

PŘÍRUČKA UŽIVATELE BYTOVÝCH DOMŮ A RD

WITTMANN

1. Úvod

Tato příručka by Vám měla poskytnout důležité základní informace ohledně užívání a údržby stavby WITTMANN.

Tato příručka je shrnutím obecně platných zásad, jejichž dodržování vám umožní vyhnout se některým potížím typickým pro nově postavené stavby a pomůže snadněji se zabydlet a je nezbytným předpokladem pro bezproblémový provoz bytového domu či RD.

Tento podklad je zpracován jako návod pro odpovědné užívání a údržbu stavby a všech jejích stavebních částí. Cílem této příručky je maximálně snížit riziko devastace budovy a tím také k dlouhodobému udržování standardu budovy.

Vlastník, uživatel či provozovatel stavby je povinen se touto příručkou řídit. To ho nezbujuje povinnosti provádět běžnou údržbu či údržbu i nad rámec příručky, která zde není popsána a která by byla nutná pro spolehlivý a bezpečný provoz. Řádná údržba objektu však významnou měrou přispívá ke zvýšení jejich bezpečnosti.

2. Obecné informace

2.1. Lidský faktor

Nepodceňujte drobné technické závady a poškození povrchů. Včasné opravte nebo jednoduše seřídte závady. Dbejte na pravidelné revizní prohlídky instalací a prvků, které toto vyžadují. Provádění zadejte odborně způsobilým osobám. Šetřete povrchy podlah použitím čistících rohoží před vchodem a čistících zón ve vstupních částech objektů. Pravidelně luxujte vodítka dveří ve výtahu.

2.2. Vlhkost

Po dokončení výstavby dům obsahuje poměrně vysoké procento tzv. technologické vody, která postupně vysychá. Vlhkost se ustálí na normální hodnoty během 1-2 let za předpokladu správného větrání resp. užívání vzduchotechniky. Vysychání se může též projevit vznikem drobných prasklin, ty postupem času zaniknou. K jejich eliminaci je nutné provádět pravidelné intenzivní **větrání** celého bytu či domu, zvláště v první topné sezóně. Vysokým množstvím vzdušné vlhkosti může dojít ke vzniku plísní a deformacím zabudovaných dřevěných komponentů, jejichž poškození nebude uznáno jako záruční závada. K **vzniku plísní** může dojít rovněž u nábytkových a kuchyňských sestav trvale instalovaných na zdi, za nimiž se vlhkost částečně drží. Doporučujeme proto průběžnou kontrolu těchto míst a případně jejich ošetření (pomocí běžných desinfekčních přípravků).

Pokud se rozhodnete pro barevné řešení vnitřních maleb, vyčkejte s jejich aplikací až po pominutí výše popsaných jevů, opravy na barevných malbách jsou podstatně náročnější.

Vlhkost je obsažena ve vzduchu, ale také se „usazuje“ (kondenzuje) na povrchu materiálů. Vytřídání vlhkosti usazené na povrchu trvá o něco déle, proto je nutné větrat několikrát po sobě. Další možností je větrání při otevřeném ventilačním křídle, při němž dochází k plynulé, rovnoměrné výměně vzduchu, aniž by se teplota v místnosti příliš snižovala.

Při větrání je třeba dbát na to, aby se vzduch v místnosti příliš neochladil, neboť pak by již nemohl odvádět požadované množství vlhkosti. Platí, že čím je venkovní vzduch chladnější, tím kratší může být větrání, neboť chladnější vzduch je sušší, a proto může při ohřátí pojmout a odvést větší množství

vlhkosti z místnosti. V horkých letních dnech, kdy je teplota vzduchu venku vyšší než teplota uvnitř budovy, nemůže být vlhkost odváděna ven pouhým větráním, kdy do místnosti proudí teplejší vzduch, který obsahuje ještě více vlhkosti. V takovém období je dobré důkladně větrat brzy ráno a pozdě večer, kdy je venku chladněji.

V ojedinělých případech může dojít vlivem extrémního větrání ke snížení vlhkosti pod minimální žádoucí úroveň s následkem sesychání a poškození dřevěných konstrukcí. **Je nutné zvýšené větrání bytů a domů pouze v prvních dvou letech po výstavbě.**

Větrání je nutné pro:

- regulaci vlhkosti v bytě
- obnovu vydýchaného vzduchu
- odvedení zápachu a škodlivin
- regulaci teploty

Doporučuje se větrání zejména v zimním období intenzivnější, ale po krátkou dobu 3 - 5 minut, kdy dojde k rychlé výměně vzduchu a tím i odstranění vlhkého vzduchu a jeho náhradě sušším čerstvým vzduchem. Nedojde k prochlazení stavebních konstrukcí a vzduch se opět rychle ohřeje.

Prevence vzniku problémů ze zvýšené i snížené vlhkosti

Několikrát denně vytvořte průvan a intenzivně vyvětrejte.

Při vaření či sprchování otevřete okna, aby mohla velká část vodních par unikat přímo ven, případně použijte digestoř nebo odsávání z koupelny. Pokud budete správně větrat jsou odpařovače vody zcela zbytečné. Dveře do nevytápěných místností musí být vždy zavřené, aby sem nemohl vnikat ohřátý a vlhký vzduch, který by se mohl srážet na chladných stěnách. Nesušte prádlo v uzavřených místnostech, po vysušení prádla místnost důkladně vyvětrejte. Pro možné „přesušení“ sledujte soustavně teploty i vlhkost.

Není vhodné přistavovat nábytek těsně ke zdi, kde nemůže proudit vzduch.

Odvětrání koupelny a WC

Po použití koupelny a WC, kdy se zvýší relativní vlhkost, je třeba nechat odsát vlhký vzduch pomocí ventilátorů.

Odvětrání kuchyní

Dodávka kuchyňské digestoře není předmětem dodávky. V bytech a domech je pouze připravené potrubí na budoucí digestoř. Dodávka odsavače par musí splňovat základní požadavky, s nimiž bylo uvažováno při návrhu a dimenzování zařízení. Kuchyňská digestoř se doporučuje s filtrem a těsnou zpětnou klapkou (magnetickou). Dále je nutné připojit odsavače na potrubí hlukově tlumícím ohebným potrubím. Není doporučeno použití uhlíkových digestořů. V případě, že výše uvedené předpoklady nebudou splněny, nenese zhotovitel stavby odpovědnost za případné nedostatky z provozu větrání kuchyní.

Rosení skel

Objekt byl navržen v souladu s ČSN 730540 na vnitřní teploty, relativní vlhkosti vzduchu pro jednotlivé místnosti:

- obývací místnosti, kuchyně, WC 20 ° C, 50%
- koupelny 24 ° C, 60%
- společné chodby, schodiště 19 ° C, 45%

Přitom výše uvedené relativní vlhkosti vnitřního vzduchu platí pouze pro teplotu venkovního vzduchu nad hodnotou -5 ° C včetně. V souladu s ČSN se předpokládá pokles relativní vlhkosti vnitřního vzduchu o 1% na každý 1 ° C poklesu návrhové teploty venkovního vzduchu pod hraniční hodnotu -5 ° C.

Navýšení relativní vlhkosti nebo snížení vnitřní teploty může mít za následek vznik kondenzace vodních par na površích stavebních konstrukcí. Dále to způsobuje orosování oken jejímž důsledkem je případný vznik těžko odstranitelných plísní na vnitřním povrchu obvodových stěn, koutů a okenních ostění. Dodržení požadované výměny vzduchu je nutné také z hygienického hlediska.

V případě výskytu nadměrného kondenzátu na sklech doporučujeme kondenzát vždy ráno otřít, aby nedocházelo k zatékání vlhkosti pod parapet nebo na podlahu.

Nevhodné je umístění pokojových rostlin na okenních parapetech, ty omezují proudění vzduchu kolem okenní výplně a tím způsobují vyšší vlhkost, která může poškodit okna.

K ojedinělému rosení okna může dojít:

- když se náhle zvýší relativní vlhkost vzduchu v místnosti
- když dojde k náhlému ochlazení skla na vnitřní straně místnosti

Prevence dlouhodobého rosení skla:

- dostatečné větrání v místnostech, odvětrání kritických míst (koupelny, kuchyně)
- proudění teplého vzduchu od topných těles nesmí nic bránit (závěsy, desky stolů, nábytek)
- nepřerušované vytápění,
- optimální vlhkost vzduchu.

Platí zásada – čím lépe je dům izolován, tím důležitější je vytvoření správných větracích návyků!

2.3. Dotvarování konstrukcí

Železobetonové a zděné konstrukce podléhají vlivem postupného zatěžování a vysychání tzv. dotvarování konstrukce. Jedná se o zcela přirozený jev, který nemá vliv na statiku objektu, ale může se projevit vznikem drobných prasklin na stěnách a v místech spojů rozdílných konstrukcí. Tento jev může trvat i několik let.

Odstranění prasklin běžnou malířskou technikou není problematické, doporučujeme však opravy zahájit až po zabydlení celého objektu a ukončení min. první topné sezóny.

3. Konstrukční systém

3.1. Podlahy

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. Podlahy je nutné chránit před nárazem nebo posunem ostrých a tvrdých předmětů.

4. Finální povrchy

4.1. Omítky

Z počátku užívání (1 - 2 roky) může dojít ke vzniku vlasových trhlin, jejichž příčinou je dotvarování a objemové změny vlivem postupného vysychání konstrukcí až do dosažení přirozeného ustáleného vlhkostního stavu. Tyto trhliny lze v rámci údržby bytu nebo objektu odstranit v rámci malířských prací.

Při nižších teplotách vzduchu, zejména v zimním období, zajistěte průběžné temperování opět v kombinaci s cyklickým větráním.

Výchozí malba je provedena malbou PRIMALEX PROJEKT.

Omítky nejsou odolné proti nárazům.

4.2. Keramické obklady a dlažby

Pravidelné a správné čištění je nedílnou součástí péče o obklady, dlažbu a spáry. Doporučujeme používat osvědčené čisticí prostředky k profesionální údržbě dlaždic a obkládaček.

Dlaždice dobře odolávají vlivům běžných saponátů používaných v domácnosti, vyvarujte se však použití prostředků obsahující abraziva, která by mohla povrchy obkladů a dlaždic poškrábat a nevratně znehodnotit.

Vlivem teplotních změn působících na obklad může docházet ke vzniku mikrotrhlin ve spárování obkladu a dlažby. Tato místa je potřeba utěšňovat silikonovým tmelem.

UPOZORNĚNÍ: Obnova silikonových spár je nutná maximálně po 1 roce, na opravu silikonových spár se však záruka nevztahuje. Vizuální kontrolu vodotěsnosti silikonové spáry za vanou a ve sprchovém koutě je nutná každých 6 měsíců ze strany uživatele bytu, jedině tak lze zabránit případnému nežádoucímu zatékání.

4.3. Plovoucí podlaha laminátová EGGER včetně soklové lišty

Laminátové, plovoucí podlahy jsou vyrobeny na bázi dřeva, s laminátovým povrchem, vysoce odolným proti poškrábání.

Je nutné, aby podlaha mohla pracovat. V žádném případě tedy podlahu nespojujte se stěnami a podkladem, spára musí být zachována i okolo trubek topení apod.

Relativní vzdušná vlhkost okolního prostředí nesmí překročit 60 % a teplota by neměla kolísat o více než 10 °C a klesat pod +15°C.

Podlahy jsou nanejvýš hygienické a lehké na údržbu. Přesto dbejte následujících pravidel: pro denní čištění stačí koště nebo vysavač. Stopy bot a špína se dají odstranit vlhkým hadrem. Dbejte na to, aby byl hadr stále dobře vyždímán a voda nezatékala do spár, které nejsou odolné proti trvale působící vodě. V případě rozlití vody na laminátovou podlahu, je nejdůležitější velmi rychlý zásah, aby nedošlo ke zvednutí rohů a spojů podlahoviny. Vlhkost je nutné co nejdříve z podlahoviny vysušit, aby nedošlo k zatečení mezi spárami nebo podél stěn.

Pro nábytek s kolečky a posuvné židle musí mít gumová kolečka odpovídající EN 12529 (Typ W). Podlahy je nutné chránit před nárazem nebo posunem ostrých a tvrdých předmětů - např. při stěhování nábytku apod. Nikdy neposouvejte nábytek po podlaze, vždy ho přenášejte nad podlahou.

K čištění mohou být použity pro domácnost obvyklé čisticí prostředky – nepoužívejte kartáče, vosk nebo polish. Větší znečištění jako barva, lepidlo, lak na nehty nebo olej se dají lehce odstranit acetonem nebo prostředkem obsahujícím alkohol. Jakékoli čištění abrazivními materiály je přípustné nanejvýš u bodového znečištění.

Pokud se při delším používání skutečně objeví malá poškození jako škrábance, otevřené spáry atd., můžete tyto sami odstranit opravným tmelem. Opravu velkých poškození přenechte odborníkovi.

5. Výplně otvorů

5.1. Okna a balkonové dveře

Všechny pohyblivé části a uzavírací místa kování je nutno mazat. Provádí se jemným mazacím olejem-silikonovým 1x ročně tak, aby olej nestékal po vnějších plochách kování a neznečistoval povrch výrobku. Je nutno používat jen takové čisticí a ošetřovací prostředky, které nenaruší ochranu proti korozi. K mazání nejlépe olej od odborných prodejců. 2x ročně provádějte kontrolu těsnění a průchodnosti odtokových drážek.

Při malířských či zednických úpravách bytu je vhodné povrch oken chránit krycí páskou a PE fólií.

Při provozování zařízení, které zvyšují relativní vlhkost vzduchu nad uvažovanou mez (cca 50%) musí uživatel zajistit vhodná opatření k zamezení kondenzace vodních par na oknech a balkonových dveřích.

Hlavní zásady manipulace s okny a balkónovými dveřmi:

- poloha kliky „okno uzavřeno“ = klika svisle dolů
- poloha kliky „okno částečně otevřeno“ = klika vodorovně, okenní křídlo se částečně vyklopí dovnitř místnosti
- poloha kliky „okno otevřeno“ = klika svisle nahoru, okenní křídlo se otevře
- poloha kliky „štěrbinové větrání oknem“ (tzv. mikroventilace) = klika šikmo nahoru pod 45 °
- Při manipulaci s okny je třeba vždy si počínat šetrně, zabraňte narážení křídel do stěn a ostění

Seřízení oken je vždy prováděno po montáži. Vlivem dilatačních změn stavby a dlouholetým používáním zejména velkých oken však může dojít k opětovné potřebě seřízení.

Pro čištění oken, dveří a parapetů platí zásada nepoužívat na jejich čištění prostředky obsahující abraziva a rozpouštědla, aby nedošlo k poškrábání či naleptání jejich povrchu. Rovněž voda, srážející se na oknech při nedostatečném větrání může při dlouhodobějším působení poškodit vnitřní parapety. Pro čištění skel používejte prostředky k tomu určené.

Při mytí oken nestoupejte na radiátory a parapety. Při mytí oken s fixní výplní v těžko přístupných místech zajistěte odbornou firmu.

V případě neodborné montáže okenních žaluzií (zásah do konstrukce či materiálu oken a dveří) zaniká záruka na plastová okna a dveře.

Obnova silikonových spár je nutná po 1 roce.

5.2. Ochranné skleněné zábradlí balkónu

Ochranné zábradlí ze skla je bezpečnostní trvalá stavební konstrukce, která je určena k ochraně osob proti neúmyslnému pádu z volného okraje.

Nedoporučuje se se přes zábradlí vyklánět, na sklo zábradlí ani na jeho ocelové části se nesmí stoupat ani věšet. Je nutné provádět pravidelnou vizuální kontrolu zábradlí.

Tabule skla se musí pravidelně čistit. Nejlépe je použít čistou vodu a čisticí přísady nebo rozprašovací čističe a obyčejné čisté hadry nebo mycí houby. Je však třeba upustit od použití alkalických mycích louhů a kyselin, stejně jako prostředků obsahujících fluoridy. Jakékoliv čištění abrazivními materiály, je přípustné nanejvýš u bodového znečištění.

Nenanášejte látky obsahující vápno jako jsou například štukové omítky, vápenné omítky či malby, které způsobují naleptání skla.

5.3. Vstupní bytové dveře

Vstupní bytové dveře v ocelové zárubni jsou jako celek, včetně příslušenství, atestovány jako bytový protipožární uzávěr s předepsanou odolností a třídy bezpečnosti II. Není přípustný jakýkoliv zásah do instalované zárubně, dveřního křídla nebo jeho výplně. Není dovoleno upravovat, doplňovat nebo vyřazovat z funkce žádnou část kování požárních dveří.

Poškozená těsnění (požární páska, těsnění) a systémy zajišťující celistvost požárních dveří, tepelné nebo zvukové izolační vlastnosti, musí být neprodleně vyměněny.

Podmínkou dlouholetého užívání dveří je přiměřené a šetrné zacházení, vhodná údržba. Dveře používejte běžným a šetrným způsobem. Nedovolte, aby došlo k nárazům do dveří, úderům různými předměty nebo násilné zavírání průvanem, kliku dveří nepřetěžujte, na kliku ani dveře nic nevěste ani jinak nezatěžujte.

Minimálně 1x za 3 měsíce provádějte kontrolu a dotažení upevňovacích vrutů rozet či štítků kování, případně šroubků upevňujících kliku ke spojovacímu čtyřhranu (červík). Panty a zámky promazávejte minimálně 1x za 6 měsíců vhodným olejem-silikonovým či tukem. Zámky, závěsy a spodní vedení promazávejte pravidelně min. 1x měsíčně a udržujte je v čistotě. V okolí dveří udržujte pořádek, případné nečistoty a předměty mohou dveře poškodit nebo omezit jejich funkci. V případě poškození je nutno nechat poškozené místo opravit výrobcem.

UPOZORNĚNÍ: V případě výměny vstupních bytových dveří je bezpodmínečně nutné dodržet předepsanou požární odolnost dveří (označení na štítku) a jejich komponentů a tento záměr bezpodmínečně odsouhlasit se správcem objektu. Při změně musí být zachován stávající vzhled společných prostor.

5.4. Vnitřní bytové dveře

Vnitřní dveře SAPELI dle specifikace jednotlivých majitelů jsou dodány v obložkovém provedení.

Dveře pokud jsou osazeny v obložkové zárubni mají bezúdržbové závěsy, doporučujeme jednou za rok nebo v případě potřeby seřízení závěsů a dotažení držáků závěsů, dále také doporučujeme promazání zámku.

Je nutné se vyvarovat styku povrch dveří s ostrými předměty, které by mohly způsobit poškození povrchové úpravy. Nedovolte, aby došlo k nárazům do dveří, úderům různými předměty nebo násilnému zavírání průvanem. Vyvarujte se snaze násilně otevřít dveře, pokud jsou zamčené. Dveří ovládejte zlehka, nepožívejte násilí.

Minimálně 1x za 3 měsíce provádějte kontrolu a dotažení upevňovacích vrutů rozet či štítků kování, případně šroubků upevňujících kliku ke spojovacímu čtyřhranu (červík). Panty a zámky promazávejte minimálně 1x za 6 měsíců vhodným olejem či tukem. Zámky, závěsy a spodní vedení promazávejte pravidelně min. 1x měsíčně a udržujte je v čistotě. V okolí dveří udržujte pořádek, případné nečistoty a předměty mohou dveře poškodit nebo omezit jejich funkci. V případě poškození je nutno nechat poškozené místo opravit výrobcem.

Neprovádějte zásahy do konstrukce dveří a zárubní.

Na čištění používejte vlhké tkaniny s mikrovlákem nebo jelenice a teplou vodu s mýdlovým čističem. Po vyčištění ošetřete povrch prostředkem na nábytek – leštěnka.

Nikdy nečistěte povrch na sucho, nepoužívejte papírové ručníky. Vyvarujte se použití ostrých předmětů nebo předmětů s abrazivním povrchem jako jsou kartáče, škrabky, drátěnky apod. Pro čištění nepoužívejte přípravky s organickými rozpouštědly (rozpouštědla typu: benzin, toluen, aceton atd.) a prostředky obsahující kyselé sloučeniny, nepoužívejte též silikonové leštěnky a přípravky s obsahem alkoholu, které mohou poškodit povrch..

Podlahu stírejte vyždímaným hadrem, nelijte vodu přímo na zem, jinak hrozí nebezpečí zkroucení dveří nebo barevné změny dýhy či odlepení dokončovacího materiálu. Dveře nejsou určeny k přímému styku s vodou.

6. Zařizovací předměty

6.1. Vany, umyvadla, sprchové vaničky a zástěny

Vany, umyvadla a sprchové vaničky se snadno udržují. Pro údržbu používejte vždy pouze čisticí prostředky k tomu určené!. Obecně se doporučuje týdenní úplné čištění vodou a neutrálním mýdlem nebo saponátem. Nikdy nepoužívejte abrazivní prášky, tekuté detergenty. Vyvarujte se také, aby povrch výrobku přišel do styku s koncentrovanými kyselinami, louhy, těkavými látkami (ředidly, alkoholy, acetonem apod.), prostředky s obsahem chlóru, koncentráty vonných esencí do koupele a barvivy. Vodící části sprchových zástěn a kabin je nutno pravidelně mazat mazacími prostředky odolnými proti vodě. Tento úkon je nutno provádět alespoň 1x za 2 měsíce.

6.2. Zápachové uzávěry (sifony)

Vanový sifon je umístěn pod odtokem z vany. Jeho provedení je z montážního hlediska provedeno jako bezúdržbové. Revizní otvor je zakryt obkladačkou na magnetu se zasilikonovanou spárou a lze jej najít poklepením na obklad vany. V případě potřeby lze příslušnou obkladačku vyříznout ostrým nožem a uvolnit. Zpětnou montáž lze provést osazením zpět na místo, vystředit spáry a utěsnit silikonovým tmelem.

Uzavírání a otevírání vanového sifonu se provádí otočným kolečkem umístěným na přepadu z vany. Tento systém vypouštění má nižší propustnost odpadní vody než odpady s klasickým rozebíratelným sifonem a prodloužená doba vypouštění není závadou.

Pro bezproblémové užívání plastových vnitřních kanalizačních odpadů doporučujeme nevypouštět do odpadů vodu s hrubými mechanickými nečistotami, případně jiné tuhé materiály, které mohou způsobit ucpání kanalizace. Zároveň je nutné minimálně jednou ročně pročistit sifony a odstranit z nich zbytky mýdel, vlasů apod. a propláchnout je čisticím prostředkem na plastové odpady.

Pokud dojde k ucpání kanalizace mimo bytový sifon, volejte ihned správu objektu.

UPOZORNĚNÍ: Pokud nebudete bytovou jednotku dlouhodobě užívat, zajistěte občasné zalití všech sifonů (zejména v letním období) vodou. V opačném případě dojde k vyschnutí vodních clon v sifonech a do bytové jednotky budou se značným zápachem odvětrávána kanalizační potrubí objektu.

6.3. Baterie

Pro správnou funkci baterie je nutno občas vyčistit sítko na výtoku a odstranit z něj případné usazeniny.

Pravidelným čištěním baterie předejdete tvorbě špíny a usazenin vodního kamene. Na čištění vodovodních baterií používejte běžně dostupné čisticí prostředky bez abraziv. Čistič nesmí obsahovat látky na bázi aktivního chlóru, prostředky s obsahem rozpouštědel a kyselin. K čištění nepoužívejte drátěnky a čisticí písky.

6.4. Sanitární keramika – klozety a sedátka

K pravidelné údržbě výrobků ze sanitární keramiky lze využít běžně dostupné vhodné čisticí prostředky. Pokud používáte desinfekční čisticí prostředek, či přípravek pro odstranění vodního kamene, zabraňte, aby se prostředek nedostal na chromové či nerezové části sedátka a gumové dorazy.

6.5. Připojení pračky

Připojení pračky k vodoinstalaci je umožněno hadicí, která je součástí příslušenství pračky přes ¾“ pračkový ventil opatřený zpětnou klapkou. Vývod odpadu pračky (gumová hadice z příslušenství pračky) se navleče na vývod a zajistí vhodnou svěrnou objímkou.

UPOZORNĚNÍ: Pravidelně kontrolujte stav přívodní pračkové hadice a včas nahraďte novou, bývá to častým důvodem nežádoucího vytopení bytu!

6.6. Koupelna obecně

Koupelna je místnost se zvýšenou vlhkostí, proto je důležité, aby byla vždy řádně větrána po jejím použití instalovaným nuceným odvětráním. Z větrací klapky je nutno občas vysát prach, aby nedocházelo k jeho zpětnému víření v odvětrávaném prostoru. Ložiska ventilátorů jsou samomazná, jsou určena k dlouhodobému použití a nevyžadují žádnou údržbu.

Obnova silikonových spár je nutná maximálně po 1 roce, na opravu silikonových spár se však záruka nevztahuje. Vizuální kontrolu vodotěsnosti silikonové spáry za vanou a ve sprchovém koutě je nutná každých 6 měsíců, jedině tak lze zabránit případnému nežádoucímu zatékání.

7. Předokenní rolety s elektrickým pohonem

Předokenní rolety jsou umístěny v zapuštěném kastlíku pod fasádou. Ovládání žaluzií (spuštění a zatažení) zmáčknutím+přidržením odpovídajícího tlačítka vypínače. Mezní polohy jsou nastaveny dorazem. Pokud není mezní doraz správně nastaven, nesjede roleta do požadované polohy a nebude zcela zatemněno.

8. Vodovodní rozvody

UPOZORNĚNÍ: Při dlouhodobé nepřítomnosti majitele bytu doporučujeme uzavřít přívod vody. Z důvodu zachování správné funkčnosti je potřeba minimálně 2x ročně provést uzavření a otevření uzavíracích ventilů.

9. Vytápění

Otopná tělesa jsou opatřena termostatickými hlavicemi, které zajišťují konstantní nastavenou teplotu v místnosti. Správným nastavením lze výrazně snížit spotřebu tepla v objektu a tím i výši plateb za teplo. Nastavení termostatické hlavice na stupeň číslo 3 odpovídá teplotě vzduchu 20°C. Každý stupeň nahoru/dolů odpovídá čtyřem stupňům celsia. Otopná tělesa nesmí být ničím zakryta nahoře ani dole, aby se nebránilo cirkulaci vzduchu. Na radiátory nebo topné žebříky je zakázáno stoupat a ukládat na ně těžké předměty apod.

10. Elektroinstalace

Jednotlivé byty jsou napájeny z elektroměrového rozvaděče v jednotlivých podlažích. Otevírání těchto rozvaděčů je nutné pouze v případě, že dojde ke shození (vypnutí) hlavního bytového jističe. V této skříni lze odečítat a zároveň kontrolovat celkovou spotřebu elektrické energie.

Vlastní jištění světelných a zásuvkových okruhů bytové jednotky se nachází v rozvodnici v bytě.

Zásuvkové okruhy bytu jsou chráněny proti nebezpečnému dotyku proudovými chrániči. Je možné, že případné vypnutí bytu může způsobovat spotřebič připojený do zásuvkového okruhu. V tomto případě je doporučeno odpojit veškeré spotřebiče a provést opětovné zapnutí. Jestliže i po tomto zásahu chránič vyskakuje, je nutné vyhledat odbornou firmu.

UPOZORNĚNÍ:

- V blízkosti elektrických vývodů je zakázáno provádět jakékoliv práce (vrtání, sekání apod.), které by mohly způsobit poškození rozvodů. Hrozí nebezpečí úrazu elektrickým proudem!
- Doporučujeme před jakýmkoliv povoleným zásahem do stěn a stropů prověřit trasy vedení el. rozvodů
- Problémy s elektroinstalací. Pokud nefungují zásuvky ve zdi nebo světelné okruhy, zkontrolujte nejprve automatické jističe v bytě – zcela je vypněte a zase zapněte, event. i hlavní jistič. Pokud jističe stále vypadávají, kontaktuje správu objektu
- Pokud nemá uživatel bytu elektrotechnickou kvalifikaci podle vyhl. č.50/1978 Sb. smí na elektrickém zařízení provádět pouze výměnu vadných světelných zdrojů (žárovek apod.), ovládat vypínače, případně znovu zapnout jistič či chránič při poruše.
- Veškeré zásahy do elektrických zařízení může provádět pouze odborný pracovník s kvalifikací.
- V souladu s projektovou dokumentací upozorňujeme, že nejsou bytové jednotky opatřeny elektroinstalací s přepětovou ochranou.

10.1. Autonomní detekce požáru

Dle vyhlášky č.23/2008 Sb. je bytová jednotka vybavena autonomními čidly signalizace a detekce požáru s vlastní alkalickou baterií na 9 V.

10.2. Datová síť

Datové připojení Vašeho bytu je realizováno pomocí datového rozvodu. Datové služby je tudíž nutné objednat u dodavatelské společnosti.

10.3. Společná televizní anténa

Rozvod společné televizní antény je pouze pro příjem pozemního digitálního signálu – DVBT2. Pro rozvod v bytě je použito koaxiálních kabelů pro digitální přenos TV signálu.

10.4. Domácí telefon, přístupový systém

Spojení s případnou návštěvou je zajištěno pomocí domácího telefonu s integrovaným zvonkem.

10.5. Kamerový systém

Objekt je střežen kamerovým systémem se záznamem. Kamerový systém provozuje správce objektu.

11. Střecha

11.1. Kontrola čistoty a funkce střechy

V rámci údržby střechy minimálně 2x ročně je nutné odstranit spadané listí, nálety a jiné nečistoty. Bezpodmínečně je nutné zajistit kontrolu čistoty vždy před nadcházejícím zimním obdobím.

Součástí této kontroly je i zběžná vizuální kontrola neporušenosti střešní krytiny, těsnících tmelů u prostupů apod. V případě zjištění poruch musí být tyto poruchy neprodleně odborně opraveny, předpokládá se interval jednou za 2-3 roky. Při zimní údržbě je nutné brát zvýšený ohled na manipulaci s nástroji a zařízeními použitými pro odklizení sněhu, doporučujeme používat nástroje, které eliminují možnost poškození hydroizolačního souvrství. Vždy je nutná kontrola správnosti a pevnosti zasazení ochranného košíčku střešní vpusti.

Po příválových deštích provádějte kontrolu funkčnosti střešních vpustí, zda nedošlo jejich ucpání a nahromadění vody na střeše.

11.2. Kontrola po extrémních větrech

Konstrukce střechy je navržena na zatížení větrem podle větrové oblasti. Po výskytu extrémního, případně nárazového větru je nutná kontrola střechy - neporušenosti střešního pláště, upevnění technického vybavení na střeše apod.

11.3. Další pokyny pro údržbu a užívání

Střešní krytina není odolná působení chemických látek. Při natěračských pracích je nutné, aby se barva a organická rozpouštědla nedostala do styku s povrchem hydroizolace.

Vzhledem k možnému lokálnímu poškození krytiny ohněm je zakázáno na střeše kouřit, odhazovat nedopalky a horké předměty.

V případě zjištění poruchy střešního pláště je nutné bez odkladů zajistit odbornou opravu.

Je nutné konzultovat s dodavatelem hydroizolace všechny další stavební práce konané na střešním plášti po zhotovení hydroizolace.

V případě provádění jakýchkoliv prací na střeše je nutné provést taková opatření, aby nedošlo k poškození střešního pláště.

Nezatěžujte skladby střešního pláště způsobem, který by vedl k jejich poškození, zejména bodové zatížení a nárazy. Nešlapejte na oplechování, klempířské konstrukce nejsou pochozí!

U technických zařízení umístěných na střeše provádějte revize podle předaných revizních zpráv.

12. Lodžie, terasy

Terasy a lodžie mají nášlapnou vrstvu z betonových dlaždic 40x40x3,5 cm na rektifikovatelných terčích.

Z tohoto důvodu může docházet k pohybu, výchylkám a průhybu dlaždic, jedná se o běžný stav, který není důvodem k reklamaci.

Zvláště nebezpečné je použití nevhodné židle (s tenkými nožičkami) přímo na betonové terčové dlažbě bez roznášecí podložky, které vyvinou extrémní bodové zatížení na dlaždici a tím může dojít k prasknutí dlaždice.

Je zakázáno na dlažbě skákat a jinak lodžie nadměrně přetěžovat (veliké květináče, nádoby s vodou, bazény a apod.).

V rámci údržby (min. 2x ročně) je nutné, zejména před zimním obdobím, fyzicky prohlédnout (lodžii, terasy) včetně detailů, případně vyčistit odtoková místa od nečistot dále je potřeba tmelu (krycí a přítlačné lišty) - v případě zjištění jeho degradace či absence, je nutné tmel obnovit či doplnit. Podle stupně špinění omývejte betonovou dlažbu čistou vodou, případně s přídavkem běžných saponátů. Prostor mezi a pod dlaždicemi udržujte čistý, aby bylo zajištěno spolehlivé odvodnění. Jedná se zejména o odstraňování spadaneho listí, náletů, a drobných jiných nečistot, vždy minimálně před zimním obdobím.

U konstrukcí teras a lodžii není vyloučena tvorba kaluží pod dlažbou. Tento stav není na závadu a nelze jej reklamovat.

U lodžii a teras je přísný zákaz používání otevřeného ohně z důvodu hrozícího propálení hydroizolace pod betonovou dlažbou.

UPOZORNĚNÍ: Obvodový fasádní plášť, dostupný z balkonů a teras svou konstrukcí neumožňuje kotvení předmětů (sušáky na prádlo, satelitní antény apod.) a jakýkoliv zásah do pláště je zakázán.

13. Zámečnické konstrukce

Zámečnické konstrukce – ocelové zábradlí, dělicí stěny, nevyžadují zvláštní údržbu s výjimkou případů, ve kterých dojde k poškození – odření krycí vrstvy.

Není dovoleno zavěšovat na zábradlí jakékoliv předměty (např. květníky apod.).

UPOZORNĚNÍ: Je zakázáno uvolňovat či jinak manipulovat se šrouby, které slouží k uchycení či spojení prvků zábradlí a dělicích stěn.

14. Klempířské konstrukce

Venkovní klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného barveného plechu, který nevyžaduje údržbu ani dodatečné nátěry. Jeho zašednutí a zvětvávání vlivem klimatických vlivů je přirozené.

K čištění klempířských prvků - parapetů apod. lze obecně použít běžné čisticí prostředky na bázi saponátů bez obsahu organických rozpouštědel, bělicích činidel a abrazivních částic. Nepoužívejte žádné agresivní čisticí prostředky nebo chemikálie.

Pravidelně, minimálně 2x ročně provádějte kontrolu tmelených spár mezi oplechováním a výplněmi otvorů, fasádou nebo střešním pláštěm. Tmely trpí běžnou degradací materiálu a je věcí údržby domu nebo bytu zajistit opravu tak, aby nedošlo k dalším škodám. Míru degradace tmelů je potřeba kontrolovat a v případě potřeby tmely v rámci údržby obnovit, předpokládá se jednou za 2 roky.

UPOZORNĚNÍ: Není dovoleno umísťovat na klempířské prvky jakékoliv předměty (např. květníky apod.).

15. Obvodový plášť (fasáda)

Zateplovací systém fasády je náchylný k mechanickému poškození tvrdými a ostrými předměty. Toto je třeba mít na pozoru zejména při odklizení sněhu. Svou konstrukcí neumožňuje kotvení předmětů (sušáky na prádlo, satelitní antény apod.) a jakýkoliv zásah do pláště je zakázán.

Možné je čištění fasády opláchnutím nízkotlakou pitnou vodou s přísadou běžných saponátů s následným opláchnutím čistou vodou.

Opravy mechanického poškození musí být provedeny odbornou firmou.

16. Chodby, schodiště

Chodby a schodiště mají zároveň funkci únikových protipožárních cest. Z tohoto důvodu je zakázáno v těchto prostorách skladovat jakýkoliv materiál či odpad, který by omezoval či zužoval průchozí profily a zvyšoval požární zatížení únikových cest. Dbejte na dodržování základních hygienických pravidel při pohybu po společných prostorách (kouření, dodržování čistoty, zbytečný hluk a dupot, apod.). Veškeré opravy na zařízení společných prostor (poškození, vandalismus či krádeže) budou hrazena ze společných fondů Vás všech. Krytina chodeb je dlažba. Povrchy myjte např. jen vodou se saponátem. Vyvarujte se čisticím prostředkům s obsahem organických anebo anorganických kyselin a ostrých abraziv.

17. Samostatné komory/sklepy

Jednotliví majitelé jsou odpovědní za to, že ve sklepech a komorách nebudou skladovány hořlavé, výbušné, toxické či jinak nebezpečné látky nebo předměty, umožňující výskyt hmyzu a hlodavců. Ve sklepech je na podlaze použit nátěr na železobetonové konstrukci. Povrch ošetřený nátěrovým systémem myjte např. jen vodou se saponátem. Vyvarujte se čisticím prostředkům s obsahem organických anebo anorganických kyselin a ostrých abraziv.

Klienti ve sklepních kójičkách nesmí jakýmkoliv způsobem zasahovat do zde umístěných instalací, potrubí atd. Před zásahem do obvodových konstrukcí (např. vrtání) je nutné, z důvodu vyloučení možného poškození těchto instalací, prověřit jejich umístění. Obecně pak je v těchto prostorách nutno udržovat pořádek.

18. Kolárny

V kolárnách je na podlaze použit nátěr na železobetonové konstrukci. Povrch ošetřený nátěrovým systémem myjte např. jen vodou se saponátem. Vyvarujte se čisticím prostředkům s obsahem organických a/nebo anorganických kyselin a ostrých abraziv.

Klienti nesmí jakýmkoliv způsobem zasahovat do zde umístěných instalací, potrubí atd. Před zásahem do obvodových konstrukcí (např. vrtání) je nutné, z důvodu vyloučení možného poškození těchto instalací, prověřit jejich umístění.

V prostorách kolárny je zakázáno skladovat hořlavé, výbušné, toxické či jinak nebezpečné látky nebo předměty, umožňující výskyt hmyzu a hlodavců. Obecně pak je v těchto prostorách nutno udržovat pořádek.

19. Výtahy

Objekty jsou pro snadný a bezbariérový přístup vybaveny výtahy. Maximální nosnost kabin všech výtahů je uvedena ve výtahové kabině. Výtah je vybaven jednoduchým sběrným systémem a bezpečnostní telefonní linkou. V případě poruchy takového výtahu, nutno dbát pokynů umístěných v kabině výtahu. Příjezd přivolané kabiny je oznamován zvukovým signálem.

Instalované výtahy nejsou evakuační. To znamená, že při hlášení požáru sjedou dolů do nejbližší stanice, kde zůstanou stát, otevřou se dveře a nelze je dále použít. Výtahy tedy nesmí být používány v případě požáru objektu. Při požárním poplachu používejte pouze schodiště.

Pokyny na údržbu a obsluhu výtahů jsou uvedeny v předaných dokladech, které jsou k dispozici u správce objektu.

20. Garážové stání

V 1. PP se v objektech nachází garáže, garážová stání (dále jen „garáže“). Přístup do garáží je uzavřen rolovacím uzávěrem s motorem.

V případě výpadku elektrické energie lze garáž ovládat mechanicky.

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

- Z hlediska veřejného zdraví, bezpečnosti a udržení standardu se musí užívání udržovat čistota společných prostor garáží, především výjezdů, vstupů, chodeb
- Majitelé jsou povinni zajistit, aby ve stáních nebyly skladovány žádné zápalné, hořlavé, výbušné či jinak nebezpečné látky.
- V prostoru garáží je zakázáno kouřit či konzumovat alkoholické nebo omamné látky.
- V garážích není povolena servisní ani jiná údržbová činnost na vozidlech.
- Při vjezdu a výjezdu kontrolujte funkci automatického zavírání hlavních vjezdových vrat.
- Vlastníci a uživatelé jsou povinni chránit vnitřní zařízení před poškozením či krádeží.
- Zvláště v zimním období, před vjezdem do garáže, očistěte automobily od sněhu, nečistot a bláta.
- Voda vnesená vozidly při zimním provozu se z garáže musí odstranit vysátím při úklidu.
- Maximální délka pobytu v garáži je dle hygienického předpisu max. 30 min

21. Protipožární zařízení

21.1. Hydranty

Každé druhé patro je vybaveno vnitřními odběrnými místy požární vody, tzv. hydranty. Z bezpečnostních důvodů je nutný volný přístup k těmto hydrantům. Předepsané vybavení podléhá pravidelné povinné kontrole a revizi.

21.2. Hasicí přístroje

Společné prostory jsou povinně vybaveny ručními hasicími přístroji (práškovými), jejich počet a umístění je stanoveno příslušnými prováděcími předpisy. Předepsané vybavení podléhá pravidelné povinné kontrole a revizi — zajišťuje správce objektů.

21.3. Požární ucpávky

Stav požárních ucpávek je nutné pravidelně kontrolovat. Požární ucpávky v instalačních šachtách, podhledech jsou pro kontrolu inspekční kamerou přístupné revizními dvířky. V případě zjištění nedostatků ve stavu požárních ucpávek nelze vyloučit nutnost stavebního zásahu.

22. Ostatní

Nedílnou součástí uživatelské příručky jsou veškeré návody na provoz, údržbu a servis, jakož i dílčí ustanovení v dalších dokumentech týkajících se způsobu užívání, údržby, provozu, servisu a revizí, které jsou součástí předání objektu, včetně pokynů vyplývajících z proškolení obsluhy jednotlivých zařízení.

23. Záruky

23.1. Délka záruky

Záruka za vady na bytové jednotce počíná běžet ode dne převzetí bytové jednotky kupujícím v souladu s kupní smlouvou. Doba záruky se odvíjí od podmínek v uzavřené Kupní smlouvě.

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

Je pravděpodobné, že během prvních dvou let po dokončení Vašeho nového bytu zjistíte vady, které se postupně odhalí v závislosti na čase. Stavba bude „sedat“ a materiály reagovat na sezónní klimatické změny. Začátkem třetího roku se stavba stabilizuje a přestane docházet ke změnám. Zhotovitel je připraven opravit tyto a jim podobné vady, ke kterým přirozeně dochází, neboť jsou součástí každého stavebního procesu.

23.2. Vady, na něž se nevztahuje záruka

- vady související se stavebními nebo montážními zásahy, které nebyly schválené
- vady, které byly způsobeny nesprávným, či jiným než běžným užíváním společných prostor budovy, bytové jednotky (tj. zejména užíváním v rozporu s manuálem provozu a údržby)
- vady, které byly způsobeny událostí vyšší moci
- vady, které byly uplatněny po uplynutí záruční doby
- silikony a další tmely
- zdroje svítidel, akumulátory a další spotřební materiál

23.3. Naléhavé opravy (havárie)

Jestliže výskyt stavební závady bezprostředně vyvolává riziko vzniku dalších škod na majetku, vznikne potřeba naléhavého provedení opravy. V případě, že Váš byt vykazuje potřebu naléhavé opravy, jste povinni ihned podniknout kroky vedoucí ke snížení výše škod a co nejrychleji kontaktovat správce objektu.