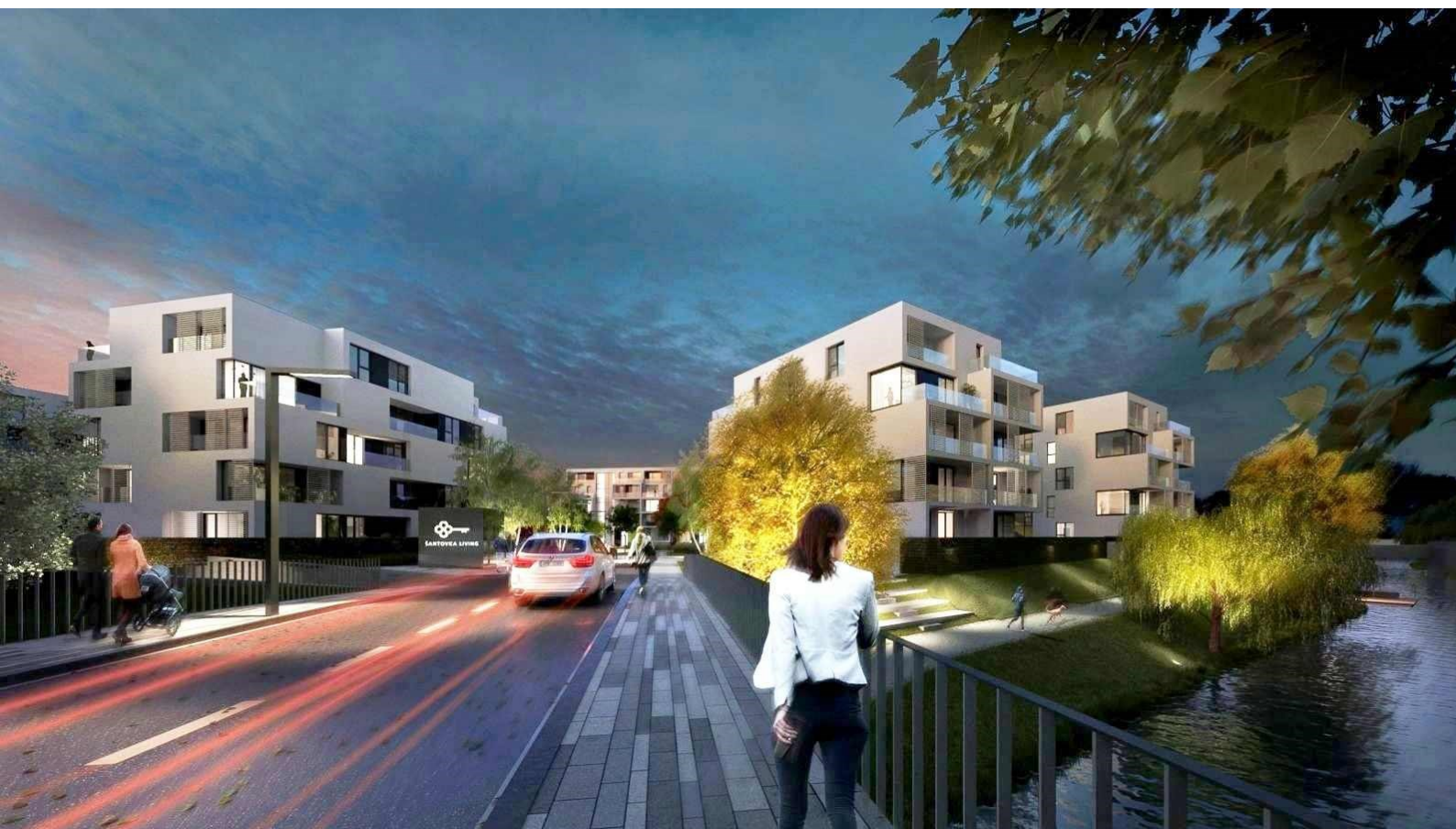




ŠANTOVKA LIVING

TADY SE ŽIJE.

MANUÁL UŽIVATELE A TECHNICKÉ PODMÍNKY PRO SPRÁVNÉ UŽÍVÁNÍ BYTOVÉ JEDNOTKY



Péče o bytovou jednotku a její údržbu

Červenec 2023

Prosíme, seznamte se s obsahem tohoto manuálu uživatele.

Cílem společnosti **Rezidence Šantovka s.r.o.** (IČ: 24742945) je poskytovat všem vlastníkům jednotek vysokou jakost, spolehlivé služby a zajišťovat vyřízení veškerých oprávněných záručních oprav.

Elektronická verze tohoto dokumentu vč. příloh je dostupná na adrese www.santovkaliving.cz v [Klientské zóně](#).

Váš správce domu: Bartoň a Partner s.r.o.

Se sídlem: U Kapličky 288/15, 779 00 Olomouc

Kontakt na technika: Zbyněk Otáhal

Telefon: +420 739 598 292

E-mail: technik@bartonapartner.cz

Konkrétní osobní kontakty jsou uvedeny na nástěnce ve Vašem domě.

Obsah

1	Informace o službách pro zákazníky	4
1.1	Zásady týkající se vaší záruky a Postup při vyžadování záručních oprav	4
1.2	Potvrzení provedené opravy	4
1.3	Forma uplatnění reklamace.....	4
1.4	Způsob a lhůty pro vyřízení reklamací.....	4
1.5	Provádění stavebních prací a dodatečných úprav po převzetí jednotky	5
1.6	Stěhování do Vaší jednotky	7
1.7	Správa a provoz domu.....	8
1.8	Výtahy.....	9
1.9	Odstraňování a likvidace domovního odpadu.....	9
	Technické podmínky pro správné užívání bytové jednotky a nebytových prostor	10
2	Doporučení pro péči a údržbu jednotky.....	10
2.1	Závazky týkající se údržby.....	10
2.2	Specifikace některých stavebních prvků	12
2.3	Technické systémy a vybavení.....	13
2.4	Revize.....	17
2.5	Systém osvětlení.....	19
2.6	Vybavení koupelen a předměty.....	19
2.7	Vnitřní povrchy	20
2.8	Dřevěné podlahy	21
2.9	Keramické dlaždice a obklady	22
2.10	Užívání a údržba stavebních výplní – okna.....	22
2.11	Údržba stavebních výplní – dveře	22
2.12	Televizní a bezpečnostní systémy	22
2.13	Garáže.....	23
2.14	Sklep	24
3	Ostatní.....	24
3.1	Protipožární ochrana	24
3.2	Venkovní práce v areálu	25
3.3	Údržba trávníku – předzahrádky	25
	Důležité informace uživatelům domu	26

Manuál uživatele - péče o bytovou či nebytovou jednotku a její údržba

1 Informace o službách pro zákazníky

1.1 Zásady týkající se vaší záruky a Postup při vyžadování záručních oprav

Při zjištění vady neodkladně uplatněte reklamaci písemnou formou na adresu prodávajícího nebo e-mailem viz bod 1.3.

1.2 Potvrzení provedené opravy

Po ukončení opravy budete vyzváni zástupcem reklamačního odd., nebo zástupcem dodavatele k písemnému potvrzení převzetí odstraněné reklamované závady. Je Vaší povinností tento doklad o provedených pracích potvrdit. V případě, že máte připomínky k provedené opravě nebo vystupování pracovníků, máte právo se k tomu písemně vyjádřit v tomto reklamačním protokolu.

1.3 Forma uplatnění reklamace

Zákazník uplatní reklamaci e-mailem na reklamace@santovkaliving.cz nebo písemně, a to formou doporučeného dopisu adresovanému na adresu společnosti:

Rezidence Šantovka s.r.o.

Reklamační oddělení

tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc

Reklamace musí obsahovat:

- a) kontaktní adresu a telefon reklamujícího, (číslo objektu, číslo bytu),
- b) podrobný popis reklamované závady s přesnou specifikací místa (fotodokumentaci),
- c) podpis a datum.

1.4 Způsob a lhůty pro vyřízení reklamací

Společnost Rezidence Šantovka s.r.o. se zavazuje reklamaci vyřídit v souladu s uzavřenou smlouvou a v ní uvedenými záručními podmínkami. Vyřízením reklamace se rozumí rozhodnutí o tom, zda reklamaci uznává a odstranění reklamační závady do 30 dnů od přijetí reklamačního podnětu, případně jakým způsobem bude reklamace vyřízena v delší časové lhůtě, či zda reklamaci neuznává.

1.4.1 Nároky vyplývající z odpovědnosti za vady

Uznaná reklamace bude ve spolupráci s kupujícím vyřízena tak, že reklamované vady společnost na svůj náklad odstraní.

1.4.2 Vyloučení odpovědnosti společnosti za vady

Kupující má povinnost ohlásit drobné vady v předávacím protokolu. Společnost neodpovídá za zjevné vady uplatněné v záruční lhůtě, které nebyly v době převzetí věci zaznamenány v předávacím protokolu bytové (nebytové) jednotky či objektu.

Společnost neodpovídá za vady, které byly způsobeny jednáním kupujícího, které je v rozporu s obecně závaznými předpisy, za vady způsobené jednáním, jenž se přičítá dobrým mravům či zásadám řádného užívání předmětu převodu, dále pak za vady vzniklé jednáním, které je v rozporu s podmínkami uvedenými v Manuálu řádného užívání bytové jednotky nebo špatnou údržbou či zásahem třetí osoby.

1.4.3 Postup při požadování odstranění naléhavých závad

Společnost Rezidence Šantovka s.r.o. se zavazuje poskytovat Vám, jakožto novému obyvateli, přiměřené a účinné služby souběžně s tím, jak jejich potřeba může v průběhu omezené záruční doby vzniknout. Průběh realizace oprav může být ovlivněn povahou řešeného problému, dostupností náhradních dílů a závislostí na povětrnostních podmínkách. Pokud Vaše jednotka vykazuje potřebu naléhavé opravy v případě havarijních situací, podnikněte ihned kroky vedoucí ke snížení možných škod (například uzavřením hlavního uzávěru rozvodu vody při havárii vodovodního potrubí apod.) a poté neprodleně kontaktujte zástupce společnosti Rezidence Šantovka s.r.o. a správce svého domu. Mimo pracovní dobu, o víkendech a svátcích kontaktujte havarijní službu.

1.5 Provádění stavebních prací a dodatečných úprav po převzetí jednotky

V závislosti na rozsahu stavebních specifikací obsažených v kupní smlouvě, můžete určitá vylepšení ve své jednotce provádět sami, nebo můžete uzavřít smlouvu o provedení určitých dodatečných prací s odbornou firmou. Pravidla a postupy, které řídí termíny a podmínky, za kterých mohou být tyto dodatečné práce prováděny, jsou určeny zákonnými předpisy a Vaším Společenstvím vlastníků jednotek (dále jen SVJ). Dále se od Vás očekává, že předložíte plány navrhovaných prací Stavebnímu úřadu a zajistíte si příslušná stavební povolení, pokud jsou zákonem vyžadována. Jste také povinni nejméně před plánovaným zahájením prací informovat o svém záměru i správce majetku a ostatní vlastníky jednotek v domě.

Po dobu běhu záruční doby a do doby, než vznikne SVJ, je nutné informovat o svém záměru společnost Rezidence Šantovka s.r.o. poté i SVJ. (SVJ = právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu.)

1.5.1 Pravidla pro provádění stavebních prací ve Vaší jednotce

Jako vlastník jednotky jste oprávněn provádět rekonstrukce své jednotky podle svého přání, avšak za dodržení platných prováděcích předpisů, stavebních norem a zákonů (zejména zákona stavebního č.183/2006 Sb.). V takovém případě, pokud jsou práce realizovány v záruční době, pozbýváte nároku na záruku od developera Rezidence Šantovka s.r.o. na práce a všechny konstrukce, které byly a mohou být úpravou dotčeny.

1.5.2 Realizace rozvodů pro kuchyně

V rámci provedení přípravy pro následnou realizaci kuchyně jsou v pozicích plánovaných kuchyňských linek vyvedeny přívody vodovodu, kanalizace a rozvody elektro.

Kanalizace – přívod kanalizace je vyveden v potrubí DN 50. Samotné rozvody kanalizace je nutno vést povrchově po stěně.

Vodovod – přívod studené a teplé vody je vyveden v dimenzích DN 20. Samotné rozvody vodovodu je nutno vést povrchově po stěně.

Elektro – kabeláž pro připojení rozvodů elektro v kuchyni je ukončená v přípojné krabici. Před **započítáním prací proveďte odpojení – shození jističů el. vývodů určených pro napájení jednotlivých spotřebičů a přívodů!** Rozvody elektro je možno v rámci kuchyně provádět v příčkách. V místech obvodových betonových stěn je nutno vést rozvody po povrchu. Drážky v příčkách o maximální hloubce 20 mm a šířce 20-30 mm jsou přípustné stejně tak jako provádění pozice krabic. V případě větších rozsahů kuchyní, než je provedeno v prodejní dokumentaci prosím kontaktujte správce budovy pro konzultaci provedení vývodů.

Větrání - v přípojné krabici v kuchyni se nachází kabel pro připojení tlačítka větrání v kuchyni pro možnost nárazového zvýšení výkonu odtahu z kuchyně. Při zapojování elektroinstalace doporučujeme s tímto tlačítkem počítat a zakomponovat jej do kuchyňské linky.

1.5.3 Stavební omezení v rámci každé jednotky

Práce, úpravy, údržba, opravy atd., které jsou vzhledem k riziku poškození společných systémů nebo stavebních částí v jednotce zakázány, jsou uvedeny v následujícím přehledu:

- provádění otvorů (například vrtáním) ve fasádě,
- změny ovlivňující exteriér budovy (například oken, fasády, zábradlí, střechy, balkonů, teras atd.),
- jakékoli zásahy do systému rekuperace,
- narušení nosných konstrukcí nebo úpravy opěrných zdí či sloupů, vnitřních zdí společných se společnými prostory a sousedními jednotkami a stropů s výjimkou drobných otvorů maximální hloubce 7 cm pro zavěšení nebo instalaci např. nábytku nebo výzdoby (toto povolení se netýká drážek ve stěnách),
- narušení nebo úpravy podlahy pod dlažbou, dřevěnou podlahou,
- jakékoli práce na terase nebo balkónu, zejména jakékoli zásahy pod dlaždicemi,
- demontáž akustických a instalačních předstěn na mezibytových stěnách,
- zákaz kotvení jakýchkoliv konstrukcí do povrchové úpravy balkonu, jakékoli zásahy do zábradlí balkonů a podlah teras – např. doplňováním neprůhledných výplní narušujících vnější vzhled fasády domu,
- změny povrchové úpravy vchodových dveří do bytu ze strany orientované do společných prostor (s výjimkou doplňkových zámků) - z důvodu zachování jednotného vzhledu všech dveří v chodbě,
- provádění otvorů do zdí instalačních šachet, které jsou samostatným požárním úsekem, a dále vedení jakýchkoliv dodatečných rozvodů TZB a elektro skrz šachty,

- Nedoporučujeme kotvení v jiných místech, než jsou v současnosti vyvedeny kabely pro osvětlení z důvodu možného poškození vedení média chladu. Případné kotvení je nutno ověřit termokamerou. Pro instalaci svítidel je vymezena plocha v rozmezí 20 cm kolem stávajících vývodů.

Změna povrchové úpravy dveří ze strany orientované do bytu je možná. Následující práce, úpravy, údržba a opravy uvnitř Vaší jednotky musí být před prováděním ohlášeny správci:

- opravy, odstraňování a změny obkladů a dlažeb v koupelně tak, aby se zabránilo poškození izolace proti vodě aplikované pod obklady a dlažbou,
- veškeré práce související s rozvody vody, kanalizace či elektrickými instalacemi,
- připevňování materiálů/zařízení na terasy, balkony nebo vnějšek budovy,
- obkládačské práce v koupelnách a na záchodech,
- kuchyňská odsávací zařízení.

1.5.4 Normální pracovní doba pro stavební činnost

Provádění schválených stavebních prací uvnitř jednotek a společných prostor budovy bude probíhat v pracovní dny nebo po dohodě s SVJ.

Po dokončení prací provede Správce majetku kontrolu, že práce byly provedeny řádným způsobem a v souladu s uděleným Souhlasem.

1.5.5 Následné škody

Záruka poskytovaná developerem se nevztahuje na části jednotky, na kterých byly provedeny vlastníkem jednotky stavební nebo montážní zásahy, nebo na závady prokazatelně způsobené užíváním, které není možno považovat za běžné. Obdobně se nevztahuje na závady způsobené užíváním v rozporu s návody na užívání přístrojů, ch předmětů a instalovaného vybavení. Jestliže zjistíte závadu, která bezprostředně vyvolává riziko vzniku dalších škod na majetku, je nutné, abyste neprodleně učinili všechny nezbytné kroky k zabránění či minimalizaci těchto možných škod (například uzavřením hlavního uzávěru rozvodu vody v případě havárie vodovodního potrubí apod.).

1.6 Stěhování do Vaší jednotky

Viz Směrnice pro stěhování

Označení poštovních schránek a zvonkového tabla zajišťuje Správce domu jednotně viz příloha č. 2.

1.6.1 Informace o klíčích

1.6.1.1 Důležité informace o klíčích od jednotky

Při předání každé jednotky poskytuje společnost Rezidence Šantovka s.r.o. novému vlastníku sadu klíčů od jednotky a klíče od poštovní schránky. Klíče jsou pro každou jednotku unikátní. Pokud jste zároveň uživatelem sklepní kóje, obdržíte klíče od příslušné kóje.

V případě ztráty klíče nebo potřeby duplikátu, kontaktuje Vámi zvolenou zámečnickou službu. Majitelům garážového stání bude předán jeden ovladač garážových vrat. Pokud si budete přát další kus, správce Vám jej za úhradu zajistí.

1.6.1.2 Důležité informace ke klíčům a čipům od společných prostor v domě

Společnost Rezidence Šantovka s.r.o. poskytuje novému vlastníkov:

- klíče od vstupních dveří do bytu vč. identifikační karty,
- klíče od společných prostor domu,
- klíče od sklepní kóje,
- klíče od poštovní schránky k bytu,
- čipy od společných prostor domu a branek na střešní zahradu,
- ovladač od garážových vrat domu (pouze vlastník garážového stání).

1.6.1.3 Postup při ztrátě klíčů od společných prostor

Pokud ztratíte klíče od bytu, lze udělat kopie na základě předložení identifikační karty. V případě ztráty klíče nebo čipu od společných prostor Vaší budovy, je nutné tuto skutečnost ihned ohlásit správci objektu, který zajistí jejich zablokování. Správce Vám poté může zajistit vyrobení a vydání náhradního klíče, čipu či ovladače vrat za úhradu. Při ztrátě ovladače je nutno kontaktovat též správu, jenž zajistí dodávku nového ovladače u dodavatele garážových vrat.

1.7 Správa a provoz domu

1.7.1 Parkovací možnosti a používání garáže

V suterénu budovy je umístěno více parkovacích míst v jedné nebytové jednotce „společná garáž“. Na těchto parkovacích místech mohou parkovat pouze jejich vlastníci. Při výjezdu z garáží je vždy třeba vyčkat na uzavření garážových vrat – zabráníte tím vniknutí cizích osob do objektu a škodám na vašem majetku.

1.7.2 Přístup do garáže

Pro vjezd do garáží se používají příjezdové cesty vedoucí z areálové komunikace napojené na stávající infrastrukturu. Vrata garáží jsou sekční průmyslová vrata s elektrickým stropním pohonem.

Součástí vrat je jednotka systému ovládní vjezdu do garáží. Tato jednotka obsahuje i přijímač signálu pro auta jedoucí ven i pro auta vjíždějící. Každý uživatel s oprávněním parkovat v garážích obdrží ovladač na otevírání vrat.

V případě poruchy vrat je možné vrata pomocí nouzového manuálního otevírání otevřít. Nouzové otevření lze provést výhradně postupem dle přílohy č. 3 po předchozí konzultaci se správcem objektu.

Není možné parkování více vozidel, než je zakoupený počet parkovacích stání!!!

1.8 Výtahy

Budova je pro snadný a bezbariérový přístup do jednotlivých podlaží vybavena výtahem. Jedná se o výtah firmy TK ELEVATOR a.s. bez strojovny. Maximální nosnost kabiny výtahu je uvedena ve výtahové kabině. Výtah je vybaven bezpečnostní telefonní linkou. V případě poruchy výtahu stiskněte a držte tlačítko zvonku po dobu 5 sekund a vyčkejte, telefon provede automatické spojení s provozovatelem servisu výtahu. Výtah neslouží jako evakuační. V případě výpadku el. energie se výtah automaticky přesune do nejbližší stanice a otevře se. Manuál užívání výtahu viz samostatná [příloha č. 4.](#)

1.9 Odstraňování a likvidace domovního odpadu

Pro likvidaci odpadu jsou určeny kontejnery na tzv. běžný domovní odpad, které jsou umístěny v kóji pro popelnice. Příslušná svozová firma provádí v souladu se smlouvou uzavřenou správcem sběr domovního odpadu. Poplatek za sběr, odvoz, třídění a likvidaci domovního odpadu je stanoven podle příslušného prováděcího předpisu. Sběrné místo na tříděný odpad je umístěno v přístřešku pro popelnice.

Technické podmínky pro správné užívání bytové jednotky a nebytových prostor

2 Doporučení pro péči a údržbu jednotky

2.1 Závazky týkající se údržby

Abyste si nejen Vy, ale i ostatní vlastníci a případně Vaše příslušné SVJ udrželi právo na záruční služby, jste povinni udržovat (nebo zajišťovat údržbu) určité předměty a zařízení či vybavení. Zodpovědnost za údržbu spočívá vždy na vlastníkovi příslušného předmětu, zařízení či vybavení.

2.1.1 Co vlastníte Vy osobně a co vlastníte společně s dalšími vlastníky

Přesné hranice Vaší jednotky jsou vymezeny (vyobrazeny a definovány) v „Prohlášení vlastníka“. Zde obsažené plány udávají také velikost podlahové plochy Vaší jednotlivé jednotky. Součástí této podlahové plochy jsou i nenosné zdi a příčky, které jsou umístěny uvnitř jednotky. Oddělovací (obvodové) zdi Vaší jednotky a interiérové nosné zdi Vaší jednotky patří ke společné části domu (vyjma instalačních přízdívek). Všeobecným principem je to, že každý vlastník jednotky vlastní konečnou úpravu zdí (omítku, nátěr, obklady atd.), podlahy (dřevěné lamely, dlaždice atd.) a stropů (omítku, nátěr atd.) v každé místnosti to, co není zahrnuto do těchto konečných úprav, je společnou částí domu.

Systémy rekuperace, hlavní elektrické rozvody, hlavní stoupačky domovních instalací včetně instalačních jader a kompletní systém topení apod. jsou společnou částí domu. Elektrické rozvody uvnitř Vaší jednotky, které vedou od měřidla umístěného mimo jednotku k bytové rozvodnici a z ní k různým spotřebičům, vypínačům, světlům či zásuvkám, jsou individuálním vlastnictvím vlastníka jednotky. Hlavní zdroj vytápění objektu – tepelné čerpadlo je společná součást domu.

2.1.2 Měřicí přístroje a hlavní rozvodné panely

Při přebírání klíčů od své jednotky jste byli seznámeni s tím, kde jsou ve Vaší jednotce umístěna důležitá zařízení, uzávěry a měřidla.

Zde je seznam těchto zařízení:

- hlavní uzávěry vody a vodoměry studené a teplé užitkové vody pro jednotku – jsou umístěny v podhledech pod revizními dvířky:
 - byty 1+kk – v chodbě ve vstupu,
 - byty 2+kk – v technické místnosti,
 - byty 3+kk – na WC nebo v koupelně,
 - byty 4+kk – v technických místnostech a koupelnách,
- hlavní elektrický panel s jističi a elektroměr s hlavním jističem jednotky - jsou umístěny v technické místnosti (v 1+kk u vstupních dveří),

- hlavní uzavěr vody k topení a měřič tepla – se nachází v technické místnosti v rozdělovači podlahového vytápění, měřič tepla se nachází na chodbě v patrovém rozvaděči topné vody (v 1+kk se nachází v chodbě u vstupních dveří),
- hlavní uzavěr systému chlazení v bytové jednotce – se nachází v podhledu v technické místnosti (v 1+kk a 3+kk v podhledu v koupelně),
- připojení na MaR – ovládání systému vytápění a chlazení – hlavní termostat je umístěn v obývacím pokoji a v ostatních pokojích jsou umístěny pouze podružné termostaty.

2.1.3 Udržování výrobků a vnitřního prostředí Vaší jednotky

Za činnosti a dodržování podmínek uvedených níže zodpovídáte Vy jako vlastník jednotky. Údržba výrobků a vybavení jednotky nespadá do sjednaných záručních služeb společnosti Rezidence Šantovka s.r.o. Proto dbejte na jejich dodržování v rámci daných klimatických možností.

- Vnitřní teplota musí být v průběhu celého roku udržována nad hodnotou +20 °C.
- Vlhkost vzduchu uvnitř bytu se musí pohybovat v rozmezí od 45 % do 55 % a teplota v rozsahu 20 až 23 °C pro dřevěné podlahy. Aby se zabránilo rosení oken a růstu plísní, musí být relativní vlhkost vzduchu do 55 %, teplota 20 °C.
- Pravidelné čištění filtrů u rekuperačních jednotek a systému rekuperace.
- Průběžná kontrola a v případě potřeby výměna elektrických pojistek či jističů.
- Průběžná kontrola a v případě úkapů provést výměnu těsnění potrubí, umyvadel, van a sprchových koutů či záchodů.
- Péče a obnova silikonových tmelů (spoj mezi obkladem či dlažbou a zařizovacím předmětem: vany, sprchové kouty, umyvadla, záchodové mísy, bidety apod.)
- Čištění odtokových sifonů – vany, umyvadla atd. Při používání přípravků obsahujících hydroxid sodný je nutno dodržovat stanovený postup uvedený na výrobku. Maximální teplota, které může být vystaven plastový sifon je 70 °C.
- Obnova a čištění keramických dlažeb teras.
- Čištění a kontrola WC nádrží.
- Čištění zahradních a terasových vpustí.
- Seřizování oken a dveří.

2.1.4 Při údržbě společných prostor se od Vás očekává

Z hlediska veřejného zdraví, bezpečnosti a udržení vysokého standardu bydlení musí čistotu společných prostor, především vchodů, chodeb, vstupních hal, schodišť, okolních pozemků atd., udržovat všichni uživatelé. Každá osoba, která způsobí znečištění společných prostor, je povinna znečištění ihned odstranit.

Vlastníci jsou povinni zajistit, aby v jednotkách nebyly skladovány žádné zápalné, hořlavé, zapáchající nebo jinak nebezpečné látky. Rovněž manipulace s otevřeným ohněm není dovolena. Je zakázáno používat na balkonech, terasách a předzahrádkách zahradní grily a podobná zařízení pracující s otevřeným ohněm. Dále by vlastníci měli zajistit, aby předměty uložené ve sklepních kójkách nebyly zdrojem hmyzu, hlodavců nebo hygienických nedostatků.

Dále je zakázáno krmení jakýchkoli volně žijících živočichů (zejména holubů, koček apod.). Je zakázáno ve společných prostorách budovy kouřit.

2.2 Specifikace některých stavebních prvků

2.2.1 Odvodnění střech a teras + venkovních ploch

Střešní a terasové vpusti, vnitřní a venkovní čistící kusy – veškeré dešťové svody je nutno udržovat v průběhu roku minimálně 2x čistit. Svod dešťové vody je sveden na střechách a terasách pomocí vpustí. Veškeré vpusti je potřeba minimálně 2x ročně čistit a provádět jejich kontrolu čistoty. Pozice vpustí viz příloha č. 5. Čištění vpustí na střeše a venkovních geigrů provádí pracovník správy budov, stejně tak jako odvodňovacího žlabu před garážemi a uličních vpustí v komunikaci. Čištění svodů na terasách provádí nájemník, pozice viz příloha č. 5.

2.2.2 Balkony a terasy

Povrchovou nášlapnou vrstvu balkonů a lodžii tvoří keramická, mrazuvzdorná, protiskluzná dlažba.

Návod na údržbu keramických teras najdete v příloze č. 6.

2.2.3 Okna a balkonové dveře

Ve Vašem bytě jsou osazena hliníková okna a balkonové dveře s trojsklem. Okno je vybaveno kováním s polohami:

- **Zavřeno** – klika směřuje dolů, křídlo uzavřeno v rámu (uzavírací body jsou uzavřeny).
- **Otevřeno** – klika v poloze vodorovné, okno lze otočit okolo boční svislé osy v úhlu až 180° (dle možností přilehlých konstrukcí). V otevřené poloze se nesmí křídla oken a balkonových dveří zatěžovat. Okenní křídlo v otevřené poloze není fixováno. Na tuto skutečnost je nutno pamatovat, neboť účinkem proudění vzduchu může být křídlo samovolně zavřeno či plně otevřeno, čímž hrozí poškození výrobků či okolních konstrukcí a zařízení.
- **Ventilace** – klika směřuje nahoru, okno lze vyklopit podle spodní vodorovné osy, čímž vznikne prostor mezi rámem a křídlem v horní části okna.
- **Mikroventilace** – klika směřuje šikmo vzhůru, okno se po obvodu nedolehne pevně k rámu, ale je stále zavřené = je zajištěno proudění vzduchu.
- Změna poloh klik okenního kování se musí provádět zásadně při zavřeném okně či balkonových dveřích, neboť jinak hrozí uvolnění křídla v horním závěsu, které může zapříčinit poškození výrobku či okolních konstrukcí či zranění uživatele.
- Při instalaci vnitřních žaluzií na okna je nutné dbát jejich správného připevnění, a to k zasklívacím lištám, nikoli k samotnému rámu okna (křídla).

Při nesprávné instalaci žaluzií nebo manipulací s oknem může dojít k poškození okna. Nesprávná instalace či manipulace může být příčinou ztráty záruky. Návod na seřízení oken a balkonových dveří najdete v příloze č. 7.

2.2.4 Zámečnické prvky (skleněné zábradlí a paravany)

Použité zámečnické výrobky nevyžadují prakticky žádnou běžnou údržbu. Čištění lze provádět běžnými saponátovými prostředky (bez abrazivních částic).

2.2.5 Venkovní žaluzie

Stahování a vytahování žaluzií je možné provést pomocí elektrického pohonu pomocí tlačítek. Pro nastavení ovládání žaluzií se řiďte návodem k tomuto zařízení dodaným dodavatelem příloha č. 8.

Výrobek nevyžaduje mimořádnou údržbu a mazání ovládacích mechanismů. Údržba žaluzií spočívá v opatrném omytí lamel a svislých vodících lišt vlažnou vodou a neagresivním saponátem tak, aby nedošlo ke zdeformování hliníkových lamel.

Doporučujeme provádět pravidelnou kontrolu a údržbu venkovních žaluzií.

PRAVIDELNÁ KONTROLA STAVU: trvalé funkce žaluzií (rovnoměrné vytahování a spouštění), stav a míru znečištění lamel, opotřebení vytažovacích pásků a žebříků, stav vodiček, vodících lišt a vynašečů, správnou funkci koncových spínačů, hlučnost chodu.

Dbejte na opatrné čištění stínících lamel, aby nedošlo k jejich promáčknutí nebo jinému poškození. Při čištění oken výrobek nastavte do takové polohy, aby nemohlo dojít k jeho poškození a aby nebránil v čištění. Chraňte výrobek před znečištěním při stavebních úpravách a při malování. Při síle větru nad mezní hodnotu 38 km/hod se musí žaluzie a motorovým ovládáním bez čidla vytáhnout nahoru do horní polohy, aby nedošlo k jejímu poškození nebo k poškození jejího okolí.

2.3 Technické systémy a vybavení

2.3.1 Systém vytápění a rozvod teplé vody

Zdrojem tepla ve Vašem domě je tepelné čerpadlo, které dodává topnou vodu do systému podlahového vytápění a do chladicí vodu do systému chlazení.

Systém vytápění je veden od tepelného čerpadla k jednotlivým patrovým rozvaděčům. Zde jdou umístěny měřící body jednotlivých bytů s kalorimetry. Od patrových rozvaděčů je vedeno potrubí vytápění k jednotlivým bytovým rozdělovačům.

V jednotce je nainstalováno podlahové vytápění. Rozdělovací stanice podlahového vytápění jednotlivých bytů jsou na vstupu opatřeny směšovacím uzlem s čerpadlem, umožňujícím úpravu teploty topné vody vstupující do podlahového vytápění a regulaci vytápění jednotlivých bytů v režimu zapnuto/vypnuto dle požadavku regulace na základě teploty vzduchu v referenční místnosti bytů a časového programu.

Směšovací uzel tvoří uzavírací dvoucestný ventil s termoelektrickým pohonem, jako vstříkovací ventil je použit rohový kombi-ventil s termostatickou hlavici s odděleným teplotním čidlem snímající teplotu topné vody za směšováním, potrubní zkrat, teplovodní oběhové čerpadlo a uzavírací kulový kohout na zpětném potrubí.

Na těle kombi-ventilu je nastaven jmenovitý průtok pro daný byt, na termostatické hlavici požadovaná teplota topné vody vstupující do podlahového vytápění (40 °C, alt 45 °C). Na vstupu do rozdělovače je za směšováním instalován havarijní termostat zabraňující překročení teploty topné vody nad 55 °C (dodávka profese elektro).

Chod celé otopné soustavy je automatický bezobslužný, pouze s občasou kontrolou obsluhy (kontrola chodu a těsnosti zařízení). Tepelné ztráty bytového domu budou pokryty převážně podlahovým vytápěním. Pouze v koupelnách jednotlivých bytů jsou instalována elektrická přímotopná trubková otopná tělesa, které jsou opatřeny samostatně nastavitelným termostatem. Vodoměry k jednotlivým jednotkám jsou umístěny uvnitř jednotek a jsou přístupné dvířky v podhledu. Odečty se provádí dálkově popř. správce domu provádí 1x ročně kontrolní odečty veškerých měřidel. Měřič spotřebovaného tepla (kalorimetr) je umístěn ve společné části domu (chodbě sousedící s bytem).

ŽÁDÁME UŽIVATELE, ABY JAKÝMKOLIV ZPŮSOBEM NEZASAHovali DO ROZDĚLOVAČE PODLAHOVÉHO VYTÁPĚNÍ. NEPROVÁDĚLI SAMOVOLNOU REGULACI BEZ ODBORNÝCH ZNALOSTÍ. NEODBORNÝ ZÁSAH MÁ VLIV NA FUNKČNOST CELÉHO OTOPNÉHO SYSTÉMU.

2.3.2 Chlazení – chladicí stropy

Objekt je vytápěn tepelným čerpadlem jako hlavním zdrojem pro vytápění i pro ohřev teplé užitkové vody. Při provozu tepelného čerpadla je využívána pro každou bytovou jednotku topná voda a teplá užitková voda a zároveň lze využít i chladnou vodu pro chlazení v bytových jednotkách. Chlazení je ve vybraných jednotkách realizováno pomocí chladících stropů. Takovéto chlazení je umožněno pouze klientům, kteří si jej objednali při zakoupení bytu.

Jedná se o pasivní typ chlazení. Vzhledem k tomu, že vzniká jako přirozený produkt při regeneraci vrtů tepelných čerpadel, je chlazení bez prakticky bez nároků na náklady. Chlazení v bytech může být pod omítkou nebo pod sádkartonovým podhledem.

Ovládání teplot je prováděno pomocí termostatu, který po nastavení teploty udržuje danou teplotu v místnosti. Jelikož se jedná o pasivní chlazení, náběh tepot je pozvolnější, proto je doporučováno, aby se chlazení nevypínalo (na ventilech) a nechalo se v provozu (provoz chlazení je nákladově minimální).

Chlazení je bez nároku na údržbu. Hlavní regulační uzel je umístěn v podhledu ve vstupní chodbě (u 1+kk a některých 3+kk v koupelně). Uzel se skládá z uzavíracích ventilů a regulačních armatur, které jsou řízeny automaticky na základě teploty a vlhkosti (čidla jsou umístěny v bytové jednotce). Vzhledem k tomu, že je chladná voda vedena ve stropě pomocí plastových hadic, není možné kotvit cokoli do stropu bez toho, aniž by byla ověřena poloha vedení chladné vody. V případě takovéto havárie je nutné uzavřít okruh na uzavíracích armaturách v podhledu.

2.3.3 Kanalizace a vodovodní rozvody

Potrubí kanalizace ve Vašem domě je provedeno z kvalitních materiálů se zlepšenými akustickými vlastnostmi a bylo provedeno ve shodě s českými stavebními normami vč. tlakových zkoušek. Než jste se do domu nastěhovali, byly i tyto rozvody prohlédnuty a vyzkoušeny. Při užívání jednotky zabraňte vnikání vlasů, mastnoty, nití, nebezpečných látek (benzin, líh, rozpouštědla, ředidla apod.) atd. do kanalizačního systému. Zjistíte-li, že se v potrubí hromadí voda nebo že potrubí působí nadměrný hluk, je potřeba zkontrolovat následující části:

- Odpadní potrubí, pokud vám vytekla pračka nebo myčka na nádobí, zkontrolujte, zda není ucpané odpadní potrubí až po napojení na stoupačku. Pokud není možno zjistit, zda nebo kde je odpadní potrubí ucpané obraťte se prosím na správce.
- Spoje a upevnění – uniká-li voda rozšířeným nebo poškozeným spojem na potrubí, obraťte se prosím v záruční době na reklamační oddělení společnosti Rezidence Šantovka s.r.o., po uplynutí záruky na správce. V případě, že je nutná bezodkladná oprava, postupujte podle pokynů uvedených v kapitole 1.2 tohoto manuálu uživatele.
- Bouchání ve vodovodním potrubí. V místech, kde je vysoký tlak vody, můžete někdy zaslechnout bouchání nebo klepání způsobené náhlým uzavřením vypouštěcího kohoutku – ventilu – baterie. Příčinou hluku mohou být také opotřebované nebo uvolněné podložky a matice, uvolněné součásti kohoutů, špatné či opotřebované těsnění nebo vzduch v potrubí. Při normálním provozu může v potrubí dojít ke slabému klepání, způsobovanému zejména myčkami a pračkami, jejichž mechanické ventily se uzavírají velmi rychle a vytvářejí tlakovou vlnu postupující potrubím. Většina uživatelů dokáže bez problémů rozeznat obvyklé zvuky v systému. Hlasité klepání může upozornit na potřebu objednání opravy. Hluk, způsobený obvykle roztahováním a smršťováním odpadního potrubí vlivem změn teploty vody, neznačí nic mimořádného.
- Nízký tlak vody – objekt je vybaven regulačním tlakovým ventilem, jenž vyrovnává tlak v potrubí od distributora vody tak, aby bylo zajištěn stálý stejný tlak v potrubí, v případě nedostatečné dodávky vody, tj. nízkému tlaku kontaktujte správu objektu, který je zaškolen na úpravu,
- Uzavírací ventily a armatury – k zajištění správné funkce vodovodních armatur (např. u umyvadel, van, sprch. koutů, kuchyňských linek, záchodových mís či bidetů) je zapotřebí občasné pročištění vnitřních sítok (zejména po opětovném napojení jednotky či objektu na zdroj vody po předchozím výpadku).
- Venkovní odběr vody (kempr) – byty vybaveny venkovní vodovodní přípojkou vody (1. NP – předzahrádka a 5. NP). Tento ventil je určen pro odběr vody pro závlahu. Ventil je nezámrzný, bezúdržbový. Hlavní uzavírací ventil pro kempr je umístěn v 1. NP u hlavního uzávěru vody za kuchyňskou linkou, v bytech 5. NP je umístěn v podhledu u hlavního uzávěru vody.

2.3.4 Elektrické instalace

Měření spotřeby elektrické energie je přímé, fakturační, samostatně pro každý byt. Elektroměry jsou umístěny v samostatné skříní v 1. NP. Bytové rozvaděče jsou umístěny v technických místnostech bytů, a kde nejsou technické místnosti, tak ve vestavných skříních v předsíních jednotlivých bytů. Rozvaděče jsou v provedení zapuštěném, s dveřmi, IP30. Instalace v bytě je chráněna proudovými chrániči s jističi, které zabezpečují přívod elektrického proudu do elektrických obvodů. Jednou za čtvrt roku je třeba zkontrolovat jejich funkci pomocí testovacího žlutého tlačítka umístěného na proudovém chrániči.

Během začátku bydlení se mohou vyskytnout některé problémy s elektrickou instalací. Pokud nefungují zásuvky ve zdi, zkontrolujte nejprve jističe. Jestliže jsou jističe vypnuty, pak jsou ve změněné poloze. Zcela je vypněte a zase zapněte. Pokud jističe stále vypadávají, obraťte se na správce. Při výměně žárovek, zářivek a úsporných světelných zdrojů se prosím

podívejte na označení udávající u každého spotřebiče maximální možný výkon žárovky. Namontujete-li žárovku s vyšším výkonem, vystavujete se riziku elektrického zkratu a případně požáru. Žárovky zásadně vyměňujte při vypnutém jističi příslušného el. obvodu. Může se stát, že při současném využívání příliš mnoha spotřebičů (například žehličky, vysavače a případně i vysoušeče vlasů) mohou mírně pohasnout světla. To je normální reakce na tak vysoké nároky na energii.

Převod Smlouvy o odběru elektrické energie provede v rámci předání a převzetí bytu Rezidence Šantovka s.r.o.

2.3.5 Telefonní, televizní a rozhlasový signál, kabelová televize, internet

Televizní příjem a rozhlasový příjem prostřednictvím společné televizní antény – dům je vybaven společnou televizní anténou pro příjem digitálních televizních signálů a FM rozhlasu, páteřním kabelem je rozvod sveden do rozvodnice RSLP, odtud jsou napojeny kabelem rozvodnice jednotlivých bytů. Zásuvky jsou umístěny v obytných místnostech. Pro připojení je nutné kontaktovat distributora pro připojení ve smyslu uzavření smlouvy o poskytování služeb (viz předané kontakty – NORDIC TELECOM).

2.3.6 Domovní telefon, domácí vrátný

Ve vchodu do objektu je umístěno tablo s tlačítky a s audio a video modulem. Stisknutím tlačítka se aktivuje příslušný bytový hlasový domácí telefon a z tohoto telefonu je možno otevřít příslušné dveře elektrickým vrátným. U vstupních dveří do bytu je zvonkové tlačítko. Vstupní dveře do domu jsou opatřeny zvonkovým tablem a elektromechanickým zámkem, který je vždy po uzavření zamkne. Domácí telefon zámeček odjistí a umožní tak otevření dveří. Podrobný popis domovního telefonu viz *příloha č. 9.*

2.3.7 Příprava pro instalaci elektrické zabezpečovací signalizace

Není standardně provedena. Instalována pouze zásuvka pro případnou instalaci nad rozvaděči elektro.

2.3.8 Detektory kouře

Každý byt je vybaven opticko-kouřový hlásičem s bateriovým zdrojem a akustickou signalizací. Hlásič je osazen v předsíni každého bytu. Bateriové zdroje je třeba pravidelně kontrolovat a v případě ztráty napětí (začne vydávat zvukový signál) vyměnit. Návod na výměnu bateriového zdroje naleznete v *příloze č. 10.*

2.3.9 Výměna vzduchu v bytové jednotce

K větrání obytných prostor je instalována kompaktní větrací jednotka do vnitřního prostředí s rekuperací tepla. Jednotka je umístěna v technické místnosti v bytech 2kk a výše, nebo v podhledu u každého bytu samostatně.

Ovládání jednotky zajišťuje automatická regulace, zajišťující řízení obou ventilátorů, teplotu přiváděného vzduchu, ovládání by-passu, protimrazovou ochranu namrzání výměníku, signalizaci provozních a poruchových stavů, ovládání uzavíracích klapek. Na WC, koupelně a kuchyni mohou být tlačítka pro jednorázové navýšení výkonu pro rychlé odvětrání.

K jednotlivým bytům je vedeno přívodní a odvodní stoupací potrubí společně pro několik bytů. Větrání bytů je řešeno rovnotlacc. Čerstvý upravený vzduch je distribuován potrubní sítí do pobytových prostor (ložnice, pokoje) a odtahován přes přilehlé technické a hygienické místnosti (toalety, kuchyně). V kuchyních nad sporákem musí být uživatelem jednotky osazena recirkulační digestoř s aktivním uhlíkovým filtrem o doporučeném vzduchovém výkonu minimálně 200 m³/h.

Jako distribuční prvky jsou použity stěnové štěrby (pro přívod i odvod vzduchu) a talířové ventily (pro odvod vzduchu). Návod na použití najdete v příloze č. 11.

2.3.10 Ovládání vytápění a chlazení bytu – ovládání MaR

Ovládání chlazení, vytápění a větrání v bytě je zřízeno centrálně přes profesi MaR (měření a regulace). Cílem je tato zařízení ovládat na jednom místě. Bylo zvoleno webové rozhraní přístupné z elektronických zařízení (PC, mobilní telefon, ...). Pro ovládání byla zpracována samostatná příloha. Najdete ji jako přílohu č. 1.

2.3.11 Schránkové tablo

Návod na údržbu listovních schránek najdete v příloze č. 12.

2.4 Revize

2.4.1 V jednotkách

Ve všech jednotkách jsou před kolaudací, resp. předáním provedeny příslušné odborné revizní zprávy na instalované rozvody inženýrských sítí. Jedná se zpravidla o rozvody a lhůty:

Doporučené lhůty četností:

- elektro silnoproud (230 příp. 400 V) od hlavního jističe u měřidla 1x za 5 let
- elektro slaboproud (telefony, STA apod.) 1x za 5 let
- rozvody kanalizace pouze kontrola těsnosti viditelných částí 1x za 10 let
- rozvody vodovodního potrubí pouze kontrola těsnosti viditelných částí 1x za 10 let

Nové revize nebo odborné prohlídky po uplynutí předepsaných lhůt si zajišťuje vlastník jednotky na vlastní náklady příp. hromadně zajišťuje SVJ po dohodě. Revizní zprávy byly předány Vašemu správci.

2.4.2 Ve společných prostorech

Ve společných prostorech až k napojení na jednotlivé jednotky jsou před kolaudací provedeny příslušné odborné revizní zprávy (tzv. výchozí revizní zprávy). I zde je nutné provádět opakované revize. Revize zajišťuje správce objektu.

Doporučené lhůty četností:

- elektro silnoproud (230 příp. 400 V) k hl. jističi jednotky 1x za 5let,
- elektro slaboproud (telefony, STA aj.) k odbočce do jednotky 1x za 5 let,
- hromosvod 1x ročně vizuální kontrola, revize 1 x za 4 roky,
- výtah každé 3měs. pravidelná preventivní údržba, odborná zkouška 1x za 3 roky, inspekční prohlídka 1x za 6 let,
- servis vzduchotechniky 1x ročně,
- servis tepelného čerpadla 1x ročně,
- revize protipožárních ventilů 1x ročně,
- revize protipožárních klapek 1x ročně,
- revize protipožárních uzávěrů 1x ročně,
- světlík je bezúdržbový,
- nouzové osvětlení (PBZ) 1x ročně,
- kabelové trasy společných prostor 1x ročně,
- rozvaděče společných prostor 1x ročně,
- PO a BOZP 1x za rok, 1x za 6 měsíců,
- servis garážových vrat 1x ročně,
- střešní plášť 1x za 8 let,
- rozvody kanalizace – pouze kontrola těsnosti viditelných částí 1x za 10 let,
- rozvody vodovodního potrubí – pouze kontrola těsnosti viditelných částí 1x za 10 let.

Nové revize nebo odborné prohlídky po uplynutí předepsaných lhůt zajišťuje SVJ prostřednictvím správce domu na náklady vlastníků. U specifických objektů, např. s větším počtem nebytových jednotek, hromadných garáží apod., platí kratší lhůty četnosti prohlídek a revizí dle příslušných prováděcích předpisů. Množství tzv. pravidelných revizí se může lišit podle vybavení nemovitosti. Uvedené lhůty mohou být v průběhu doby prováděcími předpisy změněny. Revizní zprávy byly předány Vašemu správci.

Neprovádění revizí po realizaci stavby dle příslušných prováděcích předpisů může vést ke ztrátě záruky na dané zařízení. Revize zařízení spadá pod běžnou údržbu a není možno ji požadovat po reklamačním oddělení v rámci záruční lhůty! V případě reklamované vady, která by mohla souviset s prováděním pravidelných revizí má zhotovitel příp. reklamační technik právo po Vás žádat předložení protokolu (revizní knihy) jako doklad o pravidelně prováděných revizích. Je potřeba, abyste si tyto doklady řádně uschovali.

2.5 Systém osvětlení

2.5.1 Osvětlení jednotky

Osvětlení v jednotce sestává z el. vývodů pro světla na stropě nebo na stěnách ve všech místnostech, vyjma místností s již instalovanými svítidly. Svítidla jsou běžně dodávána a instalována pouze do koupelen (na strop), na záchody a technických místností. V případech, kdy jsou na balkonech instalována svítidla a příp. zásuvky na 230 V, jsou v předepsaném venkovním provedení, vypínače k těmto svítidlům jsou umístěny uvnitř jednotky.

2.5.2 Osvětlení pro společné prostory, garáže a schodiště

Svítidla u vstupních dveří do domu, před garážovými vraty, v garážích a společných chodbách se zapínají automaticky pohybovými senzory. Dále je zde umístěno tzv. nouzové osvětlení, a to na schodištích, ve společných chodbách i v garážích. V případě výpadku el. energie bude toto osvětlení napájené vlastním nouzovým zdrojem pracovat po dobu minimálně 60 minut.

2.5.3 Veřejné osvětlení

K osvětlení komunikací a chodníků bylo instalováno veřejné osvětlení a areálové osvětlení. Svítidla veřejného osvětlení jsou ve správě TSMO. Areálové osvětlení je ve správě správce areálu.

2.5.4 Čištění svítidel

Pro udržení částí osvětlení v čistotě a dobrém stavu doporučujeme čistit je mokřým hadrem a sklo omývat vodou. Chraňte je před stykem s chemikáliemi a k čištění lamp nepoužívejte utěrky z měkkého papíru. Při čištění svítidel musí být vypnutý jistič světelného okruhu a dodržena BOZP. Zvláštní pozornost je nutno věnovat správnému postupu při snímání a zpětné instalaci skleněných krytů! Nesprávnou manipulací může být následně snímání krytů značně obtížné.

2.6 Vybavení koupelen a předměty

2.6.1 Keramické vybavení

Sanitární keramika (např. umyvadla, záchodové mísy, popř. bidety) je odolná vůči rozdílům teploty studené a horké vody, přesto nedoporučujeme prudce vylévat do umyvadla větší množství vařící vody. Glazura je odolná vůči drobnému poškrábání. Zabraňte však pádu tvrdých předmětů do sanitární keramiky.

2.6.2 Zařizovací předměty

Návod na údržbu najdete v příloze č. 13.

2.6.3 Zástěny k vaně a do sprchových koutů

Záruka platí na všechny vlastnosti všech dodaných produktů, na jejich vzhled a kvalitu povrchu. Nevztahuje se pouze na poškození způsobená mechanickými nebo chemickými vlivy (například nevhodným ošetřením povrchu) a na poškození způsobená nevhodným použitím výrobku.

UPOZORNĚNÍ: Některé typy sprchových zástěn mohou mít nižší třídu nepropustnosti (např. 65 % nebo 80 %). Protékání vody spoji těchto zástěn není předmětem reklamace! Stejně jako ostatní materiály, vyžadují i sklo či plast sprchové zástěny pravidelné čištění a údržbu čistícími prostředky k tomu určeným. Kvalitu prosklení můžete poničit např. chemikáliemi, nevhodným používáním nebo nedostatečnou péčí. K údržbě lze použít jemný mycí prostředek, nepoužívejte prostředky na drhnutí ani prášky, agresivní alkalické nebo kyselé čistící přípravky ani ostré předměty.

2.6.4 Uzavírací kohouty, uzávěry a armatury

Běžné uzavírací armatury (baterie) a kohouty používané v kuchyních, koupelnách a na záchodech vyžadují velmi málo údržby nebo jen standardní péči. K čištění používejte pouze prostředky na chromové vodovodní baterie. Poškození louhy či kyselinami nelze uznat jako reklamační závadu.

2.7 Vnitřní povrchy

2.7.1 Povrchová úprava vnitřních stěn a jejich drobné opravy

V průběhu životnosti stavby může vlivem postupného vysychání stavebních materiálů (např. cihel) a celkového usazování stavby docházet k drobným prasklinám na vnitřních i obvodových stěnách nebo stropech ve Vaší jednotce.

Běžné praskliny způsobené sedáním objektu, objemovými a tepelnými změnami se nepovažují za vadu konstrukce, jde o trhlinky do velikosti 0,2 mm a posouzené dle pravidel ČSN, která stanovuje odstupovou vzdálenost pro vlastní posouzení. Trhlinky se dle této normy posuzují ze středu místnosti, a ne z odstupové vzdálenosti menší jak 2 m.

2.7.2 Sádrové omítky

Vnitřní sádrové omítky velmi dobře přenášejí teplo a přispívají k tepelné pohodě v bytě. Sádrové omítky jsou vysoce paropropustné a mají schopnost částečně pojmout momentální vyšší vzdušnou vlhkost, uložit ji v sobě a následně ji (v době nižší vzdušné vlhkosti) opět uvolnit do ovzduší. Sádrové omítky by proto měly být vždy opatřeny pouze prodyšnou interiérovou barvou. V případě oprav drobných poškození omítky (škrábance, vrypy apod.) je vhodné opravu provést pomocí jemných sádrových, nebo pastovitých brousitelných stěrek, např. *Uniflot Finish*. Povrch opět přemalovat prodyšnou interiérovou barvou *Primalex plus - mat*. **Nedoporučujeme dodatečné nalepení tapet! Povrch je potřeba dodatečně upravit.**

2.7.3 Vnitřní malby

Malby jsou provedeny bílou interiérovou barvou ROKOUNIMAL EXTRA (RK 819). Nátěr je otěruvzdorný, tedy, pokud se otřete o stěnu, barva vás nezašpiní. Nátěr není omyvatelný. Nedoporučujeme přemalování barevnou malbou do 2 let od dokončení stavby. V případě vzniku prasklin na omítce by byla oprava viditelná.

Plíseň na vnitřních stěnách

Dočasně se může objevit na záchodech, v koupelnách, kuchyních a jiných místnostech zejména brzy po výstavbě, kdy prostory ještě vysychají. Stálá vysoká vlhkost na vnitřních plochách v místnostech bez dostatečného topení a pravidelného větrání je příčinou tvorby plísní. Při výstavbě se používá velké množství vody (základy, zdivo, omítky, beton atd.), která se pak postupně odpařuje. Jestliže se vyskytne plíseň, je nutno ji před opětovným malováním nejprve odstranit. Je možno použít běžně dostupné a osvědčené přípravky (například SAVO proti plísním apod.), po likvidaci je vhodné seškrábat silnější vrstvu staré malby nebo nátěru.

UPOZORNĚNÍ: Je důležité zajistit optimální klimatické podmínky v pokojích. Teplotu vzduchu v pokojích 20-23 °C a relativní vlhkost vzduchu 45-55 %. Při nízké relativní vlhkosti vzduchu vystavujete stavební konstrukce extrémnímu vysušení, při vysoké hrozí vznik výše popsanych jevů.

2.8 Dřevěné podlahy

- **Základní čištění** – V obytných prostorech se provádí každý den, nebo podle potřeby. Nejčastěji se pro základní úklid používá vysavač, který zbaví povrch hrubých nečistot a prachu.
- **Běžné čištění** – běžným údržbovým čištěním bude odstraněn prach, který ulpěl na podlaze. Toto je zpravidla třeba při mírném zatížení každé 2 týdny, při středně silném zatížení cca jednou týdně nebo častěji a při zvláště silném zatížení denně. Stačí setřít na vlhko čistícím prostředkem Mistral. Stírejte vždy v podélném směru lamel a postupujte podle návodu na obalu výrobku.
- **Důkladné čištění** – Důkladné čištění by mělo být prováděno pouze tehdy, když je podlaha silně znečištěna a nečistoty již nelze při běžném čištění odstranit. Toto lze očekávat zpravidla při mírném zatížení (např. v obytných místnostech a ložnicích) cca každých 12 měsíců, při středním zatížení (např. chodby, schodiště nebo kancelářské prostory) cca každých 6-12 měsíců a při zvláště silném zatížení (např. restaurace, obchody nebo školy) cca každých 3-6 měsíců. Mimo to po pokládce nebo když podlaha dosáhne častým nanášením ošetřovacího prostředku nevzhledného povrchu. Snižte před každým důkladným čištěním teplotu Vašeho podlahového vytápění. Setřete Vaši parketovou nebo dřevěnou podlahu prostředkem Mistral vždy v podélném směru lamel. Poté naneste prostředek na údržbu Perlage Oro podle návodu uvedeném na lahvi. Vše je uvedeno v návodu na údržbu podlah – příloha č. 14.

UPOZORNĚNÍ: Třívrstvá parketa je vyrobena z přírodních materiálů. Vysoká vlhkost způsobuje roztažení dílců a nízká vlhkost způsobuje vznik spár a deformaci. Proto je důležité zajistit optimální klimatické podmínky v pokojích. Teplotu vzduchu v pokojích 20-23 °C a relativní

vlhkost vzduchu 45-55 %. Při nízké relativní vlhkosti vzduchu vystavujete podlahu extrémnímu vysušení. U třívrstvé parkety dochází časem ke změně barevnosti dřeva. Tento jev je u dřeva běžný. Výše uvedené vlastnosti dřeva (změna barvy vlivem slunečního záření, změna objemu vlivem klimatických podmínek, mechanické poškození jako např. důlky od podpatků, škrábance od bot, vysavače či nábytku apod.) nejsou předmětem reklamace. Aby se omezila tvorba trhlin, je vhodné se vyvarovat položení koberců nebo jiných tepelně izolujících materiálů. Pro zaručení udržení dostatečné rovnováhy obsahu vlhkosti ve dřevě je obzvláště důležité zachovávat přiměřenou relativní vlhkost vzduchu (45-60 %), aby se tak předešlo případným smršťováním v důsledku vysušení, s tvorbou trhlin nebo spár o to širších, čím širší jsou podlahové prvky a čím menší je rozměrová stálost vybraného druhu dřeva. Z důvodů rozměrové stálosti a komfortu nesmí teplota vyhřívané podlahy překročit 26-27 °C.

2.9 Keramické dlaždice a obklady

Povrch keramických dlaždic a obkladů lze lehce a rychle čistit teplou vodou se saponátem nebo s dezinfekčními prostředky, nebo speciálními saponáty na obklady, podle pokynů výrobce. Tímto způsobem vyčistíte povrch a nepoškodíte přitom spárování. Dlaždice dobře odolávají vlivům běžných saponátů používaných v domácnostech a obsahujících rozpuštěné kyseliny či alkálie. Záruka platí, pouze při dodržení zásad správné údržby.

Údržba spár mezi dlaždicemi

Nejběžnějším problémem při čištění jsou spáry mezi dlaždicemi a obklady v koupelně, na WC. Přílnavost silikonových tmelů k podkladu v koupelně je nutno po cca půl roce zkontrolovat a případně tmely obnovit. Tato skutečnost spadá do údržby a klient si ji zajišťuje sám. Zašpinění či deformace spár nebo silikonových, cementových a akrylátových tmelů nepodléhá reklamaci.

2.10 Užívání a údržba stavebních výplní – okna

Při manipulaci s křídlem je nutné postupovat dle manuálu viz *příloha č. 7*.

2.11 Údržba stavebních výplní – dveře

Pokyny pro užívání a údržbu dřevěných dveří najdete v *příloze č. 15*.

2.12 Televizní a bezpečnostní systémy

Na bytovém objektu je instalován systém pro příjem základních veřejných televizních a rozhlasových stanic. Veškeré systémy jsou dopředu plánovány již při zpracovávání projektové dokumentace před zahájením výstavby dle místních možností.

2.12.1 Systém STA + satelitní příjem

Na bytových objektech realizovaných společností Rezidence Šantovka s.r.o. je zajištěn příjem základních domácích veřejných programů instalací systému společné televizní antény s rozvodem do jednotlivých jednotek. Součástí příjmu je i možnost pro příjem

signálu rozhlasu na vlnách VKV. Domovní anténní systém je schopen přijímat digitální pozemní vysílání DVB-T2.

2.12.2 Bezpečnostní systémy

Detekce CO a NOx v garážích

V garážích je instalován systém detekce nepřípustných koncentrací jedovatých zplodin automobilů. Čidla koncentrace CO neustále monitorují a vyhodnocují množství CO ve vzduchu v prostoru garáží, v případě překročení únosného limitu se automaticky rozsvítí varovné tabule s výzvou k opuštění prostoru, ve stejném čase se spouští výstražná akustická signalizace a prostor je automaticky větrán zařízením VZT k tomu určeným. Po poklesu koncentrace, CO ve vzduchu se systém automaticky vrátí do normálu.

2.12.3 Kamerový systém

Kamery monitorují prostor před jednotlivými vstupy do objektů a vjezd do areálu. Obraz je přenášen digitálně na pult recepce.

2.13 Garáže

Součástí bytového domu jsou i podzemní garáže.

V případě, že vlastníte či užíváte takovouto garáž, resp. stání, dodržujte, prosíme, následující pokyny:

- Z hlediska veřejného zdraví, bezpečnosti a udržení vysokého standardu užívání musí čistotu společných prostor garáží, především vjezdů, vstupů, chodeb atd., udržovat všichni uživatelé. Každá osoba, která způsobí znečištění těchto prostor, je povinna znečištění ihned odstranit.
- Vlastníci jsou povinni užívat garážové stání pouze ke stanovenému účelu, kterým je parkování osobního motorového vozidla. Prostor hromadných garáží není určen ke skladování jiných předmětů, zejména zde nesmí vlastníci skladovat žádné zápalné, hořlavé nebo jinak nebezpečné látky anebo předměty, které by byly zdrojem hmyzu, hlodavců nebo jiných hygienických nedostatků. Rovněž manipulace s otevřeným ohněm není dovolena.
- Je zde rovněž zakázáno kouřit nebo konzumovat alkoholické nápoje či návykové látky.
- Vlastníci a uživatelé jsou povinni chránit vnitřní zařízení včetně společného vybavení prostor před zamrznutím, poškozením či krádeží. Při vjezdu či výjezdu vozidla je zapotřebí vždy počkat na uzavření vrat a ujistit se, že do garáže při manipulaci s vraty nevstoupila nepovolaná osoba. Důsledným dodržováním tohoto pravidla ochráníte především svůj majetek.
- Vjíždějte do prostorů garáží pouze s vozidlem očištěným od nečistot, a to zvláště v zimním období (sníh, led)! Předjedete tak tvoření louží a nutnosti zvýšené frekvence úklidu.
- V garážích není povolena servisní ani jiná údržbová činnost na vozidlech.
- Do garáží je přísný zákaz vjezdu vozidlům, která mají nainstalované nádrže k pohonu na zemní plyn či LPG.

- V případě požárního poplachu je zakázán vstup do garáží. (Není povolen ani za účelem vyvezení vlastního vozidla!).
- Do garáží není umožněn vjezd vozidlům překračující max. podjezdnou výšku 2,1m dle dopravního značení umístěného nad vjezdem do garáží.
- V garážích je možné zřídit nabíjecí místo pro elektromobily. Podrobnosti a parametry sdělí Rezidence Šantovka s.r.o.

2.14 Sklep

Součástí bytového domu jsou sklepy. V případě, že užíváte sklep, skladujte věci tak, aby nemohlo dojít k jejich samovolnému pádu, a tudíž k možným zraněním. Uživatelé jsou povinni rovněž zajistit, aby v prostoru sklepů nebyly skladovány žádné zápalné, hořlavé nebo jinak nebezpečné látky anebo předměty, které by byly zdrojem hmyzu, hlodavců nebo jiných hygienických nedostatků. Rovněž manipulace s otevřeným ohněm není dovolena.

V některých sklepech jsou vedeny rozvody TZB (kanalizace, vzduchotechnika atd.). V případě havárie či servisní pravidelné kontroly je vlastník sklepa povinen prostor na výzvu zpřístupnit.

3 Ostatní

3.1 Protipožární ochrana

3.1.1 Únikové cesty v budově

V objektu je centrální schodiště, které tvoří chráněnou únikovou cestu s požárním větráním. Ventilace je napojena na tlačítka umístěná v každém patře a spustí se na jejich signál automaticky. V případě spuštění poplachu budou otevřeny vstupní dveře a dveře na schodiště a v nejvyšším patře se otevře okno pro zajištění větrání únikové cesty.

Dveře na únikových cestách se otvírají ve směru úniku, pouze dveře do bytu se otvírají proti směru úniku. Šířka únikové cesty odpovídá ČSN. Únikové cesty jsou vybaveny nouzovým osvětlením.

Výtahy v případě požáru **neslouží jako úniková cesta**. Po spuštění požárního poplachu sjede výtah do nejnižší stanice a otevrou se u něj dveře.

Dveře na únikových cestách budou vždy obráceny ve směru úniku a nebudou mít osazené prahy, ve směru úniku budou použity standardní kliky, v případě uzamykatelných vchodových dveří budou použity kliky s panikovou funkcí.

Dveře z garáže do schodiště (ve směru úniku osob) jsou rovněž opatřeny klikou s panikovou funkcí. V případě vyhlášení požárního poplachu je zakázán vstup do garáží. (Není povolen ani za účelem vyvezení vlastního vozidla!).

3.1.2 Hydranty

Každá sekce budovy je ve smyslu prováděcích předpisů vybavena vnitřními odběrnými místy požární vody, tzv. hydranty. Z bezpečnostních důvodů je nutný volný přístup k těmto hydrantům. Předepsané vybavení podléhá pravidelné povinné kontrole (viz kapitola 4.9 REVIZE). Tyto zajišťuje správce domu.

3.1.3 Hasicí přístroje

Prostory společných garáží a některé chodby jsou povinně vybaveny ručními hasicími přístroji. Práškové jsou určeny pro hašení požárů tříd A (pevné látky), B (kapalné látky), C (plyny) a zařízení pod elektrickým napětím až do 1000 V a pěnové/sněhové jsou určeny pro hašení požárů tříd A a B, zejména hořlavých látek (benzín, nafta apod.). Jejich počet a umístění jsou stanoveny příslušnými prováděcími předpisy (ČSN 73 0833). Předepsané vybavení podléhá pravidelné povinné kontrole (viz kapitola 4.9 REVIZE). Toto zajišťuje správce domu.

3.2 Venkovní práce v areálu

Při pracích na údržbě sadových úprav či jiných zemních pracích upozorňujeme na podzemní vedení inženýrských sítí. Práce (zejména výsadbové) je možno realizovat pouze s ohledem na dokumentaci skutečného stavu inženýrských sítí a se svolením SVJ.

3.3 Údržba trávníku – předzahrádky

Hustý a svěže zelený trávník je korunou na kráse každé zahrady. Aby takový opravdu byl, je potřeba o něj pečovat celoročně. Jinak ale vypadá údržba trávníku na jaře, jinak v horkém létě – a ani v chladnějším období roku na něj nesmíme zapomínat. Podrobný návod naleznete v příloze č.16 - Návod na údržbu - zelené trávníky.

Důležité informace uživatelům domu

Záležitosti provozu a údržby objektu jako dodávky služeb, opravy nefunkčních zařízení, ztráty vybavení ve společných prostorech apod. projednávejte vždy neprodleně se správcem společnosti Bartoň a Partner s.r.o.

Odstranění jednotlivých problémů:

Problém	Čistící prostředek	Poznámky
Běžné čištění	Voda s mýdlem nebo s šetrným saponátem (jako je např. mycí přípravek na nádobí).	Umyjte mycí houbu, opláchněte a je-li to nutné, vytřete do sucha.
Otisky prstů	Mýdlo nebo horká voda nebo organické rozpouštědlo (např. aceton, alkohol, okna).	Opláchněte čistou a je-li to nutné, vytřete do sucha.
Odolné skvrny a zbarvení	Šetrné čistící roztoky (např. přípravky na umývání nádobí).	Důkladně opláchněte čistou vodou a vytřete do sucha.
Stopy od oleje a tuků	Organické rozpouštědlo (např. aceton, alkohol).	Po očištění omyjte čistou vodou a mýdlem, opláchněte čistou vodou a vysušte.
Rez a jiné korozní produkty	Kyselina šťavelová. Čistící roztok byste měli nanášet hadříkem. Po nanesení nechte 15-20 minut působit a potom opláchněte vodou. Můžete pokračovat v čištění přípravkem.	Důkladně opláchněte čistou vodou (nutno dodržovat opatření předepsaná pro čištění kyselinou).

Seznam samostatných příloh:

Příloha č. 1 – Ovládání vytápění, chlazení a větrání v bytě

Příloha č. 2 – Směrnice stěhování

Příloha č. 3 – Nouzové otevření garážových dveří

Příloha č. 4 – Manuál užívání výtahu

Příloha č. 5 – Manuál čištění vpustí na terasách

Příloha č. 6 – Návod na údržbu keramických teras

Příloha č. 7 – Návod na seřízení oken a balkónových dveří

Příloha č. 8 – Manuál ovládání a údržby venkovních žaluzií

Příloha č. 9 – Manuál užívání domovního telefonu

Příloha č. 10 – Manuál detektoru kouře

Příloha č. 11 – Návod k rekuperaci

Příloha č. 12 – Návod na údržbu listovních schránek

Příloha č. 13 – Návod na údržbu zařizovacích předmětů

Příloha č. 14 – Návod na údržbu dřevěných podlah

Příloha č. 15 – Návod na údržbu dřevěných dveří

Příloha č. 16 – Návod na údržbu - zelené trávníky