

# MANUÁL UŽIVATELE BYTOVÉ JEDNOTKY

„PÉČE O VAŠÍ BYTOVOU JEDNOTKU A JEJÍ ÚDRŽBA“



**Prosíme, seznámte se s obsahem tohoto manuálu.**

V přílohách manuálu jsou uvedené doplňkové informace od výrobců a návody k obsluze a údržbě jednotlivých zabudovaných prvků v budově a vaší bytové jednotce.

## Manuál uživatele bytové jednotky

---

Za společnost YIT Stavo s.r.o. Vás vítáme ve Vašem novém domově „KORU Vinohradská“. Abychom Vám pomohli rychleji se zabydlet, připravili jsme pro Vás tento **Manuál uživatele – „Péče o Vaší bytovou jednotku a její údržba“** (dále jen „jednotka“).

Prosíme, seznamte se s obsahem tohoto manuálu uživatele. Pro usnadnění orientace je před začátkem kapitoly 1 vložen obsah. Řada informací obsažených v manuálu slouží pouze pro Vaši úvodní informaci a po zřízení společenství vlastníků (SVJ) bude nahrazena platnými dokumenty a opatřeními SVJ.

Proces získání nové jednotky a stěhování se do ní zahrnuje mnoho úkonů a Vy v tomto okamžiku máte pravděpodobně dost jiných starostí a proto, abychom Vám pomohli, uvedli jsme níže ty kapitoly, které jsou nejdůležitější a na které byste se měli podívat neprodleně po převzetí Vaší jednotky do užívání.

Cílem společnosti YIT Stavo s.r.o. je poskytovat všem vlastníkům jednotek vysokou jakost, spolehlivé služby a zajišťovat vyřízení veškerých oprávněných záručních oprav.

Váš budoucí domov nemůže zůstat samozřejmě bez dohledu a údržby vašich společných prostor, proto naše společnost v souladu se zákonem již dopředu před Vaším nastěhováním uzavřela servisní smlouvu se společností AVEMA Praha s.r.o., která všechny úkony spojené se správou takového bytového domu bude dělat za Vás.

Kontaktní údaje na Správce nemovitosti:

### **AVEMA Praha s.r.o.**

Sídlo:	Flájská 8/3214, Praha 10 – Strašnice, 100 00
IČ:	28890965
DIČ:	CZ28890965
Kanceláře pro Prahu:	Kubánské náměstí 1391/11, Praha 10
Tel:	775 517 937
Email:	avema@avema.cz

Aktuální konkrétní osobní kontakty budou uvedeny na nástěnce ve Vašem domě. Tyto kontakty se mohou měnit – platné kontakty sděluje správce objektu.

Při přípravě tohoto Manuálu uživatele se společnost YIT Stavo s.r.o. snažila předpokládat nejčastěji pokládané dotazy obyvatel a zodpovědět je předem. Nicméně je pravděpodobné (například pokud jste si objednali výraznější klientskou změnu), že existují specifické otázky, které se v tomto manuálu zodpovědět nepodaří, a proto, pokud zde odpověď na svůj problém nenaleznete, můžete kontaktovat společnost YIT Stavo s.r.o., kde obdržíte další doplňující informace. Prosíme, své dotazy směrujte na: **[reklamace@yit.cz](mailto:reklamace@yit.cz)**

Děkujeme Vám za Vaši důvěru v naše odhodlání splnit své záruční závazky. Doufáme, že se Vám Vaše bydlení bude líbit. Pokud bude existovat jakýkoli další způsob, kterým bychom mohli přispět k Vaší stálé spokojenosti s Vaší jednotkou, prosíme, neváhejte se s námi spojit.

## Obsah

<b>1. DŮLEŽITÉ INFORMACE A SLUŽBY PRO VLASTNÍKY BJ.....</b>	<b>7</b>
1.1. Zásady týkající se Vaší záruky .....	7
1.1.1. Vaše záruka na jednotku .....	7
1.1.2. Zařízení, na která se vztahuje záruka kratší.....	7
1.1.3. Přejímka bytové jednotky .....	7
1.1.4. Škody vzniklé po převzetí bytu.....	7
1.1.5. Reklamační řád .....	8
1.2. Postup při požadavku na odstranění naléhavých oprav/havárií.....	8
1.2.1. Vyžádání naléhavých oprav a služeb v pracovní době .....	8
1.2.2. Koho přivolat v případě naléhavých oprav po pracovní době.....	8
1.2.3. Problémy, které typicky vyžadují naléhavé opravy .....	8
1.3. Pozáruční opravy – kontaktujte správce nebo zástupce YIT – v možných případech bude sdělen kontakt na původního dodavatele .....	9
1.4. Informace o klíčích .....	10
1.4.1. Důležité informace o klíčích/čipech od jednotky .....	10
1.4.2. Důležité informace o klíčích/čipech od společných prostor v domě... ..	10
1.4.3. Postup při ztrátě klíčů od společných prostor v domě.....	10
<b>2. STANDARDNÍ POSTUP PŘI VYŽADOVÁNÍ ZÁRUČNÍCH OPRAV .....</b>	<b>10</b>
2.1.1. Objednávání oprav v záruční době.....	10
2.1.2. Organizace doby provádění oprav .....	11
2.1.3. Potvrzení provedené opravy.....	11
<b>3. PROVÁDĚNÍ STAVEBNÍCH ÚPRAV PO PŘEVZETÍ JEDNOTKY .....</b>	<b>11</b>
3.1. Pravidla pro dodatečné úpravy neprováděné GD stavby: .....	11
3.2. Zajištění konzultace dodatečných prací prostřednictvím společnosti YIT Stavo s.r.o. ....	13
3.3. Stavební omezení v rámci každé jednotky .....	13
3.4. Pravidla pro instalaci stínící techniky.....	14
3.4.1. Jednotlivé typy stínící techniky .....	14
3.4.2. Předepsané barevnosti a materiálové složení.....	14
3.5. Normální pracovní doba pro stavební činnost.....	15

---

3.6.	Provedení dodatečných stavebních prací .....	15
3.7.	Záruka za dodatečné stavební práce .....	15
4.	PATERO DOPORUČENÍ, JAK SE CHO VAT V NOVOSTAVBĚ .....	15
4.1.	Větrat, větrat a ještě jednou větrat .....	15
4.2.	Přemýšlet nad rozmístěním nábytku .....	15
4.3.	Respektovat, že stěny novostaveb pracují .....	15
4.4.	Nepodceňovat běžné servisní úkony .....	15
4.5.	Správně využívat zařízení v bytě .....	16
5.	OBE CNÝ POPIS BUDOVY .....	16
6.	ARCHITEKTONICKÁ A STAVEBNÍ ČÁST .....	16
6.1.	Základové konstrukce .....	16
6.2.	Nosná konstrukce .....	16
6.3.	Nenosné konstrukce .....	16
6.4.	Střecha .....	17
6.5.	Stálá a užitná zatížení .....	17
6.6.	Vnější výplně otvorů .....	18
6.7.	Vnitřní výplně otvorů objektu .....	18
6.8.	SDK podhledy, kastlíky, předstěny .....	19
6.9.	Sekční vjezdová vrata.....	19
6.10.	Požární rolety.....	19
6.11.	Vnitřní omítky, stěrky a zateplení.....	19
6.12.	Malby a nátěry.....	19
6.13.	Sklepní kóje.....	19
6.14.	Fasáda .....	20
6.15.	Podlahy .....	20
6.15.1.	Dřevěné a laminátové plovoucí podlahy .....	20
6.15.2.	Podlahová stěrka .....	20
6.15.3.	Keramická dlažba .....	20
6.16.	Výtahy.....	20
6.17.	Garáže.....	21

---

<b>7. TECHNICKÉ SYSTÉMY A VYBAVENÍ .....</b>	<b>21</b>
7.1. Systém ústředního vytápění .....	22
7.2. Kanalizace a vodovodní rozvody.....	22
7.3. Elektrické instalace.....	22
7.4. Telefonní a datová soustava, společná anténa (STA).....	23
7.5. Domovní telefon.....	23
7.6. Vzduchotechnika.....	23
7.7. Systém osvětlení.....	25
7.8. Vybavení koupelny a zařizovací předměty.....	26
<b>8. SPRÁVA A PROVOZ DOMU - BUDOVI.....</b>	<b>26</b>
8.1. Správce domu .....	26
8.2. Parkovací možnosti a používání garáže .....	26
8.3. Přístup do garáží .....	26
8.4. Odstraňování a likvidace domovního odpadu .....	27
<b>9. ZÁVAZKY TÝKAJÍCÍ SE ÚDRŽBY.....</b>	<b>27</b>
9.1. Co vlastníte Vy osobně a co vlastníte společně s dalšími vlastníky .....	27
9.2. Měřicí přístroje a rozvaděče .....	27
9.3. Udržování vnitřního prostředí Vaší jednotky a příslušenství.....	28
9.4. Při údržbě společných prostor se od Vás očekává .....	28
<b>10. REVIZE A KONTROLY ZAŘÍZENÍ V BJ A VYBAVENÍ DOMU .....</b>	<b>29</b>
10.1. V bytových jednotkách.....	29
10.2. Ve společných prostorech .....	29
10.3. Protipožární ochrana .....	30
10.3.1. Systém požární ochrany .....	30
10.3.2. Únikové cesty v budově.....	30
10.3.3. Hydranty .....	30
10.3.4. Hasicí přístroje .....	30
10.3.5. Autonomní požární hlásiče .....	30
<b>A. PŘÍLOHY: .....</b>	<b>32</b>
<b>B. PŘÍLOHY (POUZE ELEKTRONICKY NA FLASH DISK): .....</b>	<b>32</b>

1.	POVRCH BALKONU A PODLAHY V SUTERENECH.....	32
2.	SKLEPNÍ KÓJE.....	32
3.	PLNÉ DVEŘE SPOLEČNÝCH PROSTOR .....	32
4.	VJEZDOVÁ VRATA DO GARÁŽÍ.....	32
5.	ZASKLENÍ BALKÓNŮ.....	32
6.	SVĚTLÍK V 7.NP .....	32
7.	PLOVOUCÍ PODLAHY V BYTECH.....	32
8.	VSTUPNÍ DVEŘE DO BYTŮ .....	32
9.	VENTILÁTOR WC / KOUPELNA .....	32
10.	REKUPERAČNÍ JEDNOTKA VČETNĚ OVLÁDÁNÍ .....	32
11.	TOPNÝ ŽEBŘÍK V KOUPELNĚ .....	32
12.	TERMOSTATICKÉ HLAVICE .....	32
13.	OKNA – DŘEVOHLINÍK .....	32
14.	VSTUPNÍ DVEŘE DO DOMU / OKNA – HLINÍK.....	32
15.	OBKLADY A DLAŽBY .....	32
16.	SANITA .....	32
17.	BYTOVÉ INTERIÉROVÉ DVEŘE .....	32
18.	DŘEVĚNÉ TERASY.....	32
19.	ČIŠTĚNÍ SANITÁRNÍCH ZAŘIZOVACÍCH PŘEDMĚTŮ.....	32
20.	SCHODY STAEDLER ( BYTY 101, 102, 311, 312, 510, 511 ) ..	32
21.	DOMÁCÍ TELEFON.....	32
22.	PODLAHOVÉ TOPENÍ .....	32
23.	PROSOTROVÝ TERMOSTAT .....	32
24.	DETEKTOR KOUŘE .....	32
25.	CETIN VÝBĚR POSKYTOVATELŮ.....	32
26.	POKYNY STÍNÍCÍ TECHNIKA .....	32
27.	ZKRÁCENÉ ZÁRUČNÍ LHŮTY KORU VINOHRADSKÁ.....	32

*Pozn.: Více k daným kapitolám naleznete v technických zprávách, výkresech příslušných projektových dokumentací a předané dokladové části.*

# 1. DŮLEŽITÉ INFORMACE A SLUŽBY PRO VLASTNÍKY BJ

## STĚHOVÁNÍ

Věnujte prosím zvýšenou pozornost výběru Vaší stěhovací firmy. Neodbornou prací této firmy může dojít zejména k poškození garážových vrat, vstupních dveří, fasády, vnitřních omítek a zejména k trvalému poškození interiéru kabiny i mechaniky výtahu, který není určen ke stěhování nadměrných a nadrozměrných nákladů. Nosnost výtahů je uvedena na informačním štítku v kabině výtahu a tento limit je nutné bezpodmínečně dodržovat, v opačném případě může dojít k poškození výtahu. Vlastníci jednotek jsou zodpovědní za jimi najatou stěhovací firmu, a tím i za škody způsobené při stěhování (např. na chodnících, parkových úpravách, stěnách společných prostor, výtahu apod.). Jestliže nebudou výše uvedená pravidla dodržována, může po Vás SVJ vymáhat náhradu způsobené škody. V případě, že dojde k poškození objektu stěhovací firmou, sepište proto poškození na místě protokol, který bude podepsán zástupcem stěhovací firmy, která má být pro tento případ pojištěna.

**Upozornění: Vjezdem všech vozidel (osobních i nákladních) na chodníky a travnaté plochy, může dojít k jejich nevratnému poškození i narušení konstrukcí, které se nacházejí pod nimi.**

### 1.1. Zásady týkající se Vaší záruky

Kupní smlouva, Budoucí kupní smlouva a smlouva o převodu, které jste uzavřeli se společností YIT Stavby s.r.o nebo YIT CZ Housing 1 s.r.o., jsou rozhodujícími dokumenty při určování toho, které závady, opravy Vaší jednotky Vám budou poskytnuty zdarma. Jako všeobecná zásada platí to, že závady způsobené nevyhovující stavební technologií nebo vadným materiálem budou odstraněny v rámci záruky bezplatně. Závady způsobené Vaším následným bydlením, užíváním, nejsou zahrnuty do rámce Vaší záruky.

Dále platí, že všechny závady způsobené úpravami bytové jednotky, které si zajišťoval vlastník jednotky sám, je třeba reklamovat přímo u výrobce, resp. dodavatele.

#### 1.1.1. Vaše záruka na jednotku

Dle smlouvy se na Vaší bytovou/nebytovou jednotku vztahuje záruka po dobu 36 měsíců od převzetí bytové/nebytové jednotky (tj. podpisem předávacího protokolu a převzetí klíčů). Další nároky na opravy, předložené po vypršení záruční doby, bohužel nebudou moci být uplatněny jako bezplatná oprava, nicméně Vám rádi poradíme či pomůžeme zajistit odbornou opravu.

#### 1.1.2. Zařízení, na která se vztahuje záruka kratší

Vybavení a části bytové jednotky, na které se vztahuje kratší záruční lhůta (např. zařizovací předměty koupelen, žárovky nebo baterie v požárních čidlech...). Viz přílohy č. 01..

#### 1.1.3. Přejímka bytové jednotky

Před převzetím Vaší bytové jednotky jste byli vyzváni ke kontrole BJ a sepsání tzv. seznamu „vad a nedodělků“. Následně, pokud takovýto seznam vznikl, byly všechny oprávněné vady do doby finálního předání bytové jednotky odstraněny.

V krajním případě, pokud nemohly být některé vady odstraněny (např. z důvodu dodacích lhůt externích dodavatelů, apod.) anebo byla při předání bytové jednotky nalezena jiná vada, tvoří přílohu předávacího dokumentu také aktualizovaný soupis vad a nedodělků. Vzhledem k faktu, že od této doby jste již vlastníkem BJ, je nutné z Vaší strany pro odstranění těchto vad umožnit přístup do BJ.

#### 1.1.4. Škody vzniklé po převzetí bytu

Vzhledem k procesu převízkového řízení, kdy jste byli vyzváni k soupisu vad a nedodělků, nelze dodatečně reklamovat vady (škrábance na omítkách a malbách, dlažbách, vanách, oknech vč. skel

apod.), které mohly být objeveny před předáním bytové jednotky, případně vady, které mohly vzniknout užíváním BJ.

Záruka se nevztahuje ani 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, zařizovacích předmětů a instalovaného vybavení.

Reklamacce se samozřejmě vztahuje na všechny nefunkční koncové prvky/zařizovací předměty nebo nekvalitně provedené práce, nátěry povrchu apod., které vznikly prokazatelně při realizaci projektu.

### 1.1.5. Reklamační řád

Přílohou č. 01.01 tohoto manuálu uživatele je Postup při řešení závad včetně kontaktních osob

## 1.2. Postup při požadavku na odstranění naléhavých oprav/havárií

Naše společnost YIT Stavo s.r.o. se zavazuje poskytovat Vám přiměřené a účinné služby souběžně s tím, jak jejich potřeba může v průběhu záruční doby vzniknout. Harmonogram realizace oprav může být ovlivněn povahou řešeného problému, dostupností náhradních dílů a závislostí na povětrnostních podmínkách. Jestliže výskyt stavební závady bezprostředně vyvolává riziko vzniku dalších škod na majetku, vyžaduje se naléhavé provedení opravy.

### 1.2.1. Vyžádání naléhavých oprav a služeb v pracovní době

V případě, že Vaše jednotka vykazuje potřebu naléhavé opravy v případě havarijních situací, měli byste ihned podniknout kroky vedoucí ke snížení případně možných škod (například uzavřením uzávěru rozvodu vody v případě havárie vodovodního potrubí, apod.) a poté neprodleně kontaktovat reklamační oddělení YIT a Vašeho správce.

Konkrétní osobní kontakty jsou uvedeny na nástěnce ve Vašem domě a také v Příloze č. 01.01 tohoto Manuálu uživatele.

### 1.2.2. Koho přivolat v případě naléhavých oprav po pracovní době

V případě, že k problému dojde mimo běžnou pracovní dobu (např. v noci, o víkendech či svátcích), volejte neprodleně havarijní službu sjednanou ve Vašem objektu.

Aktuální kontakty by měly být správcem vyvěšeny na nástěnce ve Vašem domě.

Pokud přivoláte havarijní službu a bude zjištěno, že potřeba opravy nebyla naléhavá, budou Vám vzniklé náklady vyúčtovány.

### 1.2.3. Problémy, které typicky vyžadují naléhavé opravy

Abychom Vám pomohli při rozhodování o tom, zda Váš problém vyžaduje nutný zásah havarijní služby, připravili jsme seznam situací, které jsou typicky považovány za naléhavé:

#### Elektřina:

- **Elektrické zkraty v zásuvkách** – vypněte jističe příslušných okruhů v bytové jednotce.
- Jakýkoli problém, který se týká toho, že dodávka elektrické energie pro danou jednotku nefunguje správně, může být považován za naléhavý. Před přivoláním havarijní služby, případně pracovníka YIT, se však ujistěte, zda problém přetrvává i tehdy, když jsou elektrické jističe pro jednotku (typicky uvnitř BJ nade dveřmi nebo předsíni, hlavní jistič BJ v poloze ZAPNUTO je umístěn u elektroměru. Elektroměry a hlavní jističe pro BJ a dům se nachází v suterénu ve společné elektro rozvodně každého objektu. S umístěním těchto jističů Vás při předání BJ seznámil pracovník YIT.



### Vodovodní potrubí:

- **Havárie vodovodního potrubí** - vodu nelze zastavit uzavřením hlavního uzávěru pro jednotku (umístěného u bytových vodoměrů).
- Voda v jednotce není pod tlakem (neteče). Jestliže ve Vaší jednotce existuje alespoň některé místo, kde teče pitná voda, situace by neměla být považována za naléhavou a opravy by se měly provádět během normální pracovní doby.
- Před přivoláním havarijní služby, případně pracovníka YIT se ujistěte, zda není závada vně Vašeho objektu, tzn., zda není hlášena porucha u dodavatele (pro Prahu se jedná o Pražské vodovody a kanalizace a.s.), <http://www.pvk.cz/aktuality/havarie-vody/aktualni-havarie/>.

### Kanalizační potrubí:

- **Všechny kanalizační vývody v jednotce jsou ucpány.** Jestliže bude později zjištěno, že ucpání způsobil uživatel jednotky, budou Vám vyúčtovány náklady na zásah havarijní služby a náklady na opravu.

### Vytápění a ohřev teplé vody:

- Topení v jednotce nefunguje z důvodů vadné funkce déle než 6 hodin a průměrná venkovní teplota je nižší než +12°C. Pokud jste jediní, kdo má v bytovém domě tento problém, kontaktujte naše reklamační oddělení a správce objektu.
- V koupelně ani v kuchyni neteče teplá voda déle než 6 hodin. Pokud jste jediní, kdo má v bytovém domě tento problém, kontaktujte naše reklamační oddělení a správce objektu.
- Důležité je, že správce Vaší výměňkové stanice je odlišný od správce domu. Toto je potřeba rozlišit a v případě centrální poruchy tuto nahlásit příslušné havarijní službě (stejně jako jiné kontakty, i tento bude uvedený na nástěnce domu). Centrální poruchou je myšlen výpadek dodávky tepla nebo teplé vody v celém domě.
- Před přivoláním havarijní služby, případně pracovníka YIT se ujistěte, zda není závada vně Vašeho objektu, tzn., zda není hlášena porucha u dodavatele (pro Prahu se jedná o fy. Pražská teplárenská a.s.) <https://www.ptas.cz/cs/odstavky-a-poruchy/>.

Bude-li se jednat o servisní opravu, je každý výjezd havarijní služby placený. Rozlišujte tedy naléhavé situace od těch méně naléhavých. Poruchy typu:

- Nefunkční domácí telefon nebo zvonek
- Nefunkční internetové připojení nebo televizní příjem
- Nefunkční výtahy

**nejsou havarijními situacemi** a lze je vyřešit následující den. Pro některé opravy je navíc potřeba odborný zásah servisní společnosti a havarijní služba je nebude schopna vyřešit. Typicky se jedná například o nefunkční výtahy, prasklou pružinu na garážových vratech nebo poruchu ve výměňkové stanici (dodávka tepla a teplé vody).

*Aktuální kontakty na jednotlivé poskytovatele by měly být umístěny na nástěnce domu.*

**1.3. Pozáruční opravy** – kontaktujte správce nebo zástupce YIT – v možných případech bude sdělen kontakt na původního dodavatele

### 1.4. Informace o klíčích

#### 1.4.1. Důležité informace o klíčích/čipech od jednotky

Při předání každé jednotky poskytuje naše společnost novému vlastníkovvi sadu klíčů od jednotky a klíče od poštovní schránky, která bude sloužit výhradně pro uložení poštovních zásilek vlastníka jednotky. Klíče jsou pro každou jednotku unikátní. Dále se předávají čipy od budovy (vstup, kočárkárna, apod.), případně ovládání garážových vrat. Počty jsou vždy uvedeny v předávacím protokolu k bytu.

#### 1.4.2. Důležité informace o klíčích/čipech od společných prostor v domě

Ovládání vchodových dveří a většiny vybraných dveří ve společných prostorech je pomocí tzv. čipů. Některé dveře na společných prostorech, zejména mezi požárními úseky, musí být ve směru úniku před požárem volné, neuzamykatelné. Toto členění vychází z požárně bezpečnostního řešení a nelze jej samoučelně měnit.

Podobně je nutné zajistit volný přístup k elektroměrům distributora NN.

Pokud vlastníte také parkovací stání v budově, obdržíte dálkové ovládání pro garážová vrata. Dálkové ovládání je předáno jedno pro každé garážové stání.

Pokud budete požadovat více klíčů nebo čipů od budovy (a nelze je běžně množit), obraťte se prosím na správce, který Vám je za poplatek přidělá.

#### 1.4.3. Postup při ztrátě klíčů od společných prostor v domě

Pokud ztratíte klíč/čip/pager od společných prostor Vaší budovy, je nutné tuto skutečnost ihned ohlásit správci objektu. Správce Vám poté za poplatek zajistí vyrobení a vydání náhradního klíče (klíčů).

## 2. STANDARDNÍ POSTUP PŘI VYŽADOVÁNÍ ZÁRUČNÍCH OPRAV

Je možné, že během prvního roku užívání jednotky po jejím stavebním dokončení zjistíte vady, které se samy odhalí přitom, jak si bude stavba sedat a materiály reagovat na sezónní klimatické změny, např. praskliny v omítkách nebo ve spárách mezi různými stavebními materiály. V druhém roce se obvykle toto sedání a sezónní vlivy stabilizují a přestane již docházet ke změnám. Naše společnost je připravena opravit tyto a podobné vady, ke kterým přirozeně dochází, neboť jsou součástí stavebního procesu. Pokud zjistíte závady související s jednou nebo více stavebními položkami nebo součástmi, prosíme, kontaktujte reklamační oddělení na kontaktech uvedených v Příloze č. 01.01. Manuálu uživatele. Zástupce naší společnosti je připraven se s Vámi setkat, projednat způsob provedení opravy, zajistit v případě potřeby dodání nového materiálu a určit společně s Vámi vhodný termín provedení práce. Během schůzky Vás tento zástupce bude informovat o tom, zda se na práci vztahuje Vaše záruka dle kupní smlouvy, a pokud tomu tak nebude, o důvodech odmítnutí a možnostech dalšího postupu. V případě typických závad není přítomnost zástupce YIT nutná a je preferováno rovnou dohodnutí termínu opravy.

**Upozorňujeme, že na zjevné vady, na které nebude poukázáno při převzetí bytu, nebude brán později zřetel.**

#### 2.1.1. Objednávání oprav v záruční době

Jestliže žádáte o záruční opravu, měli byste neprodleně po zjištění závady kontaktovat naši společnost, abyste zabránili dalším nepříjemnostem nebo škodám, které mohou původní problém doprovázet. Zjištěnou závadu nahlaste prosím v souladu „Postupem při řešení závad“, který je přílohou tohoto manuálu.

Ještě jednou zdůrazňujeme, že toto hlášení musí být podáno po zjištění závady bez zbytečného prodlení a před vypršením příslušné záruční lhůty pro dané zařízení/materiál a vždy elektronickou nebo písemnou formou.

### 2.1.2. Organizace doby provádění oprav

Opravařské práce ve Vaší jednotce prováděny vždy během běžné pracovní doby, tj. od pondělí do pátku v době od 7 do 16:30 hod. Od Vás vyžaduje, abyste během této doby umožnili přístup do Vaší jednotky. Naši pracovníci vynaloží veškeré úsilí na to, aby zajistili a dohodli s Vámi předem oboustranně vhodný termín oprav, které mají být provedeny. V závislosti na povaze opravované vady nemusí být materiály a náhradní díly ihned k dispozici a bude třeba je objednat. Pokud se naopak Váš program změní a z tohoto důvodu nebudete moci zajistit přístup pracovníků v plánovaný den opravy, prosíme, informujte ihned zástupce naší společnosti.

### 2.1.3. Potvrzení provedené opravy

Po ukončení opravy se s Vámi znovu setká zástupce naší společnosti, abyste společně zkontrolovali její provedení. Jestliže se dohodnete na tom, že práce byla zdárně provedena, budete požádáni o podpis potvrzení, kterým práci přebíráte. V případě typických závad není přítomnost zástupce YIT nutná a je preferováno potvrzení opravy konkrétnímu pracovníkovi.

## 3. PROVÁDĚNÍ STAVEBNÍCH ÚPRAV PO PŘEVZETÍ JEDNOTKY

### 3.1. Pravidla pro dodatečné úpravy neprováděné GD stavby:

Je pravděpodobné, že po převzetí bytové jednotky budete v rámci zařízení bytu provádět drobnější stavební úpravy. Těmito úpravami máme na mysli především kuchyňskou linku a tedy napojení na centrální stoupač potrubí VZT, dopojení zařizovacích předmětů (dřez, apod.) na připravené vývody ZTI, případně obložení za kuchyňskou linkou atd.

Hlučné a prašné práce je potřeba oznámit předem správci, případně s předstihem vyvěsit oznámení o plánovaných pracích na nástěnce Vašeho domu.

Postup při stavebních pracích blíže upravuje Váš domovní řád.

Některé práce lze provádět bez souhlasu SVJ, jiné, zásadnější (například instalace předokenních žaluzií, markýz na terase nebo zásahy do společných částí domu) Vám bude muset schválit Společenství vlastníků jednotek (SVJ), jejímž jste členem. V zásadě lze říci, že rozhraní společných částí domu a Vaší bytové jednotky je dáno v Prohlášení vlastníka a tím je dána také ohlašovací povinnost.

V případě větších stavebních úprav a zásahů do společných částí budovy, jste povinni tyto projednat se stavebním úřadem a jejich rozsah si nechat schválit jak SVJ, tak naší společností YIT Stavo s.r.o. Některé části Vašeho domu (zejména vzhled budovy), podléhají autorským právům architekta a není tedy možné je bez souhlasu všech dotčených osob měnit.

Postupy, které byste měli dodržovat při stavebních úpravách uvnitř bytu, jsou popsány v kapitolách níže.

#### Vzduchotechnika:

Kuchyňské digestoře nejsou součástí dodávky/vybavení bytu.

Vámi dodávaná kuchyňská digestoř napojená na VZT musí obsahovat ventilátor s vícestupňovým ovládním, aby bylo zabráněno pronikání pachu mezi jednotlivými kuchyněmi. Digestoř s ventilátorem musí být volena tak, aby byl ventilátor schopen svým výkonem pokrýt tlakovou ztrátu ve VZT potrubí. Předepisuje se maximální vzduchový výkon jedné digestoře 300 m<sup>3</sup>/h. Pro připojení digestoře je nutné,

aby zpětná klapka (RSKW) zůstala v potrubí na své pozici, klapku je zakázáno demontovat, posouvat nebo ovlivňovat její funkci (mechanické zarážky apod.). Digestoř musí být vybavena také těsnou zpětnou klapkou. Při instalaci dodatečného potrubí musí být toto připojeno akusticky pružně (např. sonnoflex, flexi AL, přes tlumič). Odstraňování připojovacího plechového potrubí na stoupačku je přísně zakázáno.

V bytech s rekuperací není možné osadit digestoř s odtahem, musí být filtrační digestoř. Talířová zpětná klapka v místě kuchyně musí zůstat volně přístupná, má stálý odtah a vypínačem v ESIL přípravě v kuchyňském koutu se dají zvýšit otáčky.

### **Možné vedení instalací pro kuchyňskou linkou:**

- Mezi bytové stěny.

Pokud není klientskou změnou určeno jinak, spočívá příprava ELEKTRO, ZTI, VZT pro kuchyňský kout ve sdružených vývodech (svazek kabelů, kanalizace se zátkou, vodovod se zátkou či vodoměrem) a samostatný vývod VZT. Takto je připraveno pro další rozvedení v režii majitele BJ pro konkrétní řešení linky. S vedením rozvodů se počítá za zády kuchyňské linky po povrchu (pouze kabelové rozvody bez krabiček lze v případě nutnosti do stěn zasekat – tyto drážky, ale musí být zpět vyplněny maltou).

- Ostatní stěny.

U těchto stěn (příček), není omezení v instalaci el. kabeláže a ZTI z hlediska přenosu akustického hluku mezi jednotlivými byty. S vedením rozvodů se i tak počítá za zády kuchyňské linky po povrchu. V případě nutnosti lze provést rozvody zapuštěné (je třeba dát pozor na statické vlastnosti stěny, zásadně se nedoporučují vodorovné drážky).

### **Možné vedení a zásahy do stěn v rámci BJ:**

- Mezi bytové stěny.

Do mezi bytových stěn jsou zásahy přísně zakázány jak z hlediska akustického hluku, tak z hlediska statického. Do těchto stěn je možné drážkovat pouze kabely elektro v tloušťce omítky nebo lze v případě nutnosti do stěn zasekat – tyto drážky, ale musí být zpět vyplněny maltou. Dodatečné zásuvky nebo vypínače, případně jiné koncové prvky musí být přisazené na stěně.

- Ostatní stěny v bytě – v rámci bytu.

U těchto stěn (příček), není omezení v instalaci el. kabeláže a ZTI z hlediska přenosu akustického hluku mezi jednotlivými byty. V případě nutnosti lze provést rozvody zapuštěné (je třeba dát pozor na statické vlastnosti stěny, zásadně se nedoporučují vodorovné drážky).

### **Montáže koncových zařízení elektro:**

- Po montáži koncových prvků elektro s úpravami rozvodů doporučujeme aktualizovat výchozí el. revizi (např. kuch. linka). Při umístění koncových prvků elektro bez úprav rozvodů (svítidlo) doporučujeme aktualizovat výchozí el. revizi nebo provést záznam o kontrole pověřenou osobou – tento doklad uchovat pro nejbližší pravidelnou revizi.

### **Důležité upozornění:**

**Nedodržením těchto pravidel může vést ke zhoršení akustických parametrů konstrukcí! Na reklamaci v takovém případě nemůže být pohlíženo jako na pochybení dodávky YIT.**

### 3.2. Zajištění konzultace dodatečných prací prostřednictvím společnosti YIT Stavo s.r.o.

V případě, že budete potřebovat konzultaci k dodatečně prováděným pracím, jako je instalace kuchyňské linky, osvětlení apod., neváhejte kontaktovat zástupce YIT Stavo s.r.o., který Váš dotaz rád zodpoví (p.Kadlec – [ondrej.kadlec@yit.cz](mailto:ondrej.kadlec@yit.cz) – reklamační technik, p.Hůrka – [ondrej.hurka@yit.cz](mailto:ondrej.hurka@yit.cz) – manažer reklamačního oddělení)

### 3.3. Stavební omezení v rámci každé jednotky

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

- jakkoliv narušovat stěnu se vstupními dveřmi, provádět zde vrtání hmoždinek nebo věšení předmětů na stěnu
- provádění otvorů (například vrtáním či řezy) ve fasádě/zdech nebo příčkách, zvláště pak pod koncovými prvky elektro, nad a pod vypínači a dále pod silnoproudými a slaboproudými zásuvkami a v el. instalačních zónách
- provádění jakýchkoliv otvorů (například vrtáním či řezy) ve stěně s elektrickým rozvaděčem a v konstrukci ve vzdálenosti 1m od vodovodního a kanalizačního potrubí
- změny ovlivňující exteriér budovy (například barva, tvar, materiál u oken, fasády, zábradlí, střechy, balkonů, teras, atd.) jakož i měnící celkový vzhled budov – tj. jakékoli přístavby, nástavby, rozšiřování, navyšování či zužování nebo snižování objemu budovy či jednotlivých jejích prvků a částí
- provádění otvorů do fasádního zateplovacího systému
- narušení celistvosti a těsnosti pláště budovy včetně oken a spár i prostupů
- jakékoli zásahy do větracích systémů
- jakákoliv fyzická narušení nebo úpravy opěrných zdí či sloupů, stropů, vnitřních zdí společných se společnými prostory a sousedními jednotkami
- jakékoli zásahy negativně ovlivňující stabilitu všech konstrukcí a prvků
- není dovoleno cokoliv navrtávat do zámečnických výrobků z důvodu nebezpečí koroze poškozením žárového zinkování nebo nátěru
- fyzická narušení nebo úpravy skladeb konstrukcí pod dlažbou a ostatními nášlapnými vrstvami podlah (plovoucí podlahy v bytech atd.)
- jakékoli práce na terase pod povrchovou úpravou, odstraňování hydroizolačních stěrek/fólií z pochozích vrstev a soklů teras a balkonů
- manipulace s ochranou soklů stěn vystupujících ze střešních teras, střech
- umísťovat na terasy a balkony či střechy tělesa o charakteru či hmotnosti, u nichž si vlastníci jednotek nemohou oprávněně být vědomi, že nepřekračují předpokládané povolené zatížení či navrhované parametry projektu (např. vířivky), dále umísťovat na instalační nástavby či etáže, výlezy, výtahové nástavby a další vystupující/ustupující prvky teras či střech své vlastní konstrukce a prvky či tyto do nich jakkoli kotvit, či je jinak upravovat
- změny vchodových dveří do bytu

- zatěžovat balkonové konstrukce nadměrnou zátěží osob a dalších prvků a jejich dynamickým působením (běhání či skákání). Upozorňujeme na to, že balkony nejsou dimenzovány na pořádání zábav. Balkony staticky nejsou dimenzovány na neomezené zatížení - maximální dovolené zatížení jsou uvedena v kapitole 6. Architektonická a stavební část - 6.5. Stálá a užitná zatížení.
- navrtávat rámy oken – naruší se tím těsnost objektu!
- umístování dodatečných prvků osvětlení či ozvučení při venkovním plášti budov nad rámec běžného využití bytových domů a komerčních jednotek a/nebo v rozporu s Domovním řádem a dobrými mravy a zásadami slušného spoluzití (stroboskopy, akustické reklamy atp.)
- umístování zařizovacích předmětů – vířivek (resp. hydromasážních van) do koupelen
- připevňování materiálů/zařízení či zařizovacích předmětů na terasy, balkony, společné střechy nebo vnějších budovy bez odsouhlasení výboru SVJ
- instalace a osazování satelitních parabol na zábradlí balkonů, příp. jejich navrtávání do fasády objektu
- jakékoliv zásahy do spodní stavby objektu (suterén domu), jejíž konstrukce tvoří tzv. „bílou vanu“

Jakékoliv zásahy do společných částí budovy (rozsah viz Prohlášení vlastníka) musí být konzultována se zástupci výboru a správce. V případě větších zásahů je nutné tyto projednat se stavebním úřadem a získat povolení SVJ a společnosti YIT Stavo s.r.o.

Práce, které je potřeba provádět ve shodě se zvláštními postupy nebo informovat společnost YIT Stavo s.r.o.:

- obkládačské práce v koupelnách a na záchodech v závislosti na hydroizolaci pod obklady/dlažbou
- kuchyňská odsávací zařízení – viz kapitola 3.1 Pravidla pro dodatečné úpravy neprováděné GD stavby

### 3.4. Pravidla pro instalaci stínící techniky

Dle prohlášení vlastníka je plášť budovy (především fasáda, zábradlí atp.) společnou částí domu, do kterých jednotlivý vlastník sám bez společného souhlasu ostatních vlastníků nemůže zasahovat. Před instalací stínící techniky tedy musí vlastník o svém záměru informovat výbor SVJ. Obecně jsou zásahy do obálky domu zakázány, povoleny jsou pouze případy, jejichž předpisy jsou popsány v příloze č. 01.02 – Pokyny - stínící technika a svítidla na fasádě .

#### 3.4.1. Jednotlivé typy stínící techniky

- Vnitřní rolety a žaluzie
- Předokenní rolety a žaluzie
- Markýzy
- Zasklení lodžii a balkonů
- Pergoly a zastřešení teras (byty v posledním NP)
- Pergoly a zastřešení teras a předzahrádek (byty v přízemí)

#### 3.4.2. Předepsané barevnosti a materiálové složení

Předepsané barevnosti, typ použitých materiálů a způsob povolené instalace jsou popsány 01.02 – Pokyny - stínící technika a svítidla na fasádě.

### 3.5. Normální pracovní doba pro stavební činnost

Doba pro provádění schválených stavebních prací uvnitř jednotek a společných prostor budovy se řídí podle Domovního řádu. Tuto dobu lze změnit pouze schválenou úpravou Domovního řádu na Shromáždění vlastníků jednotek.

### 3.6. Provedení dodatečných stavebních prací

Pro provedení dodatečných stavebních prací se od každého majitele vyžaduje, aby o tomto informoval správce objektu. Postup v jednání bude podrobně popsán v Domovním řádu.

### 3.7. Záruka za dodatečné stavební práce

Příslušné záruky za dodatečné drobné stavební úpravy vyžadujte od příslušného dodavatele provádějící práce v jednotce či budově. Na ty části domu/bytové jednotky, do kterých bylo v rámci Vaší úpravy zasáháno, se již nevztahuje záruka u YIT

## 4. PATERO DOPORUČENÍ, JAK SE CHOVAT V NOVOSTAVBĚ

### 4.1. Větrat, větrat a ještě jednou větrat

Zdi novostaveb několik měsíců vysychají, a proto je v nových domech více vlhka než ve starších stavbách, nicméně izolace je velmi kvalitní a nová okna skvěle těsní. Co dělat, abyste předešli zvýšené vlhkosti, která díky dobrým izolačním vlastnostem novostaveb nemá kam odcházet? Je potřeba ve zvýšené míře větrat – v prvních měsících výrazně více, než jste byli zvyklí ve svých předchozích bytech. Co může způsobit nedostatečné větrání?

- orosená okna, plíseň na zdech, stropěch a podlahách,
- prasklý vnitřní parapet (stékající kondenzovaná voda z oken se vsákne do dřevěných parapetů, které nabobtnají a prasknou),
- plošně vystouplé spoje na dřevěné podlaze,
- vytlačené (odlepené) soklové lišty,
- nedoléhavost dveřního křídla k obložce

### 4.2. Přemýšlet nad rozmístěním nábytku

Laminátová nebo dřevěná podlaha pracuje a vlivem vlhkosti a tepla se mírně pohybuje. Když podlahu zatížíte v protilehlých stranách místnosti, může se vybořit a začít vrzat. Pokud není nábytek opatřen soklem a má pouze nožky, je potřeba po ně v plovoucí podlaze vykroužit otvory o průměru min. 5mm větší než je průměr nožky nábytku (např. kuch. linka).

### 4.3. Respektovat, že stěny novostaveb pracují

Může to vypadat divně, ale u novostaveb je relativně velká pravděpodobnost, že drobně popraskají omítky. Je to kvůli sedání objektu nebo také například změnami teplot. Tyto praskliny Vám před koncem záruční doby opravíme a dotčené stěny Vám vymalujeme. Jedinou podmínkou je, že prostor k opravě vyklidíte.

### 4.4. Nepodceňovat běžné servisní úkony

Může se například stát, že Vám přestanou svítit nouzová svítidla ve společných prostorech chodby. Je to tím, že jejich baterie je potřeba vždy jednou za čtvrt roku vybit, aby se udržela jejich maximální kapacita. Toto by měl zabezpečit správce objektu.

### 4.5. Správně využívat zařízení v bytě

Je možné, že v bytě cítíte zápach z digestoře. Příčin může být několik. Například má někdo v jiném patře na stejné stoupačce vzduchotechniky silnější digestoř, než určuje Manuál uživatele bytu. Řešením je, když si nainstalujete elektricky ovládanou těsnou zpětnou klapku.

Při zapnuté digestoři také může docházet k profukování vzduchu ze zásuvek, vypínačů, z instalační šachty, případně se neudrží balkonové dveře zavřené na balkonovou pojistku. Příčinou je podtlak způsobený digestoří. Otevřete okno na ventilaci, a je po problému.

Případně může docházet k přísávání zápachu z kanalizace přes odpad v koupelně. Příčina může být dvojitá. Zařizovací předměty ZTI nebyly dlouho používány a došlo k vyschnutí pachové zátky v odpadech, nebo není zjištěn dostatečný přívod čerstvého vzduchu přes mezeru pod dveřmi. Je nutné obnovit pachovou zátku v odpadech dolitím vody a uvolnit štěrbinu pode dveřmi, koberec nebo jiná překážka proudění vzduchu.

## 5. OBECNÝ POPIS BUDOVY

Jedná se o novostavbu „KORU Vinohradská“, se sedmi nadzemními a dvěma podzemními podlažími. Budova má pro oba suterény samostatný vjezd, do nadzemních podlaží je jeden vchod.

Budova je dle standardu investora navržena v železobetonovém stěnovém systému, 4.-7.NP je uvažováno ve zděném stěnovém systému. Fasády jsou provedeny v kontaktním zateplovacím systému s prvky výplní oken, průběžných a samostatných balkonů, a zábradelních konstrukcí/výplní.

Díky půdorysnému tvaru je celý dům téměř rovnoměrně orientovaný ke všem světovým stranám. Nad plochou severní a východní mírně převládá plocha západní a jižní fasády. Bytový dům obsahují celkově 53 bytových jednotek (1+kk až 5+kk), 6 ateliérů a dvě komerční jednotky. Každá bytová jednotka je prosluněna a osvětlena v souladu s platnou legislativou.

Budova řeší i přístup do objektu a používání pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace, vstup do objektu je bezbariérově přístupný z úrovně chodníku. V suterénech jsou umístěny hromadné garáže pro 72 vozidel, ze kterých jsou vyčleněny 4 parkovací místa pro osoby s omezenou schopností pohybu. Ze suterénů jsou pak všechna patra přístupná osobním výtahem.

V objektu nejsou navrženy bezbariérové byty zvláštního určení.

## 6. ARCHITEKTONICKÁ A STAVEBNÍ ČÁST

### 6.1. Základové konstrukce

Celá budova je založena na základové desce. Desky 1.PP a 2.PP jsou v rozdílné výškové úrovni a z těchto úrovní pokračují vjezdové rampy ven z objektu. Pro zimní provoz a údržbu rampy posypovou solí (NaCl) nesmí její gramáž překročit **5-10 g/m<sup>2</sup> 1x za 24h**. Venkovní / nekrytá vjezdová rampa je ve své spodní části vyhřívána, stejně jako acodrainy pro odvod vody z ramp.

### 6.2. Nosná konstrukce

Nosný systém budovy se skládá z kombinace železobetonových stěn, stropů a zdiva POROTHERM. Tepelné mosty balkonů apod. jsou přerušeny systémovými isonosníky. Stěny výtahových šachet jsou železobetonové a jsou stavebně odděleny od okolních konstrukcí.

### 6.3. Nenosné konstrukce

Převážná většina příček v suterénech je vyžděna z betonových skořepinových tvárnic NEICO. Příčky v bytech jsou provedeny z keramických tvárnic POROTHERM. Instalační předstěny pro ukrytí rozvodů v bytech (např. WC, koupelny) jsou provedeny ze sádkokartonu (SDK).



### Důležité upozornění:

Při kotvení nábytku v místě SDK předstěn (koupelny, WC apod.) je nutné použít vhodné hmoždinky, případně univerzální hmoždinky a hloubku kotvení zvolit tak, aby nebyla kotvením zasažena konstrukce za předstěnou, případně ukryté rozvody vody, kanalizace, topení, elektro, ...).

### 6.4. Střecha

Střecha objektu je plochá, jednoplášťová. Střechu objektu tvoří několik různých skladeb v závislosti na požadavcích na danou část střechy. Plochá střecha nad nejvyšším podlažím je nepochozí. Terasy v 6. a 7.NP tvoří pochozí střecha s betonovou dlažbou na terčích, není-li klientskou změnou určeno jinak (např. terasová prkna apod.). Hydroizolaci nadzemních střech tvoří asfaltové modifikované pásy, příp. přitížené kačírkem. Hydroizolaci střech/konstrukcí 2.PP-1.NP pod úroveň terénu tvoří asfaltové modifikované pásy.

Odvodnění střech je řešeno pomocí střešních vtoků TOPWET, které jsou napojeny na stoupačky dešťové kanalizace vedené vnitřními instalačními šachtami. Terasy v 6. a 7.NP jsou odvodněny pomocí vtoků pod nášlapnou vrstvou, které jsou napojeny do klempířského svodu viditelného na fasádě. Klempířské svody jsou zaústěny do lapačů střešních splavenin („gajgrů“) v úrovni 1.NP.

Ve stěně každé terasy jsou umístěny bezpečnostní přepady (chrliče), kterými bude, v případě ucpaných vpustí, vytékat voda, v tuto chvíli je nejvyšší čas vyčistit vpust/vpusti na terase. Na betonové dlažbě jsou značky „pod kterou se nachází vpust“.

Povrchovou nášlapnou vrstvu teras v 6.a 7.NP tvoří betonová dlažba. Konstrukce dlažby je na podločkách a směrem dolů je následně několikavrstvá skladba izolační, spádová atd. Je zakázáno odstraňovat svévolně jednotlivé vrstvy nebo je jakkoliv narušovat! Okraje balkonů jsou opatřeny zkosenými hranami a ze spodních stran okapními nosy. Zábradlí balkonů / teras tvoří hliníková / ocelová konstrukce s výplní ze skla, místy s výplní z ocelových prvků, místy jsou plné (stěna + fasádní systém). Povrchovou nášlapnou vrstvu teras v 1.NP tvoří terasová prkna na štěrko dřevěném podkladu .

**V prostoru předzahrádek a teras v úrovni 1.NP je zakázáno svévolně odstraňovat jednotlivé vrstvy střešního pláště nebo je jakkoliv narušovat (např. zapichování/zatloukávání slunečníků, ohrádek, plotů, kotvení pergol atd.) tak aby nedošlo k poškození souvrství zelené střechy.**

**Zvýšené opatrnosti je nutné dbát při údržbě trávníku nebo sadových úpravách. Při zásahu do vrstvy substrátu (kypření, zasazení keře) vždy postupovat ručně a opatrně. Nesmí dojít k porušení vrstev pod substrátem.**

**Při umísťování větších keřů nebo stromů vyžadujících navýšení vrstvy substrátu nebo umísťování prvků na povrch (např dětský nafuk. bazének, pískoviště) je nutné řídit se max zatížením pospaným níže. Umístění vířivek není povoleno. Umístění stromků vzhledem ke stínění nutno nechat schválit SVJ a sousedy.**

Návody na údržbu terasových prken na terasách jsou uvedené v příloze č. 18

### 6.5. Stálá a užitná zatížení

Zatížení bylo při návrhu budovy uvažováno podle ČSN EN 1991 anebo podle zadání investora. Užitné zatížení stropů je uvažováno charakteristickými hodnotami takto:

Byty	(150 kg/m <sup>2</sup> )	= 1,50 kN/m <sup>2</sup>
Balkóny	(150 kg/m <sup>2</sup> )	= 1,50 kN/m <sup>2</sup>
Nepochozí střechy	(75 kg/m <sup>2</sup> )	= 0,75 kN/m <sup>2</sup>
Pochozí střechy / terasy v 6.-7.NP	(150 kg/m <sup>2</sup> )	= 1,50 kN/m <sup>2</sup>
Pochozí střechy-předzahrádky, terasy a komunikace v 1NP	(250 kg/m <sup>2</sup> )	= 1,50 kN/m <sup>2</sup> (lokálně 2,5 kN/m <sup>2</sup> )

		viz níže) *
Chodby včetně schodišť	(300 kg/m <sup>2</sup> )	= 3,00 kN/m <sup>2</sup>
Garážová stání	(250 kg/m <sup>2</sup> )	= 2,50 kN/m <sup>2</sup>
Technologické místnosti v suterénu	(500 kg/m <sup>2</sup> )	= 5,00 kN/m <sup>2</sup>
Skřípky (v suterénu)	(250 kg/m <sup>2</sup> )	= 2,50 kN/m <sup>2</sup>

### **Důležité upozornění:**

Při užívání nepřekračujte výše uvedená zatížení. Vyvarujte se skladování nebo shromažďování nábytku, materiálu, osob apod. na jednom místě. Také není vhodné pořádat např. rodinné oslavy na balkonech, které nejsou na větší množství osob (zatížení) navrženy.

\*) v úrovni zatížení střechy v 1NP lze lokální zatížení definovat jako plochu 2x2m s odstupem 3m všemi směry od další podobné lokální zátěže. V případě záměru klienta o využití lokálního zatížení je vždy nutno předem konzultovat umístění s YIT Stavo a SVJ, zejména na dřevěných palubách.

## **6.6. Vnější výplně otvorů**

Vnější výplně otvorů jsou kombinací dřeva hliníkových a hliníkových výrobků. Hlavní vstupní dveře do objektu, schodišťová výplň, dělící chodbové dveře, sestavy komerčních prostor a sestavy některých ateliérů jsou z hliníkových profilů.

Všechna okna, resp. balkonové dveře v 1.NP mají zvýšenou bezpečnostní třídu (vč. kování a zasklení). Okna jsou provedena ve variantě dvojsklo.

Záruka na okna je podmíněna řádnou a pravidelnou údržbou během celé jejich životnosti, viz samostatný manuál na údržbu oken.

### **Návod k použití:**

Viz samostatný manuál na údržbu oken.

Vnitřní parapet oken je systémový, plastový komůrkový. Náslap výstupu na terasu je systémový, hliníkový s bočními plastovými krytkami.

Doplňující informace o provozu a údržbě exteriérových výplní otvorů jsou uvedeny v příloze č.13 a 14. Pro vybraná okna je řešena příprava pro možnost osazení vnější textilní rolety nebo hliníkové žaluzie s plechovým krytím, ref. dodavatel spol. MARON. V závislosti na klientském standardu může spočívat příprava pro osazení rolety nebo žaluzie pouze v dodání rozšiřovacího profilu do nadpraží okna, viditelná část rámu okna v ostění 40mm ze strany exteriéru pro možnost montáže vodící lišty nebo i v osazení kastlíků z hliníkového lakovaného plechu v RAL do připravených nik v KZS v nadpraží oken. V kastlíku není osazena roleta ani žaluzie, pokud není klientskou změnou určeno jinak.

## **6.7. Vnitřní výplně otvorů objektu**

Požární odolnost vnitřních výplní otvorů odpovídá PBR, každé dveře jsou opatřeny štítkem s vyznačením požadované PO ve falci dveří.

### **• Dveře vnitřní ve společných prostorech:**

Ocelové dveře do ocelových zárubní. Křídlo plné, nebo prosklené. Dveře a jejich příslušenství v souladu s vyhláškou č. 398/2009. Pro uzamykatelné dveře ve společných prostorech je použitý systém generálního klíče a čipový přístupový systém KABA EVOLO (c-clever) dle zadání investora.

Návod na užívání systému KABA ke vstupu do BD je k dispozici u správce objektu.

### **• Dveře vstupní do bytů:**

Bezpečnostní dveře včetně zárubně jsou dodány od fy NEXT. Dveře splňují bezpečnostní třídu 3. U vstupních dveří do bytů jsou provedeny prahy z tvrdého dřeva (dub) lakovaný, na šířku zárubně. Práh je osazen těsnící gumou. Návod na údržbu dveří je uveden v příloze č.8.

### **• Dveře vnitřní v bytech:**

Dveře do obložkových zárubní jsou od fy SAPELI. Typy vnitřních dveří jsou určeny klientským standardem. Je třeba dbát zejména na teplotu a relativní vlhkost vzduchu uvnitř jednotky. Návod na údržbu a obsluhu výrobků od fy SAPELI je uveden v příloze č. 17.

### 6.8. SDK podhledy, kastlíky, předstěny

V některých koupelnách a WC jsou provedeny celoplošné podhledy pro zakrytí VZT bez PO. SDK podhledy s požární odolností jsou provedeny zpravidla ve společných prostorách pro zakrytí rozvodů pro rekuperace, SDK podhledy / kastlíky zakrývají technické zařízení budovy, jednotky nebo účelově slouží pro osazení ventilátorů. V koupelnách a WC jsou SDK předstěny.

### 6.9. Sekční vjezdová vrata

Vjezdová vrata jsou umístěná u vjezdu do garáží do 1. a 2.PP. Vrata mají elektrický pohon, jeho umístění vč. rozvaděče pro manuální ovládání je v blízkosti vrat. Vrata jsou ovládaná dálkově a obsahují systém kontroly vstupu. Vrata samozřejmě disponují bezpečnostními prvky, spodní bezpečnostní lišta, světelná závora vrat, bezpečnostní fotobuňky (ochrana aut a osob), řetěz pro nouzové otevírání vrat.

Návod na údržbu a obsluhu výrobků je uveden v příloze č. 4.

### 6.10. Požární rolety

Na rozhraní požárních úseků garáží na ose č.4 v 1. a 2.PP jsou namontovány požární rolety. Každá požární roleta odděluje 2 požární úseky (PÚ) garáží. U rolet je namontovaná řídicí jednotka pro manuální ovládání a přímé spuštění. **Prostor pod roletou musí za jakýchkoliv okolností zůstat volný, aby v případě nutnosti bylo umožněné spuštění.**

### 6.11. Vnitřní omítky, stěrky a zateplení

Vnitřní omítky jsou provedeny jednovrstvou vápeno sádrovou omítkou od fy Knauf. Omítky jsou obecně aplikovány na všechny druhy svislých konstrukcí. Na ŽB stropech, jsou provedeny sádrové stěrky.

Vnitřní zateplení stropu nad 1.PP je provedeno z izolačních desek se zkosenými hranami Isover TOP V (čedičová vlna). Případné vnitřní zateplení stěn je provedeno z tvárnic YTONG se zastěrkovaným povrchem vč. malby.

#### 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 a pravidelného větrání je příčinou tvorby plísní. Při výstavbě se používá velké množství vody (základy, zdivo, omítky, beton, atd.), která se pak postupně odpařuje. Proto je nutno po nastěhování jednotku pravidelně větrat. V případě, že tak neučiníte, můžou se na oknech objevovat kapky vody, které nejsou způsobeny netěsností oken, ale kondenzací par.

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 starého nátěru.

### 6.12. Malby a nátěry

Povrchy suterénu, s výjimkou schodišťových prostor, vstupů do objektů a zateplených stěn/stropů, jsou neomítané, v případě ŽB konstrukcí pouze s uzavíracím bezprašným nátěrem, v případě přesných betonových tvárnic bez povrchové úpravy.

Na omítané a sádrokartonové plochy v bytech a společných prostorech je použita interiérová malba PRIMALEX PLUS.

Pro zámečnické konstrukce v interiéru je zpravidla navržen 1x základní nátěr a 2x vrchní syntetický nátěr. Venkovní ocelové konstrukce - žárový pozink + nátěr syntetickou barvou v odstínu RAL, základ + 2x krycí nátěr. Provádění dodatečných otvorů v materiálu pozink je přísně zakázané!

### 6.13. Sklepní kóje

Sklepní kóje jsou dodávkou společnosti Gerhardt Braun. Jedná se o systém Ferrum – dělicí příčky z ocelových lamel. Na nosnou konstrukci (stěny, podlaha, strop) jsou připevněné L profily, na které jsou přinýtované ocelové lamely konstrukce sklepních kójí.

Návod na údržbu systému Ferrum spol Gerhardt Braun je uveden v příloze č.2.

### 6.14. Fasáda

Fasády objektů tvoří klasický vnější kontaktní zateplovací systém s finální povrchovou úpravou probarvenou tenkovrstvou omítkou. Izolační vrstva je kombinací desek z minerální vaty a desek EPS. Soklová část je provedena s nenasákavým tepelným izolantem. Pro KORU Vinohradská je použitý systém od fy Sto.

### 6.15. Podlahy

Ve většině případů se jedná o těžké plovoucí podlahy. Dilatace podlahové krytiny na přechodu lamino/dřevo - dlažba je provedena pod dveřním křídlem (v místě bez dveří např. na hranu stěny). Obvodové lišty jsou osazeny vždy bez tmelení mezi podlahou a lištou.

V zádveří hlavních vstupů do objektu je provedena čistící zóna zapuštěná do podlahy a osazená v hliníkovém rámu.

#### 6.15.1. Dřevěné a laminátové plovoucí podlahy

Pro správnou funkci plovoucí podlahy musí zůstat nášlapná vrstva nezatížená, měly by být vykrouženy kusy podlah pro nožičky kuchyně tak, aby skříňky ležely na pevném podkladu pod podlahou, nikoli na samotné vrchní nášlapné vrstvě, která má mít, vlivem různých teplot a vlhkostí, možnost pracovat. Průměr otvoru by měl být alespoň o 5 mm větší než průměr nožičky.

Vlhkost vzduchu uvnitř bytu by se měla pohybovat v rozmezí od 45 % do 60 %. Tato doporučená výše vlhkosti má také vliv na kvalitu podlahy. Pokud je vlhkost mimo tyto doporučené rozmezí, je možné rozšíření spár nebo zvlnění podlahy.

Vyvarujte se vnášení špíny z exteriéru do domu a zbavujte se špíny hned u vchodu do domu, abyste nenanesli dovnitř vodu, sníh a písek.

Nábytek v jednotce doporučujeme opatřit ochrannými podložkami. Zabráníte tím zbytečným rýhám a stopám. Ocelové kryty by neměly být položeny přímo na napuštěnou podlahu, protože na jejím povrchu můžou způsobit skvrny. Praktické podložky na nábytek lze koupit běžně v obchodech. Při manipulaci s nábytkem postupujte opatrně.

Údržba podlahových krytin je popsána v přílohách č. 7.

#### 6.15.2. Podlahová stěrka

Podlaha v garážích je provedena přímo na ŽB základovou desku. Povrchová úprava splňuje: odolnost vůči NaCl, ropným látkám, požadovanou obrusnost, index šíření plamene v souladu s požadavky projektu PBR, vodotěsnost a je schopna přenést smršťovací trhliny podkladu.

#### 6.15.3. Keramická dlažba

Na společných chodbách, schodištích a vybraných místnostech v bytech jsou nalepeny keramické dlažby, více informací o údržbě najdete v kapitole č.15 Vybavení koupelny a zařízení předměty.

### 6.16. Výtahy

Pro bytový dům jsou namontovány dva samostatné osobní lanové výtahy KONE bez strojovny, nosnost 630 kg, rozměr kabiny 1100/1400 mm, dveře š. 900 mm. Výtahy propojují všechna podlaží. V nejvyšším patře jsou umístěny rozvaděče v ostění portálu. Výtahy neslouží k evakuaci osob. Výtahy v případě signálu „požár“ dojedou do nejbližší nižší stanice, kabina výtahu do odvolání poplachu zůstává v této stanici, po odvolání poplachu se výtah vrátí automaticky do běžného provozu. V případě výpadku

napájení ze sítě, alt. při spuštění tlačítka „central stop“, zůstane ve své poslední pozici, bez napětí je výtah zcela nefunkční – k vyproštění osob slouží 24h servisní linka dostupná stisknutím tlačítka zvonku (cca 10 sekund) v kabině výtahu. V případě poruchy výtahu, stiskněte (stejně jako při výpadku el. energie) tlačítko zvonku a vyčkejte, GSM telefon provede automatické spojení s provozovatelem servisu výtahu.

Všechny výtahy jsou vybaveny dle vyhlášky č. 398/2009 Sb. O obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Motor výtahu je umístěn na stropě výtahu. Maximální nosnost kabiny výtahu je uvedena ve výtahové kabině. Výtah je vybaven bezpečnostní telefonní linkou.

Uvnitř kabiny je umístěn ukazatel podlaží a směru jízdy. Pro ovládání se používá takzvaný „sběrný systém“, pomocí kterého kabina postupně zastavuje v každém podlaží, do něhož je přivolána.

### 6.17. Garáže

Součástí bytového objektu KORU jsou i podzemní hromadné garáže, respektive garážové stání včetně technických místností. Syntetická stěrková podlaha ve společných garážích je udržována správcem objektu.

V případě, že vlastníte či užíváte takovouto garáž, resp. stání, dodržujte prosím 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 společných prostor, je povinna znečištění ihned odstranit.
- Vlastníci jsou povinni rovněž zajistit, aby ve stáních nebyly skladovány žádné předměty, zejména zápalné, hořlavé nebo jinak nebezpečné látky. Rovněž manipulace s otevřeným ohněm není povolena. Dále by měli zajistit, aby předměty zde případně uložené, nebyly zdrojem hmyzu, hlodavců nebo hygienických nedostatků.
- Je zde rovněž zakázáno kouřit, jakož i v celém objektu.
- Vlastníci a uživatelé jsou povinni chránit vnitřní zařízení včetně společného vybavení prostor před zamrznutím, poškozením či krádeží. Při vjezdu či výjezdu vozidla je z bezpečnostních důvodů zapotřebí vždy počkat na uzavření vrat.
- Vjíždějte do prostorů garáží pouze s vozidlem očištěným od nečistot a to zvláště v zimním období, kdy tající sníh může proniknout přes betonové vrstvy až k izolacím nebo do přilehlých stěn.
- V garážích není povolena servisní ani jiná údržbová činnost na vozidlech.
- **Zákaz vjezdu vozidel na LPG a CNG**
- V prostoru vjezdu do garáže je příprava pro instalaci kamerového systému, výstup z tohoto systému je v místnosti správce objektu
- V prostoru hromadné garáže se nařizuje dodržovat provozní řád vzduchotechniky
- Sklepy a technické místnosti – výše uvedené pokyny se vztahují i na sklepní a technické prostory (mj. zajištění čistoty, zákaz kouření a skladování hořlavých hmot).
- Další pravidla, týkající se používání prostor budovy budou uvedeny v Domovním řádu, který si odsouhlasíte na ustavující schůzi Shromáždění vlastníků.

## 7. TECHNICKÉ SYSTÉMY A VYBAVENÍ

---

### 7.1. Systém ústředního vytápění

Všechny jednotky jsou běžně vytápěny teplovodními radiátory s termostatickými ventily a hlavicemi. Tělesa jsou ocelová desková / podlahové konvektory a v koupelnách trubková, tzv. topné žebříky vybavené topnou patronou. Všechny bytové koupelny jsou vybaveny podlahovým elektrickým topením. Otopná tělesa a armatury potřebují pravidelný servis. Kontrola se provádí vizuálně, armatury je vhodné občas otevřít a zavřít i mimo topnou sezónu. Některé společné prostory jsou navíc vybaveny deskovými teplovodními radiátory.

Instalace ve Vaší jednotce byly provedeny pod dohledem oprávněného dodavatele v souladu s prováděcími předpisy včetně tlakových zkoušek. Než jste se do domu nastěhovali, všechna potrubí i instalace byly zkontrolovány a uvedeny do řádného provozu.

Po nastěhování si, prosím, důkladně nastudujte návod na ovládání termostatických hlavic, především nastavení a rozsah teplot a dále návod na bytový termostat abyste předešli zbytečným a neoprávněným reklamacím.

Návody k systému ústředního vytápění najdete v přílohách č.11,č.12 a č.23.

Návod k podlahovému topení v koupelně naleznete v příloze č.22.

### 7.2. Kanalizace a vodovodní rozvody

Při užívání jednotky byste měli zabránit vnikání vlasů, mastnoty, nití, látek, tuhých těles atd. do kanalizačního systému.

Do kanalizace je přípustné vylévat pouze odpadní vodu bez chemického znečištění, nikdy chemikálie a jiné závadné látky. Pravidla pro používání kanalizace určuje správce veřejné sítě a obyvatelé domu jsou povinni se těmito zásadami řídit.

Armatury potřebují pravidelný servis. Kontrola se provádí vizuálně, armatury je vhodné občas otevřít a zavřít a otevřít 1x za 6 měsíců.

Hlavní uzávěr vody z vodovodní přípojky je umístěn v 1.PP v místnosti „Vodoměr“.

Hydrantové skříně pro potřebu hašení požáru apod. jsou umístěné na chodbě v prostoru u výtahu. Délka hadice je 30 m.

Prostor 2.PP je vybaven systémem DHZ – sprinklery.

Vodoměry k jednotlivým jednotkám jsou umístěny uvnitř jednotek na jednotlivých stoupačkách. Pozor – některé byty mohou mít více míst (klidně 2 a více) měření vody! Je to z toho důvodu, kdy by připojení zařizovacích předmětů z jediného místa v bytě mohlo vést k nežádoucímu chladnutí vody v potrubí.

Vodoměry na TV a SV v BJ jsou vybavené radiovým modulem typ ER-AM (výrobce fa Enbra), u kterých je možné provádět odečet spotřeby vody vizuálně, ale i dálkově pomocí odečtové sady EWM pro radiový odečet od fy ENBRA, kterou disponuje správce objektu. **VŠECHNY VODOMĚRY JE NUTNÉ NECHAT VOLNĚ PŘÍSTUPNÉ.**

V případě, že bude v koupelnách, resp. ve vanách a sprchových koutech prováděna hygiena domácích zvířat, je nutné uvažovat s častějšími intervaly čištění sifonů a odpadů. Reklamáce na neodtékající odpad apod. nelze v tomto případě uplatnit. Pro tyto účely slouží místnost „Mytí kol a psů“ umístěná v suterénu vedle vjezdové rampy.

### 7.3. Elektrické instalace

Před převzetím od dodavatele elektrického vedení byly všechny instalace v jednotkách a společných prostorách prohlédnuty a vyzkoušeny vč. provedení příslušné revize. Do místností jsou montovány zásuvky do zdi (v některých případech na mezibytových stěnách povrchová montáž), vypínače a vývody

pro osvětlení. Každá jednotka má svůj vlastní elektroměr měření spotřeby, rozvaděč s určitým počtem automatických jističů pro jednotlivé obvody uvnitř jednotky a hlavním jističem umístěným u elektroměru.

Elektroměr pro Vaši jednotku je umístěn v patře na společné chodbě vyjma 7.NP, zde jsou elektroměry v 6.NP. Tento elektroměr měří množství odebrané energie pouze v rámci Vaší jednotky. Odečty budou pravidelně prováděny zástupci dodavatele energie.

Každá jednotka je vybavena hlavním automatickým jističem, který Vás chrání před elektrickým výbojem nebo nebezpečím požáru v případě zkratu. Elektrické instalace ve Vašem domě vyhovují běžným požadavkům na bezpečnostní předpisy dané příslušnými prováděcími předpisy.

Během prvního roku 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 zástupce YIT Stavov s.r.o. – oddělení reklamace. Při výměně žárovek se prosím podívejte na označení udávající u každého spotřebiče maximální možný výkon žárovky. Namontujete-li žárovku s vyšším výkonem, vystavujete se riziku elektrického zkratu. 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.

Celá budova je opatřena soustavou bleskosvodů, která odpovídá požadavkům na bezpečnostní předpisy dané příslušnými prováděcími předpisy.

Přepěťová ochrana je v objektech instalována v rozvaděčích RB a SVJ, rovněž v rozvaděčích společné spotřeby RD a v rozvaděčích garážích RG. Použitý typ ochrany - T1+T2 (tzn. hrubá a střední ochrana). Třetí stupeň ochrany (jemná ochrana) lze doplnit formou zásuvky či prodlužovací přívody s integrovanou přepěťovou ochranou. Vybavení těmito přístroji je již na každém vlastníkovi dle vlastního uvážení.

### 7.4. Telefonní a datová soustava, společná anténa (STA)

V každé jednotce bez rozdílu plošné výměry je standardně připravena minimálně jedna zásuvka pro napojení na telekomunikační síť (většinou v obývacím pokoji). Provozovatel veřejné sítě pro Vás připraví nabídku na poskytování telefonních služeb, televize i datových služeb internetu. Dům a jednotlivé byty je k poskytovatelům datových služeb připojen optickým kabelem. Informační leták společně popisem, jak si aktivovat službu na měsíc zdarma dostanete při předání bytu.

Dále je provedeno připojení každého bytu na společnou televizní anténu, včetně protažení koaxiálních kabelů a osazení koncových prvků v bytových jednotkách. Anténa společná pro celou etapu je umístěna na střeše objektu. Rozvody STA jsou ve společném vlastnictví.

### 7.5. Domovní telefon

Domovní komunikační systém umožňuje návštěvníkům hovořit z prostoru vchodu do budovy, vjezdu do 1.PP a branky s jednotlivými jednotkami, kde jsou umístěna zvonková tabla.

Návod na užívání domácího telefonu je popsáno v příloze č.21

### 7.6. Vzduchotechnika

Byty jsou větrány přirozeně okny. Požadovaná intenzita výměny vzduchu je 0,3x/hodinu. Obyvatelé bytu musí zajistit tuto intenzitu výměny vzduchu větráním okny. Krátké otevření oken v obytných místnostech několikrát za den je základní požadavek na větrání ze strany uživatele. Okna jsou vybavena mikroventilací, resp. 4-polohovou klíčkou pro zvýšení průvzdušnosti oken, č.13 a 14.

- **Výměna vzduchu v kuchyni**

Ventilace kuchyní a odsávání par bude řešeno pomocí digestoře umístěné nad sporákem a zaústěné do centrální stoupačky vzduchotechnického potrubí. Standardně je dodáváno pouze osazení pro následné připojení spotřebiče (digestoře) V případě bytu s rekuperací, kde není možné osadit digestoř s odtahem, ale filtrační zajišťuje odvětrání VZT s talířovým ventilem. Viz kapitola 3.1 výše

Veškeré stoupačky pro odvod vzduchu jsou vyvedeny v instalačních jádrech nad střechu a zakončeny výfukovými kusy s ochranným sítem.

### Důležité upozornění:

Pro zajištění správné funkce odsávacího zařízení je nutné zajistit náhradu odváděného vzduchu a to otevřeným okenním křídlem min. do polohy „mikroventilace“, lépe však ventilace, nejlépe okno, které je vzhledem k poloze digestoře nejvzdálenější. Dřevěná okna jsou těsná a nelze uvažovat s infiltrací větracího vzduchu jejich netěsnostmi. V případě nerespektování tohoto opatření bude docházet k přisávání vzduchu do bytu jinými místy, např. ze zásuvek, stoupaček, tlačítek WC, apod., v takovém případě se nejedná o reklamaci!

### • Chlazení bytů

Byty 701, 702, 703, 601, 606 a 607 jsou vybaveny klimatizací. Byt 501 má provedenu přípravu pro klimatizaci. Více v samostatném manuálu klimatizace, který Vám byl předán při předání bytu společně s dálkovými ovladači jednotek.

### • Výměna vzduchu v bytech s rekuperací

Některé byty ( situované do ulice Za Strašnickou vozovnou / Vinohradská ) jsou vybaveny rekuperací, která zajišťuje odvětrání místností. Detailní popis manipulace, údržby a ovládání rekuperace najdete v manuálu k rekuperační jednotce č.10.

### • Výměna vzduchu v koupelnách a na záchodech

Větrání záchodů a koupelen v bytech je zajištěno elektrickým ventilátorem. Přívod vzduchu do odvětrávaných prostor je proveden podtlakem přes dveřní mřížky nebo mezerou pod křídlem dveří.

Pro odvod vzduchu z koupelen a WC jsou navrženy samostatné odvodní ventilátory vyvedené nad střechu. Chod ventilátorů je spouštěn tlačítkem s časovým doběhem u dveří příslušné místnosti, po stlačení se ventilátor rozeběhne, časový doběh je nastaven na 6 minut (dodávka silnoproud). Vzduchový výkon ventilátorů je cca 80 m<sup>3</sup>/h.

U ventilátorů doporučujeme 2x ročně provádět kontrolu a čištění filtru za čelní deskou ventilátoru. Návod k ventilátoru je uveden v příloze č.9.

### Důležité upozornění:

Pro zajištění správné funkce odsávacího zařízení je nutné zajistit náhradu odváděného vzduchu a to otevřeným okenním křídlem do polohy „mikroventilace“, případně ventilace. Dřevěná okna jsou těsná a nelze uvažovat s infiltrací větracího vzduchu jejich netěsnostmi. V případě nerespektování tohoto opatření bude docházet k přisávání vzduchu do bytu jinými místy, např. ze zásuvek, stoupaček, tlačítek WC, apod., v takovém případě se nejedná o reklamaci!! Přisávání čerstvého vzduchu do místnosti WC nebo koupelny z ostatních místností probíhá pod „podříznutými“ dveřmi nebo mřížkou osazenou ve dveřích.

### • Výměna vzduchu v podzemních parkovištích

Do garáží není povolen vjezd automobilům na LPG nebo CNG. Prostor garáží je nuceně podtlakově odvětrán pomocí odtahových ventilátorů (jednotek) umístěných přímo v prostorách garáží. Situování odvodního potrubí v garážovém prostoru zajistí, že dochází k dobrému provětrání celého prostoru garáže. Přisávání vzduchu je vjezdovými vraty, které jsou vzduchově propustná. Výkon ventilátorů je ovládán několikastupňově podle provozu garáží. Výtlak vzduchu je vyveden nad střechu objektů.



Množství vzduchu uvažuje s provozem 1 stání: 1 příjezd a 1 odjezd za 8 hodin. S ohledem na bezpečnost je množství větracího vzduchu 35 m<sup>3</sup>/h na jedno stání.

Ovládání chodu a výkonu odvodních ventilátorů:

Větrání je spuštěno automaticky, v prostorech stání a vnitřních komunikací je instalované automatické měřicí, monitorovací a signalizační zařízení – čidla koncentrace CO. K automatickému spuštění dojde při koncentraci CO 48 PPM, při koncentraci CO nad 72 PPM jsou v prostorách garáží navíc rozsvíceny i signalizační tabule s nápisem: „VYPNOUT MOTOR. OPUSTIT GARÁŽ“, při koncentraci CO nad 96 PPM je navíc rozsvícena i signalizační tabule s nápisem: „ZÁKAZ VJEZDU, NEBEZPEČÍ OTRAVY“ umístěná u vjezdu do garáží. K vypnutí ventilátorů dojde po snížení koncentrace pod hodnotu 46 PPM (hystereze 2 PPM). Občasné provětrání je řízeno automaticky dle nastaveného časového programu.

### 7.7. Systém osvětlení

- **Osvětlení jednotky:**

Osvětlení v jednotce se sestává z elektrických vývodů pro světla na stropě nebo na stěnách ve všech místnostech. Na balkonech a terasách jsou instalovány vývody nebo přímo svítidla a příp. i zásuvky na 230V v předepsaném venkovním provedení, vypínače k těmto svídlům jsou umístěny uvnitř jednotky.

- **Osvětlení pro společné prostory a schodiště:**

Ve společných prostorech a na schodištích jsou umístěna běžná svítidla, která se zapínají pomocí schodišťových vypínačů / čidel, v garážích se osvětlení rozsvítí automaticky na pohyb zachycený pohybovým čidlem v dané zóně.

Dále je zde umístěno tzv. nouzové osvětlení, a to na únikových cestách v budově. V případě nouze (např. při výpadku el. energie) bude toto osvětlení, napájené baterií, pracovat nejméně 30 minut. Obdobný systém nouzového osvětlení je zaveden také do garáží. Všechny instalace vyhovují příslušným prováděcím předpisům.

U dveří do jednotlivých bytů je umístěno intimní osvětlení, ovládané jističem a časovým relé v rozvaděči.

- **Vnější osvětlení:**

Tato světla jsou umístěna především u vstupu do budovy a kolem cesty ve vnitrobloku a případně na dalších místech.

- **Čištění svítidel:**

Pro udržení částí osvětlení v čistotě a dobrém stavu doporučujeme čistit je mokrým hadrem a sklo omývat vodou. Chraňte je před stykem s chemikáliemi a k čištění lamp nepoužívejte utěrky z měkkého papíru. Čištění provádějte zásadně při vypnutém světelném okruhu v rozvaděči.

### 7.8. Vybavení koupelny a zařizovací předměty

- **Keramické vybavení**

Sanitární keramika (např. umyvadla, záchodové mísy, bidety) je odolná vůči rozdílům teploty studené a horké vody. Glazura je odolná vůči drobnému poškrábání, je stálobarevná a částečně vzdoruje také kyselinám, rozpouštědlům a louhům, které jsou často obsaženy v saponátech běžně používaných v domácnostech.

- **Zařizovací předměty**

Údržba a ošetřování zařizovacích předmětů je popsána v příloze č.16 – výrobky dodávané společností ProCeram, případně v příloze č. 19.

Některé keramické zařizovací předměty byly na přání klienta zasilikonovány. Na tyto silikonové se nevztahuje záruka.

- **Keramické dlaždice a obklady**

Povrch 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.

Podrobně je údržba, ošetřování a čištění obkladů a dlažeb popsána v příloze č. 15 – výrobky dodávané společností ProCeram. Záruka platí, pouze při dodržení zásad správné údržby.

## 8. SPRÁVA A PROVOZ DOMU - BUDOVY

Správa Vašeho domu se řídí „Smlouvou o správě nemovitosti“, kterou Vaše SVJ (před jeho vytvořením zastoupené přímo prodávajícím dle prohlášení vlastníka a kupní smlouvy) uzavřelo se svým správcem majetku. Kopie této smlouvy je Vám k dispozici k nahlédnutí v kanceláři správce majetku, pro vlastní potřebu je možno získat od správce majetku na vyžádání.

### 8.1. Správce domu

Jak již bylo zmíněno výše, správu Vašeho domu zajišťuje společnost:

**AVEMA Praha s.r.o.**

Kancelář: Kubánské nám. 1391/11, Praha 10 – Vršovice, 100 00  
ICO: 28890965  
Email: avema@avema.cz  
Tel: 775 517 937

Správce Vás po obdržení předávacího protokolu Vaší bytové jednotky zkontaktuje (zpravidla cca během 14 dní od obdržení protokolu) a seznámí Vás se všemi důležitými úkony (zálohové platby za spotřebovaná média, číslo bankovního účtu kam platby zasílat apod.) a činnostmi, které pro Vás bude zajišťovat (například: předpisy zálohových plateb za služby, evidence a kontrola nedoplatek plateb, úklid domu a okolí, údržba domu, zajištění povinných revizí, servisů a oprav...). Aktuální kontaktní údaje na správce budou vyvěšeny na nástěnce Vašeho domu.

Zároveň bude po předání objektu svolána ustavující schůze SVJ, kde si společně s ostatními vlastníky zvolíte zástupce do výboru SVJ, odsouhlasíte znění domovního řádu, určíte výši záloh do fondu oprav a další kroky potřebné k fungování vašeho Společenství vlastníků.

### 8.2. Parkovací možnosti a používání garáže

V podzemních patrech budovy jsou garážová stání s právem k výhradnímu užívání. Návštěvnícká parkovací místa nejsou zajištěna.

### 8.3. Přístup do garáží

Pro vjezd do garáží se používá vjezdová rampa vedoucí z komunikace na západní straně bytové domu. Vjezdová garážová vrata jsou sekční s elektrickým pohonem a nouzovým manuálním otevíráním v případě potřeby, např. při výpadku proudu. V žádném případě není dovoleno s porouchanými vraty jakkoliv manipulovat (vyjma ručního nouzového manuálního otevření/zavření) – hrozí poškození vrat a zranění osob.

Podrobný popis k obsluze vrat je uveden v příloze č.4.

### 8.4. Odstraňování a likvidace domovního odpadu

Kontejnery na tzv. běžný domovní odpad jsou umístěny na místě k tomu určeném v místě u vstupu do vnitrobloku, místo pro tříděný odpad je tamtéž. Příslušná svozová firma na základě pověření provádí sběr domovního odpadu, a to zpravidla 1x za týden (pro případné úpravy intenzity svozu prosím kontaktujte správce domu). Poplatek za sběr, odvoz, třídění a likvidaci domovního odpadu je stanoven podle příslušného prováděcího předpisu.

## 9. ZÁVAZKY TÝKAJÍCÍ SE ÚDRŽBY

Abyste si nejen Vy, ale i ostatní vlastníci a případně Vaše příslušné SVJ udrželi svá práva 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.

### 9.1. 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. Kromě této podlahové plochy vlastní vlastníci každé jednotky i nenosné zdi a příčky, které nejsou umístěny podél obvodu jednotky. Oddělovací (obvodové) zdi Vaší jednotky a interiérové nosné zdi Vaší jednotky vlastní vlastníci společně. Všeobecným principem je to, že každý vlastník jednotky vlastní konečnou úpravu zdí (omítku, nátěr, obklady atd.), podlahy (dřevěné parkety, dlaždice atd.) a stropů (stěrku, nátěr, obklady atd.) v každé místnosti a to, co není zahrnuto do těchto konečných úprav, je vlastnictvím společným, tedy SVJ.

### 9.2. Měřicí přístroje a rozvaděče

Pokud jste se při přebírání klíčů od své jednotky setkali s technickým zástupcem společnosti YIT Stavo s.r.o., měli byste již být seznámeni s tím, kde jsou ve Vaší jednotce a Vaší budově umístěna důležitá zařízení, uzávěry a měřidla. Seznam těchto zařízení je umístěn níže jako pomůcka. Pokud budete mít jakékoli dotazy týkající se těchto zařízení, prosíme, kontaktujte správce.

- **Vybavení pro byty:**

- Hlavní uzávěr vody studené (SV) a teplé (TV) vody jednotky vč. měření (vodoměry) – v bytě
- Hlavní elektrický rozvaděč s jističem a elektroměr - hlavní jistič jednotky - společné chodby
- Silnoproudý rozvaděč – v bytě
- Slaboproudý rozvaděč – v bytě
- Hlavní uzávěry ústředního topení a měřidlo tepla jednotky (kalorimetr) – na chodbě patra

- **Vybavení v rámci domu:**

- Hlavní uzávěr vody (pro celý objekt) – 1.PP – místnost „Vodoměr“
- Uzávěr vody (TV + SV) a topení na patě stoupačky k Vašemu bytu (v 1.PP)
- Umístění nejbližšího hydrantového systému a hasicího přístroje

- Hlavní elektrický rozvaděč domu (zpravidla v přízemí domu)
- Jističe důležitého vybavení domu (výtah, osvětlení společných částí domu, garážová vrata, rozvaděč telefonního operátora)
- Řídicí bod pro manuální ovládání vrat garáží (v případě výpadku proudu), ihned u vrat

### 9.3. Udržování vnitřního prostředí Vaší jednotky a příslušenství

Za činnosti a udržování výrobků uvedených níže zodpovídáte Vy jako vlastník jednotky. Jejich údržba není do sjednaných záručních služeb zahrnuta. Proto dbejte na jejich dodržování v rámci daných klimatických možností.

- Vnitřní teplota by v průběhu celého roku měla být udržována nad hodnotou +12°C.
- Vlhkost vzduchu uvnitř bytu by se měla pohybovat v rozmezí od 45 % do 60 %. Pokud budete mít problémy s udržením tohoto rozsahu, doporučujeme Vám nákup přenosného zvlhčovače vzduchu nebo instalaci odpařovačů na otopné plochy (radiátory).
- Pravidelně by se mělo provádět čištění kuchyňského odsávače par nad sporákem a jeho filtru (v případě montáže digestoře zapojené na filtr). Více dle návodu výrobce.
- Kontrola elektrických jističů.
- Výměna žárovek a zářivek.
- Oprava nebo výměna prahů a těsnění dveří.
- Oprava nebo výměna skla dveří, oken anebo smaltu na zařizovacích předmětech.
- Těsnění potrubí, dřezů, umyvadel, van a sprchových koutů, záchodů.
- Nové utěsnění trhlin interiéru i exteriéru způsobené vlastníkem (uživatelé).
- Údržba nátěru dřevěných pergol (pokud je jimi jednotka vybavena).
- Údržba předzahrádek (pokud je jimi jednotka vybavena).
- Malba exteriérových i interiérových zdí. **Pozor – pro případ, že se v počátečním období projeví trhlinky na stěnách, se s ohledem na jejich opravy nedoporučuje v tomto prvotním období stěny opatřovat barevnými malbami.**
- Výmalba interiéru jednotek je provedena malířskou barvou Primalex PLUS.

### 9.4. 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, dvora atd., udržovat všichni uživatelé. Dětské kočárky, kola a lyže je třeba odkládat pouze na místa k tomu určená SVJ nebo správcem. Každá osoba, která způsobí znečištění společných prostor, je povinna znečištění ihned odstranit.

Vlastníci jsou povinni zajistit, aby v jednotkách nebyly skladovány žádné zápalné, hořlavé nebo jinak nebezpečné látky. Rovněž manipulace s otevřeným ohněm není dovolena. Dále by měli zajistit, aby předměty uložené ve sklepích či suterénu nebyly zdrojem hmyzu, hlodavců nebo hygienických nedostatků.

Domovní odpad lze ukládat pouze na určeném místě do určených kontejnerů a takovým způsobem, aby se udržela maximální čistota. Každá osoba, která při odkládání odpadu způsobí znečištění stanoviště, je povinna znečištění ihned odstranit.

Vlastníci a uživatelé jsou povinni chránit vnitřní zařízení včetně vybavení společných prostor před zamrznutím anebo poškozením (např. voda v radiátorech, splachovačích atd.). V případě nepřítomnosti v jednotce, mají být okna a vnější dveře uzavřeny. Dřezy a splachovací zařízení je třeba používat pouze takovým způsobem, aby nemohlo dojít k jejich ucpaní.

Je zakázáno ve společných prostorách budovy kouřit.

Další pravidla, týkající se používání a údržby společných prostor budovy jsou uvedeny v Domovním řádu, Požárních směrnicích a provozních řádech pro dané prostory v domě.

## 10. REVIZE A KONTROLY ZAŘÍZENÍ V BJ A VYBAVENÍ DOMU

### 10.1. V bytových jednotkách

Ve všech jednotkách jsou před kolaudací, resp. předáním prováděny příslušné odborné revizní zprávy na instalované rozvody inženýrských sítí. Tyto revize je potřebné pravidelně opakovat, jinak v případě havárie nemusí pojišťovna provést plnění pojistky v plné výši. Tyto počáteční revize jsou na vyžádání u SVJ. Jedná se zpravidla o rozvody a lhůty:

- **Doporučené lhůty četností (podtržené body jsou povinné):**

- Revize elektro silnoproud (230 příp. 400V) k hl. jističi jednotky ..... 1x za 5 let
- Výměna/kalibrace vodoměrů TV a SV ..... 1x za 5 let
- Výměna/kalibrace kalorimetrů (topení) ..... 1x za 4 roky
- Kontrola rekuperace ..... viz návod
- Kontrola klimatizace ..... viz návod
- Kontrola elektro slaboproud (telefony, STA apod.) k odbočce do jednotky ..... 1x za 8 let
- Kontrola těsnosti kanalizačních rozvodů ..... 1x za 10 let
- Kontrola těsnosti vodovodního potrubí ..... 1x za 10 let
- Kontrola odsávání VZT ..... 1x za 10 let

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

### 10.2. Ve společných prostorech

Bez vědomí SVJ/správce je s technologickým zařízením zakázáno jakkoliv manipulovat či do něj zasahovat.

Na veškerá zařízení jak ve Vašem bytě, tak ve společných prostorech až k napojení na jednotlivé jednotky, jsou před kolaudací prováděny příslušné odborné revize a servisy. Veškeré vybavení domu má tedy vydanou platnou revizní zprávu/servisní list případně jiné potřebné potvrzení o bezvadné funkčnosti.

Po předání objektu SVJ/Správci, zajišťuje provedení těchto revizí, servisů a prohlídek SVJ prostřednictvím správce. Pravidelné revize, servisy a prohlídky ve společných částech domu jsou hrazeny ze společného fondu vašeho SVJ do kterého přispívají všichni vlastníci.

Je bezpodmínečně nutné provádění těchto revizí, servisů a prohlídek pravidelně opakovat v zákonem předepsaných lhůtách. V opačném případě nemusí pojišťovna provést plnění případné opravy/pojistné události v plné výši. Množství tzv. pravidelných revizí se může lišit podle vybavení vašeho domu.

Zařízení domu není potřeba jenom revidovat, ale zároveň se na nich provádí pravidelná údržba správcem objektu podle návodu výrobců a provozních řádů. Lhůty mohou být v průběhu doby prováděcími předpisy změněny. S těmito lhůtami Vás na požádání seznámí Správce domu.

Nachází-li se technologické/požární zařízení ve veřejně nepřístupných prostorách (například ve sklepní kóji, střeše přístupné pouze z terasy bytu apod.), je nutné na výzvu správce umožnit přístup k tomuto zařízení.

### 10.3. Protipožární ochrana

Bez vědomí SVJ/správce je do systémů protipožární ochrany (ucpávky, mřížky, klapky, apod.) zakázáno jakkoliv zasahovat či s nimi manipulovat.

#### 10.3.1. Systém požární ochrany

Váš objekt je dle požárních předpisů vybaven požárním zabezpečením. Systém je vybaven sítí požárních čidel, požárních hlásičů, sprinklerů, hasicích přístrojů, požárních rolet, odvětrání CHÚC, kabelových rozvodů a požárních tlačítek atd. Systém je blíže popsán v projektové dokumentaci požárně bezpečnostního řešení objektu – PBŘS.

Systém je autonomní. V případě zaznamenané poruchy/požáru, informuje HZS hl. města Prahy k případnému výjezdu na místo určená osoba – viz požární poplachová směrnice – vyvěšena v domě na nástěnce. Samotný poplach je pak signalizován zvukovými sirénami.

#### 10.3.2. Únikové cesty v budově

Průchod ve vertikálním směru je zajištěn schodišti ze železobetonu. Z bezpečnostních důvodů není povoleno odkládat věci a zvláště nábytek na schodiště, podesty a spojovací chodby. Únik z garáží a jednotlivých NP je veden do schodišťového prostoru a tudy na přízemí a ven z objektu. Směr úniku je značen směrovými značkami. V budově je tzv. chráněná úniková cesta, kterou ve Vašem případě tvoří schodišťový prostor a vchod/východ hlavním vstupem. Je nutné se řídit platným vyvěšeným požárním plánem.

#### 10.3.3. Hydranty

Každá obytná budova 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 bod 10.2 této kapitoly).

#### 10.3.4. Hasicí přístroje

Prostory budovy jsou povinně vybaveny ručními hasicími přístroji (práškovými), jejich počet a umístění je stanoveno příslušnými prováděcími předpisy (ČSN 73 0833). Ve vyšších podlažích jsou ruční hasicí přístroje instalovány na chodbách. Předepsané vybavení podléhá pravidelné povinné kontrole (viz bod 10.2 této kapitoly).

#### 10.3.5. Autonomní požární hlásiče

V bytech jsou, zpravidla v předsíních, namontovány autonomní kouřové hlásiče, které detekují kouř vznikajícího požáru. V případě hlasové signalizace hlásiče zkontrolujte životnost baterie. Podrobný popis a návod na údržbu tohoto zařízení naleznete v příloze č.24.

Vjezdem vozidel (osobních i nákladních) na chodníky a travnaté plochy, může dojít k jejich nevratnému poškození i narušení konstrukcí, které se nacházejí pod nimi. Stropní konstrukce nad garážemi není určena k pojezdu vozidel a tento pojezd je proto zakázán.

## **A. PŘÍLOHY:**

Příloha č. A.01 – Postup při řešení závad (včetně kontaktních osob)

## **B. PŘÍLOHY (POUZE ELEKTRONICKY NA FLASH DISK):**

1. POVRCH BALKONU A PODLAHY V SUTERENECH
2. SKLEPNÍ KÓJE
3. PLNÉ DVEŘE SPOLEČNÝCH PROSTOR
4. VJEZDOVÁ VRATA DO GARÁŽÍ
5. ZASKLENÍ BALKÓNŮ
6. SVĚTLÍK V 7.NP
7. PLOVOUCÍ PODLAHY V BYTECH
8. VSTUPNÍ DVEŘE DO BYTŮ
9. VENTILÁTOR WC / KOUPELNA
10. REKUPERAČNÍ JEDNOTKA VČETNĚ OVLÁDÁNÍ
11. TOPNÝ ŽEBŘÍK V KOUPELNĚ
12. TERMOSTATICKÉ HLAVICE
13. OKNA – DŘEVOHLINÍK
14. VSTUPNÍ DVEŘE DO DOMU / OKNA – HLINÍK
15. OBKLADY A DLAŽBY
16. SANITA
17. BYTOVÉ INTERIÉROVÉ DVEŘE
18. DŘEVĚNÉ TERASY
19. ČIŠTĚNÍ SANITÁRNÍCH ZAŘIZOVACÍCH PŘEDMĚTŮ
20. SCHODY STAEDLER ( BYTY 101, 102, 311, 312, 510, 511 )
21. DOMÁCÍ TELEFON
22. PODLAHOVÉ TOPENÍ
23. PROSOTROVÝ TERMOSTAT
24. DETEKTOR KOUŘE
25. CETIN VÝBĚR POSKYTOVATELŮ
26. POKYNY STÍNÍCÍ TECHNIKA
27. ZKRÁCENÉ ZÁRUČNÍ LHŮTY KORU VINOHRADSKÁ