



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV TECHNOLOGIE, MECHANIZACE A
ŘÍZENÍ STAVEB

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF TECHNOLOGY, MECHANIZATION AND
CONSTRUCTION MANAGEMENT

A11. NÁVOD PRO UŽÍVÁNÍ BYTOVÉ JEDNOTKY A PLÁN ÚDRŽBY A RENOVACE BUDOVY

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. TOMÁŠ KOMENDA

VEDOUcí PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. BARBORA KOVÁŘOVÁ, Ph.D.

BRNO 2015

Obsah

1	Základní informace o projektu	2
1.1	Důležité kontakty.....	2
1.2	Základní informace o stavbě.....	2
1.2.1	Poloha stavby.....	2
1.2.2	Základní charakteristika stavby	2
2	Samotná bytová jednotka	3
2.1	Konstrukční systém objektu.....	3
2.1.1	Hlavní nosné konstrukce	3
2.1.2	Příčky, předstěny a podhledové konstrukce.....	4
2.2	Specifika použitého konstrukčního systému stavby	6
2.3	Vnitřní rozvody bytové i nebytové	6
2.3.1	Vodovodní domovní rozvody	6
2.3.2	Domovní kanalizace	8
2.3.3	Elektroinstalace	9
2.3.4	Vytápění	9
2.3.5	Vnitřní instalační rozvody	10
2.3.6	Vzduchotechnická zařízení	11
2.3.7	Požární čidla + požární alarm bytové jednotky	11
2.4	Sociální jednotky	12
2.4.1	Vybavenost koupelen a WC, jejich údržba.....	12
2.5	Povrchy	14
2.5.1	Omítky	14
2.5.2	Malby.....	14
2.5.3	Plovoucí podlahy	15
2.5.4	Seznam nášlapných vrstev objektu + dovolená zatížení	16
2.6	Balkony a terasy	17
2.7	Výplně otvorů	18
2.7.1	Vstupní dveře objektové.....	18
2.7.2	Okna a balkonové dveře	19
2.7.3	Vstupní bytové dveře.....	21
2.7.4	Vnitřní bytové dveře	23
2.7.5	Vnitřní parapety	24
2.8	Zámečnické konstrukce	24
2.9	Klempířské konstrukce	25
2.10	Komunikační technologie bytové jednotky a přístupy	26
2.10.1	Televizní a telefonní přípojka	26

2.10.2	Připojení k internetu	27
2.10.3	Přístupový systém.....	27
2.10.4	Domovní telefon.....	27
3	Společné prostory.....	27
3.1	Schodišťové prostory a chodby	27
3.2	Sklepní kóje	27
3.3	Garážová stání	28
3.4	Výtah	29
3.5	Likvidace domovního odpadu	29
3.6	Protipožární zařízení společných prostor.....	30
3.7	Revizní dvířka veřejných prostor.....	30
3.8	Místnost rozvaděčů.....	30
3.9	Úklidová místnost.....	30
4	Venkovní prostory bytového domu	31
4.1	Gabiony	31
4.2	Fasádní obkladové pásy KLINKER	31
4.3	Drenáže a trativody.....	32
4.4	Péče o zeleň	32
4.5	Pergoly a terasy	33
4.6	Garážová vrata.....	34
5	Stěhování, instalace kuchyňské linky a dodatečné úpravy v bytové jednotce	35
6	Stavební fyzika bytového domu	36
6.1	Vlhkost	36
6.2	Tepelné dilatace a smršťování	36
7	Záruky a reklamace	37
8	Správa objektu	37
8.1	Společenství vlastníků	37
8.2	Odečty energií.....	38
8.3	Odstraňování a likvidace domovního odpadu.....	38
8.4	Úklid společných prostor a garáží	38
8.5	Postup při ztrátě klíčů od společných prostor	39
9	Plán revizí, servisu a oprav pro bytový dům a jednotlivé bytové jednotky	39
9.1	Revize, servis a opravy společných prostor	39
9.2	Revize, servis a opravy bytových jednotek.....	40
10	Použité zdroje	41
11	Plán údržby a renovace budovy	42

1 ZÁKLADNÍ INFORMACE O PROJEKTU

1.1 Důležité kontakty

Investor: ABC Invest, s.r.o.
Vršovická 1250, Vršovice, 100 00 Praha 10
IČ: 111 111 11, DIČ: CZ11111111
Tel: 444 555 666

Statutární zástupce:
Ing. Karel Investor

Generální dodavatel: XY Stav, a.s.
Stavební 800, Letňany, 199 00 Praha 18
IČ: 222 222 22, DIČ: CZ22222222
Tel: 111 222 333

Statutární zástupce:
Ing. Bedřich Cihlář

Generální projektant: 123 Projekt, s r.o.
Projekční 155, Vinohrady, 120 00 Praha 2
IČ: 333 333 33, DIČ: CZ33333333
Tel: 777 888 999, kontakt@123.cz

Statutární zástupce:
Bc. Renata Jistá

Správce objektu: ZŽ Správní, s r.o.
Provozovna správy domů Praha 9,
Správní 125, Jarov, 198 00 Praha 9

Provozní technik domu:
Josef Perný, tel.: 777 111 222, perny@zzsprav.cz

1.2 Základní informace o stavbě

1.2.1 Poloha stavby

Novostavba souboru bytových domů Zelené město – Jarov, II. etapa, 3. fáze s označením 23, 22, 21, 20 leží v katastrálním území Hrdlořezy, mezi ulicemi Spojovací, Učňovská, Mezitraťová, Praha 9. Obytný soubor se nachází na parcelách č. 88/1; 84/25; 91/1.

1.2.2 Základní charakteristika stavby

U objektů 23-20 je situován hlavní vchod a vjezd do prostor garáží, do prvního podzemního podlaží. Bytové domy 23-20 se skládají ze sedmi nadzemních podlaží a jednoho podzemního podlaží. V 1. PP jsou umístěny hromadné garáže, výměňkové stanice dálkového vytápění,

místnost záložního zdroje, prostory k shromažďování komunálního odpadu, sklepní kóje, místnost správce objektu, kočárkárny.

V 1.NP jsou nad garážemi navrženy terasy navazující na předzahrádky dvou bytových jednotek ležících v tomto patře. Dále pak v tomto podlaží úklidové komory, sklepní kóje, chodba s volně přístupnými elektroměry bytových jednotek.

Objekty 23+22 a 21+20 mají společný vjezd do garáží, jsou propojené a tvoří společný celek. Každý objekt má vlastní schodiště s výtahem, propojující suterén a všechny nadzemní podlaží. Ze schodišť jsou pak přístupné všechny byty. Jsou zde obsaženy byty velikosti 2+kk až 4+kk. Dispoziční uspořádání větších bytů je zónované na klidovou a denní část. Většina bytů má balkony, lodžie nebo terasy. [1]

2 SAMOTNÁ BYTOVÁ JEDNOTKA

2.1 Konstrukční systém objektu

Jedná se o kombinaci nosné železobetonové monolitické konstrukce skeletu a stěn, vyplněné keramickým zdivem, s nepravidelným rozmístěním nosných stěn a sloupů. V systému jsou použita prefabrikovaná schodiště. [1]

2.1.1 Hlavní nosné konstrukce

Nosné stěny

V suterénech objektů jsou obvodové svislé nosné konstrukce tvořeny železobetonovými stěnami. Uvnitř dispozice suterénu jsou použity železobetonové sloupy. Od 1.NP jsou obvodové nosné konstrukce tvořeny železobetonovými stěnami i sloupy, stejně tak vnitřní nosné konstrukce jsou tvořeny železobetonovými stěnami nebo sloupy. Obvodová konstrukce je vyplněná keramickými tvárnicemi Porotherm 24. Byty jsou oddělené nosnou mezibytovou stěnou z keramických akustických tvárnic Porotherm 25 AKU. Nosné stěny uvnitř bytů (použité na obezdění koupelen a WC) jsou z tvárnic 19 AKU.

Upozornění

Do stěn, příček a železobetonových konstrukcí je zakázáno provádět jakékoliv zásahy (např. zasekání dodatečně instalovaných rozvodů, vysekání nik, otvorů, polic apod.) Před vrtáním do zdí z bezpečnostních důvodů vypněte přívod elektřiny, vody a topení. Je nutné si ověřit polohy rozvodů. Ze statických a akustických důvodů není dovoleno jakýmkoliv způsobem zeslabovat mezibytové stěny (zejména zasekávání dodatečných rozvodů např. příprava pro kuchyň).

Stropy

Stropní desky jsou monolitické z železobetonu, stejně tak jsou monolitické stropy v místech zahrádek (terasy) s násypem. Součástí stropní desky jsou obvodové železobetonové monolitické průvlaky. Tyto slouží zároveň jako nadpraží oken. Balkónové desky jsou rovněž navrženy z železobetonu. Se stropní deskou spojeny pomocí ISO-nosníků pro přerušení tepelného mostu.

Upozornění

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

Schodiště a výtah

Schodiště jsou řešena jako železobetonová prefabrikovaná ramena. Mezipodesty pak jako ŽB monolit. Výtahová šachta je rovněž provedena jako ŽB monolit. Tyto konstrukce z důvodu přenosu otřesů a vibrací jsou provedeny s dilatací od ostatních konstrukcí. Svislé a vodorovné spáry jsou vyplněny akusticky izolačními materiály. Výtahová šachta je oddílována spárou o tloušťce 100 mm a vyplněnou EPS. Schodišťový prostor je od bytových stěn oddílován zavěšenou SDK předstěnou. Jedná se o ocelové profily s jednou vrstvou SDK desek. Výplň je zvukově izolační materiál.

Upozornění

Způsob obsluhy a případná rizika spojená s provozem výtahu budou uvedena v dalších kapitolách.

2.1.2 Příčky, předstěny a podhledové konstrukce

Příčky a přízdívky jsou v 1. PP vyzděny zdivem POROTHERM a pórobetonovými tvárnici PORFIX (to v případě sklepních kójí). Příčky sklepních kójí zůstávají neomítnuté a budou opatřeny pouze malbou. Sklípky v 1. NP jsou rovněž řešeny tvárnici PORFIX. Všechny bytové příčky a předstěny jsou od 1. NP zděné z tvárnice POROTHERM.

Dle PD jsou v bytech v koupelnách, na WC a popřípadě na chodbách v místech vedení VZT provedeny SDK podhledy. Od 1. NP do 6. NP jsou provedeny SDK podhledy ve světlé výšce 2430 mm, v 7. NP ve světlé výšce 2700 mm. Podhledy v koupelnách a na WC jsou zhotoveny z desek SDK do vlhkého prostředí. Světlá výška SDK podhledu na veřejných chodbách je 2400 mm.

Upozornění

Vlastní zatížení od zavěšeného břemene na příčce z keramického zdiva nebo sádkokartonu nesmí přesáhnout hodnotu $P_{n\ max} = 0.40\text{ kN/bm}$, tj. 1 běžný metr příčky může být zatížen max. 40 kg. Kotvení břemen musí být provedeno pomocí hmoždinek vhodných pro daný typ použitých stavebních materiálů. Bez písemného souhlasu statika nelze v objektu umísťovat těžká břemena, jakými jsou např.: vířivky, velká akvária, trezory, apod.

Podlahy

Konstrukce podlah se skládá ze stropní železobetonové desky. Na ní je postupně vrstvena tepelná a kročejová izolace, dále pak cementový potěr. Jedná se o tzv. těžkou plovoucí podlahu, která je po jejím obvodu oddělena od stěn dilatační spárou vyplněnou izolací. Tento stav spáry musí být vždy zachován a rozhodně se nejedná o závadu. Podobně nahlížíme na dilatační spáry v ploše podlah. Jedná se opět o řízenou dilatační spáru, která plní svoji funkci. Nejčastěji ji nalezneme v přechodech jednotlivých místností.

Upozornění

Do konstrukce podlah je zakázáno provádět jakékoliv zásahy z důvodů rizika poškození rozvodů vody, topení a elektroinstalace. Montáž prahů či přechodových lišt povrchových krytin je možná pouze za předpokladu použití technologie lepení. Tato technologie je v tomto případě standardně navržena a používána dodavatelem finálních podlahových krytin.

Hydroizolace střechy, balkonů a předzahrádek

Střecha je jednoplášťová plochá. Tepelnou izolací je polystyren EPS. Spádová vrstva je tvořena spádovými klíny z polystyrenu EPS s nakaširovanou vrstvou asfaltových pásů. Izolace proti vodě střešního pláště a přilehlé terasy mezonetového bytu v 7. NP je navržena

ze dvou vrstev SBS modifikovaných asfaltových pásů. Průchody VZT a ZTI se nachází v chráničkách se zateplením a systémově lemovány.

Hydroizolace stropních konstrukcí podzemních podlaží pod předzahrádkami jsou tvořeny rovněž SBS modifikovaným asfaltovým pásem. Ten je krytý geotextilií o gramáži 300 g/m², tvarovanou PE folií s výškou nopů 2 cm a perforací.

Izolace balkonových desek jsou provedeny exteriérovou dvousložkovou polymercementovou hydroizolační stěrkou. Ta je vytažena na okolní navazující svislé kce. min. 100 mm, provedenou včetně systémového vyztužení koutů a rohů bandáží.

Upozornění a pokyny k údržbě střešního pláště

Následné montážní práce na střeše (terasy, zimní zahrady apod.)

- Na střeše platí zákaz kouření nebo rozdělování ohně (bez provedení ochranných opatření).
- Všechny práce na dokončené hydroizolační vrstvě je nutné konzultovat společně se správcem objektu a zhotovitelem tohoto pláště. V jiném případě platí přísný zákaz jakýchkoliv stavebních úprav na střešní konstrukci mimo PD.
- Při pracích a při skladování materiálu chráníme hydroizolaci mechanicky odolnou vrstvou (OSB desky, EPS, XPS, palety)

Provozní řád střechy

- Střecha je v celém svém rozsahu do doby provedení pochozích a ochranných vrstev (násyp kačírku) nepouchůzná a je tudíž zakázán vstup a pohyb nepovolaných osob!
- Pro vstup na nepouchůznou část střešního pláště je nutné, aby vstupující osoby byly vybaveny obuví bez vzorku, přesněji obuví s hladkou podrážkou.
- Po ploše nepouchůzná střechy je možné pocházet pouze v nutných případech obsluhy nebo údržby této konstrukce.
- Případné další instalace, montáže, zřizování průchodů střechou, umísťování zařízení na střeše apod. je možné pouze po předchozím odsouhlasení s dodavatelem střechy a po dohodě se správcem objektu, který je povinen předložit kontakt na tuto firmu v případě svolení k dodatečným úpravám střešního pláště.
- V průběhu zimního období doporučujeme kontrolovat množství sněhové pokrývky na plochém střešním plášti a případně dle množství ji pravidelně odstraňovat, aby nedošlo k nadměrnému zatěžování střešního pláště a souvisejících konstrukcí.
- Průběžně kontrolovat funkčnost odvodňovacích prvků

Údržba vpustí a chrličů na střeše, terasách a balkónech

Vtoky DN 100mm, vyhřívané s BIT límcem typ TW 110 BIT V

- Je nutné min. 2 x ročně kontrolovat čistotu a funkčnost střešní vpusti, ochranného koše, terasových nástavců a souvisejících příslušenství těchto zařízení. Předejdete tak následným komplikacím s nedostatečným odvodněním střešního pláště. V případě zvýšené míry zanášení prvků (např. v období podzimu – zvýšená koncentrace spadu listí) je nutné intenzitu čištění a kontrol zvýšit!

Chrliče DN 100mm nevyhříváné s BIT límcem typ TWC 110 BIT

- Je nutné min. 2 x ročně kontrolovat čistotu a funkčnost chrliče, ochranné mřížky a souvisejících příslušenství těchto zařízení. V případě zvýšené míry zanášení prvků (např. v období podzimu – zvýšená koncentrace spadu listí) je nutné intenzitu čištění a kontrol zvýšit!

2.2 Specifika použitého konstrukčního systému stavby

Je nutné zdůraznit, že stavební objekty obecně podléhají vlivem dosedání a postupného zatěžování těchto konstrukcí tzv. dotvarování. Jedná se o zcela přirozený a nevyhnutelný vliv na statiku objektu, který se může projevovat ve vašich bytových jednotkách drobnými prasklinkami na stěnách a zejména ve spárách a spojích různých konstrukcí. Drobné opravy doporučuje započít min. až po první topné sezóně, a to za pomoci drobných malířských oprav.

V první topné sezóně je obzvláště nutné pravidelné a intenzivní větrání bytové jednotky, protože stavba obsahuje poměrně vysoké procento tzv. technologické vody ze stavebních procesů. Tato voda se ze stavby postupně vypařuje i po dobu několika let, v závislosti na použitých technologiích a na okolních klimatických podmínkách. Opět se jedná o zcela běžný jev, který se nedá zcela ze stavebního procesu eliminovat. Toto vysychání opět může způsobit tvorbu prasklin a to obdobně jako je popsáno v odstavci výše. Proto je zcela nezbytné větrání bytových jednotek a to zejména u uživatelů, kteří byty nevyužívají v plné permanenci, nebo tuto jednotku nevyužívají vůbec. Je proto důležité zmínit, že při zanedbání těchto pokynů může dojít vlivem nadměrné vzdušné vlhkosti ke vzniku plísní v interiéru nebo k deformacím zabudovaných dřevěných prvků. Na závady potom v tomto případě nelze aplikovat záruku!

Lokálně vlhká místa, která se v průběhu používání stavby mohou objevit v prostoru suterénu na ŽB obvodových konstrukcích, nejsou závadou. Naopak je zakázáno jakékoliv zasahování do těchto konstrukcí pod hrozbou porušení vodotěsnosti těchto konstrukcí.

2.3 Vnitřní rozvody bytové i nebytové**2.3.1 Vodovodní domovní rozvody**

Bytová jednotka je na veřejnou vodovodní síť napojena prostřednictvím společných rozvodů v bytovém domě. Rozvody pitné vody jsou odděleny od tzv. požární vody. Požární vodovod je odpojen od rozvodů pitné vody kulovým kohoutem za vodoměrnou sestavou celého objektu. Rozvody pitné vody jsou provedeny v plastu, požární vodovod pak z pozinkovaného potrubí. Rozvody jsou vedeny jako ležaté v 1. PP kde pod stropem poté přechází jako stoupací do jednotlivých instalačních jader. Všechny rozvody jsou tepelně izolovány. Veškerá manipulace s jakýmkoliv potrubím ve veřejných prostorách přísluší pouze správci objektu nebo osobě správcem pověřené.

Připojovací potrubí

Připojovací potrubí vodovodu je v každé bytové jednotce k odběrným místům vedeno od potrubí stoupacího v instalační šachtě. Za každým napojením připojovacího potrubí jsou na místech dle PD osazeny uzávěry jak teplé tak studené vody. Ty je potřeba v rámci údržby 1 x za tři měsíce uzavřít a poté otevřít, aby byla ozkoušena jejich funkčnost. Ta je nutná při každém sebemenším zásahu nebo havárii na vodoinstalacích. Rovněž jsou osazeny bytové podružné vodoměry. Tyto jsou spolu s uzávěry přístupny revizními dvířky. Společné prostory v objektu jsou rovněž měřeny podružnými vodoměry. Připojovací potrubí TUV je k jednotlivým odběrným místům vedeno bez cirkulace. Odečty spotřeby provádí správcovská firma ve výše zmíněných instalačních jádrech umístěných v komorách, na WC nebo v koupelnách. Pro odečet teplé vody slouží vodoměr červené barvy o vyznačené provozní teplotě do 90 °C, pro studenou pak vodoměr barvy modré o provozní teplotě do 30 °C.

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

Připojovací potrubí je k jednotlivým zařizovacím předmětům vedeno v drážkách ve zdivu nebo v přízdívkách a to ve výšce 500 mm nad čistou podlahou. Napojení umyvadla, umývatka, dřezu, bidetu a WC je provedeno přes rohové ventily DN15 pomocí flexibilních hadiček. Napojení baterií sprchy, vany a výlevky je pomocí nástěnných tvarovek. K připojení praček a myček nádobí budou následně použity pračkové ventily.

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

Svislé stoupací potrubí

Stoupačky jsou všechny zhotoveny z plastového vodovodního potrubí. Svislé stoupací potrubí je umístěno v instalačních jádrech. Na každém odbočení do sociální jednotky jsou umístěny uzávěry příslušných dimenzí na studené i teplé vodě na místech určených PD.

Stoupací potrubí je v nejvyšším podlaží opatřeno na studené i teplé vodě odvzdušňovacím ventilem DN20. Pod každou stoupačkou je v nejnižším podlaží umístěn na studené, TUV a cirkulaci kulový kohout příslušné dimenze a vypouštěcí kohout pro možné vypuštění jednotlivých vodovodních stoupaček. Tyto stoupačkové uzávěry jsou v suterénu, umístěny na dobře přístupném místě. Každá ze stoupaček je doplněna multifunkčním termostatickým cirkulačním ventilem MTCV.

Ležatý páteřní rozvod

Ležatý páteřní rozvod je veden v suterénu od vodoměrné sestavy k jednotlivým stoupacím potrubím. Hlavní rozvod je rozdělen na TUV, CV a SV a je veden pod stropem v 1. PP. Všechna tato média jsou vedena na společných stropních závěsech. Zhotoveny jsou z plastových vodovodních trubek. V prostorách výměňkové stanice jsou 1000 mm nad čistou podlahou osazeny kulové kohouty s vypouštěním a možností připojení na hadici přes předřazený kulový kohout a podružný vodoměr.

Hlavní vodovodní rozvod TUV a cirkulace pro objekt je veden od akumulární nádrže TUV ve výměňkové stanici v 1. PP objektu. Ohřev TUV je zásobován z vodovodní přípojky samostatným přívodem studené vody.

Ohřev TUV

Ohřev TUV je vždy řešen centrálně pro dva společné objekty 23 +22 a 21 +20. V prostoru každé výměňkové stanice je umístěna akumulární nádrž TUV. Do této akumulární nádrže je napojen přívod studené vody, cirkulační okruh a nabíjecí okruh z výměníku TUV. Teplá voda z nádrže je vedena v souběhu se studenou vodou pro přípravu TUV a cirkulací k jednotlivým stoupacím potrubím. Na přívodu studené vody pro ohřev TUV je osazena vodoměrná sestava pro měření studené vody pro ohřev TUV. Cirkulace v objektu je zajištěna cirkulačním čerpadlem.

Požární vodovod

Požární vodovod je řešen jako samostatný. Za hlavní vodoměrnou sestavou je požární rozvod oddělen od domovního kulovým kohoutem. V objektu domu jsou ve společných prostorách na chodbách a v garážích, na snadno přístupných místech osazeny požární hydranty o jmenovitém průtoku $Q = 0,3 \text{ l/s}$ chodby a $Q = 1,1 \text{ l/s}$ garáže s požadovaným přetlakem na výtoky $P = 0,2 \text{ MPa}$.

2.3.2 Domovní kanalizace

Připojovací potrubí

Připojovací potrubí odvádí splaškové odpadní vody od jednotlivých zařizovacích předmětů do stoupacího kanalizačního potrubí a pryč z bytové jednotky. Připojovací kanalizační potrubí je napojeno od zápachové uzávěrky jednotlivých zařizovacích předmětů a je vedeno až po odpadní svislé kanalizační potrubí, do kterého je zaústěno. Připojovací potrubí je vedeno v drážkách ve zdivu, zakryté přizdívkou nebo omítkou na platovém pletivu. V některých případech je vedeno v podlaze. Potrubí je vedeno od zařizovacího předmětu až k napojení na svislé kanalizační potrubí ve spádu 2-3%. Materiálem připojovacího potrubí jsou plastové HT polypropylenové hrdlové trubky v DN 40 – 100 mm v závislosti na druhu zařizovacího předmětu.

Svislé odpadní potrubí

Svislé kanalizační potrubí je potrubí odvádějící splaškové odpadní vody z připojovacích potrubí v objektu. Prochází celým objektem a je vyvedeno až nad střechu větracím potrubím. Zde je zakončeno ventilační hlavici příslušné dimenze. Z důvodu zajištění čištění a revize odpadního potrubí jsou na odpadním potrubí umístěny čistící tvarovky příslušných dimenzí a to v nejnižším a nejvyšším podlaží nad nejvýše napojeným zařizovacím předmětem. Tvarovky jsou i všude tam, kde nemá potrubí přímou trasu, tj. je provedeno jeho tzv. uskočení. Nachází se pak vždy nad dotčeným uskočením a je osazena o patro výše. Přechod svislého odpadního potrubí na ležaté svodné potrubí je v 1. PP pod stropem provedeno dvěma plastovými koleny 45°.

Materiál svislého odpadního potrubí v sekci bytů jsou plastové protihlukové hrdlové trubky POLO-KAL NG v DN 100. Spoje hrdlového kanalizačního potrubí jsou prováděny pomocí zásuvných hrdel, těsněných elastomerovým kroužkem.

Svodné potrubí

Pod stropem nad 1. PP jsou splaškové a dešťové vody odvedeny svodným potrubím do kanalizačních přípojek. Svodné potrubí je vedeno pod stropem plastovým hrdlovým potrubím z neměkčeného PVC v min. 2% spádu DN 100-200 mm na splaškové kanalizaci a na dešťové z neměkčeného PVC v min. 1% spádu DN 100-200 mm. Na hraně objektu je svodné kanalizační potrubí svedeno do kanalizačních přípojek DN 200 a před napojením svodného kanalizačního potrubí na kanalizační přípojku je umístěn čistící kus. Před objekty jsou provedeny RŠ. U každého objektu je realizována samostatná kanalizační přípojka připojena na kanalizační řady.

Dešťové odpadní potrubí

Dešťové svody jsou vedeny instalačními jádry za použití plastových protihlukových hrdlových trub DN 100 a pod stropem nad 1. PP jsou propojeny do nově navrhované vnitřní oddílné kanalizace. Za hranou objektu navazují kanalizační přípojky v domovní a veřejné části. Dešťové svody jsou vedeny i po vnějším líci fasády v zateplení fasády ze svařovaného PE potrubí. Přechod svislého potrubí na ležaté rozvody je na vnější hraně objektu proveden pomocí lapačů nečistot DN 100 a uvnitř objektu pod stropem pomocí dvěma plastovými koleny 45°. Střešní dešťové vtoky jsou doplněny o elektroohřev a střecha o pojistné přepady. Střešní vpusti jsou opatřeny zachytými koši proti vnikání nečistot, svody jsou opatřeny lapači splavenin a čistícími kusy. Neodborná manipulace nebo případné odstranění může mít za následek ucpání potrubí a je kvalifikováno jako porušení záručních podmínek. V suterénech objektů jsou umístěny sběrné kanálky u jednotlivých vjezdů do objektu.

Přečerpání odpadních a splaškových vod

V objektech jsou umístěny zařízení předměty, které jsou do svodného potrubí odkanalizovány pomocí přečerpávacích jednotek (jedná se o výlevky, zde předřazený sifon se sítkem). Výtlak přečerpání je do svodného potrubí odveden přes zpětnou klapku.

Kanalizační potrubí je určeno pouze k odvádění dešťových a běžných splaškových vod, které specifikuje podmínkami majitel městské kanalizační sítě XY KAN. Vylévání látek a předmětů, které by mohly způsobit ucpání potrubí (např. vylévání tuků), je kvalifikováno jako porušení záručních podmínek a náklady na odstranění vzniklých škod budou přeúčtovány uživateli.

2.3.3 Elektroinstalace

Přípojkové skříně RIS jsou instalovány na západní ŽB fasádě vstupu

Přívod elektrické energie do objektu je zajištěn z objektu nové trafostanice, kterou řeší samostatný projekt náležící do souboru projektů stavby Zelené město 2. Tento přívod ústí do technického prostoru kočárkárny hl. měřících elektrických rozvaděčů RE v 1. PP. Zde je instalováno tlačítko "Central STOP", kterým se v případě požáru odstaví napájení elektrické energie příslušné sekce. Tlačítko je opatřeno aretací aktivace a ochranným sklem.

Hlavní rozvaděče společné spotřeby objektu jsou umístěny v kočárkárně v plechové instalační skříně. V rozvaděči jsou umístěny jističí a ochranné prvky zařízení společné spotřeby, řízení osvětlení v budově, napájecí zdroje a příslušenství pro domovní telefon a hlavní ochranné pospojování. Jednotlivé bytové jednotky jsou napájeny z bytových rozvaděčů, které se nacházejí hned za dveřmi ve vstupní chodbě. Kryty jsou plechovými dvířky.

Veškeré rozvody elektroinstalací jsou vedeny jak ve společných prostorech, tak v bytových jednotkách zejména pod omítkou, v podlaze anebo v podhledech.

Upozornění

- *Pokud nefungují zásuvky nebo světelné okruhy, zkontrolujte nejprve automatické jističe. Nejprve je zcela vypněte a zase zapněte. Tuto činnost případně provedeme i s hlavním jističem. Pokud jističe stále vypadávají, kontaktuje správce objektu. Ten spolu s dodavatelem určí příčinu a druh závady. Jestliže se bude jednat o Vámi neodborně zapojené spotřebiče, nejedná se o záruční závadu.*

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

- *Veškeré úpravy na rozvodech elektrické energie v bytové jednotce je oprávněna provádět pouze odborná firma s vědomím správce objektu a podléhají revizi. Při převímce bytové jednotky obdržel klient kopii výchozí revizní zprávy. V případě změn je povinen nechat vypracovat novou revizní zprávu a tuto v kopii odeslat správci objektu.*

- *Doporučujeme před jakýmkoliv zásahem do stěn a stropů (navrtávání polic apod.) prověřit trasy vedení rozvodů pomocí k tomu určených zkoušeček. Rovněž při těchto pracích vypnout jističem požadovaný okruh.*

2.3.4 Vytápění

Zdrojem tepla pro objekty projektu je horkovodní předávací stanice tepla společnosti XY TEP. Stanice je připojena na stávající horkovodní distribuční síť. Jednotlivé místnosti v bytových jednotkách jsou vytápěny deskovými nástěnnými tělesy.

Potrubí jednotlivých topných okruhů je vedeno pod stropem nad 1. PP a odtud stoupačkami do celého objektu. Na stoupačky jsou pak dané okruhy v jednotlivých podlažích bytového

domu. Napojení topných okruhů bytů je přes bytové rozdělovače umístěné ve skříni na chodbách každého podlaží hned pod skříni hydrantu. V této skříni jsou osazeny i jednotlivé kalorimetry pro bytové jednotky. Odečty energií má na starosti správce objektu.

Teplá voda pro jednotlivé byty je připravována ve výměňkové stanici v 1. PP objektu.

Otopná tělesa

V bytě jsou instalována desková otopná tělesa. Speciálně v koupelnách potom otopná tělesa žebříková. Všechna jsou opatřena odvzdušňovacími, uzavíracími a regulačními armaturami. Na všech tělesech jsou osazeny termostatické hlavice.

Správnou regulací lze efektivně šetřit energie pro vytápění bytové jednotky. Ta je umožněna termostatickými hlavicemi na jednotlivých tělesech. Termostatická hlavice se ovládá otáčením dle stupnice na číselníku od polohy 0 – zavřeno, přes polohu * - těleso je chráněno proti zamrznutí, do polohy 1 – 5 stupeň – teplota vzduchu v místnosti. Jednotlivé stupně na hlavici odpovídají teplotě vzduchu v místnosti, nikoliv teplotě na tělese! Nastavení na stupeň 3 odpovídá teplotě vzduchu v místnosti cca 22 °C. Pod termostatickou hlavici je osazena ventilová vložka, nastavená na konstantní hodnotu průtoku. S touto vložkou je zakázáno neodborně manipulovat. Stejně nařízení platí i pro vnitřní mechanismus termohlavice.

Otopná tělesa mají na vstupu uzavírací armaturu, pro případnou manipulaci s tělesem. Ve spodní části tělesa je vypouštěcí šroub a v horní části odvzdušňovací ventil. V případě snížení výkonu otopného tělesa (nehřeje nám zadní část) je nutné odvzdušnit otopné těleso odvzdušňovacím ventilem. Manipulaci s příslušnými armaturami provádíme pouze k tomu určenými nástroji, popřípadě je dobré svěřit tuto činnost odborné firmě. Před každou topnou sezónou je nutno zkontrolovat a odstranit případné zavzdušnění otopných těles v celém bytě a provést kontrolu odvzdušňovacích ventilů. Při nedostatečné kontrole může hrozit nefunkčnost nebo dokonce vyplavení celého bytu. S touto činností se obraťte na správce objektu.

Otopná tělesa čistěte v pravidelných intervalech od usadajícího prachu. Zachováte tak jejich výkonnost ve smyslu efektivitu předání tepla do prostoru bytové jednotky. Povrchová úprava otopných těles je provedena práškovým lakem. Nepoužívejte tudíž čistící prášky obsahující abraziva. Otopná tělesa nezatěžujte opíráním se, sedáním si nebo dokonce šlapáním na tyto tělesa. Závěsy jsou dimenzovány pouze na váhu tělesa samotného. Záruka se nevztahuje na opotřebení vzniklé běžným používáním a na škody zaviněné nesprávnou s otopným tělesem.

Zajišťování servisní činnosti má na starosti firma XY TOP.

2.3.5 Vnitřní instalační rozvody

V místnostech sociálního zařízení jako jsou koupelny a WC nalezneme tzv. instalační předstěny. Ty jsou realizovány do výšky cca. 1200 mm z příčkových tvárnic YTONG popř. PORFIX. Jednotlivé tloušťky a pozice jsou zachyceny v PD. V těchto předstěnách jsou vedeny rozvody kanalizace a vodovodu. Rozvody jsou vedeny rovněž kolem mezibytových stěn. Všechna instalační jádra určená pro rozvody elektroinstalací, vodovodu, kanalizace, topení a vzduchotechnických potrubí jsou zděná, vodorovně přerušena v každé úrovni stropní konstrukce. Jednotlivá potrubí jsou doplněna objímkami proti šíření požáru. Dotěsnění všech prostupů je provedeno protipožární zálivkou.

Instalační šachta rozvodů elektroinstalací, umístěná na schodišti, je požárně oddělená od prostoru schodiště. Dveře do této šachty jsou s požární odolností EI 30D1+S. Šachta pro topení a hydrant na schodišti je samostatná bez požadavku na požární odolnost. V místech vedení VZT tj. v koupelnách, případně na WC a chodbách jsou provedeny sádkartonové podhledy ve výšce cca 2400 nebo 2700 mm (7. NP). Dále v konstrukcích stěn, příček, stropů

a podlah jsou skryty vnitřní instalační rozvody – tj. vodovody, kanalizace, elektroinstalace, vzduchotechniky a vytápění. V místech vedení elektroinstalací mimo přízdívky jsou drážky frézovány v nezbytně nutném rozsahu dle projektové dokumentace.

Ve všech případech zásahů do hotových konstrukcí je vhodné před touto činností vypnout předem hlavní uzávěry vodovodu a u elektroinstalačních okruhů, které nepotřebujete při provádění práce, vypnutí příslušných jističů. Projektová dokumentace skutečného provedení stavby často bývá v oboru rozvodů značena schematicky, a proto je nutné dbát zvýšené opatrnosti při navrtávání otvorů (např. pro hmoždinky). Jelikož jsou veškeré rozvody vedené těsně pod omítkou, je dobré nejprve tuto vrstvu opatrně ručně mechanicky otlouci (rozumějte v co nejmenším rozsahu). Případný rozvod lze touto technikou odhalit a předejít tak jeho poničení. V případě provádění zásahu do podlahových konstrukcí je situace složitější. Rozvody jsou totiž umístěny pod několika vrstvami materiálu (potěr, zvuková a tepelná izolace, podlahová krytina apod.). Pokud se tedy nemůžeme jiným způsobem vyhnout zásahu do podlahové konstrukce, je třeba provádět navrtávání opatrně v zásadě ručně, tak abychom rozvody nepoškodili a včas jejich přítomnost identifikovali.

2.3.6 Vzduchotechnická zařízení

Pro větrání každé kuchyně je dle PD navrženo použití odsavače par, osazeného nad sporákem. Tento musí být vybaven radiálním ventilátorem o vzduchovém výkonu $100 \text{ m}^3\text{h}^{-1}$ při tlaku ventilátoru 100 Pa, max. však $200 \text{ m}^3\text{h}^{-1}$ při tlaku ventilátoru 150 Pa (tomuto odpovídají na trhu prodávané digestoře s maximálním výkonem $350\text{--}400 \text{ m}^3\text{h}^{-1}$, filtrem, těsnou zpětnou klapkou a osvětlením (dodávka odsavačů par není předmětem dodavatele souboru vzduchotechnika - připojení odsavačů uživatelem na potrubí musí být provedeno hlukově izolačním ohebným potrubím). V případě, že toto není splněno a jsou použity výkonnější digestoře (může dojít k problému zpětné klapky - ta v případě použití digestoře s vyšším výkonem neudrží tento zvýšený přetlak ventilátoru a dojde ke vniku zápachu do jiných bytů na společném stoupacím potrubí) nenese zpracovatel PD ani zhotovitel části VZT odpovědnost za případné nedostatky z provozu větrání kuchyní!

Dále je v bytové jednotce umístěn odtahový ventilátor v koupelně a WC. V bytových jednotkách je v 7. a 6. nadzemním podlaží příprava pro montáž vzduchotechniky pro chlazení těchto bytů z důvodu nadměrného vystavení slunečnímu záření.

2.3.7 Požární čidla + požární alarm bytové jednotky

Kouřová alarm 1D30 je akustický fotoelektrický systém kouřového a požárního alarmu, který vydává signál v případě kouře či ohně ve vašem bytě a domě.

Návod na použití

Funkce automatického testu

Tato funkce umožňuje v pravidelných intervalech zkontrolovat, zda 1D30 správně funguje. Stisknutím tlačítka testu na dobu cca 4vteřiny, dokud nezazní siréna. Program automatického testu je aktivován, jestliže se stiskne tlačítko testu. Alarm signalizuje, že elektrické obvody fungují správně a zařízení je připraveno.

Z bezpečnostních důvodů provádějte automatický test jednou týdně, aby se zajistilo správné fungování. Pokud nezazní žádný zvuk alarmu, je ve většině případů příčinou vybitá baterie.

Systém varování vybité baterie

Za normální okolností vydrží baterie v provozu min. 1 rok. Pokud baterie slábne, přístroj vydává varovný zvuk v intervalech 30 – 40 sekund. Tento varovný zvuk bude znít minimálně 30 dní. Jakmile tento zvuk uslyšíte, ihned vyměňte baterii.

Výměna baterie

Abyste vyměnili vybitou baterii, odšroubujte kouřový alarm od spodní části krytu v protisměru hodinových ručiček. Odstraňte 9V baterii a připojte ke svorce baterii novou. Nyní

2.4 Sociální jednotky**2.4.1 Vybavenost koupelen a WC, jejich údržba*****Zařizovací předměty a vybavení***

Investorem byly vybrány v rámci standardního vybavení (nesouhlasí, pokud si klienti vybrali nadstandardní vybavení v klientských změnách) jednotek tyto zařizovací prvky: WC závěsné Erika, ovládací prvek splachovadla TECE BASE chrom, umyvadlo CONNECT CUBE bílé 55x45 cm, umývatko CONNECT 40x36 cm, umyvadlový sifon design chrom, v rámci projektu sprchová vanička (nebo pouze vydlážděno a osazen vtokový kanálek) nebo vana.

Zařizovací předměty jako WC mísy, umyvadla, bidety a výlevky jsou vyrobeny ze zdravotnické keramiky a vany, sprchové vaničky, popř. umyvadla z plastů (popř. ze smaltované oceli). Veškeré zařizovací předměty vyžadují pouze běžnou údržbu a čištění povrchů. Je zakázáno používat čisticí prostředky na bázi mechanického rozpouštění nečistot, jako jsou tekuté čisticí píský. Používejte proto přípravky na bázi tekutých chemických látek rozpouštějících mastnoty, usazeniny a soli, které vašim zařizovacím předmětům nezpůsobí žádné poškození.

Povrch keramických výrobků a ocelových smaltovaných výrobků je odolný proti kyselinám, louhům a rozpouštědlům obsaženým v hygienických čisticích prostředcích. U ocelových smaltovaných výrobků se snažíme vyvarovat poškrábání jejich povrchu, kdy ovšem na běžně používané předměty je povrch navržen tak, aby poškrábání odolal. Výrobky z plastů (akrylát, laminát) je dobré čistit po každém použití běžnými tekutými čisticími prostředky nanesenými na jemný hadřík. Nikdy se nesmí používat prostředky obsahující abraziva (písek na nádobí, apod.). Ředidla, rozpouštědla, lak na nehty, odlakovač, jakož i horké předměty mohou nenávratně poškodit povrch těchto výrobků.

Nábytek není součástí dodávky bytové jednotky a je jednoznačně v režii budoucího uživatele bytu. Je ovšem nutné zdůraznit, že je dobré v těchto prostorách dbát na ochranu nábytku proti vlhkosti (jak výběrem materiálu, tak přípravky konzervující jejich povrchy).

Zrcadla a skla čistíme jen prostředky určenými k tomuto účelu. Na vady způsobené dlouhodobým, nebo opakovaným působením vody popřípadě nevhodných čisticích prostředků se následná záruka nevztahuje.

Při delším nevyužívání bytu, zajistěte občasné zalití všech sifonů vodou. V opačném případě dojde k vyschnutí vodních clon v sifonech (zejména v letním období) a do bytové jednotky budou se značným zápachem odvětrávána kanalizační potrubí objektu.

Baterie

Veškeré baterie použité v koupelnách jsou standardně pákové (pokud si klient nezvolil v rámci klientské změny jinak). Snadnou manipulací s pákou tak lze snadno namíchat požadovanou teplotu a její množství. Baterií vanovou lze napouštět přímo vanu, nebo

povytažením páky přepnout proud vody do sprchové hadice s hlavicí. Výusti baterií jsou standardně vybaveny perlátory se sítkem. Ty je nutné pravidelně čistit, aby tak byla zaručena jejich dlouhodobá funkčnost. Ovládání splachování WC mísy je umístěno v pozici nad touto mísou.

V prvních týdnech a měsících užívání nemovitosti je třeba zvýšená kontrola čistoty zachytých sítí u výtoků baterií a uzavíracího mechanismu nádrží WC. Je totiž běžným jevem, že v tomto počátečním období používání stavby se může ve vodě vyskytovat menší množství drobných nečistot. Zanesení filtrů není závadou ve smyslu záruky prodávajícího ani zhotovitele. Naopak čištění je považováno za základní údržbu bytové jednotky ze strany majitele.

K čištění povrchu baterií je doporučeno používat pouze mýdlovou vodu, k osušení a vyleštění povrchu pak jemný hadřík. Nesmí se používat čisticí prostředky obsahující kyseliny nebo přípravky s abrazivou. Při použití těchto prostředků již není možné reklamovat vzhled baterií.

U splachovačů WC může dojít k protékání vody přes tento splachovací mechanismus. To je zapříčiněno vniknutím drobných nečistot z vody pod uzavírací těsnění splachovač. Nejprve musíme uzavřít rohový ventil přívodu vody. Poté směrem nahoru vyndat splachovací tlačítko, zatlačit a vyšroubovat otáčením vlevo chromovanou krytku. Dále sejmeme porcelánový kryt nádrží, který odkládáme na bezpečné místo, abychom tak zamezily snadnému poškození tohoto krytu. U napouštěcího mechanismu povolíme velkou matku a vyjmeme napouštěcí mechanismus. Membránu (zpravidla černá s kruhovým otvorem) vyčistíme propláchnutím pod tekoucí vodou a zpětně osadíme. U závěsného WC je možnost zanesení mechanismu malá ale v případě znečištění je lépe opravu svěřit odborné firmě, jelikož čištění tohoto mechanismu je mechanicky náročnější činnost.

Dlažby a obklady

Povrchové úpravy byly v několika variantách standardu navrženy investorem nebo klient provedl individuální úpravy v podobě klientských změn. Jejich údržba je ovšem vázána stejnými zásadami.

Veškeré povrchy dlažeb a obkladů lze čistit pouze běžnými neagresivními saponáty pro domácnost. V zásadě se musíme vyvarovat použití čisticích přípravků na bázi abraziv a čištění horkou párou (zejména kvůli spárování). Abraziva by mohli nenávratně porušit ochrannou vrstvu obkladu nebo dlažby a výrazně tak měnit jejich mechanické vlastnosti a vzhled. Působením střídavě horké a studené vody popř. vodních par mohou v závislosti na čase vznikat drobné mikrotrhliny ve spárování. Tyto mikrotrhliny utěšňujeme např. silikonovým tmelem. Pokud tato místa dlouhodobě kontrolujeme a ošetřujeme, povrchy dlažeb a obkladů budou vykazovat mnohonásobně větší životnost. Běžný proces změny barevnosti spár v důsledku čištění prostředky proti vodnímu kameni nelze chápat jako závadu a tudíž nelze uplatnit reklamaci.

Při čištění trvale vytmelených spár je potřeba užití přiměřené fyzické síly. Při nadměrném působení totiž dochází k vydrolení tmelu samotného.

K odstranění zbytků cementu nebo spárovacích prostředků použijeme 5% roztok octa a následné opláchnutí vodou. V zásadě jsou ale tyto nečistoty brány jako závada z provádění dlažeb a obkladů. Je proto možné obrátit se na správce a na firmu, která obklady dodává a provádí jejich montáž.

U obkladů je dobré se vyvarovat jakémukoliv vrtání (poličky, věšáky apod.) jelikož se jedná o nenávratný zásah do struktury obkladu. Při provádění takovýchto úprav je zakázáno používat vrtačky s přiklepem.

Dodavatelem obkladů, dlažeb a zařizovacích předmětů je společnost XY ZARPRED.

Ventilátor

Do bytové jednotky investor navrhnul standardně radiální ventilátor SILENT U90.

Jelikož jsou ložiska ventilátorů samomazná, není nutné provádět jejich jakoukoliv údržbu. Je nezbytné min. 2 x ročně ventilátor čistit aby nedocházelo k zanášení oběžného kola a k následně možnému poškození ložisek. Čištění provedeme následujícím způsobem. Jemným tahem k sobě odklopíme plastovou čelní desku. Pod ní je na hlavní části ventilátoru přichycen filtr. Tento vyjmeme, propereme ve vodě, necháme ho důkladně vyschnout. Takto ošetřený filtr vrátíme zpět.

Koupelna, jakožto prostor se zvýšenou vlhkostí, potřebuje intenzivní větrání právě pomocí ventilátoru. Poškození koupelnových dveří, nebo nadměrná tvorba plísní a černých skvrn ve spárách z důvodu vysokého procenta uzavřené vlhkosti nedostatečným větráním, nelze chápat jako záadu a následná reklamace nebude uznána. Prostory větráme po odchodu z koupelny i vícekrát za sebou, nebo po úklidu těchto prostor.

2.5 Povrchy

2.5.1 Omítky

Omítky jsou provedeny jako sádrová hladká na vnitřních svislých konstrukcích v podlaží i na schodišti na železobetonových stěnách a na zdivo Porothem. Pod obklady na železobetonové stěny a zdivo Porothem jsou provedeny vápenné nebo vápenocementové omítky. Na stropě je nanesená vápenocementová omítka.

2.5.2 Malby

Veškeré malby stěn a stropů jsou standardně prováděny dle investora (pokud není změněno přímo na přání klienta) klasickými materiály v bílém provedení (při dalších obnovách lze na tuto variantu aplikovat širokou škálu typů barev). V našem případě byl na omítky a sádkokartony použit dvojnásobný otěruvzdorný nátěr Primalex Plus bílý, včetně penetrace. Tento nátěr má schopnost paropropustnosti a tak velmi dobře přispívá k procesu vysychání zabudované technologické vody ze stavby.

Z tohoto důvodu (vysychání a dotvarování jak již bylo výše zmíněno v konstrukčních vlastnostech objektu) doporučujeme po dobu záruky ponechat původní bílou výmalbu pro snadnější možnost drobných oprav. Prosíme Vás, pokud se rozhodnete pro barevné řešení vnitřních maleb, vyčkejte s jejich aplikací až po pominutí výše popsanych jevů, jelikož opravy na barevných malbách jsou podstatně náročnější.

První malba, která je provedena na čerstvou omítku, bývá rychleji strávena. Proto doporučujeme provést po 3 letech užívání nové vymalování (nebo jiné úpravy povrchů – nástřiky apod.), které již bude trvalejšího charakteru a také zacelí veškeré nedostatky z dotvarování.

Zavlhnutí zdí, popřípadě plísně mohou vznikat u nábytkových sestav trvale umístěných na stěnách a to zejména v místnostech kde vznikají vodní páry (např. kuchyně popřípadě koupelna). Doporučujeme proto průběžnou kontrolu těchto míst a případně jejich ošetření (tj. oškrábání a přetření pomocí běžných desinfekčních přípravků, např. Savo). Za vestavným

nábytkem by mělo být zajištěno větrání (cirkulace vzduchu). Veškeré vnitřní malby provedené zhotovitelem jsou odolné pro mechanické čištění za sucha.

2.5.3 Plovoucí podlahy

Předpokládaná výška nášlapných vrstev v obytných místnostech (případně chodbách) jednotlivých bytů dle projektové dokumentace činí cca 7 mm - 15 mm.

Standardně jsou investorem navrženy dřevěné podlahy (v klientských změnách je možnost vybrat si také podlahu laminátovou) ve velkém výběru odstínů.

Obecným požadavkem k zachování kvality podlah a příjemnému pocitu při bydlení přispívá zdravé klima v místnosti, tj. teplota 18 - 22 °C a vlhkost vzduchu 40 - 60 %. Během topné sezóny je možno použít elektrický zvlhčovač vzduchu.

Čištění a údržba dřevěných podlah Kahrs

Udržování čistoty je u těchto dřevěných podlah velmi snadné. Jen podlahy s přírodním olejem vyžadují čištění na vlhko a pravidelnou, nikoli však náročnou údržbu. Uvádíme pokyny pouze k bytovým podlahám, jelikož v objektu se ve společných prostorách plovoucí podlahy nevyskytují.

Dejte rohožky před hlavní vchod i za něj, abyste zabránili zanášení spousty nečistoty a kamínků do místnosti, kde by mohli opotřebit podlahu. Na nábytek dejte ochranné podložky (ne však kovové, které na podlaze zanechávají stopy), abyste zabránili zbytečným otiskům a škrábancům na podlaze.

Podlahy lakované – obytné prostory

Lakované podlahy jsou velice nenáročné z hlediska čistoty a údržby. První ošetření po pokládce se nevyžaduje. Při mírném znečištění stačí povrchy vysát nebo setřít vlhkým hadrem. Při stírání použijeme roztok Kahrs-cleaner ředěný s vodou dle pokynů výrobce. Údržbu provádějte v min. požadovaných časových úsecích – prodloužíte tak životnost podlahy a konzervujete její příjemný vzhled. Výrobce doporučuje 2x ročně aplikovat vodou zředěný přípravek Kahrs Parquet Polish.

Podlahy olejované – obytné prostory

Olejované podlahy vyžadují jistý druh údržby pro ně specifický. První ošetření po pokládce se provádí ručně pomocí měkkého hadru nebo pomocí blokátoru. Na povrch podlahy se nanáší Satin oil – tvrzený urethanový olej. Při mírném znečištění stačí povrchy vysát nebo setřít vlhkým hadrem. Při stírání použijeme roztok Kahrs-cleaner ředěný s vodou dle pokynů výrobce. Údržbu provádějte v min. požadovaných časových úsecích – prodloužíte tak životnost podlahy a konzervujete její příjemný vzhled. Výrobce doporučuje 1 až 2x ročně aplikovat opět přípravek Satin oil.

Drobné opravy a oživení povrchu

Lehce odřená místa nebo jemné škrábance na povrchu podlahy může uživatel zapravit sám pomocí speciálních přípravků. U lakovaných podlah je to přípravek s názvem: Satin oil Kahrs Refresher, u olejovaných pak Satin oil Kahrs. Přípravky se měkkým bavlněným hadříkem vtírají v pruzích ve směru vláken dřeva.

Větší škrábance a trhlinky řešíme pomocí opravných přípravků. Pro lakované podlahy je to opravný lak Kahrs a u olejových podlah opravný olej Kahrs. Tyto renovátory nanášíme štětcem nasazovacím uzávěru přípravku na poškozené místo. Po 10-15 minutách stíráme měkkým bavlněným hadříkem zbytky.

Jestliže nedokážeme touto formou zacelit škrábance apod. nedostatky, musíme podlahu užívat v tomto stavu dále, nebo si nechat odbornou firmou podlahovou lamelu vyměnit. To ovšem v závislosti na druhu pokládky a poloze vady v místnosti bývá velice složité. Doporučujeme proto chovat se k podlaze šetrně.

Dlouhodobé užívání a následné renovace

Dřevěné podlahy mají mimořádně dlouhou životnost a mohou být renovovány. Po mnohaletém používání je možno namáhaný povrch obnovit zbroušením a novou povrchovou úpravou (nanesením laku nebo oleje). K odstranění hlubších stop po používání většinou stačí provést hrubé zbroušení brusným pásem o zrnitosti 60. Poté následuje jemné zbroušení se zrnitostí 80 a 100. Následně lakujeme nebo olejujeme. Podlahy Kährs s mořeným kartáčovaným povrchem nebo zkosenými hranami se mohou renovačním zbroušením přeměnit na hladké podlahy v přirozené barvě dřeva. Kartáčované povrchy a zkosené hrany pak vyžadují trochu hrubší základní zbroušení. Renovace přenechte odborným firmám.

Čištění a údržba - laminátová podlaha WINEO

Jednou z hlavních výhod laminátových podlah WINEO je snadná údržba. Den co den ji můžeme vysávat nebo stírat dobře vyždímaným hadrem na podlahu, v případě potřeby i mopem – použijte k tomu čisticí prostředek zředěný vlažnou vodou. Setřená podlaha velice rychle vysychá. Pokud rozlijete vodu na podlahu, dlouho ji tam neponechávejte, urychleně ji setřete.

Dejte rohožky před hlavní vchod i za něj, abyste zabránili zanášení spousty nečistoty a kamínků do místnosti, kde by mohli opotřebit podlahu. Na nábytek dejte ochranné podložky (ne však kovové, které na podlaze zanechávají stopy), abyste zabránili zbytečným otiskům a škrábancům na podlaze.

Údržba a čištění je prakticky stejné jako o podlahy dřevěné. Wineo je produkt z řady společnosti Kahrs. Když klasické čištění nepomůže, následuje několik rad výrobce, jak nepoddajné skvrny odstranit. Drastické materiály k odstranění skvrn používejte opatrně, neboť jejich nadměrné používání a přílišné roztírání může poškodit lak.

skvrny

- asphalt, guma, olej, krém na boty
- saze, skvrny od čokolády a tuku
- barevné křídly, rtěnka, tuš
- žvýkačka
- krev

odstranění

- benzín, odmašťovač
- líh a voda 50/50
- postříkejte mrazícím sprejem nebo na místo položte igelitový pytlík s ledem - pak opatrně seškrábejte
- studená voda

2.5.4 Seznam nášlapných vrstev objektu + dovolená zatížení

Standartní navržené nášlapné vrstvy podlah

obýv. pokoj	- dřevěná plovoucí, ukončovací lišta
ost. obytné místn.	- dřevěná plovoucí, ukončovací lišta
hyg. zař.	- keramická dlažba
komunikace v bytě	- keramická dlažba vč. soklíku
balkóny	- keramická mrazuvzdorná dlažba vč. soklíku

terasy v 6.NP	- betonová dlažba do terčů
terasy v 1.PP a 1.NP	- betonová dlažba
veř. prostory	- keramická dlažba vč. soklíku
úklid. komory	- keramická dlažba

Dovolené zatížení podlahových konstrukcí

Byty	150 kg/m ²
Terasy	100 kg/m ²
Balkóny	80 kg/m ²

Uživatel bytu bere na vědomí, že podlahové souvrství nevratně ztrácí svoje mechanické vlastnosti při působení vody.

2.6 Balkony a terasy

Balkony jsou monolitická betonová konstrukce, která je se skeletem stavby spojena přes ISO nosníky. Ty eliminují tepelné mosty. Povrchová úprava je keramická dlažba. Na balkoně jsou instalovány slunolamy společně se zábradlím.

Terasy v 7. patrech tvoří monolitická konstrukce. Ta je opatřena hydroizolací s SBS modifikovaných asfaltových pásů. Povrchová úprava teras je provedena z betonové dlažby kladené na terče. Drobný pohyb dlaždic není závadou. Maximální povolené zatížení je 100 kg/m².

V 1.NP a 2. NP jsou „terasy“ z části zadlážděné a z části zatravněné. Majitelé těchto bytových jednotek s předzahrádkou jsou povinni provádět běžnou údržbu (sekání, zavlažování, odplevelení zeleně apod.) a dále jsou povinni uzavírat přívod vody v zimním období. Před zimním obdobím doporučujeme odpojit veškeré hadice, v opačném případě hrozí poškození výtokové armatury. Povolené zatížení zahrady a terasy na předzahrádkách je maximálně 200 kg/m². Předzahrádky nejsou určeny k pěstování plodin, keřů, stromů apod. (hrozí prorůstání kořenů izolací).

Upozornění

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

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

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

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

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

2.7 Výplně otvorů

2.7.1 Vstupní dveře objektové

Hlavní vstupní dveře do objektů jsou z hliníkových profilů. Jsou osazeny dvakrát za sebou – zádveří a chodba. Jedná se o dvoukřídlé prosklené dveře. Zasklení je z bezpečnostního izolačního dvojskla s atestem. Instalováno je vodorovné madlo ve výši 0,9 m. Splňují požadavky vyhlášky č. 174/94 Sb. jenž se týká invalidních spoluobčanů. Jedná se o plně certifikovaný výrobek, který splňuje stanovené podmínky pro užívání.

Jelikož se jedná o hliníkové výrobky, je nutné dodržovat některá pravidla při používání těchto dveří.

Při poškození požárního skla, rámu a jiných komponent musí být výměna provedena společností XY OKNO, která je dodavatelem výplní otvorů a zároveň nese záruku na výrobek.

Obecně údržba a čištění hliníkových oken a dveří

Hliníkové části stačí pravidelně čistit čistým hadrem. Části, které nebyly dlouho očištěny a jsou více špinavé je možno čistit navlhčenými utěrkami s běžnými saponátovými neutrálními čistícími prostředky v koncentraci určené výrobcem tohoto prostředku. Poté je omyjte čistou vodou a dobře vysušte savým jemným hadrem. Je zakázáno čistit vyhráté hliníkové povrchy (také na přímém slunci) a to zejména lakované povrchy. Hrozí nebezpečí popraskání povrchu.

Vnější části, které jsou zejména namáhané okolním prostředím (zvýšená prašnost, kyselé deště, průmyslové oblasti apod.) z hlediska opotřebování a čistoty se doporučují čistit jednou měsíčně. Zejména právě vchodové dveře, které výrazně podtrhují vzhled fasády objektu.

Při čištění skel se nesmí používat kyseliny, benzin, rozpouštědla a ředidla, která by mohla narušit pryžová nebo silikonová těsnění skel, skla samotná a povrchovou úpravu práškovými vypalovacími laky. Při čištění rámu a skel je zakázáno používat k tomuto ostrých nástrojů (žiletky, škrabky, drátěnky apod.) a také agresivních čistících prostředků na bázi abraziv. V případě mechanického poškození práškové nanášené barvy je možno poškozená místa opravit akrylovou barvou ve spreji nebo nanesením štětcem. Opět doporučujeme vyzvat k této činnosti oprávněnou firmu. Sluncem rozpálené skleněné výplně neomýváme studenou vodou. Hrozí totiž teplotní šok, který může zapříčinit prasknutí skleněné tabule.

Záruka automatických pohonů je podmíněna prováděním pravidelných servisních prohlídek 1x ročně výrobcem pohonů. Tyto prohlídky jsou placenou službou. Pokud provozovatel automatických dveří nebude tyto prohlídky provádět, nebudou hlášené závady v záruční době automaticky uznávány jako oprávněné.

V okamžiku, kdy se dostane hliník do styku s různými kovy bez izolační podložky ve vlhkém prostředí, vznikne elektrické napětí a dojde k oxidaci kovu, který má vyšší elektronegativitu. Bezproblémové je spojení hliníku s nerezavějícími oceli, hliníkem, chromem, zinkem, cínem, olovem a oceli s povlaky z uvedených kovů. Některá dřeva, jako dub a ořešák vylučují kyselinu, která může hliník poškodit, zvláště ve vlhkém prostředí nebo když dřevo není vyschlé. Sádra, omítka nebo cement na povrchu hliníku mohou mít povrchový účinek. Po očištění se mohou objevit skvrny na anodizovaných nebo lakovaných plochách. Tyto povrchové skvrny však nemají vliv na mechanické vlastnosti hliníku. Pro zamezení těmto problémům doporučujeme chránit při zednických pracích rámy pomocí plastové fólie, která by však neměla být delší dobu vystavena slunci. Použití akrylátových tmelů a silikonů pro spárování je nutno napřed vyzkoušet na malé ploše, zda nejsou nebezpečné povrchové úpravy hliníkových profilů.

Ostatní komponenty dveří nevyžadují speciální údržbu, pouze běžné mechanické úkony (např. dotažení šroubů na kování). Dveřní závěsy jsou samomazné a jejich seřízení je možné podle návodu na rubové straně. V případě potřeby je možné na mechanismus zámku použít mazací tuk NH3, A2 nebo obdobný. Rovněž speciální požární střelku zámku je nutné občas lehce namazat běžným bezbarvým mazacím tukem nebo silikonovým olejem pro snížení tření při dosedání křídla do zárubně. Seřízení dveří na závěsech a nedosedání křídla do zárubně není reklamační závada, ale věcí běžné údržby.

Dveřní samozavírač typu FAB nebo DORMA je výrobcem testován na 300 000 cyklů, v případě nutnosti je možné jeho seřízení regulačními šrouby podle návodu na montáž, který je vytištěný na rubové straně. Toto seřízení doporučujeme i při změně teploty, která má vliv na viskozitu použité hydraulické kapaliny v samozavírači. Při dlouhodobém zablokování dveřního křídla v otevřené poloze může dojít ke změně rychlosti zavírání samozavírače z důvodu přelítí hydraulické kapaliny do průtokových kanálů. Při běžném provozu dveří se rychlost zavírání opět ustálí během 14-ti dnů. Společnost XY OKNO tento způsob zajištění otevření dveří nedoporučuje, protože odporuje kodexu současně platných norem pro užívání požárních uzávěrů. Nutnost seřízení samozavírače po cca 2 měsících provozu dveří není reklamační závada, ale běžná údržba, kterou si musí zajistit provozovatel budovy.

Pro udržení požární odolnosti hliníkových požárních uzávěrů je nezbytné zachovat celistvost samolepicí zpěňující požární pásky, kterou je požární uzávěr opatřen po obvodu dveřních křídel. V případě zničení, poškození, nebo odlepení je nutno tuto pásku u společnosti XY OKNO objednat, opět nalepit a tím zachovat funkčnost požárního uzávěru.

Jakoukoliv nedohodnutou úpravou nebo zásahem do konstrukce výrobků pozbývají platnosti certifikáty, atesty požární odolnosti a záruky. Zákazník ztrácí možnost uplatnit právo z odpovědnosti za vady.

2.7.2 Okna a balkonové dveře

Veškerá okna a balkonové dveře jsou dřevěné ze smrkových napojovaných lepených profilů systému EURO a to od jednoho výrobce. Tyto okna jsou zasklené izolačním dvojsklem.

Před předáním bytu do užívání majiteli byla provedena finální výstupní kontrola oken a balkonových dveří a proběhlo také kompletní seřízení. Další pravidelné kontroly, servis a seřízení jsou chápány jako péče v rámci klienta a jsou placenou službou odborné firmy mimo rámec reklamace.

Údržba povrchové úpravy rámu oken a balkonových dveří

Běžná údržba výplní otvorů se provádí omytím vlažným neutrálním mýdlovým roztokem nebo čisticím prostředkem doporučeným pro mytí dřevěných lakovaných ploch. Dřevěné části se doporučuje po omytí co nejdříve otřít suchou čistou a jemnou hadrou. Zásadně se nepoužívají čisticí prostředky práškové, s abrazivou, agresivní látky (rozpouštědlové čističe, alkalické víceúčelové čističe). Při znečištění, které nelze odstranit běžnou údržbou, jako jsou například zbytky lepidel po samolepicích štítcích, lze s velkou opatrností odstranit chemicky či mechanicky. V tomto případě však hrozí poškození povrchové úpravy a ztráta záruky.

Při provádění vnějších i vnitřních omítek a jiných povrchových úprav je nutno okna a dveře důkladně chránit před znečištěním a vysokou vlhkostí (ochranné folie apod.). Znečištění může zhoršit funkčnosti či poškození celoovodového kování a porušit povrchovou úpravu dřevěných profilů. U provádění „mokrých“ procesů při zabudovaném výrobku je velmi nutné intenzivně větrat! Dřevěná okna a dveře nesmí být vystaveny působení relativní vlhkosti vzduchu vyšší než

50% (při skladování i po zabudování). Pro přilepení ochranných fólií použijte speciální lepicí pásky TESA 4438 či TESA 4838 – ty je nutno odstranit do 2 měsíců od nalepení!

Pozor na práci s bruskami či rosbrušovacími pilami v blízkosti výplní otvorů, hrozí totiž nevratné poškození povrchu.

Dřevěná okna a dveře jsou opatřena kvalitní povrchovou úpravou. Vlivem vnějších podmínek (ultrafialové záření, změny teploty, déšť) jsou z povrchové úpravy „vymývány“ některé složky. Jedná se bohužel o nevylučitelný proces. Je tedy nezbytné minimálně 2x ročně (před zimou a po zimě) povrchovou úpravu ošetřit speciálním přípravkem ze sady „Gori 690“, který dodá „vymyté“ složky, zacelí případné mikrotrhlínky vzniklé objemovými změnami dřeva a vzhledově osvěží povrch výrobku. Přípravek se aplikuje dle návodu na obalu. Nedodržením pravidelného ošetření povrchové úpravy zapříčiní ztrátu záruky. V případě zjištění zvýšené degradace povrchové úpravy či mechanického poškození je nutno neprodleně zajistit jejich obnovu či opravu. Tyto práce je nutno přenechat odborné firmě XY EURO, která má k dispozici potřebnou technologii a zkušenosti.

Návod na užívání, údržbu a seřízení poskytuje výrobce XY EURO.

Povolené mechanické i vzhledové nedostatky

Za povrchové vady se nepovažují:

- *Nevýrazná stopa charakteristických znaků technologie povrchových úprav s použitím nátěrových hmot. Stopy po broušení dřeva brusným papírem č. 80 až 100, např. podle PN 22 4201.*
- *Dovoluje se viditelnost zajišťovacích hvězdičkových kolíků rohových spojů a zajišťovacích kolíků závěsů zapuštěných v úrovni dřeva bez mechanického poškození a bez tmelení.*
- *Vystupující reliéf textury dřeva, zvláště u vodou ředitelných nátěrových hmot.*
- *Viditelnost bezchybného délkového nastavení dřeva, u transparentních a lazurovacích laků s podmínkou nastavení stejného druhu dřeviny s podobné struktury dřeva.*
- *Barevná odlišnost povrchu v závislosti na textuře dřeva.*
- *Dovoluje se použití průmyslových spojovačů pro zajištění čepových spojů umístěných ze strany mezi zdvojenými křídly (ne však z viditelných stran) zaražených mírně pod úroveň dřeva, bez tmelení.*
- *Dovolují se vlasové trhlínky nátěru v rohových spojkách rámu a křídel.*

Údržba těsnění

Těsnění je nutno očistit od nečistot pomocí mýdlového nebo saponátového roztoku a minimálně 1x ročně EPDM těsnění ošetřit pomocí speciálního přípravku (silikonový olej). Těsnění nejsou odolná vůči minerálním olejům a ropným látkám.

Údržba zasklení

Běžné čištění - ve většině případů je možné sklo umýt velkým množstvím čisté vody. Někdy lze do vody přidat trochu neutrálního saponátu nebo vhodného komerčního čisticího prostředku. Rovněž se používají stěrky nebo k tomuto účelu speciálně navržené tkaniny. Po vyčištění je třeba sklo opláchnout čistou vodou a vodu setřít stěrkou. Sklo musí být čištěno dostatečně často, tak aby postačoval běžný režim čištění. Doporučená minimální frekvence čištění je šest měsíců.

Speciální čištění - jestliže je běžné čištění nedostatečné, mohou být podniknuty další kroky:

1. Odstraňte mastné skvrny a ostatní organické nečistoty pomocí rozpouštědel jako jsou například izopropyl-alkohol nebo aceton, aplikovaných pomocí jemné a čisté tkaniny.
2. Odstraňte ostatní zbytky lehkým leštěním s použitím suspenze oxidu ceru ve vodě (100 až 200 gramů na litr.).
3. Důkladně opláchněte a následně pokračujte s běžným režimem čištění.

Údržba kování

Pro zajištění správné funkčnosti všech komponentů kování je nutné min. jednou ročně ošetřit mazacími prostředky (mazací oleje na šicí stroje, vazelína apod.). Je důležité se vyvarovat prostředkům na bázi kyselin, pryskyřic, zcela nepřijatelné jsou i klasické kuchyňské oleje. Při mazání je dobré rovnou zkontrolovat dotaženost všech šroubů a vrutů, které spojují jednotlivé díly kování.

Okenní, balkonový zámek

U dveřního zámku je nutné min. jednou ročně promazat pohyblivé části, ke kterým je jednak přístup, nebo jsou aspoň částečně dostupné. Jedná se zejména o střelku, závoru, háky popř. cylindrická vložka.

Další komponenty oken a balkonových dveří

Zábradlové výplně

V bytových jednotkách je na pozicích francouzských oken navržena zábradlová fixní výplň ze skla upevněná na rámu tohoto okna. Jelikož se jedná o bezpečnostní prvek budovy a bytové jednotky je majitel (nájemník) bytu povinen provádět pravidelné roční kontroly funkčnosti těchto výplní. Zkoumejte především poškození rámu, připevňovacích prostředků, celistvost skleněné výplně a připevnění rámu do stavební konstrukce. Jakoukoliv závadu je potřeba vyřešit s odbornou firmou, která okna dodávala. Ve vašem případě se jedná o firmu XY EURO.

Volitelné interiérové žaluzie

Standardně nejsou dodávány vnitřní žaluzie. V případě klientských změn a jejich osazení je nutné je udržovat v čistotě a chránit před mechanickým porušením. Žaluzie stačí otírat jemným mokrým hadrem.

Speciální – fixní okna

Jedná se o pevnou část okna, která nelze otevřít. Nachází se v min. počtu 1 kus na každé bytové jednotce a to v rámci na velikosti bytové jednotky. Čištění oken provádíme v závislosti na jejich poloze a tudíž i přístupnosti. Velká fixní okna na balkonech vyčistíme pohodlně z pozice balkonu. Dvoukřídlá okna, která mají jedno křídlo fixní, čistíme z pozice otevíravého křídla. Je vhodné si na toto čištění pořídit speciální sestavu na mytí oken s násadou. Obdobný příklad je též údržba skleněných výplní francouzských oken.

Provádění čištění oken se zhoršeným přístupem doporučujeme ponechat na odborné firmě.

2.7.3 Vstupní bytové dveře

Každá bytová jednotka má osazený vstupní bytové dveře bezpečnostní třídy III. v ocelové systémové zárubni. Jako celek jsou dveře atestovány jako bytový požární uzávěr a mají předepsanou odolnost.

Z exteriéru mají úpravu laminát a to pro všechny dveře stejný odstín, tak aby chodby měli jednotný ráz. Vnitřní povrchová úprava dveří je standardně laminátová, nebo na přání klienta dýhované. Odstíny jsou v těchto případech na výběr dle přání zákazníka a dle palety výrobce.

Dodavatele vstupních dveří je firma XY OKNO.

Údržba a servis v záruční době výrobku

Dodavatel výrobku nepředepisuje po dobu záruční doby dvou let žádný pravidelný odborný servis. Rozsah a podmínky poskytování záruk na výrobky dodavatele upřesňuje na svých vlastních stránkách.

Majitel by měl provádět zběžnou vizuální kontrolu a údržbu povrchů pro zamezení vzniku poruch a škod.

Pro případnou prodlouženou záruční dobu, je nutné vždy po uplynutí 24 měsíců provést kontrolu a servis odbornou firmou. Tato firma musí být oprávněna tyto dveře servisovat (protokol proškolení výrobcem, servis přímo výrobcem, atest na bezpečnostní požární dveře apod.) V případě výměny bytových dveří klientem je nutné z jeho strany dodržet stávající vzhled chodby a zejména předepsanou požární odolnost těchto dveří. Informovat o této skutečnosti musí správce objektu, který by mu měl v případě dodržení všech nařízení tuto výměnu schválit.

Závěsy dveří a ocelová zárubeň

Pokud se jedná o vstupní dveře do bytové jednotky, tak tyto jsou provedeny jako bezúdržbové a je tudíž zakázáno je mazat. Údržba spočívá pouze v pravidelné kontrole a odstranění od nečistot.

Součástí uzamykacího systému je i ocelová zárubeň s otvory pro zasouvání uzamykacích čepů. Tyto otvory je třeba udržovat mechanicky čisté, protože i malý kousek pevné nečistoty může způsobit poruchy v lehkém chodu systému. Důležité upozornění - je zakázáno uzamykat rozvorový systém při otevřených dveřích! Nebezpečí nevratného poškození!

Kontrola dveří a uzamykacího mechanismu

Klient prováděcí kontrolu dveří, se řídí těmito body:

- 1) Lehký chod mechanismu při uzamykání a odemykání (na dva západy zámku).
- 2) Lehké otevření dveří po odemčení (zatažení střelky) pouze klíčem a jednou rukou, nebo po lehkém přitažení dveří za madlo (kliku, kouli) druhou rukou; lehký a tichý pohyb otevíraného dveřního křídla.
- 3) Spolehlivé zaklapnutí dveří přitahem samozavírače (je-li instalován). Seřízení zavírače se provádí dle originálního návodu příslušného výrobce.
- 4) Čistota podlahy v prostoru pohybu dveří (nebezpečí zadření kamínků a jiných nečistot pod dveře apod.)
- 5) Neporušenost bezvadného stavu zpěnovatelných pásek nalepených po obvodu protipožárních dveří (event. zárubní) i ostatních instalovaných těsnících prvků (např. zvukové nebo protiprachové těsnění).
- 6) Neporušenost celistvosti dveřního křídla.
- 7) Kompaktnost a neporušenost dveřních závěsů. Je to velice důležité z hlediska bezpečného provozu těchto dveří!

Příčiny a způsob odstranění závad po diagnostice dveří

- Závada bodu 1) údržby (rozvorový mechanismus se zadrhává) - nebezpečí zaseknutí systému!
 - a) *nečistota v uzamykacích otvorech zárubně → odstranění → vyčistit tyto otvory (štětec, vysavač, ...)*
 - b) *porucha uzamykací vložky → odstranění → vyměnit vložku*
 - c) *některý z čepů „drhne“ v otvoru → odstranění → nasunout podložky na závěsy (na všechny panty) – dveře mají velikou hmotnost a mohou časem dosedat.*
 - d) *nezjistitelný důvod poruchy → odstranění → volat odborný servis pro dveře dodavatelské firmy XY OKNO.*
- Závada bodu 2) údržby (střelka nejde lehce zatáhnout) - nebezpečí ulomení klíče!
 - a) *nečistota mezi dveřmi a rámem → odstranění → vyčistit prostor, dveře musí volně doléhat*
 - b) *porucha uzamykací vložky → odstranění → vyměnit vložku*
 - c) *dveře si takzvaně „sedly“ → odstranění → podložky na všechny závěsy (pod panty), nebo lehké zabroušení otvoru v zárubni*
 - d) *drhnutí nebo „vrzání“ závěsů → odstranění → ošetřit závěsy vhodným mazivem, případně volat odborný servis (velká hmotnost dveří!!!)*
 - e) *nezjistitelný důvod poruchy → odstranění → volat odborný servis pro dveře dodavatelské firmy XY OKNO.*
- Závada bodu 3) údržby (samoavírač nezavírá) → Seřízení avírače - viz originální návod výrobce
- závada bodu 4) údržby (dveře drhnou) → Vyčistit podlahu v prostoru pohybu dveří
- závada bodu 5) údržby (poškození pásky) → Oprava, či výměna pásky (konzultovat s dodavatelem!)
- závada bodu 6) údržby (křídlo je nekompaktní) → Kontaktovat dodavatele - nutná prohlídka poškození!
- závada bodu 7) údržby (poškozené závěsy) → Kontaktovat dodavatele - nutná prohlídka poškození!

Neprovádějte bez odborné konzultace žádnou činnost, která by mohla způsobit destrukční změny výrobku!

V případě, že dojde ke stavu, že rozvorový systém nejde odemknout, nebo jen velmi těžce, a hrozí zalomení klíče v zámkové vložce, je přípustné provést následující: jeden obsluhující lehce zkouší otáčet klíčem a druhý obsluhující se měkkými údery dlaní (postupně po obvodu dvevního křídla za současného přizvedávání dveří za kování) pokusí uvolnit zaseknutý čep, nebo západku zámku.

2.7.4 Vnitřní bytové dveře

Bytové vnitřní dveře jsou převážně hladké nebo do 2/3 prosklené do obložkových zárubní. Výplň dveří je tvořena odlehčenou DTD s povrchovou úpravou laminát. Standardně se dodává laminát v imitaci dřeva, na přání klienta potom v dýze.

Obložkové zárubně jsou slícovány s podlahou a proto je nutné zabránit volně stojaté vodě na podlahových konstrukcích. Podlahy proto uklízíme vlhkým hadrem (nebo dostatečně vyždímaným). Požární odolnost a vybavení dveří respektuje požárně bezpečnostní řešení dané PD objektu a bytových jednotek. Dodavatelem vnitřních dveří je XY DVERE.

Údržba vnitřních dveří

Obecně je nutné, aby byly bytové jednotky temperovány min. na teplotu 10 °C. Dalším požadavkem z hlediska teploty aby místnosti, které vnitřní dveře dělají, neměli vzájemný teplotní rozdíl vyšší než 10 °C. Při dlouhodobém nedodržení těchto požadavků může dojít k výraznému poškození výrobku (kroucení, praskání a následné nedovírání apod.).

Dalším základním pravidlem je, že na jakékoliv čištění dveří bez ohledu na jejich povrchovou úpravu nepoužíváme čisticích prostředků na bázi abraziv, kyselin, rozpouštědel a soli. Nevoskujeme a nepoužíváme leštěnky.

Kování je navrženo odolné proti vlhkosti a není třeba ho nijak speciálně ošetřovat. Očištění od běžných nečistot vlhkým hadrem.

Údržba dveří s povrchem fólie CPL laminát

Nevyžadují zvláštní údržbu. Jsou navrženy i do těch nejnáročnějších prostor. Čištění těchto zárubní provádíme vlhkou jemným hadrem (voda může obsahovat trochu komerčního neagresivního saponátu).

Údržba dveří s povrchem z dýhy

Finální úprava dýhy je pomocí speciálních UV laků. Údržba je opět pomocí vlhkého hadříku. Problémem je ovšem prostor s větším výskytem vody (koupelny, toalety ale i chodby). Dveře jsou náchylnější na absorpci vody, a proto stírejte podlahy pouze vlhkým hadrem.

2.7.5 Vnitřní parapety

Vnitřní parapety jsou vyrobeny z DTD materiálu s laminátovou úpravou povrchu, která je barvově shodná s rámy oken.

Údržba se provádí jednoduše pomocí běžných měkkých domácích utěrek, které navlhčíme. Zákaz používání čisticích prostředků na bázi abraziv, kyselin a rozpouštědel a produktů na bázi kyselé soli. Rovněž nepoužíváme žádné leštěnky nebo vosky.

Venkovní parapetům je věnována kapitola klempířské výrobky.

2.8 Zámečnické konstrukce

Zámečnické konstrukce obecně nepotřebují zvláštní údržbu, pokud jejich povrch není nijak poškozen. V opačném případě je nutné povrch ošetřit, aby nedocházelo ke korozi a degradaci výrobku.

Vnitřní ocelová konstrukce zárubně je opatřena běžnou syntetickou nátěrovou hmotou. V případě obnovy tohoto nátěru volte stejný odstín pro zachování vzhledu chodby a postupujte podle návodu na obalu vybrané barvy.

Zámečnické konstrukce dodala firma XY ZAM

Údržba kcí s povrchovou úpravou žárovým zinkováním

Jedná se o konstrukce balkonového zábradlí, pororošťů a mříží)

- 1 x ročně vizuální kontrola povrchů těchto kcí

- 1 x ročně kontrola šroubových spojů
- Neprovádět žádné zásahy do konstrukce, neoddělovat jednotlivé díly
- Nevyužívat kce k montáži jiných prvků
- Nezatěžovat kce nad rámec jejich možností (nad rámec běžného provozu)
- Nevystavovat kce působení agresivních a chemických látek
- Mytí kcí pouze slabým mycím roztokem (komerční saponáty s vodou)
- Zákaz užití kartáčů, drátěnek, čističů na bázi abraziv, kyselin a rozpouštědel.
- V případě koroze nebo uvolnění některých dílů kontaktování dodavatelské firmy

Údržba kcí s povrchovou úpravou komaxit

Komaxit je povrchová úprava z práškové vypalovací barvy. Jedná se o konstrukce vnitřních schodišťových zábradlí a dvířek instalačních šachet.

- 1 x ročně vizuální kontrola povrchů těchto kcí
- 1 x ročně kontrola šroubových spojů
- Neprovádět žádné zásahy do konstrukce, neoddělovat jednotlivé díly
- Nevyužívat kce k montáži jiných prvků
- Nezatěžovat kce nad rámec nad rámec běžného provozu a nevystavovat jej agresivním látkám
- Mechanické části dle potřeby očistit od zbytků starého maziva a nečistot a poté je promazat mazivy, které odpovídají danému materiálu a zatížení.
- Pro ošetřování komaxitových povrchů použijte běžný detergent (ve vodě rozpustná čisticidla pro domácí použití v koncentraci dle návodu na etiketě) nebo roztok tekutého mýdla naneste na měkký hadřík, vyčistěte houbou a poté suchým hadříkem vysušte. Pro čištění se nesmí použít kovový kartáč, tekuté pískové čističe, drátěnky apod.

Dodatek: údržba dřevěné části madla komaxitovaného schodišťového zábradlí

- K odstranění prachu a lehkého znečištění z výrobků použijte měkký hadr (např. bavlněný, nebo lněný) navlhčený velmi slabě vodou s malým množstvím saponátu na nádobí (na vlhkost odpovídající vlhkosti lidské ruky). Ošetřovanou plochu lehce, nikoliv však až do mokra otřete.
- Při použití komerčních prostředků na čištění dřevěných ploch je nutno dodržovat návod výrobce. Doporučujeme, aby byl takový prostředek před použitím nejprve vyzkoušen na méně viditelném místě. Nesmí být použity prostředky obsahující abraziva (brusné a leštící pasty, prášky a jiné látky schopné poškrábat povrch výrobku).

Reklamace závad

Výrobce a dodavatel zámečnických konstrukcí a dřevěných schodišťových madel neuzná klientovi reklamaci závady, pokud tato závada vzešla z porušení výše uvedených zásad a pokynů k údržbě těchto konstrukcí.

2.9 Klempířské konstrukce

Veškeré klempířské konstrukce na objektu jsou z titanzinkového předzvětralého plechu. Jedná se o oplechování střešních okapnic, úžlabí, střešních žlabů, lemování atik, okenních parapetů, oplechování čel balkónů a teras a podobně.

Titanzinek je přírodní materiál, který není opatřen povrchovou vrstvou nebo ochranným povlakem. Tento materiál má v atmosféře stálé vlastnosti. Povrch zinku reaguje nejprve se vzdušným kyslíkem tvorbou oxidu zinečnatého. Působením vody (déšť, vlhkost) se tvoří hydroxid zinečnatý, který se reakcí s oxidem uhličitým ze vzduchu přemění na hustou, pevně lnoucí a vodou nerozpustnou vrstvu zásaditého uhličitanu zinečnatého (patina). Tato povrchová ochranná vrstva způsobuje vysokou odolnost zinku vůči korozi. Tvorbou přirozené patiny kov nejen získává vlastní ochranu, ale vlivem přirozeného stárnutí a kontaktu s dešťovou vodou dochází i k jeho neustálému čištění (tzv. samočistící efekt zinku).

Proces patinace

Do tvorby ochranné patiny jsou zapojeny všechny látky, které se nacházejí na povrchu nebo na něj působí. Když se na povrchu nachází znečištění, nebo působí-li chemické prostředky, změní se vzhled povrchu. Tato rozdílná barevnost ustoupí až po zcela uzavřeném cyklu tvorby patiny. Je tedy potřeba povrchy udržovat v čistotě a existují různé možnosti, jak povrch čistit.

Lehké znečištění

Lehké znečištění, v podobě zaprášení, odstraňujeme za pomoci vlhké hadry. Do vody lze přidat běžný kuchyňský saponát. Pravidelným udržováním klempířských prvků zamezíme jejich většímu znečištění a degradaci.

Střední znečištění

Znečištění přesahující rámec zaprášení lze odstranit několika způsoby. Lze použít vlnu z ušlechtilé oceli (extra fine – velmi jemnou). Použít lze taky abrazivní houbičky na klempířské prvky v kombinaci s vodou (např. Spontex). Čištění abrazivní houbičkou se projeví opět lesklým odstínem válcovaného plechu (patina z výroby je sedřena). K odstranění zbytků lepidel nebo barev je vhodný prostředek Sika Remover – 208. Ten rozpuští složky lepidel a barev. Po aplikaci je nutné prvky otřít suchou neplstnatou tkaninou. Je zakázáno používat jiné druhy drátěnek, které svoji hrubostí nejsou vhodné a navíc mohou svým složením v kombinaci s vodou způsobit podporu koroze.

Po jedné z variant čištění je nutné plechy dodatečně ošetřit a zakonzervovat. Aplikujeme tedy olej Rotol Formular A2. Ten povrch dočistí a zároveň chrání materiál před následným dotvořením ochranné patiny. Proces vytvoření nové patiny může trvat v závislosti na použitém postupu čištění v rozmezí od několika měsíců až do 5 let.

Silné znečištění

Když je povrch silněji znečištěn, například nečistotami vzniklými při stavební činnosti atd., nabízí se u leskle válcovaného materiálu možnost celou plochu abrazivně očistit vodou a drátěnkou z ušlechtilé oceli anebo výrobkem Spontex "Spirinett" Spirale.

Následný postup je stejný jako v předchozím odstavci. Klempířské prvky je potřeba zakonzervovat. Před čištěním velkých ploch je třeba na malé ploše vyzkoušet, zda je vybraný postup vhodný vzhledem k očekávanému výsledku. Je zakázáno odkládat jakékoliv předměty na titan-zinkové povrchy.

2.10 Komunikační technologie bytové jednotky a přístupy

2.10.1 Televizní a telefonní přípojka

Součástí bytových rozvodů je zároveň rozvod kabelové televize a internetu. Pro zajištění příjmu je nutno uzavřít smlouvu s provozovatelem – Vámi vybranou firmou a rovněž s ní konzultovat instalaci.

2.10.2 Připojení k internetu

V případě zájmu zřízení domácího internetu se musíte obrátit na Vámi vybraného poskytovatele. V rámci výstavby není smluvně zajištěn žádný poskytovatel. Toho si volí zákazník dle vlastní úvahy.

2.10.3 Přístupový systém

Přístup do budovy samotné je pomocí klíče. Tento klíč současně slouží i k otevření vaší sklepní kóje a případně k otevření hlavních dveří sklípků pokud se tak kóje nachází. Umožňuje to systém vložek, který je s klíči tak spárován, že dovoluje každému uživateli objektu dostat se pouze do těch částí budovy, kam má oprávněný přístup. Při převězení jste obdrželi celkem 3 ks tohoto klíče. Rovněž jste obdrželi 3 ks dálkového ovládání ke garážovým vratům. V případě zájmu přikoupení klíče nebo dálkového ovladače pro garážová vrata je nutno kontaktovat správce objektu.

Přístup do bytu je pomocí klíče, který jste obdrželi rovněž při převězení a to celkem ve 3 kopiích. Další kopie jsou čistě v režii klienta.

Zvonkové tablo se nachází u vstupních dveří jednotlivých sekcí, poloha zvonku je označena číslem bytu. Za vstupními dveřmi se nachází panel s domovními schránkami. Od Vaší příslušné schránky jste obdrželi při převězení 2 ks klíčků.

2.10.4 Domovní telefon

Spojení s případnou návštěvou je zajištěno pomocí domácího telefonu CLASSE 100 V12B. Jedná se o barevný handsfree video telefon. Je trvale napájen ze sítě a je povrchově instalován vedle vstupních dveří bytové jednotky. Domovní telefon je v základní rovině nastaven dodavatelskou firmou. Ostatní funkce si klient může volit a uzpůsobovat sám. Návod k obsluze domovního telefonu jste obdrželi spolu s tímto manuálem v příloze.

3 SPOLEČNÉ PROSTORY

3.1 Schodišťové prostory a chodby

Schodiště a chodby jsou zároveň chráněnou únikovou cestou. Je proto nutné dbát na dodržování pořádku a čistoty na těchto společných komunikacích. Je zakázáno shromažďovat v těchto prostorách jakýkoliv odpad, materiály, sportovní náčiní a pomůcky apod., které by mohli omezovat průchozí profil této cesty. Osvětlení těchto společných prostor je zajištěno automaticky pohybovými čidly.

Apelujte na dodržování základních hygienických návyků ve společných prostorách (zákaz kouření, dodržování čistoty a pořádku, nadměrný hluk apod.). Veškeré opravy společných prostor (zejména vandalizmus a krádeže komponentů) jsou hrazeny z bytového fondu z peněz Vás vlastníku bytových jednotek nebo nájemníků.

3.2 Sklepní kóje

Sklepní kóje jsou umístěny v 1. PP a 1. NP. Obecně je nutno dodržovat zákaz skladování hořlavých, toxických, výbušných látek a pneumatik. Prostory jsou opět vybaveny osvětlením s čidly. Větrání je zajištěno pomocí vzduchotechniky. Jestliže se Vám zdá, že vzduchotechnika nepracuje správně, nebo nepracuje vůbec je potřeba o tom ihned uvědomit správce objektu.

3.3 Garážová stání

V 1. PP se nachází ve společné části domu garážová stání (dále jen „garáže“). Přístup do garáží je pomocí výtahu, po schodišti a vjezdovými vraty. V prostoru garáží se nachází řada důležitých zařízení, která přímo zajišťují provoz celého objektu. V prostoru garáží nesmí být skladovány hořlavé, výbušné, toxické či jinak nebezpečné látky. Označení jednotlivých stání je vyznačeno na zemi. Podlaha je epoxidová. Stejně tak jsou vyznačeny směry, přednosti v jízdě a bezpečný profil pro pohyb osob. Garáže jsou vybaveny smyčkou a semaforem, které signalizují probíhající provoz v interiéru nebo exteriéru garážových vrat. Vrata do garáží jsou automatická, ovládaná pomocí dálkového ovládání. V případě výpadku elektrického proudu či při poruše pohonu vrat je lze otevřít ručně po odblokování pohonu a použitím klíčky, která je osazena v držáku pohonu vrat. Osvětlení v garážích se spíná pomocí pohybových čidel. Odvětrání garáží zajišťuje vzduchotechnické zařízení, které je v případě překročení koncentrace CO nad únosnou mez spuštěno automaticky.

Upozornění

- Pro zachování výše popsaných funkcí je zakázáno zakrývat ventilátory, výdechy, čidla CO.
- Z hlediska veřejného zdraví, bezpečnosti a udržení standardu užívání musí čistotu společných prostor garáží, především výjezdů, vstupů, chodeb apod. udržovat všichni uživatelé. Každý, kdo způsobí znečištění prostor garáží, je povinen jej ihned odstranit. Auta přijíždějící do garáží musí být zbavena sněhu a ledu.
- Majitelé jsou povinni zajistit, aby ve stáních nebyly skladovány žádné zápalné, hořlavé, výbušné či jinak nebezpečné látky.
- V prostoru garáží je zakázáno kouřit a konzumovat alkoholické nebo omamné látky.
- V garážích není povolena servisní ani jiná údržbová činnost na vozidlech.
- Vlastníci a uživatelé jsou povinni chránit vnitřní zařízení před poškozením či krádeží. V případě, že zjistíte nesrovnalosti ve vybavení (např. ukradené hasicí přístroje nebo hydrantové hadice), kontaktujte správu objektu.
- Maximální povolená rychlost činí 5 km/hod.
- Dbejte všech dopravních značek umístěných před vjezdem do garáží.
- V garážích, sklepních kójiích a ostatních místnostech v suterénu je zakázáno cokoli zavěšovat na rozvody instalací. V případě zjištění závady prokapávajících armatur instalací v podzemních garážích je potřeba neprodleně ohlásit tuto závadu správci budovy a neparkovat s auty pod těmito prokapávajícími armaturami instalací do doby odstranění závady.
- Lokálně vlhká místa na obvodových monolitických zdech z vodostavebního betonu, nejsou na závadu. Je zakázáno do těchto obvodových stěn v 1. PP cokoli vrtat. Hrozí poškození vodotěsnosti betonu.

Péče o epoxidovou podlahu

Úklidové činnosti ve společných prostorech provádí správcovská firma v zastoupení úklidové společnosti. Péči o epoxidovou podlahu uvádíme z důvodu její přítomnosti ve sklepních kójiích, kde úklid provádí klient sám.

Stírání

Tuto podlahu stačí setřít hadrem namočeným v roztoku vody a níže uvedených přípravků v koncentraci uvedené na obalu výrobku. Následně podlahu opětovně setřete hadrem vyždímaným již v čisté vodě. Toto finální očištění čistou vodou opakujte minimálně jedenkrát.

Přípravky

Taski R 300 – běžná znečištění

Taski combiplus – znečištění syntetickými / minerálními oleji nebo tuky a stopami po pneumatikách

Taski profi – velmi silná znečištění syntetickými / minerálními oleji nebo tuky a stopami po pneumatikách

Taski actival – znečištění živočišnými tuky a rostlinnými oleji

3.4 Výtah

V objektu bude provozován jeden výtah. Výtah je určen pro přepravu osob do jednotlivých podlaží. Výtah není určen pro plnění funkce evakuačního výtahu. Napájení výtahu je zajištěno ze samostatného elektroměru. V případě vyhlášení požárního poplachu stiskem tlačítkového hlásiče dojde k odpojení hlavního přívodu a výtah dojde do nejbližší nižší zastávky a to na vlastní záložní zdroj. Dále se stává nefunkčním.

Instrukční manuál (obsluha a údržba zařízení) má k dispozici správce objektu od dodavatele výtahu XY VYTAH. Tento dodavatel zajistí servis a revize ve Vašem bytovém domě. Kontakt na 24 hodinový servis je nalepen nad ovládacím panelem uvnitř výtahové kabiny.

Hlášení poruch výtahů

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

Upozornění

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

3.5 Likvidace domovního odpadu

K ukládání domovního odpadu slouží odpadové nádoby („dále jen kontejnery“), které jsou umístěny v místnosti odpadového hospodářství v 1. PP Vašeho bytového domu. Správce objektu pověří příslušnou odbornou firmu, která dodá kontejnery a rovněž zajistí jejich vyvážení. Správce za tuto službu likvidace odpadu podle příslušného prováděcího předpisu vyúčtuje majitelům bytových jednotek částku a to jednou ročně.

Kontejnery slouží k ukládání běžného domovního odpadu. Za běžný domovní odpad se nepovažují velké obaly a větší předměty, ošacení, nábytek nebo jeho součásti a další. Tento druh odpadu likviduje majitel bytové jednotky ve vlastní režii.

Upozornění

- Dodržujte obecné zásady při likvidaci odpadu a to obzvláště při počátečním zabydlování, kdy vzniká nadbytečné množství různých odpadů např. ze stěhování a nákupu nových prvků vybavení. Nenechte svoje spoluobčany zakládat neřízené skládky tohoto odpadu v různých

zákoutích bytového domu. Tento odpad bude muset být odklizen na náklady VŠECH majitelů bytových jednotek!

- Dle kanalizačního řádu je zakázáno používat v bytech drtiče kuchyňského odpadu!

3.6 Protipožární zařízení společných prostor

V objektu se nachází požárně chráněná úniková cesta (dále jen „CHÚC“). Konkrétně se jedná o typ únikové cesty B, která slouží i jako zásahová. Je stavebně oddělena od ostatních požárních úseků. Je navrženo přetlakové větrání této cesty. Dodávka vzduchu je zaručena po dobu 45 minut.

Veškeré vstupní dveře do této CHÚC jsou opatřeny samozavírači a mají kouřotěsné provedení. Výkonné jednotky jsou napojené na záložní zdroj UPS. Prostory CHÚC jsou vybaveny nouzovým osvětlením s vlastním záložním zdrojem s výdrží 60 minut. CHÚC ústí na volné prostranství před bytový dům.

3.7 Revizní dvířka veřejných prostor

Ve veřejných prostorách, zejména garáží a sklepních kójí se můžete setkat s prvky revizních dvířek. Slouží zejména ke kontrole a servisu dotčených instalací odbornou firmou nebo revizním technikem (objednatelem je správce objektu).

Nepovolané osoby mají zákaz jakkoliv manipulovat s těmito dvířky, jakožto s instalacemi, ke kterým dvířka umožňují přístup. Rovněž je zakázáno jakkoliv zasahovat do konstrukce těchto revizních dvířek.

Správce objektu vykovává 1x ročně vizuální kontrolu neporušenosti a kompletnosti dvířek a rovněž vyzkouší jejich funkčnost. Nutné je kontrolovat přítomnost těsnících protipožárních pásků (jeli někde okolo dvířek revizní štítek protipožární ucpávky, jinak není protipožární prvek osazen). Rovněž se provádějí kontroly vždy po činnostech zasahujících do těchto prvků jako je malování stropů a stěn nebo úpravy podhledů.

3.8 Místnost rozvaděčů

Rozvaděče jsou umístěny v místnosti kočárkárna v 1. PP. Jsou zde i veškeré rozvaděče jednotlivých poskytovatelů sdělovacích sítí. Elektroměry společných prostor a jednotlivých bytových jednotek jsou ve volně přístupné chodbě v 1. NP a to při vchodu do sklípků v pravém křídle tohoto podlaží.

3.9 Úklidová místnost

Úklidová místnost slouží jako zázemí pro úklidovou firmu najatou správcem objektu za účelem úklidu společných prostor. V této místnosti se nachází výlevka a zároveň sklad úklidových potřeb.

Majitelé bytové jednotky do této místnosti nemají umožněn vstup.

Pokyny k používání a údržbě této místnosti stanoví sám správce objektu a je povinen je předložit firmě provádějící úklid bytového domu. Ten je naopak povinen se těmito pokyny řídit tak, aby nezneškodňoval vybavení a funkčnost místnosti stejně tak jako vybavení celého bytového domu.

4 VENKOVNÍ PROSTORY BYTOVÉHO DOMU

4.1 Gabiony

Gabionové konstrukce vyžadují minimální nároky na obsluhu a údržbu. Při dodržování zásad správného užívání je zaručena dlouhodobá životnost těchto konstrukcí. Kontrola se provádí 1x ročně se zaměřením na celkový stav s vyhodnocením změn oproti předcházejícímu roku, především se jedná o uchycení náletů dřevin, pevnost „C“ a spirálových spojek, vodivostní propojení uzemnění. Na základě vyhodnocení se provede údržba konstrukce.

V případě zjištění nedostatku konstrukce po statické stránce uvědomte o této situaci správce objektu.

Upozornění

- *Zákaz lezení po konstrukci – oko sítě je někdy využíváno jako stupačka. Dochází k deformaci drátů a narušení slitiny ZnAl.*

- *Z pozice provozovatele je zakázáno jakkoli zasahovat do gabionové stěny z důvodu statické funkce. Zákaz připevňování přídatných konstrukcí (po konzultaci se správcem objektu jsou výjimkou prvky ochrany soukromí – např. rákos, dekorativní plachty apod.).*

- *Akceptované přídatné konstrukce na gabion (viz. výše) se nesmí montovat pomocí svařování, pájení apod. ale lze použít objímky a šroubové spoje (např. uzemnění konstrukce).*

Údržba a čištění

Údržba se hlavně provádí očištěním konstrukce od uchycených náletů dřevin a funkčnosti uzemnění. Hlavním a nejdůležitějším aspektem životnosti konstrukce je neporušená povrchová ochranná vrstva sítí a spojovacích prvků. Z tohoto důvodu je zakázáno provádět:

- *Na sítě a spojovací prvky se nesmí použít prostředky a materiály tvrdší, než je slitina ZnAl, která tvoří ochrannou vrstvu ocelového drátu.*

- *Nesmí se používat např. drátěné kartáče, brusné kotouče apod.*

- *Zákaz pískování a to jakýmkoliv abrazivními prostředky.*

Odstranění náletů

Nálety odstraňujeme zásadně odřezáním (ne vytrháváním) kmenové části. Je vhodné, aby kořenový systém zůstal v gabionu za účelem celkové konsolidace konstrukce (žádoucí je větší zpevnění konstrukce). Při odřezávání kmenů je nutné dbát zvýšené opatrnosti, aby nedošlo k poškození povrchové ochrany drátů.

4.2 Fasádní obkladové pásy KLINKER

Ve spodní části bytového domu 1. PP a 1. NP je použit jako ochranný prvek fasád obklad z cihelných pásků KLINKER. Zvolena byla černá barva. Tyto pásy mají vysokou odolnost. Na fasádu jsou připevněny pomocí flexibilního lepidla na obklady.

Údržba

Povaha použitých materiálů zaručuje minimální až žádnou degradaci materiálů vlivem povětrnostních vlivů. V průběhu užívání může dojít ke znečištění povrchu nebo mechanickému poškození. Případná údržba fasádních ploch opatřených obkladem spočívá v omytí znečištěných míst.

- *K tomuto účelu postačí vlažná voda a jemné neabrazivní pomůcky (např. bavlněný hadr, houba, apod.) nebo voda s příměsí smáčedel.*
- *V případě, že dojde ke znečištění barvami, oleji anebo jinými chemickými látkami, je třeba způsob a technologii jejich odstranění konzultovat s odbornou firmou.*
- *Vznik solných výkvětů je, obzvláště jsou-li vystaveny povětrnostním vlivům, běžné, přirozené, nemají vliv na užitnou hodnotu výrobku, jsou pouze estetické a dočasné a nejsou důvodem k reklamaci. Takové znečištění je možné odstranit vlažnou octovou vodou (ředění 1:10).*
- *Mechanická poškození lze opravit pouze výměnou poškozené části za novou.*

4.3 Drenáže a trativody

Tento odstavec se týká především klientů, kteří vlastní bytovou jednotku s předzahrádkou. V souvrství násypu předzahrádek je umístěn drenážní systém zakončený sběrnými a revizními šachtami.

Údržba

Údržba drenážních trubek z PVC spočívá v kontrole, která musí proběhnout 1x měsíčně vizuálně přes revizní drenážní šachtu. Drenážní šachta je průlezná s otvorem o průměru 800 mm a je realizována z prefabrikovaných dílců. Umístěna je na hranici předzahrádek (na jedné či druhé straně plotu).

Čištění

Čištění musí proběhnout minimálně 1x ročně, pokud není vyžadována danou situací častěji. Trubky bez problémů odolávají běžnému čištění tlakovým zařízením (min. 5 bar a max. 120 bar). Nejlepších výsledků lze dosáhnout použitím spíše nižších tlaků a většího průtoku vody (větší průměr trysky), neboť je tak zaručeno čištění celého průřezu trubky a dosaženo větší účinnosti čištění.

Standardně je pro drenážní systém Vaší předzahrádky doporučen tlak cca. 60 bar s doporučenou rychlostí pohybu trysky 6 – 12 m/min.

Všechny údaje platí výhradně jako doporučení! V případě potřeby lze kontaktovat technický servis dodavatele systému XY DREN.

4.4 Péče o zeleň

Zeleň můžeme v rámci bytového domu rozdělit na veřejnou a privátní. Péče o privátní zeleň je čistě v režii majitele bytové jednotky, o veřejnou zeleň se jistými kroky stará po dobu 3 let od výsadby správce objektu. Poté ovšem také přechází do péče Vás majitelů bytových jednotek a je potřeba se o ni kolektivně starat, anebo z finančních prostředků zajistit péči odbornou firmou.

Veřejná zeleň

Stromy

Ve třech rocích po výsadbě zajišťuje správce kontrolu ukotvení stromů, výchovný řez, kontrolu výsadbové mísy a udržování v bezplevelném stavu, dostatečná zálivka hlavně v suchém období, orientační množství 100 l/ks na jednu zálivku – 15 opakování (5 x 3 roky). Po třech rocích bude odstraněn obal kmene a kůly, u stromů vysazených v trávníku bude založen trávník v místě výsadbové mísy a strom jako takový přechází do péče majitelů bytových jednotek (viz výše).

Keře

V předjaří provést tvarovací řez, udržování výsadeb v bezplevelném stavu, dostatečná záливka, hlavně v suchém období, orientační množství 1 litr/ks na jednu záливku. Po třech letech přechází péče o tuto výsadbu na majitele bytových jednotek.

Údržba travnatých ploch

Pravidelná seč na výšku do 5 cm, 2x ročně postřik selektivním herbicidem proti dvouděložnému plevelu. Jednou za rok musí proběhnout přihnojení trávnickovým hnojivem. Po třech letech přechází péče o tyto plochy na majitele bytových jednotek.

Privátní zeleň**Předzahrádky**

Jedná se o rekreační plochy trávníku určené k pobytu. Sportovní aktivity mohou trávník poškozovat. Pro kvalitní vzhled trávníku je bezpodmínečné dodržování níže uvedené údržby:

- Trávník je nutné zalévat v období od začátku května do konce září minimálně jednou týdně v množství vody 10 l /m² plochy. Ve velmi suchých letních obdobích je nutné dávky vody 2x i třikrát zvýšit.

- K záливce je možné používat pouze kvalitní čistou vodu. Vylévání jakékoliv znečištěné vody (s obsahem soli, saponátu, organických zbytků apod.) může travnatou plochu poškodit.

- Plochy soukromých zahrádek se z části nacházejí pod přesahem balkónů mimo dosah dešťové vody, zanedbání závlahy zde způsobí odumření trávníku.

- Trávník je nutné během vegetační sezóny sekat minimálně 1x týdně a to tak, aby při jednom pokosu byla odebrána maximálně 1/3 výšky travního drnu. Nižší pokos trávník poškozuje.

- U travnatých ploch je nutné od 2. roku založení provádět vertikutaci odborným pracovníkem 2x ročně (v jarním a podzimním období).

- V jarním období (konec dubna) je nutná každoroční aplikace plného hnojiva 25g/m². Případné zaplevelení je samovolným, zakládající firmou neovlivnitelným jevem, který je možné řešit postřikem chemickými prostředky dle návodu výrobce postřiku.

4.5 Pergoly a terasy

Tento odstavec je věnován bytovým jednotkám, které mají k bytu přičleněny terasy a popřípadě terasy s dřevěnou konstrukcí pergoly. Materiál terasy je dvou typů v závislosti na poloze bytové jednotky.

Údržba dřevěné pergoly

- Očištění provádíme lazurami na dřevo (např. Profilan –color).

- Každé tři roky je doporučen renovační nátěr.

Údržba teras

Terasy jsou v první variantě z betonových velkoformátových dlaždic nebo v druhé variantě z dřevoplastových prken.

Na běžnou údržbu a čištění teras je zakázáno používat brusných prostředků, které by poškodily povrch dlaždic nebo prken. Rovněž platí zákaz používání kyselin, rozpouštědel a jiných silně toxických látek.

Dřevoplastová prkna

- Doporučujeme umýt terasu aspoň 1x ročně, nejlépe v jarním období pomocí tvrdého kartáče. Prkna kartáčovat v podélném směru a oplachovat vodou s přidáním čistícího prostředku.

- Doporučujeme použít i vysokotlaký čistič

- Udržujte spáry mezi prkny čisté, aby byl zajištěn snadný odtok vody z terasy

- U odolných skvrn a škrábanců použijte k odstranění rýžový kartáč. Před tím však doporučujeme prkna namočit, aby příliš nezesvětlala. Jemně kartáčujte v podélném směru prken. Mastné skvrny zmizí působením UV záření a deště po několika týdnech samy.

Betonová velkoformátová dlažba

- Doporučujeme umýt terasu aspoň 1x ročně, nejlépe v jarním období pomocí tvrdého kartáče a roztoku vody s běžným kuchyňským saponátem (např. JAR). Saponát by měl zbavit dlaždice případných mastných skvrn.

- Škrábance a odolné skvrny se mechanickým opotřebením dlažby ztratí, nebo je nutné vyměnit dotčenou dlaždicí za nový kus.

- V případě vápenných výkvětů nabízí dodavatel speciální čističe, které jsou k dostání na jeho internetových stránkách (společnost BEST), rovněž má v nabídce impregnační prostředky, které mají schopnost vodoodpudivosti a snižují riziko zašpinění dlažby.

4.6 Garážová vrata

Garážová vrata jsou řízena pomocí semaforů na vjezdu i výjezdu garážových vrat.

Systém ovládání vrat

Vjezd do garážových stání

Při příjezdu do garáží svítí na vjezdovém semaforu červené světlo, po stlačení dálkového ovladače se otevřou sekční garážová vrata a vjezdový semafor přepne na zelené světlo. Po té je možno vjet do prostor garážového stání. Zelené světlo na vjezdovém semaforu svítí po dobu 25 sekund. Po uplynutí tohoto času přepíná vjezdový semafor na červené světlo. Sekční garážová vrata se zavírají automaticky.

Výjezd z garážových stání

Při výjezdu z garážového stání svítí na výjezdovém semaforu zelené světlo. Automobil musí zastavit na označeném prostoru „STOP“, radarový detektor zaznamená automobil a sekční garážová vrata se automaticky otevřou. Na výjezdovém semaforu svítí stále zelené světlo a automobil může opustit prostor garážového stání. Po opuštění prostor garážového stání se sekční garážová vrata opět zavírají automaticky. **Nepoužívejte při výjezdu dálkový ovladač, došlo by k zablokování!**

Použití dálkového ovladače

Dálkový ovladač se používá pouze pro vjezd do prostor garážového stání. Při použití dálkového ovladače se aktivuje zelené světlo na vjezdovém a červené na výjezdovém semaforu na dobu 25 sekund.

Bezpečnost při provozu garážových vrat

Sekční vrata se zavírají svisle dolů, přitom mohou být sevřeny osoby nebo předměty.

- Zajistěte, aby se během obsluhy vrat v prostoru pohybu vrat nezdržovaly žádné osoby, zvláště děti a nenacházely žádné předměty.
- Prostor otvírání vrat udržujte vždy volný.
- Neobsluhujte vrata při silném větru.
- Sledujte chod vrat, dokud vrata nedosáhnou koncové polohy.
- Projíždějte nebo procházejte otvory vratových zařízení ovládaných dálkovým ovládáním, až když vrata stojí v koncové poloze vrata otevřena!
- Nikdy nezůstávejte stát pod otevřenými vraty.

5 STĚHOVÁNÍ, INSTALACE KUCHYŇSKÉ LINKY A DODATEČNÉ ÚPRAVY V BYTOVÉ JEDNOTCE

Každý z Vás si bude po převzetí bytu zajišťovat stěhování zařízení bytu a zejména dodávku a montáž kuchyňské linky. Při stěhování je důležité, jak již bylo uvedeno v předchozích kapitolách, nepřetěžovat výtah, dodržovat pořádek ve společných prostorách a pečlivě nakládat se vzniklými odpady. V případě kuchyňské linky Vám doporučujeme obrátit se na autorizovaného prodejce a projednat s ním i úpravy rozvodů vody, elektřiny, odpadů a VZT. Většina podmínek již byla specifikována v předchozím textu tohoto návodu na užívání bytové jednotky, pro přehlednost jsou pro kuchyňskou linku specifikovány v přehledném souhrnu níže.

Dodávka a montáž kuchyňské linky

- Jsou zakázány zásahy do stěn, podlah a nosných konstrukcí. Z této podmínky vyplývá, že dotažení rozvodů sítí ke spotřebičům a zařízením je možno pouze v montážním prostoru za kuchyňskou linkou.
- Zavěšení skříněk musí být provedeno pomocí takových materiálů, které garantovaně zaručí únosnost dle stěn, do kterých jsou kotveny a jejich váha musí odpovídat max. možnému zatížení příčky tj. 0.40 kN/bm.
- Je nutno respektovat ochranná pásma rozvodů elektro, všechny zásahy do elektrorozvodů podléhají vydání nové revizní zprávy.
- Nově instalované vnější rozvody vody a kanalizace musí být řádně odzkoušeny. V případě jejich selhání hrozí riziko škod nejen ve Vaší bytové jednotce, ale i na jednotkách sousedních!
- Napojení digestoře, která musí být opatřena zpětnou klapkou, provést pomocí ohebného nehořlavého potrubí v délce min 500mm, či jiného materiálu zabraňujícího přenosu ohně a hluku do sousední jednotky.

Dodatečné úpravy bytové jednotky

Provádění schválených stavebních prací uvnitř jednotek a společných prostor budovy je povoleno: od pondělí do pátku v době od 8.00 do 18.00 hod. Práce prováděné vybranými dodavateli majitelů jednotlivých jednotek podléhají záruce těchto dodavatelů a dotčené konstrukce jsou tímto vyčleněny z celkové záruky na dílo, poskytované naší společností. Doba nočního klidu je od 22:00 do 6:00 hodin.

Následující úpravy a údržba uvnitř Vaší bytové jednotky musí být před započatím provádění ohlášeny správci objektu.

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

6 STAVEBNÍ FYZIKA BYTOVÉHO DOMU

Při výstavbě objektu ale i při jeho užívání platí několik důležitých zásad z oblasti zákonitosti stavební fyziky, tepelné techniky, akustiky, požární bezpečnosti a celé řady disciplín technických věd souvisejících s výstavbou, při jejichž respektování vzniká předpoklad k dlouhodobému udržení funkce nemovitosti a naopak při jejich porušování k jejímu celkovému nebo dílčímu znehodnocování.

Je proto nutné Vás seznámit aspoň s nejdůležitějšími faktory ovlivňující životnost stavby jako takové.

6.1 Vlhkost

Celý bytový dům je zhotoven pomocí tradičních stavebních technologií, při nichž se do konstrukce vnáší vysoké množství vody (záměsová voda do betonových konstrukcí, malt, omítek, voda použitá k ošetření tuhnoucích směsí atd.). V době předání a prvotního užívání bytové jednotky je tudíž vlhkost konstrukcí vyšší než je běžný standard. Je proto Vaším zájmem přispět jistými kroky ke stabilizaci vlhkosti.

Jak zacházet s vlhkostí

- *Intenzivním větráním. Daleko účinnější je opakované krátkodobé větrání plným otevřením oken než dlouhodobé malou štěrbinou (např. ventilací). Velice účinné je díky fyzikálním zákonům větrání v zimním období.*

- *Mírným zvýšením teploty vytápění v prvním zimním období a to asi o 1-2 °C.*

- *Omezení výskytu velkého množství živých rostlin, zvlhčovačů vzduchu apod. a to v prvním roce užívání bytové jednotky.*

- *Snaha o sušení prádla mimo interiér bytové jednotky a to zejména na otopných tělesech (doporučujeme použít sušiček prádla nebo sušení prádla mimo byt).*

- *Vyloučení zastavování velkých ploch stěn nábytkem a dekorativními předměty (velké obytné stěny, nástěnné obrazy a koberce apod.). Pokud toto činíte, nechávejte mezi stěnou a prvkem nábytku min. 50 mm dilataci a to nejméně v prvním roce užívání objektu.*

- *Nenanášejte nové výmalby. Nechte strávit stěnu první malbu. V případě, že nanesete nové vrstvy maleb či tapet (a to zejména speciální nebo umělecké a dekorativní) a dojde k jejich degradaci, nenese zhotovitel bytové jednotky na tomto žádnou záruku. Tento zákaz respektujte po dobu min. 2 let.*

6.2 Tepelné dilatace a smršťování

Každý stavební materiál mění svůj objem v závislosti na změnách teplot. V konstrukčním systému obytného domu jsou použity materiály (beton, omítkové směsi apod.) jež zmenšují svůj objem a dotvarují se za současného nabývání pevnosti a odpařování vlhkosti. Z tohoto důvodu jsou pro eliminaci škod navrženy v konstrukcích tzv. dilatační spáry. Ty jsou navrženy v takovém rozsahu, aby zabránili škodám v co největší možné míře, i když zcela vyloučit je nikdy nemůžeme.

Přestože již většina dotvarování a smršťování proběhla již před přejímkou Vaší bytové jednotky je zcela určité, že se na konstrukcích mohou vyskytnout trhlinky. Vznikají tak

přirozené, stavbou produkované, dilatační spáry, které nemají vliv na statiku ani funkci objektu a nejsou závadou.

Závadou se může jevit estetický pohled na věc. Tyto přirozené dilatační spáry nelze zcela eliminovat vyplněním pevným materiálem, nýbrž překrytím vhodným konstrukčním prvkem, kterých je na trhu k těmto účelům výrazné množství.

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

Trošku jiným způsobem se chovají vnitřní omítky, u nichž se dilatace smršťováním projevují ve zvýšené míře, zatím co dilatace vlivem tepla jen velmi málo. U vnitřních omítek je možné, že se ještě po předání bytové jednotky objeví lokální vlasové trhlinky. Tyto trhlinky je možné zpravidla úspěšně zapravit při prvním opakovaném malování, nebo v jejich větší podobě zapravením sádrovou pastou a následnou výmalbou.

7 ZÁRUKY A REKLAMACE

Záruky na bytovou jednotku poskytuje prodávající firma XY PRODEJCE v délce 24 měsíců není-li v záručních listech uvedeno jinak.

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

Provedením oprav záručních vad je výše zmíněným prodejcem pověřena společnost, která stavbu dodávala a to: XY Stav, a.s.

Obecná ustanovení, délky záruk, postup při vyřizování reklamací a další pokyny a informace vztahující se k zárukám a reklamacím jste obdrželi jako dodatek Vaší kupní smlouvy. Zde proto prosím potřebné informace hledejte.

8 SPRÁVA OBJEKTU

Správu Vašeho bytového domu bude na základě smlouvy vykonávat:

Správce objektu:	ZŽ Správní, s r.o.		
	Provozovna správy domů Praha 9,		
	Správní 125, Jarov, 198 00 Praha 9		
Provozní technik:	Josef Perný, tel.: 777 111 222, perny@zzsprav.cz		
Provozní doba správce:	pondělí 8:00 – 16:00		
	úterý	8:00 – 16:00	
	středa	8:00 – 18:00	
	čtvrtek	8:00 – 16:00	
	pátek	8:00 – 14:00	

8.1 Společenství vlastníků

Jednotky v budově vznikly na základě vkladu příslušného prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí. Vkladem vlastnického práva nabyvatele u prvního převodu jednotky v domě se dům ve vlastnictví dosavadního vlastníka budovy mění na dům s jednotkami ve vlastnictví jejich jednotlivých vlastníků, se spoluvlastnictvím společných částí domu

(§ 7 zákona o vlastnictví bytů). Právně podléhá od tohoto okamžiku režimu zákona o vlastnictví bytů.

Společenství vlastníků jednotek vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, včetně původního vlastníka, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí poslednímu z těchto tří vlastníků. Společenství vzniká na základě ustanovení zákona, bez ohledu na vůli jeho jednotlivých členů, aniž by k samotnému vzniku společenství bylo potřeba nějakého přímého právního úkonu jeho členů.

První shromáždění spoluvlastníků se musí konat nejdéle do 60 dnů po vzniku společenství. Na tomto shromáždění spoluvlastníků se schvalují statuty společenství a volí orgány společenství podle odstavce 7 písm. B) a c) zákona o vlastnictví bytů. Toto shromáždění vlastníků se může konat jen za účasti notáře, který o průběhu, volbě a složení orgánů společenství a schvalování stanov pořídí notářský zápis, jehož přílohu tvoří schválené statuty společenství. Náklady na činnost orgánů společenství se považují za náklady společenství spojené se správou domu.

Společenství se zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného krajským, resp. městským soudem. Zápis do tohoto rejstříku má deklaratorní charakter, charakter osvědčení existence již existujícího subjektu. I pokud společenství není zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek, existuje a má právo činit právní úkony.

Společenství vlastníků jednotek má omezenou působnost. Je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám (§ 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů). Pokud by společenství učinilo nějaký úkon, který je v rozporu s rozsahem jeho působnosti, potom je tento úkon neplatný. Takové jednání může vést i k povinnosti náhrady škody či trestní odpovědnosti. Společenství tedy zajišťuje pro své členy - vlastníky jednotek výkon některých jejich spoluvlastnických práv na společně vlastněných věcech, čili správu a provoz majetku, který je v jejich spoluvlastnictví.

Smyslem vzniku společenství je správa společných částí domu a výběr a použití finančních prostředků jednotlivých vlastníků potřebných pro tuto správu.

8.2 Odečty energií

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

Totéž platí o měření kalorimetrů na chodbách ve společných prostorech.

8.3 Odstraňování a likvidace domovního odpadu

Kontejnery na běžný domovní odpad jsou umístěny v místnosti pro odpad v 1. PP Vašeho bytového domu. Příslušná svozová firma pověřená správcem provádí svoz domovního odpadu, a to zpravidla jednou za týden. Poplatek za sběr, odvoz, třídění a likvidaci domovního odpadu je stanoven podle příslušného právního předpisu.

8.4 Úklid společných prostor a garáží

Hlavní činnosti v rámci úklidu domu jsou v počáteční „zkušební“ fázi provozu domu navrženy následovně:

- *Frekventované části společných prostor (vstupy, komunikace od vstupů k výtahům, výtahy, schodiště a chodby sklípků) zametání a vytírání 1x týdně*
- *Ostatní společné prostory vytírání 1x za dva týdny*
- *Generální úklid (mytí oken, dveří, svítidel, zábradlí) 2x ročně*
- *Kontrola společných garáží a odstranění většího lokálního znečištění, úklid garáží namokro strojem (s vyklizením aut) 1x ročně*

Společenství vlastníků může po vyhodnocení počátečního zkušebního období v součinnosti se správcem domu tento plán optimalizovat podle skutečné potřeby a představ.

8.5 Postup při ztrátě klíčů od společných prostor

Pokud ztratíte klíče od společných prostor Vašeho bytového domu, je nutné tuto skutečnost neprodleně ohlásit správci objektu. Správce Vám následně zajistí vyrobení a vydání náhradního klíče za určitou finanční úhradu.

Objekt je vybaven systémem generálního klíče. Z tohoto důvodu není možné ve společných a sklepních prostorách svévolně měnit vložky ve dveřích. Pokud je nutné tyto výměny provést, je možné tak učinit pouze prostřednictvím správce, který o výměnu osloví dodavatelskou firmu XY GENERAL.

9 PLÁN REVIZÍ, SERVISU A OPRAV PRO BYTOVÝ DŮM A JEDNOTLIVÉ BYTOVÉ JEDNOTKY

Pro údržbu a servis bytového domu a bytových jednotek je na konci této kapitoly zpracován přehledný časový plán jednotlivých úkonů v horizontu 30 let užívání stavby. Tento plán je závazný a jeho korekce je možná v rámci správce objektu a společenství vlastníků bytových jednotek.

Další přílohou je tabulka životnosti a cyklu nutnosti oprav jednotlivých konstrukcí bytového domu a bytových jednotek. Dle této tabulky se správce i majitel bytu orientuje a plánuje dílčí opravy konstrukcí v závislosti na jejich životnosti.

9.1 Revize, servis a opravy společných prostor

Ve společných prostorech až k napojení na jednotlivé jednotky jsou před kolaudací prováděny příslušné odborné revize a vystaveny revizní zprávy na instalované rozvody inženýrských sítí. Rovněž jsou provedeny výstupní kontroly všech konstrukcí. Jedná se zpravidla o následující rozvody:

- *Elektro silnoproud (230 příp. 400 V) k hlavnímu jističi bytové jednotky*
- *Elektro slaboproud (telefony, STA apod.) k odbočce do bytové jednotky*
- *Hromosvod*
- *Výtah*
- *Výměňkové stanice + každoroční uzavření smlouvy s provozovatelem*
- *Garážová vrata včetně smyčky semaforů*
- *Vzduchotechnická zařízení*
- *Požární ochrana – hasicí přístroje, hydranty, požární prohlídka, BOZP*

- *Střešní plášť – celistvost a funkčnost*
- *Rozvody kanalizace – kontrola průchodnosti a těsnosti*
- *Rozvody vodovodního potrubí - pouze kontrola těsnosti*

Do tabulky plánu revizí, servisů a oprav budou zařazeny dále jednotlivé konstrukce, kterých se většinou v rámci životnosti týká nutná údržba nebo oprava:

- *Výmalba společných prostor*
- *Klempířské konstrukce*
- *Keramické dlažby*
- *Betonové a epoxidové podlahy*
- *Zařizovací předměty úklidové místnosti*
- *Obecně výplně otvorů okna a dveře (venkovní i vnitřní)*

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

9.2 Revize, servis a opravy bytových jednotek

Ve všech jednotkách jsou před kolaudací resp. předáním prováděny příslušné revize a vystaveny odborné revizní zprávy na instalované rozvody inženýrských sítí. Jedná se zpravidla o následující rozvody:

- *Elektro silnoproud (230 příp. 400 V) od hl. jističe u měřidla*
- *Elektro slaboproud (telefony, STA apod.)*
- *Rozvody kanalizace - pouze kontrola těsnosti*
- *Rozvody vodovodního potrubí - pouze kontrola těsnosti*
- *Odsávání VZT*

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

Opravy jednotlivých konstrukcí nejsou předmětem tohoto návodu. Opatření vnitřních konstrukcí (podlahy, omítky, malby, vybavení koupelen, dveří apod.) je u každého majitele bytové jednotky rozdílné a řeší si je sám.

10 POUŽITÉ ZDROJE

[1] Studium zapůjčené projektové dokumentace od společnosti IMOS Brno, a. s

- <http://www.knauf.cz/file/1333-w-maximalni-vysky-sten-s-pozarni-odolnosti.pdf>
- <http://www.bezpecnostprace.info/item/bezpecne-uzivani-strech-v-navrhovani-realizaci-a-provozu>
- <https://www.korado.cz/>
- http://old.tomex.cz/dokument/pdf/navod_domovni_ventilatory.pdf
- <http://www.energizershop.cz/solight-detektor-koure-kourový-alarm-1d30/d-71157/>
- <http://www.grohe.com/cz/>
- www.rako.cz/cz/download/press/jakistitkeramiccobkladyadlaby.doc
- http://www.klimasystem.sk/uploadedfiles/172_Male_radialne_ventilatory.pdf
- <http://www.kahrs.cz/>
- <http://www.supellex.cz/designline-vinylove-podlahy>
- <https://www.vekra.cz/>
- <http://www.sappex-aluminium.cz/foto/web/5/soubory/navody-2-4.pdf>
- http://riplast.sk/ftp/riokna_uziti_a_udrzba_hlinikovych_oken_a_dveri.pdf
- <http://www.kmtprofi.cz/ostatni/gori-690-osetreni-oken>
- http://www.aluproces.cz/web/_pdf/drevena-okna/udrzba-drevenych-oken.pdf
- <http://www.oknaaco.cz/file.php?nid=6708&oid=2924079>
- <http://www.topdoors.cz/>
- <http://www.sherlock.cz/>
- <http://www.zinkovna.cz/cz/zarove-zinkovani/obecne-informace.php>
- <http://forum.tzb-info.cz/122595-titanzinek-parapety-oxidace>
- http://cze.sika.com/cs/produkty_a_reseni/dokumentace/PDS/PDS_G_Sika_Remover.html
- <http://www.ave.cz/>
- <http://www.wienerberger.cz/stavebn%C3%AD-firmy/jak%C3%A9-v%C3%BDrobky-nab%C3%ADz%C3%ADme/terca-klinker-l%C3%ADcov%C3%A9-cihly-a-p%C3%A1sky>
- <http://www.klinkercentrum.cz/proc-zvolit-klinker>
- <http://www.best.info/>
- <http://www.levnaterasa.cz/terasova-prkna/>
- <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/byty/>
- Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb.

11 PLÁN ÚDRŽBY A RENOVACE BUDOVY

Na konci tohoto dokumentu je přiložen plán údržby a renovace budou na dalších 30 let.

SPOLEČNÉ PROSTORY BYTOVÉHO DOMU

[illegible][illegible]