

Příručka vlastníka bytu

***BD „U Parku“
Beroun***

Za Zhotovitele: Ing. Jaroslav Hovorka

Za Správce: Bogdan Dalevskiy

OBSAH

Návod k užívání jednotky	- 4 -
1.1 Konstrukční systém	- 5 -
1.2 Vybavení koupelen a WC	- 6 -
1.2.1 Keramické obklady a dlažby	- 6 -
1.2.2 Zařizovací předměty	- 6 -
1.2.3 Vanový sifon	- 6 -
1.2.4 Baterie	- 6 -
1.2.5 Ovládání WC	- 7 -
1.2.6 Připojení pračky	- 7 -
1.3 Vodovodní rozvody a instalační šachty	- 7 -
1.4 Elektroinstalace	- 8 -
1.5 Vytápění	- 8 -
1.7 Okna	- 9 -
1.8 Vchodové a interiérové dveře v bytech	- 10 -
1.9 Podlahy	- 11 -
1.10 Balkony, terasy	- 11 -
1.11 Klempířské konstrukce	- 12 -
1.12 Televize, domácí telefon se čtečkou a internet	- 13 -
1.13 Zámečnické konstrukce	- 13 -
1.14 Parametry pro instalaci digestoře	- 13 -
1.15 Klíče	- 14 -
1.16 Sklepní kóje	- 14 -
Návod k užívání společných částí budovy	Chyba! Záložka není definována.
2.1 Garáže	Chyba! Záložka není definována.
2.1.1. Autovýtah	Chyba! Záložka není definována.
2.1.2 Sekční rolovací vrata	Chyba! Záložka není definována.
ZÁRUKA	- 15 -
Pokyny pro stěhování	- 15 -

Příručka vlastníka bytu BD „U Parku“ Beroun

Vážení vlastníci,

dostává se Vám do ruky příručka vlastníka bytu, jejímž cílem je Vás seznámit s provozem budovy BD U Parku, její správou a návodem, který je nutné dodržet ke správné údržbě a následné funkci Vašeho bytu.

Důležitým dokumentem této příručky je „Návod k užívání jednotky“, kde se dočtete, jak Vaši jednotku užívat a udržovat tak, aby nedocházelo k nežádoucím vlivům na uživatele i jeho okolí. K tomu slouží také návody k jednotlivým zařízením bytu.

Vzhledem k tomu, že péče o společné prostory přísluší správě objektu, předkládáme Vám „Návod k užívání pouze vybraných nejdůležitějších společných částí objektu jako jsou výtahy a vstupní systém budovy“.

I přes veškeré úsilí investora a dodavatelských firem na maximální dokonalosti Vašeho bytu může dojít k vadám na některých částech či jednotlivých zařízeních, aniž by byly způsobeny samotným uživatelem. Aby byly tyto možné vady v co nejkratší době a správným způsobem odstraněny je nutné je neprodleně hlásit správci domu.

Pokud se budete při užívání svých bytů držet výše uvedených manuálů, dosáhnete tak spokojenosti všech vlastníků v budově.

Věříme, že budete s našimi službami spokojeni a přejeme Vám spokojené užívání jednotek v budově „U Parku“.

V Praze, 13.04.2022

Návod k užívání jednotky

„U Parku“

1.1 Konstrukční systém

Nosné konstrukce objektu jsou řešeny: svislé nosné konstrukce jsou zděné z bloků Porotherm, vodorovné konstrukce jsou železobetonové. Mezibytové stěny jsou zděné z bloků Porotherm AKU a vnitřní příčky jsou ze zdiva Porotherm. Instalační přízdívky stěn jsou vyzděny z tvárnic YTONG.

Kotvení břemen musí být provedeno pomocí hmoždinek vhodných pro tento typ použitých stavebních materiálů.

Vzhledem k použitému konstrukčnímu řešení je třeba připomenout několik základních specifik, které je třeba mít na paměti:

Železobetonové a zděné konstrukce podléhají vlivem postupného zatěžování a vysychání tzv. dotvarování konstrukce. Jedná se o zcela přirozený jev, který nemá vliv na statiku objektu, ale může se projevat vznikem drobných prasklin na stěnách a v místech spojů rozdílných konstrukcí. Jejich odstranění běžnou malířskou technikou není problematické, doporučujeme však opravy zahájit až po zabydlení celého objektu a ukončením min. první topné sezóny. Po dokončení výstavby dům obsahuje rovněž poměrně vysoké procento tzv. technologické vody, která postupně vysychá po dobu několika let. Vysychání se může též projevit vznikem drobných prasklin, tento jev rovněž postupem času zanikne. **K jeho eliminaci je nutné provádět pravidelné intenzivní větrání celého bytu, zvláště v první topné sezóně. Doporučuje se krátké intenzivní větrání plně otevřenými okny, ideální bytové parametry jsou 20 °C a 50% vlhkosti.** Uvedená skutečnost se týká samozřejmě i těch majitelů, kteří bytovou jednotku neužívají pravidelně nebo vůbec. **Pokud nebude dodržena zásada právě uvedená, může dojít vlivem vysokého množství vzdušné vlhkosti ke vzniku plísní a deformacím zabudovaných dřevěných komponentů (zejména dveří, pohledového krovu) případně vinylových podlah, tento jev nebude uznán jako záruční závada.** Částečné zavlhnutí vedoucí až ke vzniku plísní může vzniknout rovněž u nábytkových a kuchyňských sestav trvale instalovaných na zdi. Proto je nutné zajistit u takto instalovaného nábytku dostatečné větrání. **Při nedodržení tohoto doporučení nelze případné škody uplatnit jako reklamační závadu.** Doporučujeme proto průběžnou kontrolu těchto míst a případně jejich ošetření (tj. oškrábání a přetření pomocí běžných desinfekčních přípravků, např. Savo apod.).

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

Upozornění: Provádění jakýchkoli zásahů do stěn, příček a železobetonových konstrukcí (např. zasekání dodatečně instalovaných rozvodů, vysekání nik, polic apod.) se nedoporučuje a veškerá rizika s tím spojená (vč. zániku záruky) nese majitel bytové jednotky. Před vrtáním do zdí z bezpečnostních důvodů vypněte přívod elektřiny, vody a topení.

Konstrukci podlah tvoří železobetonová deska doplněná tepelnou a kročejovou izolací a samonivelizačními potěry s povrchovou úpravou laminátových lamel. Do konstrukce podlah se zásadně nedoporučuje provádět jakékoliv zásahy z důvodů vysokého rizika poškození rozvodů vody, topení a elektroinstalace. Montáž prahů či přechodových lišt povrchových krytin je možná pouze za předpokladu použití technologie lepení. Dovolené zatížení podlahových konstrukcí v jednotce je 1,50 kN/m² a na balkónech 2,00 kN/m².

1.2 Vybavení koupelen a WC

1.2.1 Keramické obklady a dlažby

Keramické obklady a dlažby jsou v jednotkách instalovány na základě individuálních požadavků jednotlivých klientů nebo byly vybrány investorem v rámci standardního vybavení bytu.

Obecně lze k jejich údržbě uvést následující: Povrch obkladu lze čistit pouze za použití přípravků k tomu určených. Dlaždice dobře odolávají vlivům běžných saponátů používaných v domácnosti, vyvarujte se však použití prostředků obsahující abraziva (drobné ostrohranné částičky), která by mohla povrchy obkladů a dlaždic poškrábat a nevratně znehodnotit. Vlivem teplotních změn působících na obklad (horká a studená voda) a následným vysycháním může docházet ke vzniku mikrotrhlin ve spárování obkladu a dlažby. Tato místa je nutno pravidelně kontrolovat a utěšňovat, např. silikonovým tmelem. Při dodržení těchto zásad Vám budou obkladové keramické dlaždice sloužit po velmi dlouhou dobu. Dodavatelem je <https://www.ptacek.cz>.

1.2.2 Zařizovací předměty

Zařizovací předměty – vany, WC mísy, umyvadla, sprchové vaničky a zástěny – pro údržbu platí stejná pravidla jako pro obklady.

1.2.3 Vanový sifon

Vanový sifon je umístěn pod odtokem z vany. Jeho provedení je z montážního hlediska provedeno jako bezúdržbové. Revizní otvor je zakryt obkladačkou opatřenou magnety. Spáry revizního otvoru jsou zasilikonovány. Pro otevření revizního otvoru je potřeba silikonovou spáru proříznout a následně obkladačku vytáhnout. Po opětovném uzavření revizního otvoru je nutné spáru znovu zasilikonovat. Uzavírání a otevírání vanového sifonu se provádí otočným kolečkem umístěným na přepadu z vany. Otočením směrem doleva (proti směru hodinových ručiček) se vývod uzavírá, otočením doprava se zátka nadzvedne a tím započne vypouštění. Při sprchování ve vaně doporučujeme zátku vyjmout a zabránit tak mechanickému poškození jejího uložení. Ovládání sifonu musí být prováděno přiměřeně takovou silou, aby nedošlo k poškození táhla sifonu. Tento systém vypouštění má nižší propustnost odpadní vody než odpady s klasickým rozebíratelným sifonem a prodloužená doba vypouštění není závadou. Pro bezproblémové užívání plastových vnitřních kanalizačních odpadů doporučujeme nevypouštět do odpadů vodu s hrubými mechanickými nečistotami, případně jiné tuhé materiály, které mohou způsobit ucpaní kanalizace. Zároveň je nutné minimálně jednou ročně pročistit umyvadlové a dřezové sifony a odstranit z nich zbytky mýdel, vlasů apod. a propláchnout je čisticím prostředkem na plastové odpady. Pokud dojde k ucpaní kanalizace mimo bytový sifon, obraťte se na správu objektu.

Upozornění: Pokud nebudete jednotku dlouhodobě užívat, zajistěte laskavě občasné zalití všech sifonů (zejména v letním období) vodou. V opačném případě dojde k vyschnutí vodních clon v sifonech a do bytové jednotky budou se značným zápachem odvětrávána kanalizační potrubí objektu. Toto není možno brát jako důvod k reklamaci.

1.2.4 Baterie

Baterie použité v koupelně jsou pákové, průtok vody je korigován pákou směrem nahoru a dolů. Pokud bude páka v nejnižší poloze, je voda uzavřena, posouváním nahoru je povolna otevírání otvor tak, že v nejvyšší poloze je průtok největší. Teplota vody je ovládána stejnou pákou, pokud bude páka otočena směrem doleva, poteče pouze teplá voda. Posouváním páky doprava se povolna studená voda mísí s teplou tak, že při doražení páky doprava poteče voda nejstudenější. Jednoduchým pohybem tak lze snadno namíchat.

K čištění povrchu baterií je doporučeno používat pouze mýdlovou vodu, k osušení a vyleštění povrchu pak jemný hadřík. Nesmí se používat čisticí prostředky obsahující kyseliny

nebo přípravky s abrazivy. Během doby používání je třeba zajistit pravidelné čištění výtokových trubic otvorů baterií (sítka perlátorů, sprchové růžice), aby se zabránilo omezení průtoku vody armaturou a jejímu poškození.

1.2.5 Ovládání WC

Systém splachování umožňuje takzvané ekonomické splachování, resp. umožňuje zvolit dvojnásobné množství vody, 3,5 l a 6-9 l. Přívod vody je ovládán uzavíracím ventilem pro bytovou jednotku ze stoupačích šachty.

U splachovačů WC může dojít k protékání vody přes splachovací mechanismus. To bývá způsobeno vniknutím drobných nečistot z vody pod uzavírací těsnění. U závěsného WC je možnost zanesení mechanismu malá. Keramická mísa je zavěšena na podmičkovém dílu GEBERIT – kombifix. V případě znečištění je lépe opravu svěřit odborné firmě.

1.2.6 Připojení pračky

Připojení pračky k vodoinstalaci je umožněno hadicí, která je součástí příslušenství pračky přes pračkový ventil. Pokud bude pračka delší dobu nepoužívaná, doporučujeme vypnout přívod vody do pračky. Pračkový sifon je podmičkový. Vývod odpadu pračky (gumová hadice z příslušenství pračky) se navleče na vývod a zajistí vhodnou svěrnou objímkou. Čištění sifonu se provádí tak, že demontujete převlečenou matku, sejmete kryt a rozšroubujete uzávěr ve spodní části zařízení. Po vyčištění nečistot sifon opačným způsobem opět složíte.

Upozornění: Při rozdělování sifonu dojde k výtoku vody sloužící jako zápachová uzávěra ve spodní části. Čištění sifonu a kontrolu doporučujeme provádět preventivně jednou za půl roku.

Koupelna je místnost se zvýšenou vlhkostí, proto je důležité, aby byla vždy řádně větrána po jejím použití vestavěným ventilátorem a ponechání mírně pootevřených dveří koupelny. Z ventilátoru je nutno občas vysát prach, aby nedocházelo k jeho zpětnému víření v odvětrávaném prostoru. Ložiska ventilátorů jsou samomazná, jsou určena k dlouhodobému použití a nevyžadují žádnou údržbu. Poškození koupelnových dveří a obložek či vnitřních sádkartonových obkladů, které budou způsobeny uzavřenou vlhkostí nelze chápat jako záruční závadu.

Nábytek je povrchově upraven laminací. V případě zatečení vody do nábytku nebo jeho postříkání vodou je nutné nábytek okamžitě utřít do sucha. K čištění používejte vlhkou neabrazivní tkaninu a neabrazivní čisticí prostředky. Povrch je vhodné ošetřit vosky např. Pronto apod. Zrcadla a skla čistíme jen prostředky určenými k tomuto účelu. Na vady způsobené dlouhodobým nebo opakovaným působením vody se záruka nevztahuje.

1.3 Vodovodní rozvody a instalační šachty

Jednotka je prostřednictvím společných částí vodovodního rozvodu v objektu napojena na veřejnou síť.

Hlavní ležaté rozvody vody jsou vedeny převážně pod stropem podzemních garáží v 1. PP objektu. Stoupačích potrubí je vedeno v instalačních šachtách, připojovací potrubí v příčkách a v podlaze. Pro přístup do instalačních šachet jsou v jednotlivých bytech nainstalována revizní dvířka. Vzhledem k tomu, že se jedná o požární uzávěry, je třeba aby dvířka byla stále zavřená. **Za revizními dvířky v instalačních šachtách se nachází měřidla spotřeby vody a tepla a současně hlavní uzávěry teplé a studené vody a topení.** Otvírání dvířek je třeba provádět jen v nejnútnejších případech. Pro otevření je třeba použít doplňkově dodanou přísavku, aby nedošlo k poškození dvířek.

Pro napojení kuchyňských linek je zřízen napojovací bod studené a teplé vody, který bude na líci zdiva za plánovanou kuchyňskou linkou zaslepen.

Přípravu teplé vody a vytápění v ubytovacích jednotkách je zajištěna ze společné kotelny umístěné mimo objekt. Systém umožňuje celoročně plně individuální regulaci vytápění, přípravu čerstvé TV a měření spotřeby energie na každou ubytovací jednotku zvlášť, při centrální dodávce tepla (kotelna). Dodavatelem je <https://energo.innogy.cz>.

1.4 Elektroinstalace

Jednotlivé byty jsou napájeny z elektroměrných rozvaděčů, které jsou umístěny v elektroinstalačních šachtách na každé podestě schodišť všech objektů.

Otevírání těchto rozvaděčů je přípustné pouze v případě, že dojde ke shození (vypnutí) hlavního bytového jističe. V tomto případě vyhledejte příslušný jistič (je označen číslem bytu) a zapněte jej tlakem na ovládací páčky směrem nahoru. V této skříni lze odečítat a zároveň kontrolovat celkovou spotřebu elektrické energie.

Vlastní jištění bytové jednotky se nachází v pojistkové skříni v bytě. Automatické jističe jsou označeny a v případě odpojení okruhu jističe jej nahodíte dle výše uvedeného postupu.

Upozornění: Na balkónech jsou instalována osvětlovací tělesa, popř. zásuvky, s předepsaným IP 44, resp. 45.

Instalované rozvody – trasy vedení drátů – mají následující ochranná pásma:

- svislý pruh šířky 15 cm na obě strany od osy viditelného prvku – vypínač, zásuvka, krabice, vývod
- vodorovný pás 40 cm od stěny v podlaze
- celá stěna u vstupních bytových dveří na chodbě.

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

Doporučujeme před jakýmkoliv povoleným zásahem do stěn a stropů prověřit trasy vedení elektrických rozvodů pomocí k tomu určených zkoušeček. Pokud nedojde k tomuto prověření, není možno brát poškození kabelů jako reklamaci.

Problémy s elektroinstalací: pokud nefungují zásuvky ve zdi nebo světelné okruhy, zkontrolujte nejprve automatické jističe v bytě – zcela je vypněte a zase zapněte, event. i hlavní jistič v elektroměrné skříni v příslušných podlažích. Pokud jističe stále vypadávají, kontaktujte laskavě správu objektu, která ve spolupráci s dodavatelem určí typ závady (může se jednat i o neodborně připojené spotřebiče). Do zásuvek je možno zapojovat jen jednotlivé spotřebiče, nedoporučuje se používání různých rozdvojek a prodlužovacích vícezásuvek.

Upozornění: Veškeré úpravy na rozvodech elektrické energie v bytě je oprávněna provádět pouze odborná firma a podléhají revizi.

1.5 Vytápění

Systém vytápění v objektu je teplovodní s nuceným oběhem topné vody. Způsob vytápění v jednotlivých prostorách je zajištěn radiátory s termo hlavicemi, a elektrickými topnými žebříky v koupelnách. Úprava teploty v místnostech je řízena centrálním termostatem, který udržuje přednastavenou teplotu. Nastavení teploty je pomocí ovladače umístěného v každé místnosti na stěně. Pootočením volíte požadovanou teplotu.

Upozornění:

Nezavěšovat těžké předměty na žebříky.

Pro dobrý chod systému je vhodné každého půl roku provést údržbu uzavíracích, odvětrávacích a regulačních ventilů a šroubení.

1.7 Okna

Systémově jsou na objektu osazena plastová okna s celoobvodovým kováním, doplněna o vnitřní dřevěné parapety. Podrobný návod na obsluhu oken převzatý od jejich výrobce je uveden kurzivou na konci tohoto bodu. Venkovní parapety jsou provedeny z AL plechu. Pro oba typy parapetů platí zásada nepoužívat na jejich čištění prostředky obsahující abraziva a rozpouštědla, aby nedošlo k poškrábání či naleptání jejich povrchu.

Veškeré okenní a dveřní kovové prvky je nutno během první sezóny užívání seřídít.

U venkovních parapetů sledujte kvalitu styku kraje parapetu s venkovní fasádou a při vzniku mikrotrhlin ve spoji kontaktujte správce objektu.

Upozornění: V žádném případě na parapety (např. při mytí oken) nestoupejte, jejich konstrukce není dimenzována na vysoké zatížení a mohlo by dojít k nevratnému poškození jak parapetů, tak vnitřních i vnějších omítek. Při otevírání oken a balkónových dveří postupujte s citem a zabraňte narážení křídel do stěn a ostění, v opačném případě dojde k jejich poškození či vyvrácení.

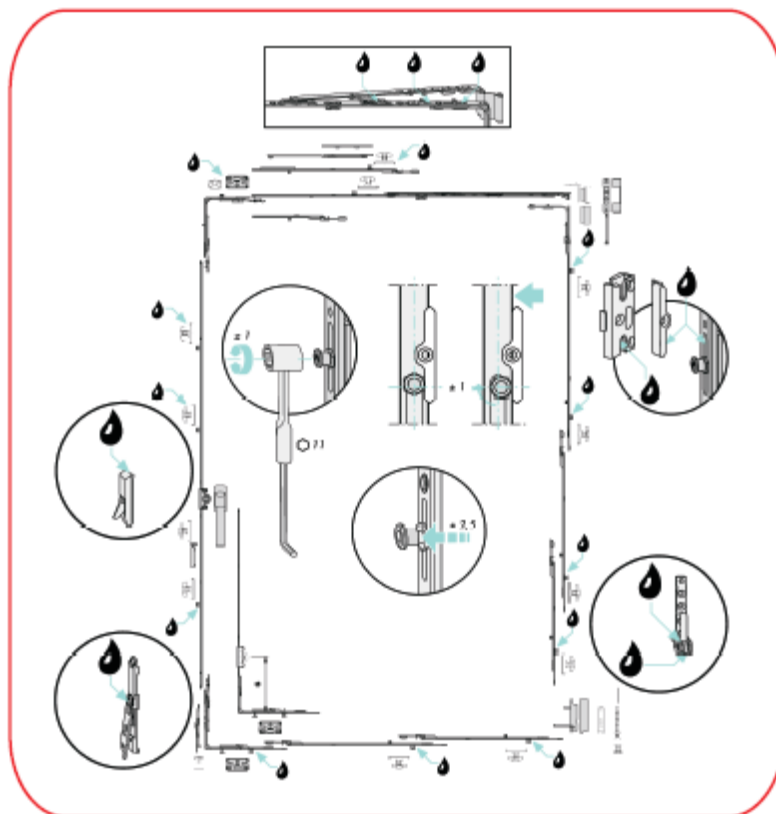
V případě neodborné montáže okenních žaluzií (zásah do konstrukce či materiál okna a dveří) zaniká záruka na dřevěná okna a dveře – doporučujeme Vám proto obrátit se pouze na autorizovanou firmu pro montáž žaluzií.

Pravidla pro údržbu a užívání převzatá z propagačních materiálů společnosti <https://www.vekra.cz>.

1. Údržba kování

Výrobce kování doporučuje 1x ročně mazat několika kapkami oleje závěsy a uzávěry (viz schéma) Mazací místa kování ošetřete tak, aby olej nestékal po vnějších plochách kování a neznečišťoval povrch výrobku. Přebytečné mazivo setřete suchým hadrem. Používejte jen takové čisticí a ošetřovací prostředky, které nenaruší ochranu proti korozi, zcela nevhodné jsou kyselá a pryskyřici obsahující tuky. Pravidelným ošetřením jednotlivých dílů kování zachováte jejich lehký chod a zároveň chráníte kování před předčasným opotřebením.

Obr.: Místa pro ošetření prvku mazacím tukem.



2. Údržba těsnění

Před příchodem zimy lehce potřete gumové těsnění glycerinem.

ZÁRUČNÍ DOBA NA TYTO PRODUKTY JE POSKYTOVÁNA NA 2 ROKY.

Záruka se nevztahuje na

- vady zboží způsobené jiným používáním výrobku, než ke kterému je výrobek určen
- vady způsobené mechanickým poškozením ze strany uživatele
- vady vzniklé v rozporu s výše uvedeným návodem na používání

1.8 Vchodové a interiérové dveře v bytech

Vchodové dveře do bytu v ocelové zárubni jsou jako celek včetně příslušenství atestovány jako bytový protipožární uzávěr s předepsanou odolností. Dveře mají třídu bezpečnosti III. Jakékoliv zásahy a dodatečné úpravy vchodových uzávěrů jsou zakázány.

V bytových jednotkách jsou dodány obložkové zárubně s výškovým osazením dle technologického listu stavby, tzn. že spára mezi hrubou podlahou a spodní hranou zárubně umožňuje osadit průměrně centimetrovou vrchní nášlapnou vrstvu podlahy (plovoucí lamino, podlaha, dlažba, koberec).

Dveře při běžném používání vyžadují minimální údržbu. Povrch je možné čistit vlhkým hadříkem, lze použít také vodu s příměsí saponátu, který neobsahuje organická rozpouštědla nebo abrazivní příměsi. Pro zajištění bezvadné činnosti dveří je třeba 1x ročně provést kontrolu

provozní schopnosti a celistvosti dveří, zda mají volný chod v závěsech a zda závěsy nejsou uvolněny a zda střelka zámku bez problémů zapadá do otvoru v zárubně. V případě nutnosti stačí 1 x ročně namazat závěsy a střelku zámku vhodným mazacím tukem.

Platnost vlastností dveří, deklarovaných výrobcem je zachována pouze v případě dodržení výše uvedených doporučení a za předpokladu, že nedošlo k jakékoliv fyzické úpravě dveří. Nepřípustná je i výměna závěsů. Záruka se nevztahuje na poškození, která byla způsobena nedodržením postupu podle montážních návodů, nevhodným klimatickým prostředím, neodborným servisem a údržbou, mechanickým poškozením (pád výrobku, neopatrné zacházení, vloupáním, živelná pohroma, nepřiměřená vlhkost atd.). Dodavatelem dveřních uzávěrů je společnost <https://www.adlo.cz>.

Vnitřní dveře zajištěny dodavatelem <https://www.vekra.cz/>. Návod k obsluze je součástí této příručky.

1.9 Podlahy

V jednotkách jsou instalovány laminátové podlahy.

U podlah je nutné průběžně během roku zajistit vhodné prostředí při jejich užívání, tj. relativní vlhkost vzduchu 45–60 % při teplotě 18–25 °C a cirkulaci vzduchu.

Kromě pravidelného týdenního čištění je dobré každých pár měsíců laminát vyčistit ještě důkladněji. K těmto účelům můžete použít měkký a navlhčený hadr a pár kapek čisticího prostředku určeného k čištění podlah. Tím z podlahy odstraníte případné skvrny a špinu a postaráte se tak o ochranu vrchní vrstvy. Při tomto důkladném čištění laminátu si můžete vypomoci následujícími tipy, které Vám pomohou podlahu nejen dobře vyčistit, ale také se postarat o to, aby ve vynikajícím stavu zůstala:

Hadřík na čištění musí být co nejměkčí, vyrobený z mikrovlákna či jiných podobných materiálů, které nejsou hrubé a dobře sají vodu.

Při čištění se vyhněte používání nadměrného množství vody. Hadr musí být opravdu dobře vyždímaný, aby voda na laminátu nezůstávala. Čím méně vody při čištění použijete, tím lépe pro Vaši laminátovou podlahu.

Je důležité, abyste při čištění používali taková čisticidla, která jsou přímo určená pro tyto účely. Jakékoli jiné čisticí prostředky mohou laminát poškodit nebo na něm vytvořit skvrny. V případě, že nevíte, které čisticidlo použít, Vám nejlépe poradí naši poradci.

Po každém takovém čištění bude Vaše laminátová podlahu opět vypadat jako nová. Jelikož se jedná o podlahovou krytinu složenou ze základové MDF desky, není dobré takové důkladné čištění provádět příliš často. Pravidelné týdenní čištění mokrým hadrem, které provádí kdekdo, proto na laminát nemá nejlepší vliv. Daleko vhodnější je laminát každý týden vyluxovat a jednou za měsíc či dva jej pak důkladněji vyčistit podle výše uvedeného postupu. Toto je dozajista nejlepší postup pro údržbu laminátu.

Více informace o údržbě podlah je k dispozici na webových stránkách dodavatele <https://www.floor-experts.cz/jaky-je-nejlepsi-zpusob-cisten-laminatove-podlahy/>.

1.10 Balkony a terasy

Balkony a terasy jsou konstruovány jako železobetonová deska. Nášlapná vrstva na balkonech je provedena z mrazuvzdorné keramické nebo betonové dlažby Cetris. Celá železobetonová deska je opatřena hydroizolační stěrkou. Montáž dlaždic je provedena na sucho na štěrku. Při dodržení těchto zásad Vám budou obkladové keramické dlaždice sloužit po velmi dlouhou dobu.

U této skladby podlahy je zapotřebí dbát zvýšené opatrnosti při manipulaci s ohněm, popř. kouření, kdy by mohlo dojít k propálení hydroizolační skladby a následnému zatékání do objektu.

Upozornění: Balkóny a terasy jsou společnými částmi domu určenými k výhradnímu užívání! Obvodový zateplený fasádní plášť, dostupný z balkonů a teras neumožňuje svou konstrukcí kotvení předmětů (sušáky na prádlo satelitní antény apod.) a jakýkoliv zásah do pláště není povolen a znamená zánik záruky. Také není možné umísťovat na balkony a terasy klimatizační jednotky. Maximální přípustné zatížení teras (dlažba na tercích) je 1,5 kN/m².

1.11 Klempířské konstrukce

Venkovní klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného oceli s nátěrem, který nevyžaduje údržbu ani dodatečné nátěry. Povrch zinku reaguje nejprve se vzdušným kyslíkem tvorbou oxidu zinečnatého. Působením vody (déšť, vlhkost) se tvoří hydroxid zinečnatý, který se reakcí s oxidem uhličitým ze vzduchu přemění na hustou, pevně lnoucí a vodou nerozpustnou vrstvu zásaditého uhličitanu zinečnatého (patina). Tato povrchová ochranná vrstva způsobuje vysokou odolnost zinku vůči korozi. Tvorbou přirozené patiny kov nejen získává vlastní ochranu, ale vlivem přirozeného stárnutí a kontaktu s dešťovou vodou dochází i k jeho neustálému čištění (tzv. samočisticí efekt zinku).

Čištění

- **Obyčejné čištění** – materiál se umyje čistou vodou bez přidání čisticích prostředků houbou nebo kusem látky. Lehké znečištění jako např. prach, ptací trus atd. může být takto odstraněn ihned. Povrch znečištěný od olejových skvrn (např. zbytky po profilování plechu) můžeme vyčistit pomocí prostředku ROTOL FORMULAR A2 lehce naneseného na kus látky.
- **Lehké znečištění** – při lehkých znečištěních a změnách barevnosti, které přesahují běžné zaprášení, mohou být plochy leskle válcovaného materiálu očištěny vlnou z ušlechtilé oceli nebo pomocí abrazivní houby (např. SPONTEX) a vody. Nevhodné čisticí prostředky jsou rezavějící anebo čisticími prostředky napuštěné drátěnky, protože hnědě rezavějící piliny nebo čisticí prostředky mohou narušit povrch materiálu. Na očištěnou suchou plochu se následně aplikuje čisticí olej ROTOL FORMULAR A2. Tento olej, který má rovněž čisticí vlastnosti, chrání dočasně materiál, dokud se znovu nezačne vytvářet patina. Tento způsob čištění je možno aplikovat rovněž při znečištění od zbytků spalin z olejového topného systému.
- **Zbytky lepidla** – lehké znečištění povrchu jako jsou i zbytky lepidla ochranné fólie doporučujeme odstranit čisticím prostředkem obsahujícím ředidlo Sika Remover-208. Plocha materiálu se otře čistou látkou navlhčenou prostředkem Sika Remover-208. Nakonec povrch otřeme čistou, suchou a neplstnatou látkou.
- **Silnější znečištění** – když je povrch silněji znečištěn, například nečistotami vzniklými při stavební činnosti atd., nabízí se u leskle válcovaném materiálu možnost celou plochu abrazivně očistit vodou a drátěnkou z ušlechtilé oceli anebo výrobkem SPONTEX "Spirinett" Spirále z nerez. oceli. Nevhodné čisticí prostředky jsou rezavějící anebo čisticími prostředky napuštěné drátěnky, protože hnědě rezavějící piliny nebo čisticí prostředky mohou narušit vzhled povrchu materiálu. Na očištěnou suchou plochu se následně aplikuje čisticí olej ROTOL FORMULAR A2. Tento olej, který má rovněž čisticí vlastnosti, chrání dočasně materiál, dokud se znovu nezačne vytvářet patina.

- **Povrch po očištění** – abrazivním čištěním povrchu kartáči, houbami či drátěnkami se na povrchu znovu objeví leskle válcované místo. Při čištění "předzvětralého" povrchu se sedře povrch, který byl vytvořen ve výrobě. Leskle válcovaný vzhled se po čištění procesem patinace znovu změní na původní předzvětralý odstín. Tento proces může trvat v závislosti na použitém postupu čištění v rozmezí od několika měsíců až do 5 let. Abrazivní čištění fasád není možné bez trvalého narušení původního vzhledu povrchu materiálu a proto se neprovádí. Před čištěním velkých ploch je třeba na malé ploše vyzkoušet, zda je vybraný postup vhodný vzhledem k očekávanému výsledku.

1.12 Televize, domácí telefon se čtečkou a internet

1.12.1 Televize

Každá bytová jednotka má možnost připojení k digitálnímu televiznímu vysílání. Pomocí koaxiálního kabelu se připojí televize do televizní zásuvky F konektorem.

1.12.2 Domácí telefon a přístupový systém

U vchodových dveří do objektu je osazeno tlačítkové tablo s hovorovou částí. Ve vstupních dveřích je osazen elektrický zámek, k jehož otevření dojde povelom z domácích telefonů (tlačítko zámku) jednotlivých bytů. Před vchodovými dveřmi do jednotlivých bytů je osazeno zvonkové tlačítko.

Přístupový systém

Pro vstup do objektu je možné využít generální klíč. U hlavních dveří je umístěna čtečka a přiložením oprávněného čipu uživatel ovládá zámek ve vstupních dveřích.

1.12.3 Internet

V objektu je vybudovaná datová síť – strukturovaná kabeláž, kterou vybraný poskytovatel datových služeb může použít k zavedení internetu nebo jiných služeb klientům do datových zásuvek v jednotlivých bytech. Dodavatelem je <https://www.eurosignal.cz/>.

1.13 Zámečnické konstrukce

Zámečnické konstrukce – zábradlí, ploty – nevyžadují zvláštní údržbu s výjimkou případů, ve kterých dojde k poškození, odření krycí vrstvy. Ty je nutné okamžitě opravit a zabránit tak možnosti vzniku koroze.

Upozornění: Je zakázáno uvolňovat či jinak manipulovat se šrouby, které slouží k uchycení či spojení prvků zábradlí. Také je zakázáno zavěšovat či připevňovat na konstrukci zábradlí jakékoli předměty.

1.14 Parametry pro instalaci digestoře

Každá kuchyně má své výfukové potrubí $\phi 150$ napojené na danou centrální stoupačku a tato odbočka bude vždy zakončena zpětnou klapkou. Na potrubí se napojí ohebnou hadicí dle konkrétní instalace kuchyňské linky.

Digestoře musí být vybaveny vlastním ventilátorem o vzduchovém výkonu 200 m³/h při tlaku 150 Pa, maximálně však 300 m³/hod při tlaku ventilátoru 150 Pa. Digestoře musí být opatřeny těsnou zpětnou klapkou a musí být v provedení s přípojovacím hrdlem nahoře.

Je nutné připojení odsavačů na potrubí provést hlukově izolačním ohebným potrubím. Digestoře musí být rovněž vybaveny samostatným vypínačem provozu s možností volby různých otáček a tím i výkonu odsávání. V případě, že toto nebude splněno a budou použity

výkonnější digestoře, než je uvedeno, nenese zhotovitel odpovědnost za případné nedostatky z provozu větrání kuchyní. Potrubí VZT s izolací v místech kuchyňského koutu musí zůstat a nesmí se odstraňovat. **Přesah potrubí z šachty do bytu je z důvodu požární bezpečnosti, a proto není dovoleno jakkoli toto potrubí zkracovat.**

1.15 Klíče

Součástí převjímacího řízení je i předání klíčů od společných prostor a bytů.

1.16 Sklepní kóje

Jednotliví majitelé jsou odpovědni za to, že ve sklepních kójích nebudou skladovány hořlavé, výbušné, toxické či jinak nebezpečné látky nebo předměty, umožňující výskyt hmyzu a hlodavců. Je zakázáno zavěšovat předměty na potrubí vedené v suterénu, zvláště pak na potrubí ve sklepních kójích. V případě, že je ve sklepních kójích čistící kus kanalizace nebo další zařízení společných rozvodu objektu, je nutné umožnit správci objektu přístup.

Obecně pak je v těchto prostorách nutno udržovat pořádek dle odstavce 2.1.

Sklípky jsou větrané s přívodem a odvodem vzduchu ventilátory. Přívod vzduchu je zajištěný potrubním rozvodem, ve kterém jsou pro jednotlivé skupiny sklípků, případně i samostatné sklípky, vloženy filtry, elektrické dohříváče a přetlakové klapky. Nasávání čerstvého vzduchu je zajištěné z venkovního prostoru nad úroveň terénu přes protidešťovou žaluzii.

Distribuce vzduchu do větraných prostorů je pomocí dvouřadých přívodních vyústek. Přívodní potrubí je částečně izolované tepelně akustickou izolací tl. 40 mm s Al polepem. Odvod znehodnoceného vzduchu je do prostoru garážových stání výfukovou mřížkou.

Spouštění ventilátorů je provedeno buď samostatným tlačítkem umístěným např. vedle vypínače osvětlení, nebo současně při rozsvícení světla. Ventilátory jsou osazeny časovým doběhem. V případě, že není prostor sklepních kójí větrán uživatelem z důvodu jeho nepřítomnosti dochází k provětrání prostoru automaticky.

Návod k užívání pouze vybraných nejdůležitějších společných částí objektu jako jsou výtahy a vstupní systém budovy

2.1 Garáže

Garáže jsou společné prostory, které jsou určeny pouze pro zaparkování osobního vozidla. Je zakázáno v těchto prostorách skladování jakýchkoliv materiálů, hořlavých látek, a veškerých věcí. Vjezd do garáží je povolen pouze vlastníkům parkovacích míst.

2.1.1 Garážová vrata

Přístup k parkovacím stáním je zajištěn pomocí dálkového ovládání vrat. Vrata jsou umístěna v obou garážových podlažích domu. Dodavatelem ovladačů je <https://www.hormann.cz>.

2.1.2 Sekční rolovací vrata

V suterénu -1pp jsou sekční vrata které oddělují parkovací stání CNG/LPG od ostatních stání. Vrata mají dálkové ovládání k jednotlivým stání. Dále uvnitř prostoru je tlačítko, které ovládá jednotlivá vrata na otvírání bez ovladače. V případě vyhlášení poplachu, je nutno opustit prostor, jelikož se sekční vrata automaticky uzavřou a spustí se nouzové odvětrání. Toto odvětrání je také možno spustit ručně přímo z prostoru garáží či ze společných prostor u východu. Vrata z důvodu bezpečnosti je nutno udržovat zavřené.

2.2 Výtah

Všechna patra domu jsou propojena výtahem. Dodavatelem je spol. MSV <https://www.msv-vytahy.cz>.

Rezidenti se musejí s výtahem zacházet ohleduplně, obzvláště při stěhování a přenášení věcí a nábytku brát v úvahu skleněnou šachtu, která nesmí být nějak poškozena.

ZÁRUKA

1. Délka záruční doby k jednotce a společných částech domu se řídí příslušnými ustanoveními uzavřené kupní smlouvy a dále dopadajícími právními předpisy.
2. Prodávající upozorňuje kupujícího, že záruka poskytnutá uzavřenou kupní smlouvou, se nevztahuje na vady nebo poškození jednotky či společných částí domu, které:
 - Vznikly v souvislosti se stavebním či montážním zásahem kupujícího
 - Vznikly v důsledku jiného, než běžného užívání jednotky či společných částí domu
 - Vznikly v souvislosti s takovým užíváním či společných částí domu, jež jev rozporu touto příručkou nebo jejími přílohami
 - Vznikly v důsledku nedodržení touto příručkou e jejími přílohami doporučenými postupy pro správu a údržbu jednotky a společných částí domu

Prodávající upozorňuje kupujícího, že se jedná o obecnou příručku k údržbě a užívání jednotky a společných částí domu, a že tedy výše popsané součásti a příslušenství nemusí být ve všech jednotkách. Pro vybavení jednotky je rozhodující uzavřená kupní smlouva, případně další dohody mezi prodávajícím a kupujícím.

Pokyny pro stěhování

- a) Každé stěhování nábytku spojené s příjezdem nákladního vozu na komunikaci patřící k objektu musí být provedeno tak, aby co nejméně omezovalo ostatní uživatele v užívání společných prostor domu.
- b) Vnášení nábytku a vybavení do objektů je nutné provádět šetrně, aby nedošlo k poškození dveří, omítek, zábradlí, dlažeb, osvětlení nebo jiných součástí domu.

Příručka vlastníka bytu BD „U Parku“ Beroun

- c) Každé poškození způsobené při stěhování je příslušný vlastník povinen oznámit správci a dohodnout s ním náhradu škody.
- d) Není dovoleno ponechávat ani přechodně části nábytku nebo vybavení na chodbách či podestách domu.
- e) Po ukončení stěhování je nutné opět řádně uzavřít všechny dveře, případně uklidit společné prostory po stěhovací firmě.
- f) Obaly z nábytku si musí dodavatelská nebo montážní firma odvézt z areálu. Není dovoleno tyto obaly odkládat v zádveří nebo po chodbách ani mimo nádoby na komunální odpad.
- g) Stěhování a první zařizovací práce nutno provádět šetrně v čase, kdy nebudou nadměrným hlukem obtěžováni sousedé (viz domovní řád).
- h) Při stěhování lze použít výtahů s maximální šetrností. Nesmí být v žádném případě přetížena nosnost výtahu ani nesmí dojít k poškození kabiny a jejího vybavení.