovaných na rámu oken, mohou vlivem kombinace venkovní teploty a vlhkosti vznikat na venkovním skle mapy. Po vyrovnání teplotních a vlhkostních rozdílů mezi sklem žaluzie a okolím, dojde k vymizení jevu (běžně v průběhu dne)

Vrata

Trvání záruční doby je podmíněno prováděním předepsané údržby zařízení - pravidelných servisních prohlídek - v intervalech 6 měsíců. Případné kratší nebo delší intervaly prohlídek jsou závislé na četnosti provozu zařízení. Výměn pružin vinutí vrat se doporučuje provádět v předstihu před po 24 měsících nebo s ohledem na jejich vytiženost.

9.14 Venkovní zpevněné plochy

Přístupové komunikace a chodník musí uživatel pravidelně udržovat. Jedná se především o údržbu v zimním období, kdy je nutné uklízet sněh a případně provádět posyp této komunikace. V zimním období v žádném případě neodhrnujte sněh ze zpevněných ploch radlicemi s kovovými břity (hrozí mechanické poškození povrchu zámkové dlažby a snížení její životnosti).

Údržbu zatravněných ploch ve vegetačním období si zajišťuje uživatel.

Součástí odvodnění komunikací jsou liniové žlaby s mřížkami, které odvádí dešťovou vodu z ploch okolo objektu. Všechny tyto vpusti je nutné kontrolovat a min. 1x za tři měsíce čistit a odstraňovat zachycené nečistoty, listí apod.

Vpusti při zanesení nebudou správně odvádět vodu do kanalizace, což může vést ke způsobení škody zaplavením. V tomto případě nelze uplatňovat reklamaci prací zhotovitele.

Před zahájením výstavby objektu odborná firma STRIX Chomutov, a.s., IČO: 27274535 provedla očištění skalních svahů a instalovala speciální geokompozit Krismer a ochranné sítě (zejména v části pohledově chráněného významného krajinného prvku - Komínský lom). Funkčnost geokompozitu a ochranných sítí doporučujeme pravidelně kontrolovat alespoň 1x ročně. Pro zvýšení bezpečnosti byly vybudovány i ochranné kamenité valy a instalováno oplocení. Vstup za oplocení, za valy a pod patu skály je jen na vlastní nebezpečí.

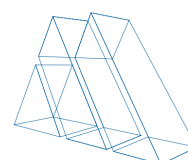
9.15 Garáže

Pro udržení čistoty v prostoru garáží v zimních měsících vždy odstraňte sněh z aut a nánosy z podběhů aut ve venkovním prostoru před vjezdem do garáží. **Podlaha v garážích není z ekologických a provozních důvodů nijak vyspádována. Vzhledem k této skutečnosti se budou zejména v zimním období a při deštích lokálně tvořit louže, které odstraní správce v rámci úklidových prací, případně vyschnou přirozeným větráním. Tato skutečnost není vadou.**

Jakékoliv větrací mříže a mřížky v prostoru suterénů (garáže, sklepy apod.) je zakázáno jakýmkoliv způsobem zakrývat či ucpávat, a to z důvodu potřeby řádného větrání těchto prostor.

Prostor garáží je určen pro parkování motorových vozidel. V tomto prostoru garáží nesmí být skladovány hořlavé, toxické, výbušné či jinak nebezpečné látky nebo předměty. V případě uskladnění jiných předmětů v prostoru garáží může dojít k jejich poškození vlivem zvýšené vzdušné vlhkosti (např. textilie, papírové dokumenty, knihy apod.).

Je zakázáno vrtat do obvodové betonové zdi a podlah v prostoru garážových stání v suterénu objektu. Při vrtání děr nebo jiném narušení betonové zdi, případně podlahy, budou narušeny hydroizolační vlastnosti konstrukce.



10 Zásady užívání objektu - technické zařízení budov

10.1 Vytápění

Otopná soustava je dvoutrubková teplovodní s hlavním horizontálním rozvodem vedeným v úrovni podlahy nebo pod stropem jednotlivých podlaží. Otopné plochy jsou tvořeny podlahovým vodním topením. Účinnost podlahového topení se snižuje při jejím zakrytím (např. nábytkem, koberci...). Doporučujeme použít nábytek na nožkách nikoliv na soklu. V koupelnách jsou navržena trubková otopná tělesa osazené elektrickou patronou s termostatem.

Termostaty pro jednotlivé místnosti jsou integrovány do tree tlačítek (převážně osazené u vstupních dveří do místnosti). V případě umístění zdroje tepla do jejich blízkosti (lednice, varná deska, trouba) může dojít k narušení logiky ovládání podlahového topení (uzavření vytápění podlahové smyčky pro danou místnost).

Pro správnou funkci termostatických ventilů nesmějí být otopná tělesa ani hlavice zakrytovány (závěsy, záclony, nábytek apod.) a pravidelně z nich odstraňovat prach a nečistoty.

Použité výrobky

- Trubková otopná tělesa s elektrickou patronou v koupelnách

Je nutno nechat provádět pravidelné servisní prohlídky výrobce nebo jinou odbornou firmou, tím docílíte delšího bezporuchového provozu.

Pod každou stoupací větví v 1. 9P je umístěn uzávěr s vypouštěcím ventilem, tyto armatury musí zůstat vždy přístupné. Přístup k armaturám je řešen pomocí zateplených revizních dvířek. **Kontrolu provádět odbornou firmou minimálně 2x ročně**

Opakovaně, minimálně 2x za topnou sezónu, je nutno naplno otevřít a uzavřít všechny ventily na radiátorech.

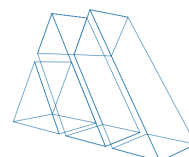
10.2 Na nejvyšších místech jsou potrubní rozvody osazeny automatickými odvzdušňovacími ventily. V případě, že je potřeba podlahové topení odvzdušnit kontaktujte odbornou firmu. Vzduchové rozvody - obecně

Všechny rozvody a distribuční elementy jsou bezúdržbové, nicméně pro lepší provoz VZT systému je vhodné distribuční elementy kontrolovat proškolenými pracovníky. Na vzduchové rozvody a distribuční elementy, vyjma distribučních elementů zajišťujících třetí stupeň filtrace, se pravidelná údržba nevztahuje. Pouze venkovní rozvody mohou povětrnostními vlivy korodovat a je nutné je chránit povrchovou úpravou. Vyústky se mohou provozem zanášet prachem. Čištění takových vyústek se provádí při vypnutém stavu vzduchotechniky a s pomocí kartáče na vysavači, nebo omytím běžnými saponáty.

Venkovní kondenzační jednotky musejí být pravidelně čištěny od mechanických nečistot, musí být kontrolováno vyvážení ventilátorů, dotažení svorek u elektrického napojení apod. Vnitřním jednotkám se pravidelně desinfikují výměníky a kontroluje se odvod kondenzátu, dále se čistí filtry. Termíny jednotlivých servisních úkonů jsou uvedeny v časovém plánu údržby. Ovládání jednotek je autonomní na základě konkrétního požadavku uživatele v každé místnosti. Parametry mikroklima si každý uživatel nastaví pomocí dálkového ovladače nebo nástěnného ovladače.

10.3 Větrací rekuperační jednotky

Jednotky jsou vybaveny rekuperační větrací jednotkou. Její ovládání je přes aplikaci Loxone. U jednotek je nutné provádět pravidelnou kontrolu a následnou výměnu zanešených vzduchových filtrů 1x za 6 měsíců. Kontrola elektroinstalace 1x ročně.



10.4 Vzduchotechnické jednotky, větrání ChÚC, garáže, komerční prostory

U vzduchotechnických jednotek je nutné pravidelně měnit filtry. Četnost závisí na intenzitě znečištění vnějšího ovzduší. Jiná manipulace se vzduchotechnickými jednotkami není dovolena. **Opravy a údržba vzduchotechnického zařízení může být provedena pouze odborně způsobilou osobou.** Je nutná servisní prohlídka zařízení 1 x ročně. **Je nutné uzavřít servisní smlouvu s odbornou firmou.**

Větrání chráněné únikové cesty

Pro požární větrání únikové cesty je navržen ventilátor s požadovaným vzduchovým výkonem a přetlakem. Ventilátor s uzavírací klapkou bude přivádět vzduch do schodiště v nejnižší části budovy. Pro odvod přiváděného vzduchu slouží ve střeše otevíravý světlík po případně el. otevíravá okna v nejvyšším patře schodišťového prostoru. V případě spuštění zařízení budou pootevřeny tak, aby byl zabezpečen patřičný přetlak v řešeném prostoru. Zařízení se spouští automaticky po vyhlášení poplachu od nadřazeného systému EPS nebo ručně tlačítkem na chodbě. Zrušení poplachu se provádí automaticky po zrušení poplachu v systému EPS. Po každé aktivaci zařízení je nutné zkontrolovat a znovu provozní celý systém.

Pro běžné čištění klapek a podstavců lze použít běžné saponáty. Je zakázáno používat rozpouštědla a kyseliny.

Větrání garáží

Pro odvětrání prostoru garáží slouží potrubní rozvod v 1. PP s ventilátory vyvedenými nad střechu objektu, kde je umístěn výfuk znehodnoceného vzduchu. Spuštění odvětrání je ovládáno autonomně systémem na základě koncentrace CO v prostoru garáží.

V prostoru garáží nesmí parkovat vozidla na alternativní pohon (CNG, LPG).

Větrání sklepních kójí

Odvětrání sklepních kójí je navrženo nucené větrání pomocí potrubního ventilátoru, vzduch je odváděn přes odvodní jednořadé mřížky mimo objekt. Náhrada vzduchu je z okolních prostor infiltrací a požárně stěnovými uzávěry.

Zařízení je ovládané časově.

Větrání místností SLP

Odvětrání místností SLP a odvod tepelné zátěže z prostor je navrženo jako nucené větrání pomocí potrubního ventilátoru, vzduch je odváděn přes odvodní jednořadé mřížky do prostoru garáží. Náhrada vzduchu je z prostoru garáží přes požárně stěnové uzávěry.

Zařízení je ovládané od čidla teploty a od světla

Větrání místností NN

Pro odvětrání místností nn a odvod tepelné zátěže z prostor je navrženo nucené větrání pomocí potrubního ventilátoru, vzduch je odváděn přes odvodní jednořadé mřížky do prostoru garáží. Náhrada vzduchu je z prostoru garáží přes požárně stěnové uzávěry.

Zařízení je ovládané od čidla teploty a od světla.

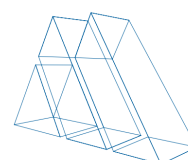
Větrání trafostanice

Pro odvětrání výměňkové stanice je navrženo nucené větrání pomocí potrubního ventilátoru, vzduch je odváděn přes odvodní jednořadé mřížky do prostoru garáží. Náhrada vzduchu je z prostoru garáží přes požárně stěnové uzávěry.

Zařízení je ovládané od čidla teploty a dle časového režimu.

10.5 Chlazení

Opravy a údržba zařízení pro chlazení může být provedena pouze odborně způsobilou osobou. Je nutná servisní prohlídka zařízení 1 x ročně. **Je nutné uzavřít servisní smlouvu s odbornou firmou.**



Chlazení komerční plochy

Chlazení prostoru komerčních ploch může být vybaveno samostatným SPLIT systémem se skládajícího z jedné venkovní kondenzační jednotky, umístěné v garážích 1.NP a vnitřní chladicí jednotky, kdy každá je vybavena vlastním ovladačem pro nastavení požadované teploty.

Zařízení je ovládáno vlastním autonomním systémem.

Chlazení jednotek

Pokud je u jednotky povoleno podlahové chlazení, bude aktivováno správcem objektu po ukončení topné sezóny v celém objektu. Systém chlazení je podlahový vodní, kdy systém je schopen snížit teplotu od okolí o cca 5 °C. Pro správné fungování systému je nutné zabránit vniknutí tepelných emisí z okolí (např. stažením žaluzií, zavřením oken, větrání za pomoci rekuperace).

10.6 Požární klapky

Požární klapky jsou osazeny do stěn požárních předělů nebo do jejich blízkosti. Požární klapky jsou samočinné a nevyžadují žádnou údržbu uživatele. Je však nutné zabezpečit pravidelné revize. Po uvedení do provozu se tyto kontroly provozuschopnosti musí provádět minimálně 2x za rok. Pokud se nenajde žádná závada při dvou po sobě následujících kontrolách provozuschopnosti, potom je možné provádět kontroly provozuschopnosti 1x za rok.

10.7 Zařizovací předměty

Veškeré zařizovací předměty zdravotně technických instalací nevyžadují jinou než běžnou údržbu čištěním. Při něm ale zásadně nepoužívat přípravky, které jsou agresivní (kyseliny apod.) a 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 zařizovacím předmětům neškodí.

Doporučujeme výrobky s povrchem chromu čistit mýdlovou vodou s použitím jemné textilie.

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

Minimálně 1x ročně je nutné pročistit umyvadlové, dřezové a vanové sifony a odstranit z nich zbytky mýdel, nečistot apod. a propláchnout je čistícím prostředkem na plastové odpady.

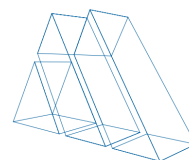
Zanesení filtrů a perlátorů není vadou jednotky a jejich čištění je nutno chápat jako běžnou údržbu uživatelem.

Minimálně 1x ročně provést kontrolu armatur a ostatního vybavení a případné zjištěné závady nechat odborně opravit.

Silikonové těsnění spáry v koutech u obkladů, dlažeb, van a dalších zařizovacích předmětů má omezenou životnost a tím, že jsou spáry pohybem (např. styk vana / obklad), může časem dojít k jejich uvolnění od podkladu. Silikonové těsnění není trvalý spoj a jeho znovuobnovení při uvolnění je nutné brát jako součást nutné údržby.

Upozornění:

- Záruka se nevztahuje na poškození vzniklé z důvodů usazování vodního kamene.
- V koupelnách nelze dodatečně instalovat hydromasážní a perličkové vany, panely, sprchové boxy a podobná zařízení s čerpadly nebo jinými technologiemi zvyšující hluk.



10.8 Kanalizace

Splašková kanalizace

Pro odvod splaškových vod od jednotlivých zařízení jsou zřízeny kanalizační odpady vedené v příčkách, stěnách, instalačních šachtách, v podlaze nebo případně podhledech. Jednotlivé odpady jsou zaústěny do odpadních přípojovacích potrubí a následně do svodného potrubí, svodné potrubí je napojeno na splaškovou kanalizaci. Veškeré zařízení jsou napojeny na kanalizaci přes zápachové uzávěrky. V bytových jednotkách jsou osazeny podomítkové zápachové uzávěrky pro pračky a myčky.

Minimálně 2x ročně je třeba pročistit umyvadlové, dřezové, vanové a pračkové sifony a odstranit z nich zbytky mýdel, nečistot apod. a propláchnout je čistícím prostředkem na plastové odpady. Zanesení odpadu není vadou jednotky a jejich čištění je nutno chápat jako běžnou údržbu.

Na odpadním potrubí jsou instalovány čistící kusy. Čistící kusy jsou umístěny na příslušných odbočkách v instalačních šachtách ve 2.NP. Další čistící kusy jsou ve svodném potrubí v podhledu 1. NP a jsou přístupné přes revizní dvířka. Kanalizace je odvětrána pomocí ventilačních hlavíc osazených nad střechou. **Kontrolu funkčnosti musí provádět odborná firma minimálně 1x ročně.**

Na vyústění svodného potrubí z objektu je na přípojce k stokové síti zřízena revizní šachty.

Aby byla kanalizace provozně funkční je zakázáno splachování větších nerozpustných hmot, hadrů, tampónů, hygienických potřeb apod.

Je zakázáno do kanalizace vhadzovat vlhčené ubrousky, odličovací tampón, látky (hadry), dámské hygienické potřeby, pevné částice (kamínky z bot atd. ...)

Je zakázáno instalovat drtiče odpadu napojených na kanalizaci.

Přečerpávací stanice na splaškové kanalizaci je nutné pravidelně kontrolovat minimálně 1x za měsíc. 1x za rok provést preventivní prohlídku a čištění celého přečerpávacího ústrojí. Přečerpávací stanice jsou umístěny v m.č. 0.19 a 0.26

Dešťová kanalizace+ retence

Dešťové vody ze střech jsou odváděny přes střešní vpusti do odpadního potrubí umístěného v instalačních šachtách jader jednotek. Dešťové vody z teras jsou vedeny samostatnými stoupacími trasami kanalizace ve fasádě objektu. Z 1. PP je dešťová kanalizace vedena ven z objektu do retenční nádrže.

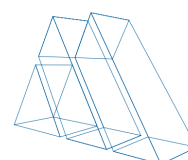
Vpustě na střeše a terasách si musí uživatel pravidelně min. 2x ročně (jaro, podzim) kontrolovat a čistit od listů a nečistot. Hrozí ucpání a naplnění vody na střeše. Vpusti při zanesení nebudou správně odvádět vodu do kanalizace, což může vést ke způsobení škody zaplavením. V tomto případě nelze uplatňovat reklamaci prací zhotovitele.

Minimálně 1x za rok provést kontrolu retenční nádrže, ověřit funkčnost vírového ventilu a dále vždy při mimořádné události jako jsou například převalové deště.

10.9 Odvodnění zpevněných ploch

Součástí odvodnění komunikací jsou liniové žlaby s mřížkami, které odvádí dešťovou vodu z ploch okolo objektu. Všechny tyto vpusti je nutné kontrolovat a min. 1x za tři měsíce čistit a odstraňovat zachycené nečistoty, listy apod.

Vpusti při zanesení nebudou správně odvádět vodu do kanalizace, což může vést ke způsobení škody zaplavením. V tomto případě nelze uplatňovat reklamaci prací zhotovitele.



10.10 Vodovod

Přípojka vody je napojena na stávající vodovodní řad v ulici Bystrcká. Přípojka je přivedena do vodoměrné šachty před objektem, kde je umístěna vodoměrná sestava, fakturační vodoměr, redukční ventil a příslušné armatury. Spotřeba studené a teplé vody pro jednotlivé byty / jednotky je měřena vodoměry, které jsou osazeny v podhledu koupelny společně s uzavíracími ventily pro přívod teplé a studené vody.

. Rozvody teplé a cirkulační vody jsou vedeny souběžně s rozvodem studené vody. Hlavní rozvod vody je veden pod stropem v 1.PP, rozvody vody jsou opatřeny zesílenou izolací - zajištěno proti promrznutí (min. teplota v podhledu 5 °C), po případně je na potrubí připevněn odporový výhřevný drát. Pod každou stoupací větví je umístěn uzávěr vody s vypouštěním, tyto armatury musí zůstat vždy přístupné. **Kontrolu provádět odbornou firmou minimálně 2x ročně.**

Pro správnou funkci systému je nutné zajištění pravidelného odběru pitné vody, jinak hrozí znehodnocení. **Dále je nutné provádění pravidelného protočení uzavíracích armatur, minimálně 2x ročně, aby nedošlo k jejich zalehnutí.**

Osazené baterie jsou opatřené perlátory, které řeší usměrnění vodního paprsku. U perlátorů dochází časem k zanášení a ucpání vodním kamenem. Toto je provozní záležitost, nejedná se o vadu jednotky. Používání baterií s ucpávanými perlátory může dojít k poškození baterie zvýšením vnitřního tlaku. V takovém případě nelze poškozenou baterii uznat jako vadu v rámci záruční lhůty.

Ohřev teplé vody

Ohřev teple užitkové vody je zajištěn čerpadel. pomocí zásobníků vody umístěných v kotelně objektu za pomoci tepelných čerpadel. Celý systém přípravy je umístěn v technické místnosti suterénu domu. V případě potřeby rychlejšího nástupu teplé vody (není vada), požádejte prosím technické správce o přenastavení topné křivky - jedná se o mimozáruční servisní zásah.

Požární voda

V místě umístění hlavního uzávěru vody v prostoru garáže je na hlavním rozvodu studené vody provedeno odpojení požární vody. Za odbočkou je osazen uzávěr vody, zpětná klapka a vypouštěcí ventil. Požární vodovod je veden do jednotlivých pater, kde jsou osazeny požární hydranty s tvarově stálou hadicí D19/30.

10.11 Přenosné hasící přístroje

U přenosných hasících přístrojů se provádí pravidelná revize provozuschopnosti. Tuto revizi provádí specializovaná firma. Je nutné uzavřít servisní smlouvu s odbornou firmou

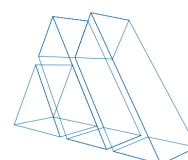
10.12 Elektroinstalace

Připojení objektu domu je z rozpojovací jističí skříň distribučního rozvodu NN, objektu. umístěny na fasádě u každého vstupu do objektu.. Rozhraním vlastnictví je přípojková skříň. Směrem od přípojkové skříň k elektroměrovým rozvaděčům v objektu začíná hlavní domovní vedení. V objektu jsou elektroměrové rozvaděče osazeny v příslušných rozvodnách pro PP. v 1PP.. Místnost rozvodny je navržena v blízkosti přípojkové skříň, Pro napájení požární bezpečnostního zařízení je osazen zdroj UPS. UPS slouží k zabezpečení nepřetržitého chodu požárních ventilátorů, požárních klapek a ostatních vyhrazených zařízení v době požárního poplachu, bez závislosti na napájení ze sítě.

Z elektroměrového rozvaděče je pro každou jednotku vyveden zvláštní kabel do bytové rozvodnice umístěné uvnitř jednotky.

Veškeré zásahy do elektroinstalace může provádět pouze odborný pracovník s příslušnou kvalifikací.

Údržbové práce, které se mohou běžně provádět odborně nezpůsobilými osobami - výměna světelných zdrojů, čištění svítidel apod., je možno provádět pouze na spotřebičích, jejichž přívodní vedení je odpojeno od zdroje elektrické energie vyjmutím vidlice přívodní šňůry ze zásuvky nebo vypnutím příslušného jističe v rozvaděči. Žárovky, zářivky a drobný elektroinstalační materiál jsou spotřební materiál s různou životností dle používání. Jejich ukončenou funkčnost nelze brát jako reklamační vadu a jejich výměna za nové je součástí běžné údržby.



Na elektroinstalaci prostředí základní a normální provádět revizi 1x za 5 let, hromosvod a venkovní prostory 1x za 2-5 let dle typu zařízení.

Elektrické spotřebiče

Instalace a spotřebiče musí být chráněny odpovídajícím způsobem. Způsob a provedení ochrany musí vyhovovat příslušným technickým normám. K elektroinstalaci se připojují pouze bezpečné výrobky. Spotřebitel se při koupi spotřebiče stává odpovědným za jeho provoz. Doporučuje se při bouři odpojit spotřebiče vytažením vidlice ze zásuvky. Je nutné dbát na to, aby elektroinstalace nebyla přetěžovaná a byla v pravidelných lhůtách revidovaná.

10.13 Silnoproudé rozvody

Elektrické rozvody

Bytový rozvaděč s jističi pro jednotlivé okruhy je umístěn v každé jednotce v technické místnosti nebo na chodbě. Hlavní jistič pro jednotku a fakturační elektroměr je umístěn v 1. PP v příslušné rozvodné místnosti jednotlivého vchodu.

Upozornění:

- V bytovém elektrorozvaděči (pojistkové skříni) máte osazen tzv. proudový chránič zvyšující ochranu před úrazem elektrickým proudem. Funkčnost tohoto zařízení je nutné prověřit prostřednictvím osoby s příslušným oprávněním.
- Bytový rozvaděč je vybaven tzv. přepětovou ochranou. Přepětová ochrana je určena pro zvýšení ochrany spotřebičů, elektroinstalace a živých bytostí v objektu. Tato ochrana pouze eliminuje některá možná přepětí, neposkytuje však 100 % ochranu před blesky a přepětím. Pokud se na modulu přepětové ochrany objeví červený terčík, stává se tato ochrana nefunkční a její výměnu musí neprodleně provést osoba s příslušným oprávněním.
- V případě, že umístíte jakékoliv elektrické zařízení (pračku, sušičku, světlo, zrcadlo s osvětlením apod.) v blízkosti zdroje vody, musí zařízení splňovat stupeň ochrany proti vodě dle platné legislativy.
- Úpravy elektroinstalací musí provádět odborný pracovník, který po úpravách zajistí také následnou revizi elektrického zařízení. Po ukončení prací předá kupující správci a prodávajícímu dokumentaci provedené změny a revizi.

10.14 Slaboproudá elektroinstalace

Obecně doporučujeme svěřeni správy slaboproudých systémů odborné firmě, která zajistí jejich správný chod, nastavení a aktualizace.

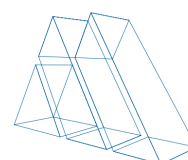
Strukturovaná kabeláž

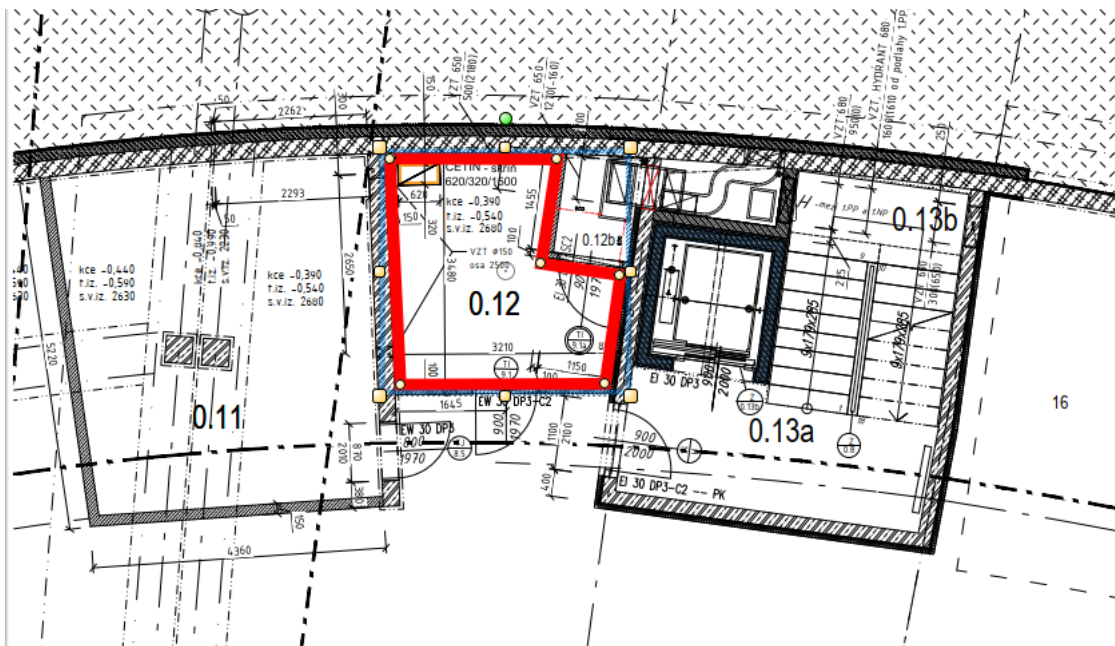
V objektu jsou provedeny kabelové trasy datových rozvodů. Kabely slouží pro připojení k internetu jako datové rozvody, dále mohou sloužit jako telefonní přípojka (tzv. „pevná linka“) pokud budoucí majitel bytu uzavře odpovídající smlouvu s operátorem a zároveň kabely slouží pro distribuci vysílání kabelové televize.

Hlavní rozvody tvoří optické kabely, které jsou vedeny do jednotlivých bytů a jsou ukončeny v bytovém rozvaděči. Od této pozice jsou metalické segmenty kabeláže provedeny symetrickými nestíněnými kabely. V hlavní obytné místnosti jsou datové kabely ukončeny datovou zásuvkou RJ45. Po případně jsou rozvedeny i do ostatních obytných místností dle dispozice.

Rozvodný uzel optické sítě budovy je datový rozvaděč operátora „UPC Česká republika“ ozn. „TERMINATION BOX“ umístěný v 1. PP.

Rozvodný uzel optické sítě budovy je sveden do datového rozvaděče operátora „CETIN a.s.“ umístěným v m. č. 0.12





Domovní telefon, zvonek

Zvonkové tablo obsahující hovorovou jednotku je umístěno u hlavního vstupu do budovy. V každé bytové jednotce je osazen tablet, který je schopen na vstupních dveřích ovládat zámek.

Elektronicky požární signalizace (EPS)

Objekt je vybaven systémem elektronické požární signalizace (EPS). Podrobný popis ovládání, signalizace, funkce hlásičů i celého systému EPS je uveden v předané projektové dokumentaci. Je nutno dodržovat uvedené pokyny k obsluze a údržbě, prohlídkám, vedení záznamů v provozní knize EPS, Uživatel je povinen provádět prohlídky a údržbu zařízení EPS podle pokynů výrobce a provádět předepsaným způsobem kontrolu zařízení EPS podle čl. 434 ČSN 34 2710, o všech kontrolách, údržbě a opravách zařízení EPS provést záznam do provozní knihy zařízení EPS.

V jednotkách jsou instalovány autonomní bateriové požární hlásiče a detektory požáru a kouře s alarmem.

Tlačítka CENTRAL STOP a TOTAL STOP

Dle požadavku Vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, § 34 odst. 5 musí mít každá stavba trvale přístupné a viditelně trvale označené zařízení umožňující vypnutí elektrické energie. Tlačítko „Central STOP“, odstaví veškerou elektroinstalaci s výjimkou vyhrazených elektrických zařízení a tlačítko „Total STOP“, vypne všechny elektrické rozvody bez výjimky.

Tlačítka jsou osazena při vstupu do požární zásahové cesty při vstupu do objektu (prostor recepce a vchod D) a jsou jasně označena textovou tabulkou "CENTRAL STOP", "TOTAL STOP". Tlačítka musí být chráněna proti neoprávněnému či nechtěnému použití.

10.15 Osvětlení

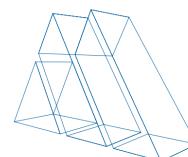
Umělé osvětlení

V místnostech jednotek nejsou osazena svítidla, jsou pouze připraveny vývody pro svítidla zakončené svorkovnicí. Na tyto připravené světelné vývody si vlastník jednotky / bytu osadí vlastní svítidla dle svého výběru po převzetí jednotky.

Osvětlení společných prostor zajišťují svítidla, spínána pohybovými čidly.

Venkovní osvětlení

Světla terasy a balkóny



Nouzové osvětlení

Nouzová svítidla, jsou v případě výpadku elektrické energie, požáru či jiné havárie napájena minimálně 60 min. z vlastní baterie a zajistí osvětlení únikových cest, schodišť a prostoru garáže.

U nouzového osvětlení je nutné vést knihu „Nouzového osvětlení“. Pravidelnou údržbu, denní, měsíční a roční prohlídky a zkoušky je nutno provádět v souladu s platnou ČSN EN 50172. Baterie nouzových svítidel je nutno jednou za čtvrt roku vybit, aby se udržela jejich maximální kapacita. Pokud nebudou prováděny tyto servisní úkony nelze garantovat správnou funkčnost baterií.

10.16 Bleskosvod

Bleskosvod je řešen Pomocí aktivního bleskosvodu.

Bleskosvod vyžaduje provádění pravidelných revizí odbornou osobou.

10.17 Výtahy

Pokyny k užívání výtahu jsou umístěny v kabině výtahu. Tyto pokyny jsou uživatelé povinni dodržovat.

Je nutné uzavřít servisní smlouvu s odbornou firmou na servis výtahů.

Plochy výtahu smývat vlhkou utěrkou. Nerezové plochy jsou citlivé na poškrábání, nelze používat k čištění jakékoliv kartáče a znečištěné utěrky.

10.18 Příjezdový systém

Otevření vrat pro vjezd do garáží je řešen pomocí čtečky SPZ, GSM branou, domovním přístupovým systémem (čipy).

10.19 Schránky

Každá bytová jednotka má přidělenou poštovní schránku v prostoru recepcce

10.20 Žaluzie

Vnější - integrované na rámu okna

Přístup je umožněn po otevření vnějšího čtvrtého skla. Údržba vnějších žaluzií spočívá v opatrném setření lamel navlhčenou utěrkou a neagresivním saponátem tak, aby nedošlo ke zdeformování hliníkových lamel.

Doporučujeme 1x ročně placenou servisní prohlídku, která zajistí správné fungování a maximální životnost výrobku.

Vnější

Údržba vnějších žaluzií spočívá v opatrném setření lamel navlhčenou utěrkou. omytí lamel a svislých vodících lišt vlažnou vodou a neagresivním saponátem tak, aby nedošlo ke zdeformování hliníkových lamel.

Doporučujeme 1x ročně placenou servisní prohlídku, která zajistí správné fungování a maximální životnost výrobku.

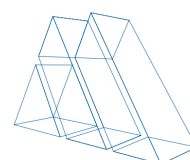
Upozornění:

Venkovní shrnovací a naklápěcí žaluzie musí být při silném větru (nad 60 km/hod) zataženy do horní polohy, aby nedošlo k jejich poškození!

V zimě při sněhu a námraze žaluzii nespouštět! Nejprve zkontrolovat a uvolnit spodní těžítka.

Vnitřní

Vnitřní žaluzie nejsou dodávkou dodavatele stavby. V případě dodatečné instalace vnitřních žaluzií kontaktujte výrobce oken nebo se obraťte na odbornou firmu, která Vám s montáží pomůže.

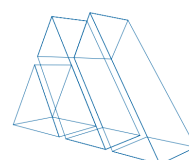


Vodící lanka žaluzií musí být kotvena do zasklívacích lišt, nikoliv do okenních křídel (riziko ztráty záruky).

10.21 Požární uzávěry (PBZ)

Požární uzávěry jsou konstrukčně navrženy a vyrobeny tak, že vyžadují minimální údržbu. Výrobce stanovuje kontrolovat funkčnost PBZ 1x za měsíc.

Požární uzávěr není uzpůsoben ke každodennímu používání. Při častém spouštění PBZ, tj. 3 a více cyklů během jedné hodiny je nutné nechat motor vychladnout několik hodin, to zamezí přehřívání motoru.



11 Způsob uplatňování reklamací

Při převímce jednotky smluvní strany podepisují zápis o převímce (předávací protokol), ve kterém se vyspecifikují případné vady a nedodělky se současnou dohodou o způsobu a termínu jejich odstranění. Vyspecifikované vady a nedodělky jsou charakteru zjevného, tedy vadami a nedodělky, které je možno jako takové uplatnit nejpozději u převímky. Zjevné vady jsou veškeré vady, které bylo možné při řádné prohlídce nemovitosti specifikovat, jako např. vady způsobené poškozením materiálu či výrobků, popřípadě vady funkčnosti jednotlivých stavebních částí jednotky. Nelze tedy po předání a převzetí reklamovat vady jako např. poškrábání výrobků a konstrukcí, nerovnosti, chybějící části (šrouby, krytky apod.), vady charakteru malířských a natěračských oprav apod.

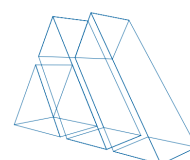
V souladu s příslušnými zákony a kupní smlouvou na jednotku lze po převímce reklamovat pouze vady skryté, tj. vady, které se projevily až po předání a převzetí jednotky a které nebylo možno při předání a převzetí zjistit. Na tyto vady poskytnul prodávající záruku na dobu, která je specifikována v kupní smlouvě na jednotku.

Záruční doba činí třicet šest (36) měsíců na stavební část jednotky a budovy a dvacet čtyři (24) měsíců na ostatní části a zařízení jednotky a společné části nemovité věci, to vše ode dne předání jednotky ve vztahu k jednotce a ode dne převzetí první jednotky třetí osobou odlišnou od prodávajícího ve vztahu ke společných částem nemovité věci.

Reklamáce vad je nutno uplatňovat zásadně písemně na poštovní adresu nebo email uvedený v úvodních informacích této příručky. Interní organizační struktura naší společnosti zajistí zpracování stanoviska, v případě oprávněné reklamáce vyzve reklamujícího k prohlídce reklamované vady a uzavře dohodu o způsobu a termínu odstranění vady.

Ústní anebo telefonické reklamáce a reklamáce předávané jednotlivým pracovníkům naší společnosti, jsou bez právní účinnosti a jako takové nemohou být vyřizovány!

V rámci záruk za Vaši nemovitost je také nutné si uvědomit, že jakékoli zásahy do nemovitosti, které dodatečně provedete v průběhu záruční lhůty bez našeho souhlasu a vědomí mohou způsobit ztrátu záruky, a pokud by reklamované vady byly způsobeny takovýmto zásahem, ztrácíte právo na uplatnění reklamáce a záruku za jednotku.



12 Přílohy

[Příloha č. 1 - základní údržba a činnosti majitele objektu či jednotky](#)

[Příloha č. 2 - nejčastější poruchy \(jevy\) vznikající nevhodným užíváním](#)

[Příloha č. 3 - doporučená četnost revizí a kontrol stavebních konstrukcí, výrobků a zařízení](#)

Příloha č. 1 - základní údržba a činnosti majitele objektu či jednotky

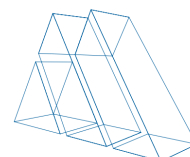
Za níže uvedené činnosti a udržování výrobků zodpovídáte Vy jako vlastník objektu jednotky. Jejich údržba nespadá do sjednaných záručních služeb generálního dodavatele stavby. Proto prosím dbejte na jejich dodržování.

- Vnitřní teplota musí být v průběhu celého roku udržována nad hodnotou $+18^{\circ}\text{C}$. Vlhkost vzduchu uvnitř jednotky se musí pohybovat v rozmezí od 45 % do 55 %, ideálně okolo 50 %. Zvláště v první topné sezóně je velmi důležité dodržovat tato ustanovení. Při poklesu vnitřní teploty a špatnému větrání se výrazně zvýší vnitřní relativní vzdušná vlhkost a tento jev se projeví kondenzací vodních par na oknech, dveřích a stěnách. V prvním zimním období je dobré zvýšit teplotu vytápění o $1 - 2^{\circ}\text{C}$ oproti standardu vytápění v příštích zimních obdobích a často intenzivně větrat. V zimním období se nesmí používat tzv. mikroventilace u okenních a dveřních výplní, pokud jsou jimi vybavena. Uvedená skutečnost se týká i těch prostor v jednotce, které se neužívají pravidelně nebo vůbec. Pokud nebude dodržena právě uvedená zásada, může dojít vlivem vysokého množství vzdušné vlhkosti ke vzniku plísní a deformacím zabudovaných dřevěných komponentů. Částečné zavlhnutí vedoucí až ke vzniku plísní může vzniknout rovněž u nábytku umístěného těsně u zdi nebo instalovaného na zdi. Proto je důležité zajistit u takto instalovaného nábytku dostatečnou cirkulaci vzduchu, u obvodových stěn doporučujeme vzdálenost nábytku nebo předmětů minimálně 100 mm.

Doporučujeme průběžnou kontrolu míst s rizikem vzniku plísní (např. stěny kolem vnějších výplní otvorů, stěny za nábytkem) a případně jejich ošetření (tj. oškrabání a přetření pomocí běžných desinfekčních přípravků, např. Savo).

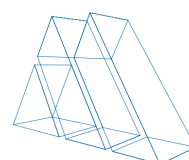
Pro kontrolu zabezpečení tohoto ustanovení je vhodné instalovat do jednotky teploměr a vlhkoměr.

- Pravidelně musí být prováděna výměna filtrů ve vzduchových rekuperačních jednotkách.
- Kontrola a v případě potřeby výměna elektrických pojistek či jističů.
- Výměna žárovek a zářivek.
- Nastavování zátek (špuntů) ve vaně a v umyvadle.
- Oprava nebo výměna prahů a těsnění dveří.
- Oprava nebo výměna skla dveří a oken nebo oprava smaltu na zařizovacích předmětech.
- Údržba případně výměna těsnění potrubí, dřezů, umyvadel, van a sprchových koutů, záchodů.
- Péče a obnova lazury dřevěných prvků. Péče a obnova nátěrů zámečnických prvků vně i uvnitř objektu. Barevnost a povrchová úprava u prvků vystavených slunečnímu záření a vlivu klimatických podmínek se během let mění (jsou tmavší a matnější, šednou).
- Péče a obnova silikonových tmelů. Spoj mezi obkladem či dlažbou a zařizovacím předmětem (vany, sprchové kouty, umyvadla, záchodové mísy, bidety apod.).
- Nové utěsnění trhlin interiéru i exteriéru způsobené vlastníkem (uživatelé).
- Pokud se rozhodnete pro barevné řešení vnitřních maleb, vyčkejte s jejich aplikací až po pominutí výše popsaných jevů (vysychání technologické vody, sedání si konstrukce stavby). Garanční opravy omítek a maleb se vztahují pouze na obnovení původního bílého nátěru. Pokud se pro barevné malby přesto rozhodnete, je bezpodmínečně nutné uschovat dostatečné množství původní barvy včetně specifikace typu a výrobce. Případné opravy prasklin mohou být provedeny touto barvou pouze za předpokladu, že majitel dodá potřebné množství barevné malby v odpovídající kvalitě (barevné malby jsou náchylné k plesnivění, při vhodném skladování vydrží v požadované kvalitě max. 12 měsíců).



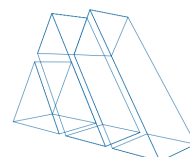
Upozorňujeme, že v případě oprav barevných maleb, které nebyly dodávkou generálního dodavatele nenese generální dodavatel zodpovědnost za rozdílný barevný odstín způsobený změnou původního nátěru vlivem časové degradace.

- Čištění odtokových sifonů (vany, umyvadla, dřezky...) provádějte přípravky vhodná pro plastová potrubí.



Příloha č. 2 - nejčastější poruchy (jevy) vznikající nevhodným užíváním

Porucha	Příčina
Plošně vystoupanuté krátké spoje na dřevěné nebo laminátové podlaze (vystříškováná podlaha)	Jedná se o <u>vyšokou</u> relativní vlhkost, případně teplotu v jednotce. Pro dřevěné a laminátové podlahy je výrobcem doporučována relativní vlhkost 45 až 55 % a teplota 18 až 23 °C.
Plošně vzniklé spáry na krátkých spojích dřevěné nebo laminátové podlahy	Jedná se o <u>nížkou</u> relativní vlhkost, případně teplotu v jednotce. Pro dřevěné a laminátové podlahy je výrobcem doporučována relativní vlhkost 45 až 55 % a teplota 18 až 23 °C.
Vyboulená, případně vrzající laminátová nebo dřevěná podlaha	Laminátová nebo dřevěná podlaha musí mít umožněn dilatační pohyb v obou směrech. V případě přetížení podlahy na protilehlých stranách (kuchyňská linka, nábytek apod.) může dojít vlivem teploty a vlhkosti k rozpínání podlahy a jejím zvednutí, případně vrzání.
Spáry případně naopak vytlačené (odlepené) soklové lišty dřevěných a laminátových podlah	Jedná se o vysokou relativní vlhkost, případně teplotu v jednotce. Pro dřevěné a laminátové podlahy je výrobcem doporučována rel. vlhkost 45 až 55 % a teplota 18 až 23 °C.
Orosená okna, plíseň na zdech, stropěch, podlahách apod.	Jedná se o vysokou relativní vlhkost. Z hlediska zabránění rosení oken a růstu plísní na vnitřních površích je českými normami uvažovaná vlhkost vnitřního vzduchu max. 50 % a teplota do 21 °C. Pro rosení a růst plísní je důležitá zejména vnitřní relativní vlhkost zmíněných 50 % v místě výplní otvorů, tj. na parapetu okna, balkónových dveří (teplota může být i nižší). Je potřeba, zvláště v zimních měsících krátkodobě a intenzivně prostory větrat.
Zápach z rozvodů VZT	Pravděpodobně uživatel napojit i přes zákaz digestoř na odtahové potrubí v bytě.
Profukování vzduchu ze zásuvek, vypínačů, instalační šachty při puštěné digestoři a při současně uzavřených oknech	Příčinou je velké množství odsávaného vzduchu a minimální přísun. Při vzniklém podtlaku je vzduch přisáván kdekoli je to možné. Řešením je otevření okna na ventilaci. Doporučujeme provést kontrolu filtrů a chodu VZT bytové rekuperační jednotky.
Prasklé žárovky, pojistky, doutnavky vypínačů	Jedná se o spotřební zboží, a tedy servisní úkon. Životnost běžné žárovky činí 800 - 1000 hodin.
Nefunkční nouzová svítidla	Baterie nouzových svítidel je nutno jednou za čtvrt roku vybíjet, aby se udržela jejich maximální kapacita. Pokud nebudou prováděny tyto servisní úkony nelze garantovat správnou funkčnost baterií.
Běžné praskliny způsobené sedáním objektu, objemovými a tepelnými změnami	Jedná se o běžný jev a nelze mu zabránit. I minimální pohyby stavby vlivem sedání se mohou projevit např. vlasovými trhlinkami v omítkách. Tyto „vlasové“ trhlinky se zpravidla podaří natrvalo odstranit při prvním následném malování.
Vlhké skvrny či plísně za nábytkem, zvláště u obvodových stěn.	Příčinou je neumožnění přístupu teplého vzduchu na povrch stěny. Tím se povrchová teplota na vnitřní straně zdi dostane pod úroveň teploty rosného bodu a na stěně se vytvoří vlhké skvrny a následně i plísně. Příčinou je tedy nevhodně umístěný nábytek. V takovém případě je nutné zajistit přístup a cirkulaci vzduchu mezi nábytkem a zdí. Toho lze lehce dosáhnout odsazením nábytku od stěny v šířce min. 50 cm. Případné plísně (černé skvrny) je nutné ošetřit protiplísňovým přípravkem, například Savo.



Příloha č. 3 - doporučená četnost revizí a kontrol stavebních konstrukcí, výrobků a zařízení

Před kolaudací, resp. předáním jednotky byly prováděny příslušné odborné revizní zprávy, dle platné legislativy. Nové revize nebo odborné prohlídky po uplynutí předepsaných lhůt si zajišťuje vlastník nemovitosti na vlastní náklady. Níže uvedené lhůty jsou obvyklé a mohou být v průběhu doby příslušnými prováděcími předpisy případně pojistnými podmínky pojištěnoven změněny.

Neprovádění revizí dle příslušných prováděcích předpisů může vést ke ztrátě záruky na dané zařízení. Revize zařízení spadá pod běžnou údržbu a není možno ji požadovat do záručních závazků v rámci záruční lhůty.

Jednotky

Předmět kontroly / revize	Četnost kontroly
Elektro silnoproud (230 příp. 400 V) od hl. jističe u měřidla	1× za 5 let
Kontrola dotažení kabelů v ukončovacích prvcích (vypínače, zásuvky) a jističích v rozvaděči	nejpozději do 6 měsíců od zahájení užívání
Elektro slaboproud (telefony, STA apod.)	1× za 8 let
Rozvody kanalizace - pouze kontrola těsnosti	1× za 10 let
Rozvody vodovodního potrubí - pouze kontrola těsnosti	1× za 10 let
Kontrola těsnosti požárního prostupu - seřízení vchodových dveří do jednotky	1× za rok

Společné prostory

Předmět kontroly / revize	Četnost kontroly
Elektro silnoproud (230 příp. 400 V) k hl. jističi jednotky	1× za 5 let
Elektro slaboproud (telefony, STA aj.) k odbočce do jednotky	1× za 5 let
Ochrana proti předpětí	2x za rok nebo po bouřce
Hromosvod	1× za 2-5 let dle typu zař.
Výtah	každé 3 měsíce
Kotelny	1x za rok
VZT	1× za rok
PO (např. pož. ucpávky) a BOZP, revize hasících přístrojů	1× za rok
Střešní plášť	1× za 8 let
Rozvody kanalizace - pouze kontrola těsnosti	1× za 10 let
Kontrola splaškové kanalizace - čistící otvory, funkčnost střešního odvětrání	1x za rok
Rozvody dešťové kanalizace, střešní vpusti, okapy - kontrola zanesení a případně nutnosti vyčištění (mechanické nebo tlakovou vodou)	2× za rok (jaro, podzim)
Rozvody vodovodního potrubí - pouze kontrola těsnosti	1× za 10 let

