

# MANUÁL BYTU

## v projektu HARMONIA



### Závazné podmínky pro užívání

## Obsah:

1.Hlavní zásady správného užívání – havarijn <span>í</span> situace .....	4
2.Informace o kl <span>í</span> čích .....	6
3.Funkční a dispoziční řešení objektu .....	6
4.Obnová tmel <span>ú</span> .....	6
5.Fasáda .....	7
6.Výplně otvor <span>ú</span> .....	7
7.Klemp <span>í</span> řské konstrukce .....	11
8.SDK p <span>ř</span> íčky a pohledy .....	11
9.Om <span>í</span> tky a malby .....	11
10.Obklady a dlažby .....	12
11.Zařizovací p <span>ř</span> edm <span>ě</span> ty .....	12
12.Podlahy .....	13
13.Mezipatra .....	14
14.Balustrády .....	15
15.Bezpečnostní opatření – um <span>ě</span> leck <span>é</span> dílo .....	15
16.Terasy .....	15
17.V <span>ě</span> trání byt <span>ú</span> .....	16
18.Zelen <span>é</span> střechy .....	16
19.Garáže .....	17
20.Sklepn <span>í</span> k <span>ó</span> je .....	17
21.V <span>ý</span> tahy .....	17
22.Zámečnick <span>é</span> konstrukce .....	17
23.Plynovod .....	18
24.Vodovod .....	18
25.Vytápění .....	19
26.Vzduchotechnika .....	21
27.Elektroinstalace .....	22
28.Hromosvodn <span>é</span> zař <span>í</span> zení .....	24
29.Osv <span>ě</span> tlení vnitřn <span>í</span> ch společn <span>ý</span> ch prostor .....	25
30.Venkovn <span>í</span> osv <span>ě</span> tlení .....	26
31.EPS .....	27
32.Venkovn <span>í</span> dlažby .....	27
33.Únikov <span>é</span> cesty a požárn <span>í</span> schodiš <span>ť</span> .....	27
34.Sadov <span>é</span> úpravy a okol <span>í</span> .....	28
35.Parkovac <span>í</span> zakladače .....	28

36.Likvidace domovního odpadu	.....	28
37.Inteligentní domácnost	.....	29
38.FVE – fotovoltaika	.....	29
39.Záruční podmínky	.....	30
40.Reklamační řád	.....	31
41.Mimořádné události	.....	31
42.Přílohy	.....	32

## 1. Hlavní zásady správného užívání – havarijní situace

V případě havarijních situací je kupující povinen bezprostředně podniknout kroky vedoucí ke snížení případně hrozících škod (například uzavření hlavního uzávěru vody v případě vodovodního potrubí apod.) a neprodleně závadu nahlásit správci budovy.

Za havarijní situace jsou obecně považovány:

### **Elektrina:**

Jestliže dochází k jiskření a elektrickým zkratům.

### **Vodovodní potrubí:**

Havárie vodovodního potrubí (prasklé či jinak poškozené potrubí, jestliže vodu lze zastavit pouze uzavřením hlavního ventilu pro přívod vody v jednotce, eventuálně na hlavním stoupacím vedení, což má za následek znemožnění používání záchodu a pitné vody).

### **Kanalizační potrubí:**

Pokud došlo k ucpání, rozpojení či jiné poruše kanalizačního potrubí a hrozí zaplavení bytové jednotky či společných prostor.

### **Vytápění a ohřev TUV:**

Pokud došlo k prasknutí či rozpojení potrubí, otopných těles či regulačních armatur v jednotce či společných prostorách a hrozí následné škody.

### **Požár:**

Při požáru v objektu volejte tísňovou linku Hasičského záchranného sboru 150.

Každý je povinen v souvislosti se zdoláváním požáru:

- a) provést nutná opatření pro záchranu ohrožených osob
- b) uhasit požár, jestli že je to možné (lze použít přenosné hasicí přístroje, případně hydranty) nebo provést nutná opatření k zamezení jeho šíření.
- c) ohlásit neodkladně zjištění požár nebo zabezpečit jeho ohlášení
- d) poskytnou osobní nebo věcnou pomoc jednotce požární ochrany na výzvu velitele zásahu

Požární poplach je vyhlášen voláním „Hoří“.

Povinnost všech osob je po vyhlášení požárního poplachu, tj. výzvy k evakuaci z objektu, urychleně opustit prostory objektu po vyznačených únikových cestách a odejít na dostatečnou vzdálenost od objektu.

Evakuované osoby nesmí bránit v provedení hasebního zásahu a vracet se do objektu bez souhlasu velitele HZS. Pokud v evakuovaném objektu zůstaly nějaké osoby, je nutno tuto skutečnost okamžitě po příjezdu HZS nahlásit veliteli zásahu. Všichni jsou povinni uposlechnout příkazů velitele zásahu HZS a poskytnout případnou osobní a věcnou pomoc.

Důležitá telefonní čísla a kontakty:

- Záchraná služba **155**
- Hasiči **150**
- Policie **158**
- Integrovaný záchranný systém: **112**
- Poruchová služba plyn: **1239**
- Poruchová služba PRE **800 823 823** (běžné poruchy), **224 919 473** (ohrožení života)
- Poruchová služba voda: zákaznická linka PVK **840 111 112**

Byt a společné prostory musí být užívány v souladu s platnou legislativou, návody na užívání a údržbu, vydaných výrobcí instalovaných zařízení a materiálů a v souladu s tímto Manuálem budovy. Veškeré návody na užívání a údržbu a jsou nedílnou součástí tohoto Manuálu bytu jako jeho přílohy.

Družstvo, společenství či uživatel zajišťují průběžné provádění odborné údržby a pravidelného odborného servisu jednotlivých součástí objektu v souladu s právními předpisy a předpisy výrobců daných zařízení a komponent – každý dle své kompetence, vyplývající z prohlášení vlastníka, domovního řádu, provozního řádu a tohoto manuálu.

Uživatel, vzhledem k nevyrovnané vlhkosti různých stavebních konstrukcí i zařízení interiéru, zajišťuje v prvním období po převzetí (tj. od převjímký bytu do ukončení prvního topného období) dodatečné větrání při jakémkoliv nárazovém zvýšení vlhkosti v interiéru, a to i přes funkční rekuperaci osazenou v bytě. Tato rekuperace zajišťuje udržování bezpečného správného klimatu v bytě, není však dimenzována pro eliminaci výraznějších výkyvů vlhkosti, které jsou pravděpodobné zejména v prvním období užívání bytu. Prudké zvyšování teploty vzduchu, zvyšování vlhkosti vzduchu, vede k rychlému vysychání konstrukcí obsahujících vlhkost a následnému smršťování a vzniku prasklin a spár, především u výrobků ze dřeva, či lamina, omítek, nátěrů, některých druhů stěrek, maleb a dalších materiálů. Zvýšená je potom i pravděpodobnost vzniku prasklin na přechodech odlišných materiálů.

Uživatel udržuje relativní vlhkost vzduchu v interiéru v zimním období nejlépe v optimálním rozmezí 40–60 % při dodržení teploty vnitřního prostředí 20 °C v letním období by měla být dodržena relativní vlhkost vzduchu v rozmezí 40–60 % při teplotě vnitřního prostředí do 26 °C. Pro první období užívání je doporučeno věnovat zvýšenou pozornost údajům o vlhkosti a teplotách v systému inteligentní domácnosti.

Uživatel pro údržbu a čištění bytových ploch a zařízení používá jen vhodné prostředky a materiály, a to v souladu s návody výrobců pro jejich použití. Předmětné návody jsou součástí Příloh tohoto Manuálu.

Veškeré zásahy do požárních zařízení, do požárně dělících konstrukcí na rozhraní požárních úseků, požárních klapek a do dalšího požárního vybavení jsou bez schválení oprávněného požárního technika zcela nepřípustné. Zároveň je vyloučena jakákoli manipulace s mobilními hasicími prostředky (ruční hasicí přístroje).

Uživatel se zdrží zásahu do nosných konstrukcí bytu, akustických příček a předstěn, do skladby podlah a ochranného zábradlí. Drobné předměty (nástěnná svítidla, obrazy, police atd.) je nutno osazovat pomocí příslušných upevňovacích prvků do hmoždinek o průměrech odpovídají váze předmětů. Navrtání je nutné provádět vhodnými vrtáky příslušného průměru, nejlépe vrtačkou opatřenou odsáváním a bez přiklepu. **Před vlastní instalací ověřte umístění rozvodů instalací.**

Zásahy do prvků společných částí domu (viz. Prohlášení vlastníka) je možno provádět jen se souhlasem společenství či družstva. Přípustné zásahy musí provádět odborná firma nebo odborník-zaměstnanec uživatele s příslušnou kvalifikací. Každý zásah do konstrukcí je správou zaznamenán v „Provozní knize budovy“.

## 2. Informace o klíčích

### System generálního klíče

Přístup do objektu BD Hrdlořezy je řešen systémem generálního klíče, dále jen GK. Klíče, které jsou součástí GK, budou uloženy v klíčových trezorech požární ochrany, které se nachází v objektu.

Kupující bere na vědomí, že není oprávněn zasahovat do systému GK.

V objektu se nachází dvě sklepní kóje přístupné přímo z prostoru garáží, které jsou osazeny vložkou generálního klíče. Přístup do místností má majitel prostoru a zároveň dle požadavku hasičského záchranného sboru, dále jen HZS, jsou v případě požáru odemknutelné klíčem umístěným v trezoru HZS při vstupu do objektu. Kupující nesmí tyto vložky z důvodu možného zásahu HZS měnit.

Při předání každé bytové jednotky předává v rámci systému GK prodávající kupujícímu 2 klíče od hlavních vchodů, kterými lze zároveň otevřít i společné prostory, tj. dveře do odpadové místnosti a dveře do společné chodby sklepních kójí.

V případě ztráty GK je kupující povinen tuto skutečnost neprodleně ohlásit Společenství vlastníků.

## 3. Funkční a dispoziční řešení objektu

Ke vstupu do areálu na hlavní nádvoří slouží obě branky po stranách hlavní brány. Hlavní dvoukřídlá automatická brána je vyhrazena pro vjezd automobilů na hlavní nádvoří, kde jsou umístěna parkovací stání pro návštěvy a část rezidenčních stání. Z hlavního nádvoří se vstupuje do jednotlivých sekcí obytných domů. Domy D a E mají mezi sebou ve společném krčku společný vstup a vertikální komunikační jádro.

Po obou stranách hlavní brány jsou při obvodové zdi dva přízemní pavilony F a G, jejichž součástí je prostor dětské skupiny pro 12 dětí, prostor pro pevný domovní odpad a prostor pro mytí kol.

Druhý stávající vjezd do areálu s posuvnou automatickou bránou je využíván pro vjezd na povrchové rezidenční parkoviště a pro vjezd do podzemních garáží pod domem D.

Oba vjezdy do areálu jsou navrženy pro běžný provoz osobních automobilů. Konstruktivní a dispoziční řešení umožňuje také občasný průjezd nákladních automobilů délky 10 m (vozidla HZS, stěhování, údržba).

Lesopark je přístupný lávkou v jižní části areálu nebo domovním východem ve 2.PP domu E. Dbejte pokynů správce pro užívání lávky především v zimním období.

Pěší trasy, vstupy do jednotlivých sekcí a domovní komunikace jsou bezbariérové. Venkovní pěší komunikace obsahují vodící linie.

## 4. Obnova tmelů

Těsnicí tmely, silikonové spáry, elastické výplně a obdobné materiály jsou nedílnou součástí stavebních konstrukcí a technologických celků. Jejich hlavní funkcí je zajištění těsnosti, ochrana proti vlhkosti, prachu či chemickým vlivům. Tyto materiály však podléhají přirozenému stárnutí, mechanickému namáhání a vlivům prostředí (UV záření, teplotní změny, vlhkost, chemické látky). V důsledku toho dochází k jejich postupné degradaci, ztrátě pružnosti a těsnicí schopnosti.

### Povinnost vlastníka/provozovatele

Obnova tmelů a podobných materiálů není volitelná údržba, ale povinnost vlastníka nebo provozovatele zařízení či objektu. Tato povinnost vyplývá z obecné odpovědnosti za bezpečný a funkční stav stavebních konstrukcí a technologických zařízení. Neprovedení obnovy může vést k:

- pronikání vlhkosti a následným škodám,
- snížení životnosti konstrukce,
- ohrožení bezpečnosti provozu.

**Záruky se na tyto materiály nevztahují** Je nutné zdůraznit, že na tmely a obdobné materiály se nevztahují standardní záruční lhůty platné pro stavební díla či technologické celky. Důvodem je jejich charakter – jedná se o spotřební materiály s omezenou životností, která je závislá na podmínkách prostředí a intenzitě provozu. Proto je nezbytné pravidelně kontrolovat jejich stav a včas provádět obnovu.

## 5. Fasáda

Na vnějším plášti budovy je použita silikonová tenkovrstvá omítka a dřevěná fasáda.

Odstranění prachu, pylu a dalších nečistot provádějte měkkým kartáčem. Nepoužívejte agresivní chemii ani drátěné kartáče, které by mohly poškodit povrch omítky nebo dřevěné fasády.

**Podrobněji v příloze: 1\_1\_Návod na údržbu fasád  
1\_2\_TECHNICKY-LIST\_Aqua-HSL-36**

## 6. Výplně otvorů

### Prosklené fasády, hliníková okna a dveře

Na čištění nepoužívat rozpouštědla, abrasivní látky, agresivní a koncentrované saponáty.

Na čištění používat jen takové čisticí a ošetřovací prostředky vč. náčiní, které nenaruší povrchovou úpravu.

Vždy postupujte při čištění od shora dolů a vyčištěná místa hned důkladně oplachujte čistou vodou.

Čištění nikdy neprovádějte na sucho, pro čištění používejte prostředky neškodné životnímu prostředí.

**Podrobněji v příloze: 2\_1\_Návod obsluhy + údržby sklohliníkových výplní stavebních otvorů**

### Plastová okna

Znečištění prachem nebo deštěm odstraníte jednoduše libovolným čisticím prostředkem (bez obsahu písku a rozpouštědel) a jemným hadříkem. Okenní tabule čistěte čistou, teplou vodou a jemným hadříkem na čištění skel. Vyvarujte se prosím používání čisticích a lešticích prostředků na bázi rozpouštědel nebo agresivních látek a odstraňovacích čističů, jako např. aceton, zředěné syntetické pryskyřice atd., abrazivních látek a tvrdých nástrojů, jako jsou např. špachtle, drátěné kartáče, drsné houby atd.

Kování okna udržujte vždy v čistotě. Částičky nečistot mohou způsobit nadměrné opotřebení funkčních částí kování, a tím ovlivnit bezproblémovou funkčnost Vašeho okna. Minimálně jednou za rok je potřeba pohybové části kování, jako jsou panty, zavírací díly, sklopné nůžky atd. promazat kapkou oleje, aby se Vaše okno dalo bez námahy otevírat a zavírat. K mazání nepoužívejte kyselé a pryskyřiči obsahující tuky.

Nejvhodnější je olej od odborných výrobců. Přebytky maziva setřete suchým hadrem. Kromě toho je nutné kontrolovat upevnění jednotlivých vrutů. Uvolněné vruty je třeba neprodleně utáhnout. Vrutu s ulomenou hlavou je nutné ihned vyměnit.

Vyvarujte se během topné sezóny větrání pomocí nepřetržitě sklopeného okna (ventilačka). Běžné větrání zajišťuje osazená rekuperace. V případě potřeby pro rychlé získání čerstvého vzduchu je mnohem výhodnější souběžné krátké otevření všech oken a dveří.

Při dlouhodobém pobytu mimo byt doporučujeme zkontrolovat funkčnost rekuperace a nastavit tepelné temperování bytu.

**Podrobněji v příloze: 2\_2\_Návod na údržbu oken a dveří**  
**2\_3\_Obsluha PSK**  
**2\_4\_Obsluha Hs-portál**

## **Parapety**

Pro čištění nepoužívejte žádná rozpouštědla. Používejte pouze vodu a saponáty. Vyvarujte se mechanického čištění povrchu a čistících prostředků s abrasivními částicemi, mohlo by dojít k poškrábání! Na parapety by se nemělo pokládat nic těžkého nebo ostrého co by způsobilo jejich poničení.

Parapety u podlahy, které slouží jako schod na terasu nejsou konstruovány jako schody. Není doporučeno dynamické zatěžování.

### **Upozornění:**

Parapety a francouzská okna v přízemí nejsou navrženy jako pochozí a nelze je používat jako nášlapné plochy ani jako schod.

**Podrobněji v příloze: 2\_5\_Návod k parapetům**

## **Žaluzie**

K čištění používat pouze vodu se saponátovými prostředky. Nepoužívat abrasivní prostředky!  
Likvidace výrobku je nutno provádět v souladu s požadavky legislativy země uživatele – výrobek neobsahuje nebezpečné látky.

**Podrobněji v příloze: 2\_6\_Návod na obsluhu a údržbu venkovních žaluzii**

## **Dřevěná okna**

Pro uchování hodnoty oken doporučujeme je 2x ročně vyčistit běžnými čistícími prostředky šetrnými k materiálu (např. jar s vodou).

!!!Nepoužívat agresivní prostředky!!!

Vyhnout se také intenzivnímu tření na sucho. Důležité je pravidelné intenzivní větrání 10-15 min 2x denně, hlavně u novostaveb a rekonstrukcí.

U všech typů barevných nátěrů je třeba dbát, aby nedošlo k přetření utěšňovacích a uzavíracích materiálů. Před zednickými a lakýrnickými pracemi je nutné použít modrou krycí pásku od firmy Adler, která povrch nepoškodí.

Pro udržení celistvosti barvy oken je nutno 2x ročně okna (rám + křídlo včetně okapničky) umýt a ošetřit např. pečující sadou WINDOOR CARE-SET od firmy Adler, ochrana před UV zářením.

Na oknech je použito kvalitní kování Bernat (dlouhá životnost, vysoký komfort obsluhy, funkčnost). Lehkost funkčnosti zachováme příležitostným namazáním 1x v roce (mazat olejem nebo tukem bez kyselých přísad, např. dětský olejíček).

Ovládání špaletových oken je u jednokřídlových tzv. půloliva u dvoukřídlových se k ovládání používá tzv. oliva, kterou se otáčí po otevření o 180°.

Panty jsou opatřeny ozdobnými návleky, při promazání závěsu (pantu), není nutno návlek odstranit, vysazení křídel se provádí směrem nahoru.

Okna jsou opatřena silikonovým těsněním od firmy Okentēs, životnost tohoto těsnění je udávána 15 let

Může se vyskytnout nutnost seřízení kování vlivem změn v dilatacích stavby nebo dlouholetým používáním.

## **Dveře**

Povrch dveří, zárubní a kování, s povrchovou úpravou (dále jen PÚ) je chráněn před prachem a znečištěním, vznikajícím běžným provozem a adekvátním zacházením. Proto i pro odstranění nečistot z povrchu dveří a zárubní stačí jemný suchý hadr nebo jen lehce navlhčený. Nikdy nepoužívejte agresivní čisticí prostředky, práškové prostředky, prostředky na bázi chlóru, nebo drátěnky, kartáče a ostré nástroje. Rozhodně se vyvarujte používání vody jinak než jen pouze pro navlhčení hadru, který důkladně vyždímejte. Stejně tomu je u prosklených částí jak dveří, ve styku skleněné výplně a zasklívací lišty, nebo dřevěného dílu, kde dbejte, aby nedošlo k zatečení přiměřeného množství vody do stykové spáry, která pak může způsobit poškození dřeva. SKLA – doporučujeme umývat celoplošně, přestože sklo není špinavé celé. Skla „leptaná“ (pavé a satinovaná skla) doporučujeme umývat pouze čistou teplou vodou. V případě většího znečištění použijte malé množství saponátového přípravku za použití čistého měkkého hadříku. Není však vhodné, aby voda s přípravkem příliš pěnila.

Sklo vždy umývejte celoplošně, a to i v případě, že znečištění je pouze v malé míře. Sklo umývejte lehkým krouživým pohybem, přičemž není nutné používat velké množství vody. Povrch tohoto typu skla nechte přirozenou cestou vyschnout.

Pískované sklo (celoplošně i pískovaný ornament) tato skla ošetřujte stejně jako sklo leptané s tím rozdílem, že sklo s pískovaným povrchem je třeba po umytí lehkým krouživým pohybem vytřít do sucha.

Upozornění: všechna jmenovaná skla nečistěte přípravky, které nejsou určeny k mytí skla. Při použití ztratí povrch své vlastnosti a dojde k nevratnému poškození. Pro výrobky s povrchem lakováním, folie, dekor, PVC, CPL, HPL, kamene můžete použít běžný domácí čisticí prostředek s minimálním obsahem mýdla. Na výrobky s PÚ olejováním přípravky určené na takový povrch Osmo Wisch Fix, Oil Cleaner nařaděný dle návodu. Povrch vždy vytřete do sucha. Na výrobky s PÚ vysokým leskem (GLANZ) použijte k čištění vlhké tkaniny s mikrovlákny nebo jelenice s teplou vodou, nikdy nečistěte tento povrch nasucho a nepoužívejte papírové ručníky.

Při čištění veškerých povrchů nepoužívejte prostředky s abrazivním účinkem, abrazivním povrchem, ostré, dále prostředky s organickými rozpouštědly (typu benzin, toluen, aceton atd.), prostředky obsahující kyselé sloučeniny, též silikonové leštěnky a přípravky s obsahem alkoholu, které mohou poškodit povrch.

Výrobky z kovu, oceli, hliníku – veškeré součásti a příslušenství z kovu a slitin, které jsou dodávány společně dřevěnými výrobky chraňte před poškozením. Zejména dveřní kování proti poškrábání od klíčů či prstýnků. Vlivem narušení povrchové úpravy u kování ze slitin pak dochází k poškození povrchu. Takové povrchy udržujte pouze otřením prachovkou. V žádném případě nepoužívejte přípravky, které obsahují abrazivní částice, organická rozpouštědla či jiné agresivní chemické látky jako je čpavek nebo chlór. Vnitřní mechanismus kování je bezúdržbový.

## **Údržba dveří:**

Výrobky jako dveře a zárubně, kování nevyžadují zvláštní údržbu. Dveře, pokud jsou osazené v obložkové nebo rámové zárubni mají bezúdržbové závěsy. Doporučujeme jednou za rok nebo v případě potřeby seřízení závěsů (pokud je třeba) a dotažení držáků závěsů. Některé závěsy se seřizují zašroubováním nebo naopak povyšroubováním, případně dle montážního návodu. Jednou ročně doporučujeme lehké promazání zámku nejlépe přípravkem doporučeným dodavatelem dveří VETOS. K seřízení dveří, zárubní a příslušenství dveří namontovaném na dveřích využijte záruční postupy ihned po zjištění závady. Po uplynutí záruční doby je rovněž doporučeno ponechat větší opravy či seřízení na odborné firmě.

Případné svépomocné dotahování spojovacích šroubů dveřního kování je třeba provádět přiměřenou silou tak, aby nedošlo k deformaci dveřního křídla. Utahovací moment nesmí překročit 1Nm.

Stejná doporučení platí i pro bezpečnostní vstupní dveře do bytu s tím, že tyto jsou doplněny protipožárními prvky, se kterými nesmí být manipulováno. Seřízení a opravy dveří náleží odborné firmě (zde Lignis s.r.o.).

#### **Užívání:**

Dveře a zárubně, včetně příslušenství, používejte obvyklým způsobem. Na dveře a zárubně nic nezavěšujte, nenechte děti se na dveřích houpat. Při zavírání dveří dbejte opatrnosti, aby nedošlo komukoliv k přivření prstů mezi dveřní křídlo a zárubeň, podlahu. K zavření dveří vždy použijte kliku. Vyvarujte se prudkých nárazů.

Posuvné dveře do pouzdra – dveřní křídlo se otevírá uchopením mušle a odsunutím křídla směrem do pouzdra. Vyvarujte se prudkým nárazům a dbejte opatrnosti při uchopení křídla třemi až čtyřmi prsty z mušle. Je nutné včas prsty z mušle vyndat, aby nedošlo ke skřípnutí prstů mezi zárubeň a křídlo. Křídlo je možné na dorazu kolejniče seřídít tak, že při odsunutí křídla směrem do pouzdra zůstává mušle před zárubní a je tímto cca o 5 cm zúžený průchod. Pokud je dveřní křídlo osazeno z čela úchytkou do hrany posuvných dveří je standardní nastavení dorazů na kolejnici tak, že křídlo zajíždí do pouzdra celé. V tomto případě je na místě opatrnost a včasné vyndání prstů z mušle. Křídlo se potom zavírá a vytahuje z pouzdra pomocí úchytky na hraně. **Preventivní kontrolou a údržbou každé části dveří se výrazně prodlužuje životnost celého výrobku.** Doporučujeme je provádět opakovaně po celou dobu životnosti dveří. Jejich četnost má být přímo úměrná míře namáhání dveří, minimálně však 1x ročně.

#### **Vstupní bezpečnostní dveře**

Vstupní dveře do bytových jednotek jsou navrženy jako požární, ocelové, jednokřídlové dveře osazené do ocelové zárubně. Dveře slouží jako vstup do bytových jednotek a současně jako požární a kouřotěsný uzávěr mezi chodbou a bytem.

Dveře vykazují deklarovanou požární odolnost **EI30-C** dle příslušných technických norem a jsou klasifikovány jako kouřotěsné **Sa / Sm**. Konstrukce požárního uzávěru je druhu **DP1**. Dveře na chráněné únikové cestě jsou vybaveny **samozavíračem**. Z bezpečnostních důvodů je **zakázáno dveře jakkoli aretovat v otevřené poloze** (např. pomocí klímků či jiných pomůcek); toto obecně platí pro všechny dveře s požární odolností.

Dveře splňují požadavky **bezpečnostní třídy RC3**. Dveřní křídla jsou osazena standardním dveřním kováním. Cylindrická vložka dodaná se dveřmi je pouze **stavební** a nemá bezpečnostní třídu. Pro zajištění požadované úrovně ochrany je nutno osadit dveřní vložku odpovídající bezpečnostní třídě. Instalovaná vložka musí být kompatibilní s osazeným kováním.

Dveře musí být udržovány v plně funkčním stavu a musí být zajištěno jejich řádné dovírání. Nesmí být prováděny úpravy, které by mohly snížit jejich požární odolnost, kouřotěsnost nebo bezpečnostní funkci.

K čištění používat pouze vodu se saponátovými prostředky. !!!Nepoužívat agresivní prostředky!!! Likvidace výrobku je nutno provádět v souladu s požadavky legislativy země uživatele – výrobek neobsahuje nebezpečné látky.

## **Dveře se zámkem FUHR 834P**

Typ autotronic 834P – jednokřídlé

Bezpečnostní funkce typu B: Během zamykání dveří se automaticky vysunou všechny střelky a hlavní závora. Zevnitř je otevíráno stisknutím kliky nebo panikového kování, zvenku je možné otevření prostřednictvím rádiově řízeného kontrolního systému FUHR nebo jakéhokoli jiného kontrolního přístupového systému.

Dále může být dodatečně aktivována/ deaktivována funkce stisknutí venkovní kliky pomocí klíče do cylindrické vložky (otočením vložky na jednu nebo druhou stranu se funkce aktivuje nebo deaktivuje). V případě deaktivace stisknutí venkovní kliky zůstává tato klika pevná (nelze stisknout). V případě aktivace (odemčení vložky) je klika volná a dveře jsou odemčeny i pro přístup zvenku. Momentální nastavení kliky (venkovní klika aktivní nebo neaktivní) nemá vliv na panikové otevírání dveří.

**Podrobněji v příloze: 2\_7\_Návod na údržbu a užívání výrobků dveří a zárubní**

**2\_8\_Návod na užívání a údržbu dveří**

**2\_9\_Časový plán údržby dveří**

## **7. Klempířské konstrukce**

Vnější parapety použité na budovách jsou FeZn oboustranně lakované plechy. Je nutné chránit povrch prvků proti fyzickému poškození. Tento materiál použitý zde pro klempířské práce a prvky nelze používat jako pochozí. Nelze je tedy použít jako nášlapný prvek či montážní stůl. Při čištění nepoužívat ostré kovové předměty – jako např. škrabky atd. Odřel by se ochranný lak a tím pádem i utrpěla odolnost materiálu proti povětrnostním vlivům. Plech je možné umýt vodou či utřít hadrem. Nelze používat na čištění rozpouštědel, aby nedošlo k poškození laku. Veškeré prvky – (věci osobní či tašky, krabice, květináče a květináče apod.) nelze po jeho povrchu posouvat – hrozí poškození lakovaného povrchu či případné vrypy. Povrchová úprava lakem je odolná povětrnostním podmínkám, ale je náchylná mechanickému poškození. Pod nánosem barvy je ocelový plech. Případná poškození svrchní barvy vedou ke klasickému vzniku rzi.

**Podrobněji v příloze: 3\_1\_Návod na údržbu – klempířské práce**

## **8. SDK příčky a podhledy**

Pro zajištění stálosti vzhledu sádkartonových konstrukcí je třeba zabezpečovat cirkulaci vzduchu, pravidelné vytápění a větrání místnosti. K tomuto účelu je byt vybaven rekuperací, která zajišťuje optimální, bezprůvanovou ventilaci. Rekuperace však nemůže okamžitě vyrovnávat prudké kolísání vlhkosti např. při intenzivním vaření či sušení prádla. V takových případech doporučujeme sledovat vlhkostní poměry v systému inteligentní domácnosti a případně podpořit rekuperaci krátkým intenzivním větráním okny. Nedodržováním těchto zásad může dojít k prasklinám, vlhnutí či tvoření plísní v konstrukci. Veškeré kosmetické opravy případných prasklin SDK se doporučuje provádět po ustálení objemových, teplotních a vlhkostních změn novostavby. Ve zvýšené míře to platí pro podkrovní prostory.

**Podrobněji v příloze: 4\_1\_Návod na užívání a údržbu SDK**

## **9. Omítky a malby**

V bytové jednotce je použita vnitřní malířská barva JUPOL CLASSIC.

Vymalované povrchy nevyžadují žádnou zvláštní údržbu. Usazený prach a jiné volné nečistoty lze omést nebo vyluxovat.

Povrchy, z nichž není možné nečistoty uvedeným způsobem odstranit, lze zakrýt dvouvrstvým renovačním nátěrem. Základní nátěr při obnovovacích nátěrech obvykle není potřebný.

**Podrobněji v příloze: 5\_1\_Malba jupol classic**

## 10. Obklady a dlažby

Běžná údržba obkladů a dlažeb v bytě se provádí zametením, vysáváním nebo vytřením vlhkým hadrem/mopem za použití vhodného neutrální čistícího prostředku. Na obklady a dlažby nedoporučujeme používat jakékoliv abrasivní prostředky. Použití těchto čističů může napáchat nevratné škody na materiálech (poškrábání –zejména na dekoracích s dalšími vrstvami glazur apod.). Pro důkladné čištění se používají alkalické čistící prostředky (pH >8). Pro odstranění vápenatých usazenin z tvrdé vody doporučujeme kyselé čistící prostředky (pH <6). Kombinací těchto čističů dosáhneme odstranění dlouhodobě zanášené špíny na povrchu dlažeb. Při používání čistících prostředků je vždy nutno dodržovat návody a bezpečnostní předpisy výrobců. Zejména dbejte na ochranu zraku!

**Podrobněji v příloze: 6\_1\_Údržba obkladů a dlažeb**

## 11. Zařizovací předměty

### Návod na údržbu baterií:

Na každodenní očištění prosím použijte výhradně neutrální prostředky a vodu. K odstranění silných vápencových usazenin můžete použít prostředek s kyselinou citronovou.

Také používejte pouze čistící prostředky určené k čištění baterií. Dodržujte přitom návod na použití tohoto čistícího prostředku!

Naneste čistící prostředek na utěrku a očistěte s ním baterii.

Dávkování a doba působení čistícího prostředku závisí na stupni znečištění. Nenechávejte působit čistící prostředek déle, než jak je uvedeno na obalu.

Opláchněte baterii dostatečným množstvím vody a otřete ji do sucha utěrkou.

Nepoužívejte žádné drsné čistící textilie a houby, čistící prostředky obsahující kyseliny, jako např. kyselinu chlorovodíkovou nebo octovou, prostředky na drhnutí, chlorové bělidlo na bázi čistícího prostředku.

### Návod na údržbu sprchových koutů:

Konstrukční části vaničky jako jsou části lakované, akrylové, z umělé hmoty, se čistí jemnou utěrkou s použitím jemných čistících prostředků.

Nepoužívejte na čištění rozpouštědla, čistící a dezinfekční prostředky, které obsahují chlór.

Nesmí se na vaničku umísťovat ostré předměty, které by mohly poškodit povrch.

Instalované sprchové kouty jsou určeny pro jednu osobu. Vanička nemusí odolat pádu těžších předmětů.

### Návod na údržbu keramiky:

Pokud je to nutné, čistěte jemným hadříkem navlhčeným ve vodě a jemným neabrasivním prostředkem na mytí nádobí nebo mýdlem. Nepoužívejte čistící písek, ocelovou vlnu, tvrdé nebo ostré předměty, které by mohly poškrábat povrch umyvadla.

### Návod na údržbu sprchové vaničky z litého mramoru:

Čištění lze provádět běžnými kapalnými čistícími prostředky. Nesmí se používat abrasivní čistící prostředky obsahující písek a látky podobného charakteru.

Nevystavujte výrobek působení kyselin, čpavku, chloru, čističe odpadu a dlouhodobě i barviva na vlasy. Vaničky lze leštit jemným voskem (např. vosková leštidla na auta). V případě poškrábání povrchu lze přešetřit voskem, případně získat u prodejce speciální opravnou sadu na hlubší rýhy.

#### Údržba van, vaniček a plastových panelů:

Akrylátové vany neodvádí teplo do okolního prostoru a dokážou tak prodloužit příjemný prožitek z koupele. Akrylát nestudí a je příjemný na dotek. Jeho kvalitní povrch taktéž omezuje usazování nečistot, růst bakterií a plísní, a přitom k zachování jeho vlastností je třeba jen minimální péče.

Vanu stačí po každé koupeli opláchnout ruční sprchou, otřít vlhkým hadříkem nebo houbou. Doporučujeme používat běžně dostupné tekuté prostředky neobsahující abrasiva (písek), které způsobují poškrábání povrchu akrylátu. V žádném případě nepoužívejte drátěnky, kovové houby, nože, ocelové či drhnoucí žínky. Zamezte styku povrchu vany s rozpouštědly, laky a ředidly, ale i s lakem na nehty nebo odlakovačem, protože mohou poškodit její povrch. Stejně nebezpečně jsou horké předměty – cigareta nebo rozpálená kulma.

Stopy olejů či mazadel je možné odstranit denaturovaným lihem. V žádném případě nepoužívejte silná rozpouštědla jako jsou aceton, ředidla barev, benzin, čpavek nebo chloridové přípravky. Na leštění součástí vany používejte pouze neabrasivní prostředky.

#### Upozornění:

Umyvadla jsou nebo nejsou vybavena přepadovým otvorem. V případě použití klik-clakového uzávěru je třeba včas uzavřít přítok vody do umyvadla, aby nedošlo k jeho přetečení.

- Podrobněji v příloze:**
- [7\\_1\\_Návod na údržbu baterií](#)
  - [7\\_2\\_Návod na údržbu sprchových koutů](#)
  - [7\\_3\\_Návod\\_údržba\\_keramika](#)
  - [7\\_4\\_Údržba mramor vaniček](#)
  - [7\\_5\\_Údržba van, vaniček a plastových panelů – akrylát](#)

## 12. Podlahy

V bytových jednotkách jsou dřevěné podlahy a parkety, které nesmí být vystaveny působení vody a nadměrné vlhkosti.

### Dřevěné podlahy a parkety

#### Ochrana lakovaných podlah:

Nejznámější ochranou lakovaných podlah, je např. použití poliše **Parkett Freshen Up**, firmy **Bona**, výrobce laků na vodní bázi. **Freshen Up** oživuje poškrábané a mdlé povrchy a dodává jim vzhled nově nalakovaného povrchu, dále jim zajišťuje větší odolnost proti oděru. Aplikujte jednu vrstvu Freshen Up pomocí mpu, měkkého hadru nebo houby rovnoměrně na podlahu. Nechejte 30 minut schnout, pak můžete nábytek vrátit na své místo. Podlahy v domácnosti stačí ošetřit jednou až dvakrát ročně.

K odstranění poliše se používá přípravek **Parkett Polish Remover**.

**Freshen Up** je připraven k okamžitému použití, vodou již neředit!

**Freshen Up** se dodává v litrové a pěti litrové láhvi. Spotřeba cca 1Litr: 80 m<sup>2</sup>.

#### Běžné čištění:

Pro pravidelné odstraňování nečistot použijte např. čistící prostředek na dřevěné plovoucí podlahy **Bona rozprašovač**. Přípravek je určen pro dřevěné lakované, olejované, voskované a korkové podlahy, čistí bez zanechání pruhů.

### **Všeobecná upozornění:**

Dřevo jako přírodní produkt by nemělo nikdy být delší dobu vlhké nebo mokré, protože přijímá vlhkost a mohlo by dojít ke změnám jeho tvaru (*bobtnání*) nebo k zašednutí. Toto platí především pro ty druhy dřevin, které mimořádně rychle reagují na změny vlhkosti (např. buk, jasan). Při čištění je proto nutno neustále myslet na to, aby bylo prováděno, pokud možno suchou cestou (mopem, smetákem nebo vysavačem) nebo pouze vlhkým mopem nebo dobře vyždímaným hadrem, aby se na podlaze netvořily "loužičky". Nově položené parkety v prvních týdnech čistěte pouze nasucho, tzn. zametejte nebo vysávejte. Nohy nábytku podle možnosti opatřete filcovými podložkami a těžké kusy nábytku stěhujte velmi opatrně. U kolečkových židlí doporučujeme vyměnit plastová kolečka za kolečka pryžová, nebo použít podložku pod kolečkovou židli.

Dřevěná podlaha reaguje jako všechny dřevěné stavební díly na okolní podmínky (obzvláště na relativní vlhkost vzduchu) příslušnou změnou. Změna vlhkosti dřeva vede ke smršťování (při nízké vlhkosti) nebo bobtnání (při vysoké vlhkosti) a s tím jsou spojeny příslušné následky (např. tvorba spár). Aby se zamezilo těmto mimořádným změnám, je nutno myslet na to, že **relativní vlhkost vzduchu se v prostorách se dřevěnou podlahou musí pohybovat celoročně mezi hodnotami 45 až 60 % při teplotě 20°C.**

### **Vinylové podlahy**

Pro zbavení zaschlé špíny, fleků a hrubých nečistot použijte přípravek určený přímo k čištění vinylových podlah. Vhodná frekvence čištění záleží na místě, kde se podlahová krytina nachází, a její zátěži.

Základní pravidla čištění vinylových podlah:

1. Pro čištění vinylové podlahy využívejte vždy jen prostředky k tomu určené. Nevhodnými přípravky můžete svou vinylovou podlahu nevratně poškodit!
2. Nepoužívejte rozpouštědla, vosky nebo leštidla.
3. Nepoužívejte přípravky, které obsahují odmašťovací látky (určené na mytí nádobí) nebo chlór (určené k dezinfekci povrchů), aceton, rozpouštědla nebo brusné prášky a pasty.
4. Speciální čisticí prostředky prodlouží životnost podlahy a podtrhnou její krásu.

### **Podrobněji v příloze: 8\_1\_Návod na údržbu dřevěných podlah 8\_2\_Údržba vinylových podlah**

## **13. Mezipatra**

### **Návod na užívání**

Pro zajištění bezpečnosti je nutné dodržovat následující pokyny:

- patro nezatěžujte nad rámec běžného obytného využití
- po schodišti vstupujte a sestupujte opatrně, dbejte zvýšení opatrnosti při pohybu v blízkosti zábradlí

### **Upozornění:**

Je zakázáno sedat nebo stoupat na horní hranu zábradlí, přelézat zábradlí, provádět jakékoli konstrukční úpravy. V případě zjištění jakéhokoli poškození konstrukce je nutné kontaktovat odborný servis.

**Dodržujte stanovené váhové limity na patýrka (max 1,5 kN/m<sup>2</sup>).** Přetížení konstrukce není dovoleno a může ohrozit bezpečnost.

### **Údržba olejované masivní podlahy na patrech**

Údržba olejované masivní podlahy vyžaduje specifický přístup, protože olej na rozdíl od laku nevytváří na povrchu neprodyšný film, ale vsakuje se přímo do pórů dřeva.

Základní pravidla:

### 1. Běžný úklid (denně/týdně)

**Suché čištění:** Nečistoty, písek a prach odstraňujte vysavačem s měkkým kartáčem na parkety nebo zametáním. Písek působí jako brusný papír a ničí olejovou vrstvu.

**Vlhké stírání:** Používejte pouze **dobře vyždímaný mop** (téměř suchý). Podlaha by měla po setření uschnout do 1 minuty.

**Čistící prostředky:** Používejte výhradně specializovaná mýdla na olejované podlahy (např. Bona Soap Oil). Běžné saponáty nebo přípravky s obsahem octa a alkoholu olej vysušují a podlaha šedne.

### 2. Periodická údržba (1–2× ročně)

Pro oživení vzhledu a obnovu ochranné vrstvy aplikujte **údržbový olej** (tzv. refresher).

1. Podlahu důkladně vyčistěte intenzivním čističem.
2. Naneste tenkou vrstvu údržbového oleje (např. Osmo Údržbový olej) pomocí bavlněného hadru nebo bílého padu.
3. Přebytečný olej ihned setřete suchým hadrem – povrch nesmí být lepkavý.

### Důležitá upozornění

**Voda je nepřítel:** Rozlité tekutiny ihned utřete, aby nevznikly tmavé skvrny v póru dřeva.

**Pozor na samovznícení:** Hadry a pady nasáklé olejem se mohou samovznítit. Po použití je vždy **namočte do vody** nebo uchovávejte v uzavřené kovové nádobě.

**Klima v místnosti:** Ideální je teplota 20–22 °C a vlhkost 50–60 %. Příliš suchý vzduch v zimě může způsobit praskání dřeva.

## 14. Balustrády

**!!! Přísný zákaz sezení na balustrádách.**

### Upozornění:

Z důvodu ochrany zdraví a bezpečnosti všech uživatelů objektu je zakázáno sedět na balustrádách, stoupat na ně, zavěšovat se na ně, přelézat je ani je nadměrně zatěžovat jakýmkoli předměty.

**Podrobněji v příloze: [9\\_1\\_Navod\\_k\\_obsluze\\_balustrady](#)**

## 15. Bezpečnostní opatření – umělecké dílo

V komunikačním krčku mezi objekty D a E je instalováno závěsné umělecké dílo z tahokovu (panely zavěšené na stropní konstrukci).

### Upozornění:

Z bezpečnostních důvodů je zakázáno se pod tímto prvkem zdržovat déle, než je nezbytně nutné pro průchod. Při pohybu v této části objektu je nutné dbát zvýšené opatrnosti.

## 16. Terasy

Květníky (truhlíky) umístěné na terasách objektu E plní funkci zábradelního prvku. Z tohoto důvodu je zakázáno tyto květníky jakkoli přesouvat, odstraňovat, nahrazovat jinými prvky nebo jinak zasahovat do jejich umístění.

**!!!** Jakýkoli zásah do jejich umístění může vést ke snížení bezpečnosti užívání terasy a k ohrožení osob.

### Upozornění:

**Dodržujte stanovené váhové limity na balkony a terasy** (viz níže). Přetížení těchto ploch není dovoleno a může ohrozit jejich stabilitu a bezpečnost.

Objekt ABC: balkony - 1,5 kN/m<sup>2</sup>, terasy - 1,5 kN/m<sup>2</sup>

Objekt DE: balkony - 3 kN/m<sup>2</sup>, terasy - 1,5 kN/m<sup>2</sup>

## 17. Větrání bytů

Po dokončení stavby (3-4 roky) dochází v konstrukci k přirozeným procesům. Jeden z procesů je vysychání, které zvyšuje vnitřní relativní vlhkost v bytové jednotce. Tomu je nutné přizpůsobit režim větrání (častěji a intenzivněji) a minimalizovat zdroje vlhkosti.

Pokaždé, když v zimním období hodnota vlhkosti překročí 50 %, je třeba zajistit doplňkové větrání k rekuperaci. Při intenzivních mrazech (pod -10 °C) prudce krátce vyvětrat již při 45 %. Ideální je příčné provětrání, tj. (pokud to dispoziční řešení bytu umožňuje otevřít současně okna na protilehlých fasádách. Věnovat pozornost větrání je doporučeno v době zvýšené dotace vlhkosti, tj. při vaření, před a po spánku, při větším množství pokojových rostlin, při pobytu více lidí v místnosti, sušení prádla a podobně.

Neužívá-li vlastník bytovou jednotku v prvních letech po ukončení stavby, musí zajistit její pravidelné větrání (intenzivně minimálně 1x týdně v závislosti na obsahu vlhkosti) a v zimním období celou bytovou jednotku rovnoměrně temperovat alespoň na 18°C.

V případě nedodržení výše popsaného způsobu užívání, může dojít ke kondenzaci vodní páry na zasklení a v krajním případě až ke vzniku plísní na povrchu konstrukcí a okenních rámech.

### Upozornění:

Na poškození vnitřních dveří, sádkartonových podhledů, dřevěných konstrukcí podlah a oken apod., která jsou způsobena uzavřenou vlhkostí vlivem nedostatečného větrání vlhkého prostoru, se nemusí vztahovat záruka.

**Nezasahujte nijak do rozvodů bytové rekuperace.**

## 18. Zelené střechy (pokyny pro výhradní uživatele)

Extenzivní zelená střecha je téměř bezúdržbová.

### 1) Kontrola střechy

Zkontrolujte extenzivní střechu alespoň dvakrát ročně. Kontrola plevelů a semen (nesená větrem) a ručně odstraňte tuto nechtěnou vegetaci. Doporučujeme na jaře a na podzim.

Nedoporučujeme používat chemické pesticidy. Kromě toho zkontrolujte, zda odvodňovací kanálky nejsou ucpané a voda může volně odtékat. Odstraňte všechny listy nafoukané do okapů a odtoků.

### 2) Hnojení

Extenzivní zelená střecha musí být dvakrát ročně pohnojena. Nejlepším obdobím pro hnojení extenzivní zelené střechy je koncem dubna a počátkem září. Hnojení zajišťuje rovnoměrné dodávky živin, což má za následek zdravé a silné sukulenty.

Eko-Box ve spolupráci se Sempergreen důrazně doporučuje užívat hnojení a výživu vyvinutou společností Sempergreen (SEDUM KONDICIONÉR HNOJIVO – NA JAŘE, SEDUM STONGER HNOJIVO – PŘED ZIMOU).

### 3) Zavlažování

Dobře zakořeněná Sedum extenzivní střecha nevyžaduje zajišťovat přísun vody.

Pouze za velmi suchých a dlouhotrvajících (cca. 1 měsíc) klimatických podmínek je nutné střechu zakropit.

Pokud v letním období začínají sukulenty červenat, může to znamenat potřebu vody, či hnojiva.

**Podrobněji v příloze: 10\_1\_kontrola stavu a údržby střechy  
11\_1\_Údržba zelené střechy**

## 19. Garáže

Garážová sekční vrata jsou poháněna elektrickým stropním pohonem.

**Podrobněji v příloze: 12\_1\_Návod na použití vrat  
12\_2\_Návod SupraMatic HT6.2014**

## 20. Sklepní kóje

Kovové systémy a jejich součásti jsou pozinkovány metodou Sendzimir. Z tohoto důvodu nevyžadují žádnou pravidelnou údržbu.

### **Upozornění:**

**Ocelové části neomývejte vodou ani nečistěte chemickými prostředky.** Povrch je opatřen tenkým olejovým filmem, který zajišťuje ochranu proti korozi.

V případě nutnosti je možné provést čištění suchou utěrkou, případně lehce otřít běžným olejem.

**!!! Přísný zákaz vrtání do obvodových zdí ve sklepních prostorách.**

**Podrobněji v příloze: 13\_1\_Návod na údržbu sklepní kóje**

## 21. Výtahy

V případě, že dojde k uvěznění v kabině, kontaktujte dispečink a postupujte podle jejích pokynů.

V některých případech může být provedena záchrana na dálku, v jiných případech bude na vyproštění vyslána oprávněná osoba.

### **Upozornění:**

Dbejte pokynů výrobce k obsluze výtahů. Je zakázáno jakýmkoliv způsobem omezovat zavírání dveřních křídel či výtah přetěžovat. Stěhování bytového zařízení je povoleno pouze za předpokladu nepřekročení nosnosti daného výtahu a je potřeba pečlivě dbát na nepoškození vnitřního vybavení kabiny výtahu.

**Podrobněji v příloze: 14\_1\_Návod na obsluhu EOX**

## 22. Zámečnické konstrukce

V rámci zámečnických konstrukcí jsou zhotovena ochranná zábradlí a madla na schodištích, brány a branky, přístřešek pro parkování a lávka do lesoparku.

### **Upozornění:**

Na zábradlí je zakázáno provádět zásahy do konstrukcí, nevyužívat konstrukce k montáži jiných komponentů (antény, držáky antén apod.) nedemontovat jednotlivé díly konstrukce, uvolňovat či jinak manipulovat se šrouby, které slouží k uchycení či spojení prvků zábradlí, vystavovat zábradlí mechanickému namáhání nad rámec běžného provozu, vystavovat konstrukce účinkům agresivních a chemických látek, dále je zakázáno na zábradlí lézt a jakkoliv s ním násilně manipulovat.

V případě bouřky se důrazně doporučuje **nedotýkat se** kovových částí na balkonech a terasách.

## 23. Plynovod

### Umístění hlavních uzávěrů plynu

#### HUP – Hlavní uzávěr plynu:

- Nachází se v **kiosku na hranici pozemku**.
- Kiosek obsahuje:
  - o hlavní uzávěr plynu
  - o regulátor tlaku
  - o plynoměr (obchodní měření)

#### Areálový plynovod

- Veden z kiosku přes zahradu do technické místnosti – kotelny objektu.
- Do budovy vstupuje **ocelovou chráničkou** s těsněnými konci.

#### Domovní uzávěry plynu

- Jsou umístěny u jednotlivých plynových spotřebičů (kotelny, kotle v objektech F a G).
- Jedná se o standardní **kulové kohouty**.

#### Ovládání a označení:

- **HUP** – ovládn ruční pákou, označen standardním popisem v kiosku.
- **Domovní uzávěry** – rovněž pákové kulové kohouty u spotřebičů.
- Všechny montáže jsou provedeny v souladu s normami, potrubí je ocelové.

### Postup při havárii plynu:

#### Okamžité uzavření plynu

1. Uzavřít **domovní uzávěr** u plynového zařízení.
2. Pokud únik plynu pokračuje, uzavřít **HUP v kiosku na hranici pozemku**.

#### Bezpečnostní opatření

- NEZAPÍNAT ani NEVYPÍNAT elektrická zařízení.
- Nepoužívat otevřený oheň.
- Ihned **otevřít okna a dveře** – větrat.
- Evakuovat osoby z prostor, kde je cítit plyn.

#### Ohlášení závady

- Kontaktovat pohotovost plynárenské služby.
- Informovat správce objektu či údržbu.

### Stručný přehled umístění hlavních prvků:

Prvek	Umístění
Přípojkový uzávěr vody (Š80)	Pod litinovým poklopem, orientační tabulka na oplocení
Vodoměrná šachta	Severozápadní část pozemku, 1 m za hranicí
Domovní uzávěry vody	Technické místnosti / kotelny jednotlivých objektů
HUP – hlavní uzávěr plynu	Kiosek na hranici pozemku
Domovní plynové uzávěry	U plynových kotlů a spotřebičů v objektech

## 24. Vodovod

### Umístění hlavních uzávěrů vody:

#### Přípojkový uzávěr vody

- Umístěn na nově vybudované vodovodní přípojce.

- Ovládá se zemní soupravou umístěnou pod litinovým poklopem.
- Je označen orientační tabulkou umístěnou na oplocení pozemku.
- Uzávěr je vodárenským zařízením – **běžný uživatel s ním nesmí manipulovat.**

#### Hlavní vodoměrná šachta

- Nachází se v **severozápadní části pozemku**, přibližně 1 m za jeho hranicí.
- Obsahuje **hlavní vodoměrnou sestavu objektů**.
- Slouží k uzavření vody za vodoměrem pro celý areál.

#### Domovní uzávěry vody v jednotlivých objektech

Každý objekt je vybaven vlastním domovním uzávěrem:

Objekt	Umístění domovního uzávěru
A, B, C	Technická místnost v 1. PP (vstup vody podlahou)
D, E	Kotelna E01.4 v 1. PP (vstup vody stěnou)
F	Sociální zázemí objektu (vstup podlahou)
G	Sociální zázemí objektu (vstup podlahou)

Domovní uzávěry jsou běžné kulové kohouty/pákové ventily.

#### Jak jsou hlavní uzávěry označeny a ovládány:

- **Přípojkový uzávěr** – označení na oplocení, ovládán zemní soupravou pod poklopem.
- **Domovní uzávěry** – fyzicky přístupné v technických místnostech, ovládají se ruční páčkou.
- **Hlavní vodoměrná šachta** – standardní šachta s uzavírací armaturou za vodoměrem.

#### Umístění vodoměru:

ZTI vodoměry jsou umístěny v podhledu sociálního zařízení každého bytu. Přesné umístění je vždy uživatelům ukázáno při převjímce bytu.

Podrobnější informace o montáži, funkci a užívání vodoměrů jsou uvedeny v příloze tohoto manuálu.

#### Postup při havárii vody:

##### Zastavení přívodu vody

1. Najít a **uzavřít domovní uzávěr** v příslušném objektu.
2. Pokud voda stále přitéká, uzavřít **hlavní uzávěr ve vodoměrné šachtě**.
3. V krajním případě je potřeba uzavřít i **přípojkový uzávěr Š80** – provádí správce vodovodu.

##### Zajištění bezpečnosti

- Vypnout elektrická zařízení v místě havárie.
- Zabránit šíření vody do spodních podlaží.
- Omezit vstup do zaplavených prostor.

##### Ohlášení závady

- Kontaktovat správce objektu nebo servisní firmu.
- V případě poškození přípojky kontaktovat správce vodárenské sítě.

#### **Podrobněji v příloze: 15\_1\_Vodomery\_ER-AM**

## 25. Vytápění

Zdrojem tepla pro byty jsou tepelná čerpadla a plynová kotelna. Tepelná čerpadla zajišťují i centrální chlazení některých bytů

### Zdroj TUV:

Zdrojem TUV pro objekt A, B, C je zásobník velikosti 1x1000l.

Zdrojem TUV pro objekt D, E je zásobník velikosti 2x750l.

Zdrojem TUV pro wellness a cvičební sál je zásobník velikosti 1x300l.

Zásobníky jsou dostatečně dimenzovány a plynule dohřívány, nehrozí proto nedostatek teplé vody

### Umístění měřičů tepla:

Na patrovém rozdělovači jsou výstupy pro jednotlivé byty osazeny měřiči tepla a uzavíracími kulovými kohouty.

Podrobnější informace o montáži, funkci a užívání měřičů tepla jsou uvedeny v příloze tohoto manuálu.

### Způsob vytápění:

Ve všech bytech je instalován podlahový systém vytápění, v koupelnách doplněné elektrickým topným žebříkem.

### **Upozornění:**

**Systém tepla musí být užíván v souladu s pokyny výrobce, návody na užívání a údržbu. V těchto dokumentech jsou i předepsány pravidelné servisní činnosti, které zajišťuje servisní organizace.**

Vzhledem k tomu, že jsou rozvody ÚT vedeny v podlahovém prostoru je zakázáno vrtat a jakkoli narušovat podlahové vrstvy. V případě nedodržení tohoto pokynu hrozí poškození trubních rozvodů vedených v podlaze a tím poškození i sousedních bytů.

**Jakýmkoli nepovoleným zásahem do otopného systému bytu ztrácí uživatel záruku.**

### **Postup při havárii podlahového vytápění:**

V případě **havárie**, například úniku vody nebo podezření na poruchu, je nutné **okamžitě zastavit přívod tepla** do podlahového vytápění. Postupujte podle níže uvedeného návodu.

#### **1) Vyhledání podlahového rozdělovače**

Podlahový rozdělovač se nachází v **zádveří bytové jednotky**.

Je uložen **ve stěně za krytem**, typicky bílými dvířky.

#### **2) Otevření krytu**

Opatrně otevřete přední kryt rozdělovače.

Po otevření uvidíte:

- horní a dolní lištu rozdělovače
- regulační ventily jednotlivých okruhů
- **dvě hlavní uzavírací armatury na přívodu**

#### **3) Identifikace hlavních uzavíracích ventilů**

Na **přívodním potrubí** jsou umístěny **dva uzavírací ventily**:

- **červený ventil**
- **modrý ventil**

Snadno je poznáte podle toho, že jsou u nich umístěny **orientační teploměry**.

#### **4) Uzavření vytápění v případě havárie**

V případě havárie proveďte následující kroky:

1. Uchopte **červený ventil** a otočte jej **do úplného uzavření** (typicky o 90°).
2. Stejným způsobem uzavřete **modrý ventil**.

Tímto krokem **okamžitě zastavíte celý přívod tepla do podlahového vytápění v bytové jednotce.**

### 5) Po uzavření ventilů

Zkontrolujte, zda průtoky na rozdělovači klesly na nulu (pokud jsou viditelné).

Havárii **neprodleně nahlase správcí objektu / technické podpoře.**

Ventily ponechejte uzavřené až do zásahy odborné osoby.

#### Poznámka:

Uzavřením ventilů předejdete dalším škodám a zajistíte bezpečnost celé bytové jednotky.

Tento postup je určen pouze pro havarijní situace — běžné používání a regulaci vytápění zajišťují termostaty a řízení instalované v bytě.

#### Doporučení:

Doporučuje se využívat nábytek na nožkách, aby nedocházelo ke snížení účinnosti vytápění.

**Podrobněji v příloze: 15\_2\_Měříč tepla\_Sharky 774**

## 26. Vzduchotechnika

### Chlazení:

Zdrojem chlazení je centrální kompresorová chladicí jednotka (tepelné čerpadlo), která připravuje chladicí vodu o teplotním spadu 6/12 °C a rozvádí k bytovým split jednotkám (pokud jsou osazeny).

### Umístění měřičů chladu:

Měřič pro byt je umístěn v podhledu předsínky každé bytové jednotky.

Podrobnější informace o montáži, funkci a užívání měřičů chladu jsou uvedeny v příloze tohoto manuálu.

**Podrobněji v příloze: 15\_3\_Sharky 775\_man**

### Popis systému VZT:

Pro větrání bytů jsou navrženy lokální větrací jednotky s rekuperací tepla. Přívod a odvod vzduchu pro jednotlivé byty (jednotky) je zajištěn ze střechy pomocí stoupaček.

Pro větrání cvičebního sálu se zázemím je navržena samostatná vzduchotechnická jednotka s ohřevem vzduchu.

Technické místnosti, sklepy a strojovny jsou větrány samostatnou vzduchotechnickou jednotkou.

Požární větrání chráněné únikové cesty (CHÚC) je zajištěno přívodním ventilátorem a vertikálním potrubím s vyústěním do jednotlivých podlaží. Nasávání čerstvého vzduchu je zajištěno ze střechy objektu. Odvod vzduchu je zajištěn automaticky otevíratelným světlíkem v nejvyšším podlaží.

Pro provozní větrání garáží je navržen potrubní ventilátor osazený pod stropem, odkud je vzduch vyveden výfukovým potrubím šachtou nad střechu objektu.

Vzduchotechnické jednotky pro zařízení 2 a 3 jsou umístěny v technické místnosti ve 2.PP.

Vzduchotechnické jednotky pro větrání dětského klubu a učebny zařízení č. 5 a 6 jsou umístěny u fasády příslušného objektu.

Pro minimalizaci energetických nároků jsou vzduchotechnická zařízení přednostně vybavována systémy zpětného získávání tepla.

Pro ohřev větracího vzduchu v centrálních jednotkách je používána topná voda. Pro chlazení vzduchu je používána chladicí voda z chladicí jednotky.

Zařízení jsou buď ovládána automaticky, nebo spínána samostatným tlačítkem.

#### **Provozní zásady:**

Obecně platí nutnost udržovat zařízení v čistotě, chránit je před vodou, výpary těkavých látek a extrémními teplotami. Při kontrole a čištění je třeba vždy odpojit zařízení od el. rozvodů. Podrobnosti používání jednotlivých zařízení jsou obsaženy v návodech pro ně.

Uživatel obdržel návody k údržbě a užívání a byl řádně zaškolen k obsluze všech zařízení. Uživatel je povinen zajistit obsluhu a údržbu kvalifikovanými osobami, případně firmami.

Správnost vzduchového výkonu zařízení je třeba alespoň 1 x za rok kontrolovat přeměřením a případné odchylky je třeba doregulovat.

Pravidelně (1x měsíčně) je nutno kontrolovat větrací zařízení (chod ventilátorů atd.).

Ventilátory, větrací zařízení a další vzduchotechnická zařízení je nutno obsluhovat podle návodu výrobce. Výměnu filtrů je třeba provádět pravidelně podle stupně zanesení (automatická indikace nárůstu tlakové ztráty), vizuální kontrolu filtru doporučujeme provádět každé 2-3 týdny. Doporučuje se vést provozní knihy jednotlivých zařízení o prohlídkách, opravách, revizích a dalších činnostech.

**Kupující nesmí zakrývat ventilátory a mřížky a zámečnické předěly mezi sklípky zajišťující zejména provětrávání těžko přístupných prostor (sklípku, technických místností atp.). Bez pravidelného provětrávání hrozí vznik plísní na stavebních konstrukcích.**

#### **Upozornění:**

**Podrobné návody k jednotlivým zařízením (split jednotky, systém boost, VZT s rekuperací), obsahující veškeré informace o funkci, obsluze, údržbě a užívání, jsou uvedeny v přílohách viz níže.**

**Podrobněji v příloze:** [15\\_4\\_Uzivatelsky\\_manual\\_split\\_jednotky](#)  
[15\\_5\\_FCU\\_jednotky\\_FCW\\_new\\_design\\_manual](#)  
[15\\_6\\_Ovladač\\_TLW4\\_PFW5\\_manual\\_cs](#)  
[16\\_1\\_Manual – EHR 300480 NA Ekonovent](#)  
[16\\_2\\_Manual – ALTAIR 120V](#)  
[16\\_3\\_Manual – ALTAIR 120H, 160H](#)  
[16\\_4\\_Manual – DUOVENT Comapct DV TOP](#)

## **27. Elektroinstalace**

### **Slaboproud**

#### **Telefonní rozvody**

Připojení objektů na síť elektronických komunikací je provedeno prostřednictvím optického kabelu, jehož realizaci zajišťoval CETIN. Příslušné optické rozvaděče je umístěn ve vstupní chodě objektu D.

Telefonní rozvody jsou využívány pro hlasové i datové služby.

Objekty F a G jsou na telefonní síť napojeny přímo z optického rozvaděče CETIN umístěném ve zdi v oplocení areálu.

#### **Provedení kabelových rozvodů**

Rozvody jsou ve společných chodbách uloženy pod omítkou a ve stoupačkách společných s ostatními vnitřními rozvody. V bytových jednotkách v trubkách vedených buď pod omítkou nebo podlahou.

### **Datové zásuvky**

Jsou použité dvou-portové a jedno-portové datové zásuvky. Zásuvky jsou instalovány pomocí krabic pod omítkou.

### **Domácí videotelefon DVT**

U vstupních dveří obou stran objektu D, u vstupní branky pro pěší a obou vjezdů jsou zřízeny domácí barevné digitální video telefony, které jsou tvořeny tlačítkovými tably v provedení nerez/antivandal, dorozumivacím zařízením, elektrickým zámek vchodových dveří a videotelefonem a čtečkou karet nebo čipů.

Elektrický zámek je osazen v zárubni dveří. Provedení odpovídá požárně bezpečnostnímu řešení. U vjezdových zabrán bude dán impulz vjezdovým mechanismům k jejich otevření.

Tlačítková tabla s kamerou v barevném provedení, jsou osazeny u vchodů do objektu D a umožňují adresné volání na konkrétního příjemce pomocí tlačítek.

V bytových jednotkách v zádveřích jsou osazeny barevné audio video telefony.

### **Společná televizní anténa STA**

V objektu je proveden rozvod společné televizní antény (dále jen STA).

Přijímací antény pro příjem programů v pásmech DBTV2, UHF a FM jsou umístěny na střeše objektu D na samostatném stožáru.

Skříň hlavního rozvaděče STA je umístěna v 1.NP objektu E. Zde je sloučený a zesílený signál rozbočen a veden do jednotlivých bytových jednotek pro napojení jednotlivých zásuvek STA. V každé bytové jednotce je v obývacím pokoji umístěna jedna zásuvka STA.

Páteřními kabelem PRG11 je signál od antény sveden do rozvaděče STA. Z rozvaděče do jednotlivých bytů jsou rozvody provedeny kabelem KH21D. Rozvody jsou rozvedeny s využitím rozbočovačů.

Zásuvky jsou umístěny ve společném rámečku se zásuvkou 230 V a telefonní zásuvkou.

### **Kamerový sledovací systém – CCTV**

V rámci bezpečnostních systémů objektu je instalována kamera umístěná na rohu rampy, která monitoruje prostor vjezdu do garáží. Další kamery jsou umístěny v podzemní garáži.

### **Kde jsou umístěny jističe, jak je najít, jak jsou označeny a jak je lze ovládat při poruše**

#### **Objekt ABC:**

##### **1. Hlavní jističe – elektroměrové rozvaděče RE**

###### **Umístění:**

- V domech A, B a C se elektroměrové rozvaděče **RE** nachází v **přízemí**,
- **na únikové cestě**,
- na místech přístupných pro odečet distributora (PRE).

###### **Co obsahují:**

- Hlavní přívodní jištění pro celý dům.
- Samostatná měření pro byty a nájemní jednotky.
- Jistič pro **CENTRÁLNÍ vypnutí objektu** („CENTRAL/TOTAL STOP“).

###### **Označení:**

- Rozvaděče jsou označeny např. **RE A, RE B, RE C**, případně **RED.AB1, RED.B1, RED.C1** (dle tabulek v TZ).
- Uvnitř jsou jističe jednotlivých bytů a okruhů jasně popsány podle ČSN – typicky byt číslem, společná spotřeba, technologie apod.

### Ovládání při poruše:

- V případě požáru nebo závady lze celý dům vypnout **tláčítkem CENTRAL STOP** u vstupu do domu.
- Přímo v rozvaděči lze vypnout konkrétní bytový okruh nebo celý objekt hlavním jističem.

### Objekty D a E:

#### 1. Hlavní jističe – elektroměrové rozvaděče RE

##### Umístění:

- Elektroměrové rozvaděče **RE** jsou v domech D a E umístěny **v přízemí, na únikové cestě,**
- na místech přístupných PRE pro odečet.

##### Co obsahují:

- Hlavní přívodní jistič objektu.
- Fakturační měření bytů a nájemních jednotek (wellness).
- Oddělené odběry: požární / nepožární
- Prvky pro centrální vypínání (CENTRAL-STOP, případně TOTAL-STOP).

##### Označení:

- RE. D1, RE. E1, REP.D1, RE.D1.CH atp. podle typu odběru (viz energetické tabulky v dokumentu).

### Ovládání při poruše:

- **CENTRAL STOP** – vypíná běžné odběry
- **TOTAL STOP** – vypíná i požární odběry (tláčitka jsou umístěna **u vstupů AB, C, DE** – celkem tři místa)
- Přímo v rozvaděči lze vypnout celý objekt nebo jednotlivé větve.

### Objekty F a G:

#### 1. Hlavní jističe – elektroměrový rozvaděč je v domě C (!!! ne v domech Fa G)

##### Umístění podle dokumentace:

- V domech **F a G nejsou vlastní elektroměrové rozvaděče RE.**
- Oba domy jsou **napojeny z elektroměrového rozvaděče v domě C**, kde je i hlavní vypnutí objektu.

##### Funkce rozvaděče v domě C pro F a G:

- Obsahuje hlavní jističe pro F a G
- Obsahuje fakturační měření pro každý z domů
- Zajišťuje CENTRAL STOP / TOTAL STOP

### Ovládání při poruše:

- Jakékoliv hlavní vypnutí objektů F a G se provádí **v domě C**, ne v jejich prostorách.
- Nouzové tlačítko CENTRAL/TOTAL STOP je **v domě C u vchodu.**

## 28. Hromosvodné zařízení

Objekt je chráněn vnějším systémem ochrany před účinky přímého úderu blesku.

Hromosvodné zařízení je navrženo z části jako klasický (Franklinův) systém s mřížovou jímací soustavou na střeše, z části s využitím náhodných jímačů (plechových střech), s uzemněním základovým zemničem v podkladním betonu pod základovou deskou budov D a E a skrytými svody vedenými na fasádě budovy.

Jímací soustava je navržena jako oddálená – elektrická zařízení budou chráněna před přímým úderem a nebudou k hromosvodu připojována. Ostatní kovové součásti střechy (oplechování, komín, zábradlí, žebříky, stožáry apod.) jsou k jímací soustavě připojeny. Rovněž kovové součásti fasády jsou připojeny ke svodům hromosvodu (požární schodiště, požární žebříky, oplechování v blízkosti svodů, ocelové sloupy, zábradlí teras apod.).

**Provozovatel je povinen provádět revize při respektování platných norem a předpisů, s přihlédnutím k předpisům výrobce (technickým podmínkám, zásadám pro údržbu apod.).**

### **Upozornění:**

Je zakázáno:

- demontovat nebo přerušovat svody hromosvodu
- připojovat k hromosvodu elektrická zařízení nebo instalace
- provádět neodborné zásahy do systému ochrany před bleskem
- zasahovat do uzemňovací soustavy bez odborného posouzení

### **Bezpečnostní opatření:**

Během bouřky nevstupovat na střechu objektu, nedotýkat se svodů hromosvodu, neprovádět manipulaci s kovovými konstrukcemi napojenými na hromosvod.

## **29. Osvětlení vnitřních společných prostor**

Ve společných prostorách domu – tedy v **chodbách, schodištích a v garážích** – je instalováno **automatické osvětlení řízené pohybovými čidly**. Světla se tedy rozsvítí při příchodu osoby a po čase se sama vypnou. V garážích je část osvětlení nastavena tak, aby **svítila trvale pro bezpečnou orientaci**. Součástí systému je také **nouzové osvětlení**, které se automaticky zapne při výpadku elektřiny a zajišťuje minimální orientaci na únikových cestách.

Pohybová čidla jsou součástí elektroinstalace společných prostor a jejich přesné umístění bylo určeno při realizaci stavby a předáno při zaškolení obsluhy. Nastavení parametrů (např. doba sepnutí, citlivost apod.) se provádí dle technické dokumentace výrobce. Čidla nejsou určena k uživatelskému nastavování ani zásahům ze strany vlastníků jednotek.

**Podrobněji v příloze: 17\_1\_Pohybový senzor PD3-1C-SM 360° přisazený**

## **30. Venkovní osvětlení**

Venkovní prostory areálu jsou osvětleny **automaticky pomocí soumrakového čidla**, které zapíná světla při setmění a vypíná je ve dne.

Podél pěších cest jsou instalována **nízká sloupková svítidla**, u komunikací a parkovacích míst **vyšší stožárová svítidla**.

Nad vstupy do domů jsou umístěna **nástěnná svítidla s pohybovým senzorem**.

Osvětlení je navrženo tak, aby **zvyšovalo bezpečnost**, ale zároveň **minimálně rušilo obyvatele bytů**.

Soumraková a pohybová čidla venkovního osvětlení jsou pevnou součástí systému a jejich přesné umístění bylo určeno při realizaci stavby a předáno při zaškolení obsluhy. Nastavení parametrů (např. doba sepnutí, citlivost apod.) se provádí dle technické dokumentace výrobce. Čidla nejsou určena k uživatelskému nastavování ani zásahům ze strany vlastníků jednotek.

**Podrobněji v příloze: 17\_2\_Pohybový senzor LC-Click 200 Bílá**

### 31. EPS – elektrická požární signalizace

V objektu je instalován systém EPS – Elektrická požární signalizace, který automaticky hlídá vznik požáru ve společných prostorách a v garážích.

V bytech nejsou prvky EPS. Každý byt je vybaven autonomním hlásičem požáru, který upozorní na kouř uvnitř bytu, ale není napojen na hasiče.

#### Co systém dělá při požáru:

Rozpozná kouř nebo vysokou teplotu pomocí čidel a detektorů.

Spustí sirény a zahájí evakuaci.

Vypne vzduchotechniku, aby se kouř nešířil.

Uvolní garážová vrata pro únik a zásah hasičů.

Stáhne výtahy do přízemí, otevře je a zablokuje.

Automaticky informuje hasiče prostřednictvím dálkového přenosu.

!!! Pozor v objektu **nebude zřízena 24 hod stálá služba**. Signál od EPS bude automaticky přenášen pomocí dálkového přenosu na PCO HZS Hlavního města Prahy.

V tomto ohledu je tedy zahájení evakuace při vyhlášení poplachu ústředny okamžité.

Při signalizaci samočinného hlásiče se spouští rovnou poplach a je zahájena evakuace – doba evakuace je dle normativ a schváleného PBR stanovena na 15 min.

Při použití tlačítkového hlásiče je požární poplach vyhlášen okamžitě.

EPS nespouští DA/CBS/UPS (jako náhradní zdroj) Vypínání vybraných provozních zařízení dle PD je prováděno přímo v silových rozvaděcích na základě signálu z EPS. Vypínání ostatních elektrických zařízení (nepožární odběry) se provádí manuálně tlačítky CENTRAL STOP. Požárně bezpečnostní zařízení jsou vypínána tlačítky TOTAL STOP a TOTA stop FVE. Spuštění UPS je samočinné neprodleně po výpadku napájení z primárního zdroje.

EPS požární signalizace pro objekt ABC: V souladu s ČSN 730875 nemusí být instalován systém EPS mimo autonomních hlásičů které jsou instalovány do bytových jednotek viz PBR.

#### Návazná PBZ /ovládaná od EPS:

##### **EPS ovládá v režimu všeobecného poplachu následující zařízení:**

- spuštění akustických sirén
- uzavření požárních klapek ve vzduchotechnice
- vypnutí provozní VZT
- spuštění větrání CHÚC
- uzavření uzávěru plynu v kotelně
- otevření mříže (vrat) u vjezdu do garáží v 1.PP
- otevření (vrat) u vjezdu do areálu
- odblokování kartových zámků proti směru úniku (ve směru úniku dveře trvale průchozí)
- sjetí výtahu do nejbližší stanice a otevření dveří s jejich následným zavřením
- otevření KTPO + spuštění zábleskového majáku
- aktivace světlíku / CHUC
- odstavení kotelny
- odstavení chladu

##### EPS monitoruje následující zařízení:

- monitoruje polohu požárních klapek a PSUM

- Chod a funkce náhradního zdroje UPS
- Chod a funkce větrání CHUC
- evakuační rozhlas
- adresu a lokaci požárního hlásiče

**Poplach je vyhlášen v celém objektu najednou pomocí akustických sirén – bez dělení zón viz PBR.**

#### **Přístup pro hasiče:**

U vstupu do objektu je instalován klíčový trezor pro rychlý přístup jednotek hasičského záchranného sboru.

#### **Důležitá upozornění pro obyvatele:**

Při spuštění sirén **opusťte budovu po schodišti** – výtahy jsou v poplachu zablokované.

**Tlačítka EPS používejte pouze v případě skutečného požáru.**

Při poplachu autonomního hlásiče v bytě **volejte tísňovou linku 150 nebo 112.**

## **32. Únikové cesty a požární schodiště**

Schodiště v jednotlivých objektech slouží jako součást únikových cest pro evakuaci osob v případě požáru nebo jiné mimořádné události.

V objektech A a B jsou navrženy 2x objektové schodiště hodnocené shodně jako **nechráněné únikové cesty bez požárního rizika**. V objektu C jsou navrženy 2x objektové schodiště hodnocené jako **částečně chráněné únikové cesty (ČCHÚC)**.

Pro objekty D a E je navrženo **jedno společné centrální schodiště**, které je hodnocené jako **chráněná úniková cesta typu B**. Toto schodiště spojuje 2.PP až 3.NP a ústí v 1.NP do společného dvora.

V objektu D je na severní straně navrženo také venkovní schodiště, které je hodnoceno jako nechráněná úniková cesta, a které spojuje 1.NP až 3.NP a ústí v 1.NP do společného dvora.

V objektech E a F jsou navrženy pouze nechráněné únikové cesty, které ústí v 1.NP rovněž do společného dvora.

Evakuace osob z objektů **D a E** je vedena po nechráněných únikových cestách do společné **chráněné únikové cesty typu B**, která vede na volné prostranství v úrovni **1.NP**. Z části bytových jednotek v objektu **D** je únik veden přes venkovní schodiště. Z prostorů v **2.PP objektu E** je umožněn únik také na terasu a dále po venkovních komunikacích na terén.

#### **Upozornění:**

Únikové cesty a schodiště musí být trvale volné a průchodné. Je zakázáno v těchto prostorách skladovat nebo umísťovat jakýkoliv materiál, nábytkové vybavení či odpad, který by mohl omezit průchodnost nebo bezpečnou evakuaci osob.

Dveře na chráněných únikových cestách jsou vybaveny samozavíračem, který zajišťuje jejich automatické dovření a zachování požární a kouřotěsné funkce. Dveře **nesmí být ponechány v trvale otevřené poloze** a ani není možné je ponechat provizorně otevřené (např. za pomoci klímků či jiných pomůcek). Tímto opatřením by byla narušena požární bezpečnost objektu. U těchto dveří také musí být znemožněno jejich uzamknutí.

## **33. Venkovní dlažby**

Dlažby na tercích je možné čistit vysokotlakým čističem, nebo standardní cestou jako interiérové podlahy. Na jednotlivé plochy se nesmí bez odborného posouzení osazovat bazény, vířivky a jiná podobně těžká břemena, která mohou svou vahou poškodit dlaždice nebo hydroizolační vrstvu nebo dokonce staticky přetížít nosné konstrukce.

Dlažba na teleskopických terčích se nesmí neodborně rozebírat. Při takovém rozebírání může docházet k poškození vymezení terčů, k posunu na jiná místa, praskání hran dlažby a k podobným poškozením. Dlažby na teleskopických a statických terčích nejsou uzpůsobené pro pojezd autem ani jinými stroji, anebo pro využití jako plochu na hry a sport. Při takovém zásahu může dojít k poškození, nebo k nebezpečí úrazu. Dlažba na teleskopických terčích na sobě může udržet drobné kaluže vody, protože dlažba není nasákavá. Tato voda se z plochy dlažby odpaří, nebo větrem vysuší.

**Podrobněji v příloze: 18\_1\_venkovní dlažby**

## 34. Sadové úpravy a okolí

Okrasnou zeleň je nutno udržovat – každý v rozsahu svého užívání (viz domovní řád). V případě suchých období je nutné provádět pravidelnou závlahu.

Pravidelná údržba zahrnuje odstraňování plevelů a tvarování rostlin včetně ořezu. Dále je nutné hnojit a sekat trávníky, včetně ploch u školky a ulic Mezitrat'ová. U stromů je po dobu 9 měsíců třeba provádět výchovné řezy.

Drátěné konstrukce gabionů v areálu mohou obsahovat vystupující konce vázacích drátů a je proto v jejich blízkosti třeba dbát zvýšené opatrnosti, aby nedošlo k poranění osob a poškození předmětů a oděvů.

Vystupující hranky jsou konstrukční vlastností a nelze zcela eliminovat.

### Předzahrádky

#### **Upozornění:**

V předzahrádkách je přísně zakázáno zavrtávat, zapichovat nebo jinak mechanicky zasahovat do zeminy.

V prostoru předzahrádek jsou vedeny trasy technického zařízení budovy (TZB). Neodborný zásah do zeminy může způsobit jejich poškození a vést k vážným technickým závadám.

## 35. Parkovací zakladače

Podzemní garáže pod objektem D jsou vybaveny parkovacími zakladači nosnosti 2,0 t a 2,6 t.

#### **Upozornění:**

Zařízení je určeno výhradně k parkování osobních vozidel! Kromě příjezdové strany není povolen žádný jiný přístup na plošinu!

Při pohybu plošiny dbejte na to, abyste se Vy, jiné osoby nebo věci, nenacházeli v oblasti pohybu plošiny!

**Podrobněji v příloze: 19\_1\_Návod na obsluhu zakladače 2,6 t  
19\_2\_Návod na obsluhu zakladače 2,0 t**

## 36. Likvidace domovního odpadu

**K ukládání domovního odpadu** slouží popelnice umístěné v uzamykatelném přístřešku u objektu G.

#### **Upozornění:**

Vyzýváme tímto majitele bytů k dodržování obecných zásad při nakládání s domovním odpadem. Zejména v počátečním období při stěhování mohou ve společných prostorách vznikat neřízeně odkládané obaly, kartony apod., které mohou velmi rychle přerůst v obtížně řešitelný problém.

## 37. Inteligentní domácnost

### Přístup do cloudového účtu a mobilní aplikace

Pro využívání vzdáleného přístupu prostřednictvím mobilní aplikace SmartPlus je nutné provést registraci uživatele na webových stránkách výrobce **akuvox.cz**.

Pro každého člena domácnosti je nutné vytvořit samostatný uživatelský účet.

**Přihlášení do mobilní aplikace je možné také pomocí QR kódu.**

### Vnitřní jednotka (interkom nebo monitor)

Byt je vybaven vnitřní jednotkou domovního videotelefonu, která umožňuje:

- příjem hovorů od vstupního panelu,
- komunikaci s návštěvou,
- otevření vstupních dveří,
- volání na jiná vnitřní zařízení v objektu (pokud je funkce aktivní).

Ovládání probíhá prostřednictvím dotykového LCD displeje.

### **Základní nastavení**

Uživatel může prostřednictvím menu zařízení upravit zejména:

- hlasitost vyzvánění a hovoru
- typ vyzvánění
- jas displeje
- dobu zhasnutí displeje
- velikost zobrazení textu

Podrobný popis jednotlivých funkcí a nastavení je uveden v příloze tohoto manuálu.

### **Návod na ovládání SMART HOME**

1. Stáhnout a nainstalovat aplikaci LOXONE SMART HOME na Váš telefon nebo tablet
2. Připojit se na lokální WiFi v domě
3. Vyhledat svůj Miniserver s IP adresou xxx.xxx.x.x
4. Zadat uživatelské jméno a heslo
5. Funkce – nejčastěji používané položky
6. Domácnost – centrální funkce domu, rychlý přehled
7. Místnost – procházení funkcí dle místností
8. Kategorie – procházení funkcí dle kategorií
9. Takuto nastavíte topení a parametry ventilace

### **Upozornění:**

Přístupové údaje (heslo, PIN) je nutné chránit před zneužitím. V případě ztráty čipu nebo karty je nutné neprodleně provést jejich deaktivaci v systému.

Podrobné postupy správy účtů a přístupu jsou uvedeny v příloze tohoto manuálu.

**Podrobněji v příloze: 20\_1\_mánual pro MaR**

**20\_2\_LOXONE\_APP**

**20\_3\_Návod nový GUI, apka**

### 38. FVE – Fotovoltaika

Na střeše bytového domu je instalován společný zdroj pro výrobu elektrické energie z fotovoltaických panelů. Systém je zapojen do režimu sdílení elektřiny mezi jednotlivými odběrnými místy v objektu. Pro každé zapojené odběrné místo je instalováno průběhové měření.

Hlavní částí celého systému jsou fotovoltaické panely, které jsou připevněny k samo-zátěžovým konstrukcím, které jsou umístěné na střeše budovy určené pro instalaci těchto panelů.

Jako zdroj je na plochých střechách objektů instalováno 20 ks monokrystalických křemíkových fotovoltaických panelů o výkonu 500Wp. Solární pole je vytvořeno na střeše stacionárními FV panely, uchycenými pomocí konstrukce pro ploché střechy z hliníku a nerezové oceli.

V elektroměrovém rozvaděči objektu je osazen 4Q elektroměr dodávka provozovatele distribuční sítě (PDS). Jistič před elektroměrem byl osazen 3x25A/B. Pro napojení FVE k distribuční síti slouží stávající rozvaděč RSSE umístěný v chodbě objektu E ve 2.NP. Na vývodu z rozvaděče je umístěn prvek k odpojení AC části FVE při aktivaci TS/CS. Připojení k tomuto rozvaděči je provedeno ve stávajících elektroinstalačních trasách. Součástí systému FVE je hybridní měnič o maximálním jmenovitém výkonu 10 kW. Měnič je na střeše umístěn na roznášecím a kotvicím rámu.

Napojení FVE do systému centrálního vypínání je provedeno. FVE není zařízení které musí zůstat funkční při požáru, tzn. stisknutí jakéhokoliv tlačítka „Central stop“ nebo „Total stop“ v areálu, povede k odpojení hlavního vypínače FVE v rozvaděče RE od sítě NN.

**Podrobněji v příloze: 21\_1\_DSPTS\_01\_Technicka\_zprava\_FVE**

### 39. Záruční podmínky

Dodržování níže uvedených zásad pro užívání předaného a plně funkčního díla objednatelem je podmínkou pro uznání případných reklamací vůči zhotoviteli po dobu záruční doby na dílo dle smlouvy o dílo.

U veškerých přístrojů a zařízení musí provozovatel dodržovat pokyny výrobce pro provoz, údržbu a kontrolu daného zařízení, které jsou součástí dokladové části stavby. Obsluha musí být vždy řádně a prokazatelně proškolená, přičemž prokázání těchto proškolení bude předkládat provozovatel.

Jakékoliv zásahy do konstrukcí objektů a zařízení bez vědomí a souhlasu zhotovitele mají za následek ztrátu práva na záruční plnění zhotovitele.

Záruční doba pro zařízení s vlastními záručními listy je dohodnuta v délce vyznačené v těchto záručních listech, nejméně však 30 měsíců od protokolárního předání díla objednateli, vyjma zařízení s pohyblivými prvky (ventilátory, frekvenční měniče, klapky, chladicí jednotky, servopohony, armatury, čerpadla, motory vrat, světlíků apod.) měřicí čidla, vodoměry, kalorimetry, elektro rozvaděče vč. jejich vybavení, zařízení MaR, svítidla, pohyblivé prvky u dveří, oken jako jsou panty, kliky, zástrčky a vícebodové zámky, pro které bude záruční doba činit 24 měsíců.

Záruční lhůta na ostatní stavební a montážní práce činí 60 měsíců. Záruční doba na vodotěsnost střešního pláště a vodotěsnost fasády stanoví 10 let.

Záruka začíná běžet od předání a převzetí díla nebo předání a převzetí části dokončeného díla.

Záruka se nevztahuje na prvky a konstrukce, na kterých byly provozovatelem provedeny stavební nebo montážní zásahy nebo na závady prokazatelně způsobené jiným než běžným užíváním. Obdobně se nevztahuje na závady zařízení, způsobené užíváním v rozporu s právními předpisy, normami a s návody na užívání přístrojů, zařizovacích předmětů a instalovaného vybavení nebo na kterých nebyla prováděna běžná údržba. Záruka se nevztahuje na přirozené opotřebení součástí a na závady vzniklé mechanickým poškozením či neodbornou manipulací a péčí a dále na poškození živelnou událostí. Záruka se dále nevztahuje na prvky běžného opotřebení, jejichž životnost je kratší než doba záruky.

#### Upozornění:

Zhotovitel nenese odpovědnost za vady, které vznikly za základě nevhodného architektonického návrhu (dle stavební dokumentace zpracované osobou, kterou si objednatel zvolil), který omezuje nebo znemožňuje provádět běžnou údržbu a užívání objektu. Jde především o výtky, na které zhotovitel během provádění stavby upozorňoval a jsou součástí dokumentace stavby (záznamy z kontrolních dnů, zápisy do stavebního deníku, e-mailová korespondence apod.). Dále objednatel ztrácí právo na reklamace z vad díla, které vzniknou v souvislosti s vydanými nevhodnými pokyny, které zhotovitel předložil a objednatel následně podepsal.

## 40. Reklamační řád

**Samostatná příloha: 22\_1\_Reklamační řád**

## 41. Mimořádné události

Mimořádnou událostí se rozumí nepředvídatelný přírodní nebo jiný vliv, který svými extrémními účinky může způsobit poškození stavebních konstrukcí, použitých materiálů nebo technických zařízení budovy. Jedná se o situace, které překračují běžné provozní podmínky, pro které je objekt navržen.

### **Definice mimořádných událostí:**

**Vítr síly vichřice** – je dynamické působení hmoty vzduchu, která se pohybuje rychlostí 20,8 m/s a vyšší. Není-li rychlost pohybu vzduchu v místě škody zjištělná (meteorologická stanice se nenachází v katastru obce ani obce sousední), má se za to, že ke škodě došlo v důsledku vichřice, pokud pohyb vzduchu způsobil v okolí místa škody obdobná poškození na řádně udržovaných stavbách.

**Přivalový déšť** – je déšť dle Wussovy klasifikace; déšť kategorie katastrofický lijavec. Limit pro splnění této podmínky se vypočte  $h = 2\sqrt{5t}$ , kde  $h$  = úhrn srážek v mm a  $t$  = doba trvání srážek v minutách. Platí pro déšť trvající 1 až 60 minut.

**Zatížení sněhem** – je zatížení sněhem či ledem mající destruktivní účinky na stavební konstrukce, které přesáhlo normové hodnoty zatížení pro danou sněhovou oblast stanovenou projektem dle ČSN EN 1991-1-3 a dle kapitoly 4. Nosné konstrukce a 5.15.1. Střešní plášť.

**Krupobití** – je zatížení mající destruktivní účinky na stavební konstrukce a použité materiály. Jedná se o ledové či sněhové hrudky pokryté vrstvou či několika vrstvami zmrzlé vody vznikající v oblacích druhu kumulonimbus (hovorově bouřkový oblak) a následně dopadající na zemský povrch. Jejich velikost dosahuje od 5 milimetrů až do několika centimetrů v průměru.

**Zemětřesení** – otřesy zemského povrchu vyvolané pohyby v zemské kůře, které dosahují alespoň intenzity 6. stupně mezinárodní stupnice MSK-64 nebo evropské makroseizmické stupnice EMS 98.

**Extrémní vnější teplota** – je v dané situaci hodnota, která je mimo rozsah, na které jsou stavební konstrukce a materiály dimenzovány. V zimním období je to teplota vnějšího vzduchu pod  $-20^{\circ}\text{C}$ . V letním období je to teplota vnějšího vzduchu nad  $+35^{\circ}\text{C}$ . Dále jde především o teplota povrchů dle parametrů použitých výrobků v hodnotách  $70-90^{\circ}\text{C}$ .

**Požár** – je každé nežádoucí hoření, při kterém došlo k usmrcení či zranění osob nebo zvířat, anebo ke škodám na materiálních hodnotách nebo životním prostředí, nebo k bezprostřednímu ohrožení osob, zvířat, materiálních hodnot nebo životního prostředí.

**Blesk** – je silný přírodní elektrostatický výboj produkovaný během bouřky. Bleskový elektrický výboj je provázen emisí světla. Elekřina procházející kanály výboje rychle zahřívá okolní vzduch, který díky expanzi produkuje charakteristický zvuk hromu.

Mimořádná událost nastane v případě nežádoucího destruktivního účinku na stavební konstrukce či použité materiály.

### **Upozornění:**

Na škody způsobené mimořádnými událostmi se nevztahují záruční podmínky zhotovitele.

## 42. Přílohy

**Veškeré přílohy jsou nedílnou součástí tohoto manuálu.**

Seznam příloh:

- 1\_1\_Návod na údržbu fasád
- 1\_2\_TECHNICKY-LIST\_Aqua-HSL-36
- 2\_1\_Návod obsluhy + údržby skleněných výplní stavebních otvorů
- 2\_2\_Návod na údržbu oken a dveří
- 2\_3\_Obsluha PSK
- 2\_4\_Obsluha HS-portál
- 2\_5\_Návod k parapetům
- 2\_6\_Návod na obsluhu a údržbu venkovních žaluzií LOGO
- 2\_7\_Návod na údržbu a užívání výrobků dveří a zárubní
- 2\_8\_Návod na užívání a údržbu dveří
- 2\_9\_Časový plán údržby dveří
- 3\_1\_Návod na údržbu – klempířské práce
- 4\_1\_Návod na užívání a údržbu SDK
- 5\_1\_Malba jupol classic
- 6\_1\_Údržba obkladů a dlažeb
- 7\_1\_Návod na údržbu baterií
- 7\_2\_Návod na údržbu sprchových koutů
- 7\_3\_Návod\_údržba\_keramika
- 7\_4\_Údržba mramor vaniček
- 7\_5\_Údržba van, vaniček a plastových panelů – akrylát
- 8\_1\_Návod na údržbu dřevěných podlah
- 8\_2\_Údržba vinylových podlah
- 9\_1\_Navod\_k\_obsluze\_balustrady\_PRESSDEKO
- 10\_1\_Kontrola stavu a údržby střechy
- 11\_1\_Údržba zelené střechy
- 12\_1\_Návod na použití vrat
- 12\_2\_Návod SupraMatic HT6.2014
- 13\_1\_Návod na údržbu sklepní koje
- 14\_1\_Návod na obsluhu EOX
- 15\_1\_Vodomery\_ER-AM
- 15\_2\_Měřič tepla\_Sharky 774
- 15\_3\_Sharky 775\_man
- 15\_4\_Uzivatelcky\_manual\_split\_jednotky
- 15\_5\_FCU\_jednotky\_FCW\_new\_design\_manual
- 15\_6\_Ovladač\_TLW4\_PFW5\_manual\_cs
- 16\_1\_Manual – EHR 300480 NA Ekonivent
- 16\_2\_Manual – ALTAIR 120V
- 16\_3\_Manual – ALTAIR 120H, 160H
- 16\_4\_Manual – DUOVENT Comapct DV TOP
- 17\_1\_Pohybový senzor PD3-1C-SM 360° přisazený
- 17\_2\_Pohybový senzor LC-Click 200 Bílá
- 18\_1\_Venkovní dlažby
- 19\_1\_Návod na obsluhu zakladače WOHR 2,6 t
- 19\_2\_Návod na obsluhu zakladače WOHR 2,0 t
- 20\_1\_mánual pro MaR

20\_2\_LOXONE\_APP

20\_3\_Návod nový GUI, apka

21\_1\_DSPTS\_01\_Technicka\_zprava\_FVE

22\_1\_Reklamační řad

**V závěru tohoto uživatelského manuálu bychom Vám rádi ještě jednou poděkovali za projevenou přízeň a popřáli mnoho šťastných chvil ve Vašem novém bydlení.**

**V Praze dne**

**S úctou**

**Tým společnosti Metrostav a.s.**