

jrd



U PERNIKÁŘKY 7

PŘÍRUČKA UŽIVATELE BYTOVÉ / NEBYTOVÉ JEDNOTKY
U PERNIKÁŘKY 7, PRAHA 5



U PERNIKÁŘKY 7

Vážení klienti,

ještě jednou bychom Vám rádi poděkovali, že jste si vybrali pro Váš nový domov byt v našem energeticky pasivním projektu **U Pernikářky 7**.

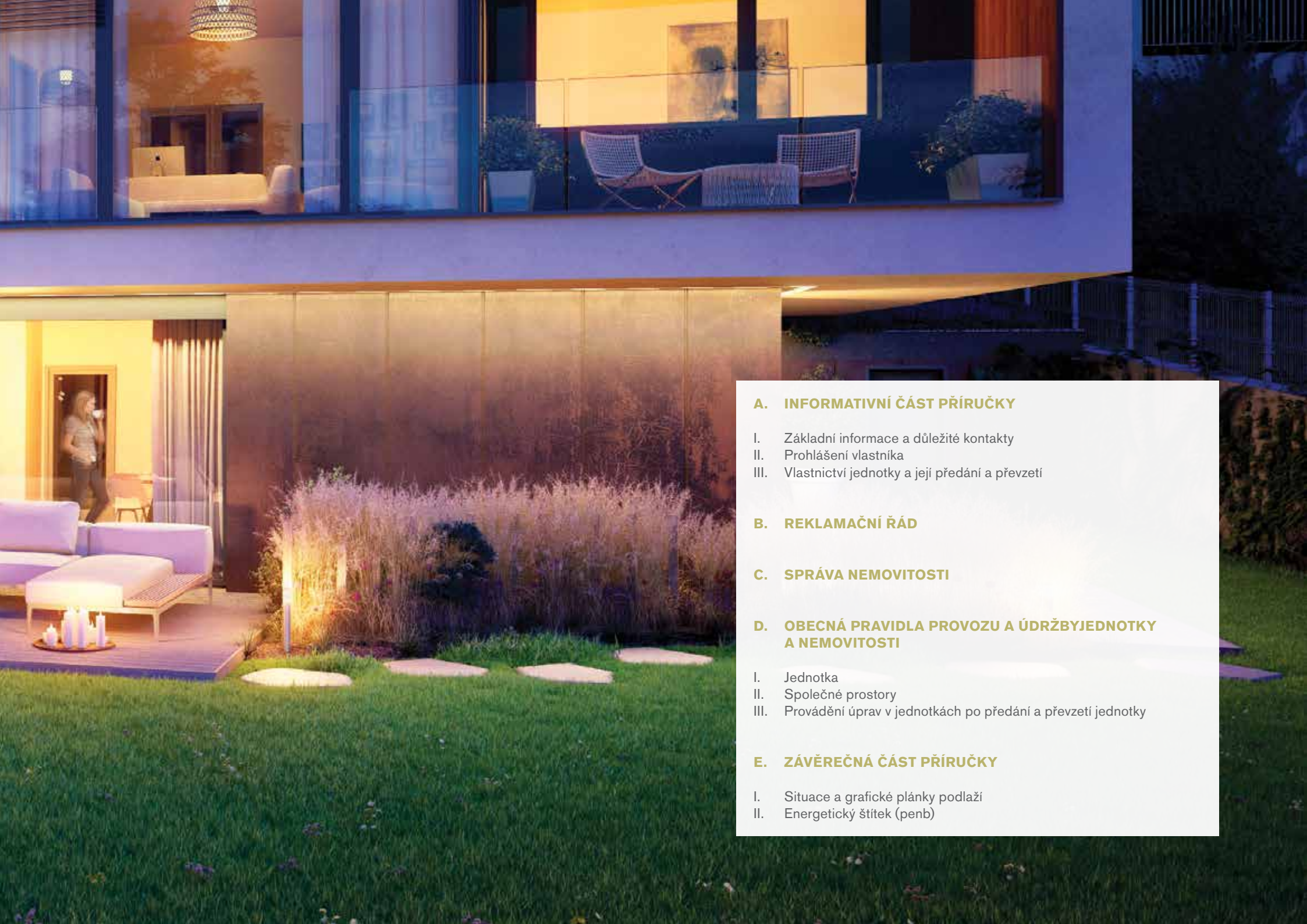
Dovolujeme si Vám tímto předložit „**Příručku uživatele bytové/nebytové jednotky**“, která obsahuje nezbytné základní informace a pokyny, jak řádně užívat a udržovat Váš byt, jak o něj co nejlépe pečovat a jaká pravidla je nutné dodržovat pro dobře fungující provoz budovy. Doporučujeme, abyste se s jejím obsahem dobře seznámili.

Věříme, že tato příručka pro Vás bude mít užitečný a pozitivní přínos, abyste si svůj nový a zdravý domov v bytovém domě U Pernikářky 7 mohli bez starostí užívat.

Přejeme Vám krásné a pohodové bydlení.

Ing. Martin Svoboda
Výkonný ředitel JRD Development





A. INFORMATIVNÍ ČÁST PŘÍRUČKY

- I. Základní informace a důležité kontakty
- II. Prohlášení vlastníka
- III. Vlastnictví jednotky a její předání a převzetí

B. REKLAMAČNÍ ŘÁD

C. SPRÁVA NEMOVITOSTI

D. OBECNÁ PRAVIDLA PROVOZU A ÚDRŽBY JEDNOTKY A NEMOVITOSTI

- I. Jednotka
- II. Společné prostory
- III. Provádění úprav v jednotkách po předání a převzetí jednotky

E. ZÁVĚREČNÁ ČÁST PŘÍRUČKY

- I. Situace a grafické plány podlaží
- II. Energetický štítek (penb)



A

INFORMATIVNÍ ČÁST
PŘÍRUČKY

ZÁKLADNÍ INFORMACE A DŮLEŽITÉ KONTAKTY



INVESTOR

JRD s.r.o.
se sídlem Korunní 810/104,
101 00 Praha 10
IČO 26778092
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 93112

Kontaktní údaje

T +420 272 650 044
E info@jrd.cz

DEVELOPER

JRD Development s.r.o.
se sídlem Korunní 810/104,
101 00 Praha 10
IČO 03964990
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 240564

Kontaktní údaje

T +420 272 650 044
E info@jrd.cz

ZHOTOVITEL PROJEKTU

Ridera Stavební a.s.
se sídlem Dělnická 382/32,
708 00 Ostava Poruba
IČO 45192464
zapsána v obchodním rejstříku vedeném
Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 408

Kontaktní údaje

T +420 596 971 307
E kontakt@ridera-stavebni.cz

ADMINISTRATIVNÍ SPRÁVCE

Parkers s.r.o.
se sídlem Vršovická 1395/22,
101 00 Praha 10
IČO 26953544
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 157535

Kontaktní údaje

T +420 722 607 709
E info@svjonline.cz

TECHNICKÝ SPRÁVCE

Parkers s.r.o.
se sídlem Vršovická 1395/22,
101 00 Praha 10
IČO 26953544
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 157535

Kontaktní údaje

T +420 722 607 709
E info@svjonline.cz

POJIŠTĚNÍ

Kooperativa pojišťovna, a.s.
Vienna Insurance Group
se sídlem Pobřežní 665/21
186 00 Praha 8
IČO 47116617
zapsaná v Obchodním rejstříku
vedeném Městským soudem
v Praze, oddíl B, vložka 1897

Kontaktní údaje

zástupce pojistitele:
David Niský
T +420 728 639 107
E nisky@astorieas.cz

Číslo pojistné smlouvy: 3951395343



POJISTNÁ SMLOUVA SE NEVZTAHUJE NA JEDNOTKU, JEJÍ VYBAVENÍ A JAKÁKOLI RIZIKA, JEDNÁNÍ ČI UDÁLOSTI SOUVISEJÍCÍ S JEJÍM VLASTNICTVÍM. DOPORUČUJEME PROTO NEPRODLENĚ PO PŘEVZETÍ JEDNOTKY SJEDNAT PŘÍSLUŠNÉ POJIŠTĚNÍ.

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA



Budova má číslo popisné 3345, číslo orientační 7 (dále jen „**budova**“), stojí na pozemku par. č. 3878 a náleží k ní pozemek 3879/3 (dále jen „**pozemek**“), to vše v katastrálním území Smíchov, obec Praha (Budova a pozemek společně dále označované jako „**nemovitost**“).

Budova, jednotky, pozemky a společné části budovy jsou vymezeny prohlášením vlastníka ze dne 27.3.2018, ve znění následných změn (dále jen „**prohlášení vlastníka**“), s jehož obsahem jste byli seznámeni před podpisem kupní smlouvy. Úplné znění prohlášení vlastníka je zapsáno ve veřejném seznamu a kopie jeho vyhotovení je uložena u správce budovy a taktéž na klientském portále www.moje.jrd.cz.

V budově se nacházejí níže uvedené bytové a nebytové jednotky (dále jen „**jednotky**“), k nimž náleží příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku a je-li tak uvedeno v prohlášení vlastníka a příslušné kupní smlouvě, výlučného právo užívání předzahrádky / lodžie / terasy a garážového stání a sklepa. Společné prostory budovy (dále jen „**společné prostory**“) jsou specifikovány v prohlášení vlastníka.

Jednotka č.	Označení jednotky dle prodejní dokumentace	Přiřazený sklep a garážové stání	Označení přiřazeného sklepa a garážového stání dle prodejní dokumentace	Podlahová plocha (m ²)	Spoluvlastnický podíl na společných částech
301	N1			27,3	273/13500
1	02.1.	1_6, 1_7 a 1_8	S10, G07, G08	110,7	1107/13500
2	02.2.	2_6, 2_7 a 2_8	S11, G16, G17	98,1	981/13500
3	01.1.	3_3, 3_4 a 3_5	S01, G01, G20	116,9	1169/13500
4	01.2.	4_4, 4_5 a 4_6	S07, G12, G15	119,7	1197/13500
5	1.1.	5_3 a 5_4, 5_5 a 5_6	S05, S06, G05, G06	117,6	1176/13500
6	1.2.	6_3, 6_4 a 6_5	S02, G02, G19	119,3	1193/13500
7	2.1.	7_3, 7_4 a 7_5	S03, G03, G18	119,7	1197/13500
8	2.2.	8_3, 8_4 a 8_5	S09, G13, G14	119,6	1196/13500
9	M4.1	9_5, 9_6 a 9_7	S08, G10, G11	194,9	1949/13500
10	M4.2	10_5 a 10_6, 10_7, 10_8 a 10_9	S04, G04, G09 + venkovní S12 a G12	206,2	2062/13500

Plánky jednotlivých podlaží budovy jsou umístěny na str. 31–37 této příručky.

VLASTNICTVÍ JEDNOTKY A JEJÍ PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ



Vlastnictví k Vaší jednotce, resp. k předmětu koupě (definovaného v článku 2. kupní smlouvy) jste nabyli/(i) na základě kupní smlouvy uzavřené s prodávajícím (dále jen „**kupní smlouva**“).

Předání a převzetí Vaší Jednotky bude uskutečněno v souladu s článkem 6. Kupní smlouvy (dále jen „**předání a převzetí**“), v rámci, kterého bude sepsán předávací protokol (dále jen „**předávací protokol**“).

Při převzetí jednotky Vám doporučujeme důkladně se seznámit se stavem Vaší jednotky a předmětu koupě, včetně zkoušky funkčnosti vybavení a zařízení jednotky a předmětu koupě. Předejdete tak budoucím nedorozuměním při řešení následných reklamací.

Všechny případné vady a nedodělky jednotky a předmětu koupě budou prodávajícím odstraněny do třiceti (30) dnů ode dne předání a převzetí jednotky a předmětu koupě a podpisu předávacího protokolu, je-li to technicky a technologicky možné.

Při stěhování do Vaší jednotky a předmětu koupě jste povinni dodržovat pokyny správce, technické a provozní předpisy v budově a v případě způsobení škod Vámi či třetí osobou jste za tyto škody plně odpovědní.



B

REKLAMAČNÍ
ŘÁD

ZÁRUKY A POSTUPY PŘI REKLAMACI A HAVÁRII

1. OBECNÁ USTANOVENÍ

Reklamační řád stanovuje v souladu s příslušnými právními předpisy o ochraně spotřebitele, podmínky a rozsah odpovědnosti prodávajícího za vady prodané věci. Dále upravuje způsob a místo uplatnění reklamace včetně nároků kupujícího, vyplývajících z odpovědnosti prodávajícího za vady a záruky za jakost. Reklamační řád se vztahuje na případy uplatnění práv vyplývajících z odpovědnosti prodávajícího za vady bytových a nebytových jednotek a jejich příslušenství, společných prostor a pozemků.

Reklamace vad v jednotce má právo podávat pouze strana kupující (jako strana oprávněna ze záruky) výlučně vůči prodávajícímu (jako strana povinna ze záruky), tak jak jsou uvedeny v kupní smlouvě.

Kupující má právo uplatnit vůči prodávajícímu odpovědnost za vady a práva vyplývající ze záruky za jakost ve lhůtě sjednané v kupní smlouvě.

2. VYMEZENÍ POJMŮ OBSAŽENÝCH V REKLAMAČNÍM ŘÁDU:

- a) Reklamační vadou je takový stav stavebních konstrukcí či technických zařízení nebo technologických vybavení, který nastal v průběhu trvání záruční doby, nebyl způsoben činností uživatele či třetích osob, ale vyplývá buď z nesprávného technologického postupu zhotovitele při realizaci stavby nebo z přirozeného dotvarování podloží stavby a reagování materiálů na sezónní klimatické změny, a který však nevykazuje charakter reklamační havárie.
- b) Reklamační havárii se rozumí takový stav stavebních konstrukcí či technických zařízení, resp. technologických vybavení, který nastal v průběhu trvání záruční doby a projevuje se tím, že:
 - část stavební konstrukce budovy vykazuje takovou poruchu, že hrozí nebezpečí dalšího porušování stability objektu nebo vznik dalších poruch stavebních konstrukcí či technických zařízení,

- technické zařízení či technologické vybavení budovy vykazuje takový poruchový stav, že neprobíhá dodávka média nutného pro plynulý chod budovy nebo naopak dochází k úniku média, při kterém hrozí bezprostřední poškození budovy či ohrožení bezpečnosti a zdraví osob.

- c) Provozní porucha je takový stav stavebních konstrukcí či technických zařízení nebo technologických vybavení, který byl způsoben nesprávnou činností uživatele nebo opotřebením spotřebních součástí zařízení, např. žárovky, filtry apod. Nesprávnou činností uživatele se v tomto případě rozumí nesprávný způsob používání, údržby či manipulace se zařizovacími předměty, vybavením, stavebními konstrukcemi objektu či technickým zařízením nebo technologickým vybavením.

3. MÍSTO A FORMA UPLATNĚNÍ REKLAMACE

Kupující uplatní reklamaci písemně prostřednictvím clientského portálu **www.moje.jrd.cz**, záložka reklamace, kde bude vedena evidence a správa každé jednotlivé reklamace kupujícího nebo písemně na adresu oddělení kvality ve výstavbě prodávajícího – JRD s.r.o., se sídlem Korunní 810/104, 100 00 Praha 10 nebo emailem na adrese reklamace@jrd.cz. Reklamaci je kupující povinen nahlásit bez zbytečného odkladu, jakmile zjistí jakýkoliv druh závady tak, aby nedošlo ke zvětšení případného poškození a následného rozsahu oprav a zároveň musí na vyzvání zpřístupnit místo reklamace k provedení opravy.

4. REKLAMACE MUSÍ OBSAHOVAT TYTO NÁLEŽITOSTI:

- jméno a příjmení kupujícího, je-li fyzickou osobou, a obchodní firmu (název a IČO), je-li právnickou osobou, včetně označení kontaktní osoby a uvedení telefonického/ emailového kontaktu,
- kontaktní adresu,
- adresu místa – číslo Jednotky apod.,
- podrobný popis reklamované závady s přesnou specifikací místa,
- fotodokumentaci vady, pakliže je to možné,

- v případě uplatnění závady, jejíž parametry vyžadují k objektivnímu vyhodnocení doložení příslušných měření či posudků, je reklamující povinen tyto doklady, vypracované k tomu akreditovanými odborníky k reklamaci přiložit,
- podpis a datum.

V případě, kdy kupující nepředá prodávajícímu ve věci reklamace, údaje či dokumenty nezbytné pro řádné vyřízení reklamace, bude kupující vyzván, aby tyto údaje doplnil. Pokud tak ve stanovené lhůtě neučiní, má se za to, že reklamace není řádně a včas uplatněna u prodávajícího kupujícím.

Na klientském portálu www.moje.jrd.cz, záložka reklamace jsou již některé z výše uvedených náležitostí předvyplněné. Kupující je v takovém případě povinen uvést pouze předmět a místo reklamace, popř. přiložit fotodokumentaci.

5. ZPŮSOB A LHŮTY PRO VYŘÍZENÍ REKLAMACÍ

Veškerá komunikace, rozhodnutí, stavy, lhůty a jiné jsou s kupujícím komunikovány výhradně prostřednictvím klientského portálu www.moje.jrd.cz, záložka reklamace. Reklamaci se prodávající zavazuje vyřídit v zákonné lhůtě (zpravidla 30 dnů) ode dne jejího řádného doručení prodávajícímu, pokud se prodávající s kupujícím nedohodnou jinak. Vyřízením reklamace se rozumí rozhodnutí prodávajícího o tom, zda reklamaci uznává, případně jakým způsobem bude reklamace vyřízena a oprava provedena, či zda reklamaci neuznává.

6. NÁROKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ODPOVĚDNOSTI ZA VADY

Uznaná reklamace bude ve spolupráci s kupujícím vyřízena tak, že reklamované vady prodávající na svůj náklad odstraní. Byla-li reklamace oprávněna a byl-li prodávající povinen provést opravu vady, nezapočítává se do záruční lhůty doba, která uplyne ode dne, ve kterém byla reklamace doručena prodávajícímu do dne odstranění vady. Záruční doba se neprodlužuje o dobu, po kterou nebylo možné opravu provést, např. z důvodu nevhodných klimatických podmínek, prodlení se zpřístupněním prostor potřebných k provedení opravy apod.

7. VYLOUČENÍ ODPOVĚDNOSTI PRODÁVÁJÍCÍHO ZA VADY

Prodávající neodpovídá za zjevné vady uplatněné v záruční lhůtě, které nebyly ke dni převzetí a předání zapsány v předávacím protokolu. Prodávající dále neodpovídá (i) za vady, které byly způsobeny jednáním (úmyslným či nedbalostním) a/nebo opomenutím kupujícího či třetích osob, (ii) za vady způsobené jednáním, jež je v rozporu s běžnými zvyklostmi či zásadami řádného a běžného užívání, obsluhy, zacházení či údržby předmětné věci, (iii) za vady vzniklé jednáním, které je v rozporu s podmínkami uvedenými příručce k bytové/nebytové jednotce a/nebo špatnou či nedostatečnou údržbou či zásahem třetí neoprávněné osoby, (iv) za vady způsobené živelnou událostí, (v) za vady spočívající v opotřebení způsobené obvyklým užíváním.

Nenašel jsem informaci o tom, že JRD poskytuje klientům v rámci proklientského přístupu nadstandardní tříletou záruku s výjimkou dodávek a zařízení uvedených níže.

Specifikace dodávek a zařízení s kratší záruční lhůtou:

Název dodávky či zařízení	Záruka (v měsících)
autovýtah - vč. pohonu a dálkových ovladačů, výstražných světel a tahových spínačů	24
hasící přístroje	24
kování oken a dveří, omezovače pohybu dveří	24
čerpadla, pumpy, pohony médií	24
přístrojové vybavení MaR rozvaděčů, dále snímače tlaku, teploty, detektory atd.	24
přístrojové vybavení elektrorozvodů včetně slaboproudých rozvodů a vybavení rozvaděčů – jističe, chrániče, stykače, časové a světelné spínače, zásuvky, vypínače atd.	24
napájecí zdroje, baterie	24
veškeré armatury – regulační armatury a ventily, pojistné ventily, membránové uzávěry atd.	24
kotle vč. hořáků či topných těles, expanzní nádoby	24
topná tělesa, termostatické hlavice, termostaty	24
zařizovací předměty ZTI (sprchová hadice, sprchová koncovka, napouštěcí a vypouštěcí armatura klozetu, klozetové sedátko, pračkový ventil, vany, sprchové kouty, sprchové zástěny a vaničky, podhlavníky, madla, panel a další příslušenství)	24

vzduchotechnické, klimatizační a chladicí jednotky	24
servopohony, ventilátory	24
osvětlovací tělesa (svítidla) vč. nouzových	24
domácí telefon, zvonková tabla, telefonní přístroje, elektrické zámky, napájecí zdroje	24
STA, zesilovače, rozbočovače, odbočovače – veškeré aktivní prvky včetně antén a napájecích zdrojů, domácí telefon	24
ventilátory vč. elektrických ohřivačů a včetně filtrů pro VZT potrubí	24
vodoměry	24
malby	24
nátěry, impregnace	24
sadové úpravy	24
veškeré provozní náplně	dle provozních předpisů výrobců zařízení
ostatní zařízení se sníženou zárukou	dle provozních předpisů výrobců zařízení
záruky na spotřební materiály (např. světelné zdroje, pojistky, filtry, řemeny, zářivky, těsnění ...)	6



C

SPRÁVA
NEMOVITOSTI

SPRÁVA NEMOVITOSTI

1. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Společenství vlastníků jednotek budovy (dále jen „**společenství**“) bylo založeno v souladu s platnými právními předpisy a je zapsáno ve veřejném rejstříku. Se zakládacími dokumenty společenství, včetně stanov, jste byli seznámeni před podpisem kupní smlouvy.

2. SPRÁVA NEMOVITOSTI

Správou nemovitosti byl pověřen:

- **ADMINISTRATIVNÍ SPRÁVCE**, na základě smlouvy o správě,
- **TECHNICKÝ SPRÁVCE**, na základě smlouvy o správě.

Údaje ke správcům jsou uvedeny na str. 6 této příručky.

Kopie smluv o správě jsou k nahlédnutí u administrativního správce. Správci jsou povinni zajišťovat správu nemovitosti s odbornou péčí, v souladu se zájmy vlastníků a pokyny společenství.

3. PŘÍSTUP DO BUDOVY/NEMOVITOSTI, KLÍČE

Přístup do budovy/nemovitosti je umožněn pouze vlastníkům jednotek a jimi oprávněných osob, a to prostřednictvím vstupních dveří do domu vždy s uzamykatelným zámekem, nebo prostřednictvím přístupového systému dálkového ovladače pro autovýtah. Při předání jednotky jste obdrželi 4 kusy klíčů od společných prostor, jakožto součást klíčového systému společnosti FAB, www.fab.cz. Každá jednotka má v klíčovém systému svou pozici, je tedy možné si přiojednat pro svou jednotku vložky do vstupních dveří, sklepa apod., které budou otevírané pouze klíči vaší pozice, s patentovou ochranou, vše v centrální evidenci klíčového systému. Správu přístupového systému pro autovýtah zajišťuje technický správce.

4. LIKVIDACE ODPADU

Kontejnery na směsný domovní odpad jsou umístěny v prostoru pro ně určeném, tedy v prostoru vedle vstupu do objektu. Umístění tříděného odpadu se nachází na křižovatce ulic U Pernikářky a Pod Hájem.

5. OMEZENÍ V RÁMCI UŽÍVÁNÍ JEDNOTEK

V rámci užívání jednotek a budovy není dovoleno zejména:

- manipulovat s otevřeným ohněm
- kouřit ve společných prostorách
- skladovat, manipulovat a pracovat s hořlavinami, chemikáliemi, výbušninami a střelivými
- neobvykle a nadměrně hromadit odpad
- užívat jednotku a její vybavení a příslušenství k jiným účelům, než vyplývá z její technické povahy a předpokládaného způsobu využití
- skladovat či ukládat ve společných prostorách a na pozemcích jakékoli předměty

6. PRAVIDELNÉ REVIZE

Společenství a/nebo technický správce jsou povinni zajišťovat na náklady vlastníků jednotek pravidelně revize níže uvedeného zařízení a vybavení všech jednotek a společných prostor, a to ve lhůtách stanovených právními předpisy, které jsou ke dni vydání této příručky následující:

VÝTAHY	
Pravidelná provozní prohlídka, provádí technický správce	1x za 14 dní
Pravidelná servisní prohlídka, provádí servisní organizace	1x za 4 měsíce
INSPEKČNÍ PROHLÍDKA (REVIZE), PROVÁDÍ OSOBA ODBORNĚ ZPŮSOBILÁ (nebo dle knihy výtahu a servisní smlouvy s výrobcem, či odborným servisem)	1x za 6 let
ELEKTRONICKÁ POŽÁRNÍ SIGNALIZACE	1x za rok
ZÁLOŽNÍ ZDROJ UPS	1x za rok
ZAŘÍZENÍ ODVODU TEPLA A KOUŘE	1x za rok
PLYN A PLYNOVÉ ZAŘÍZENÍ	1x za rok
KOMÍNY	1x za rok
ELEKTRO SILNOPROUD	1x za 5 let

ELEKTRO SLABOPROUD (STA, tel., data)	1x za 1 let
ROZVODY KANALIZACE kontrola těsnosti	1x za 5 let
ROZVODY VODOVODNÍHO POTRUBÍ kontrola těsnosti	1x za 10 let
VÝMĚNA FILTRU v jednotce vzduchotechniky	1x za 3 měsíce
AUTOVÝTAH dle servisní smlouvy s výrobcem, či odborným servisem	min. 2x za rok
VYBAVENÍ SAUNY	1x za 1 měsíc





D

OBECNÁ PRAVIDLA PROVOZU A ÚDRŽBY JEDNOTKY A NEMOVITOSTI

Ze zákona jsou vlastníci jednotek povinni zajišťovat řádnou údržbu jednotky a jejího vybavení a společenství vlastníků je povinno zajišťovat řádnou údržbu a provoz společných prostor a pozemků.

V této části příručky uvádíme základní pravidla a pokyny související s údržbou, provozem, nakládáním a užíváním budovy, jednotek a pozemků.

V klientském portálu www.moje.jrd.cz, záložka Reklamacie, případně Dokumenty naleznete důležité video návody a také návody na provoz a údržbu, v digitální formě, veškerých dodávek a zařízení bytu v klientském standardu provedení projektu.

JEDNOTKA

Vaše jednotka je vymezena obvodovou stavební konstrukcí, uzavřená bezpečnostními vstupními dveřmi s protipožární odolností.



1.1 Umístění uzávěrů

O umístění hlavního uzávěru vody a hlavního elektrického rozvaděče jste byli informováni při předání a převzetí. Hlavní uzávěr vody je umístěn v místnosti sauny, hlavní elektroměrový rozvaděč s hlavními bytovými jističi je umístěn v chodbě sklepů ve 2.PP domu. V jednotce jsou umístěny uzávěry teplé a studené vody s poměrovými měřidly spotřeby v prostoru niky nad toaletou, případně pod vanou.



Doporučení: Při delší nepřítomnosti doporučujeme uzavřít vaše bytové uzávěry teplé a studené vody. Elektrické bytové rozvaděče jsou umístěné v technické místnosti.



1.2 Udržování vnitřního prostředí jednotky – obecně

Vnitřní prostředí jednotky významným způsobem ovlivňuje komfort vašeho bydlení i vaše zdraví. Na kvalitu vnitřního prostředí a vaši pohodu má vliv zejména:

- vnitřní teplota
- podíl CO₂ ve vzduchu
- vlhkost vzduchu
- čistota vzduchu – podíl prachových částí

Parametry vnitřního prostředí jsou významným způsobem ovlivněny vnějším prostředím (teplota, vlhkost, podíl CO₂, prašnost), ale také způsobem užívání. Vnitřní teplota je v zimním období zajišťovaná teplovodním systémem s konvektory a otopnými tělesy v jednotlivých místnostech a dohřevem přiváděného větracího vzduchu elektrickým ohřivačem v každé jednotce.

Otopný systém je regulovatelný programovatelným zónovým termostatem. V pokojích jsou na konvektorech a otopných tělesech osazeny termostatické hlavice, kterými je možno provádět ještě lokální úpravu jednotlivě pro každou místnost – více uvedeno ve video návodu a manuálu k otopnému systému.

Zdravá výměna vzduchu zajišťuje vzduchotechnický větrací systém s rekuperační jednotkou umístěnou na střeše domu. Systém je nastaven tak, že automaticky přivádí do bytové jednotky čerstvý vzduch z okolí. Přiváděný vzduch získává v rekuperačním výměníku ve vzduchotechnické jednotce teplo od odváděného vzduchu – tím dochází k výrazné úspoře energie – více uvedeno ve video návodu a manuálu k systému vzduchotechnického zařízení.



Doporučení: Pro významné omezení přehřátí jednotek od slunečního záření doporučujeme v exponovaných časech používat žaluzie.

Vzduchotechnický systém je doplňkově řízen čidlem CO₂ (toto čidlo je umístěno v prostoru ložnice). Čidlo zajišťuje regulaci výkonu větrání při zvýšené koncentraci CO₂. CO₂ je přirozeným produktem dýchání, jeho podíl ve vzduchu tedy vzrůstá při pobytu osob v jednotce, a naopak je snižován větráním. Řízené větrání Vás zbavuje starosti zajistit výměnu vzduchu pravidelným větráním okny.



1.3 Údržba vybavení a příslušenství jednotky

Za provoz a údržbu zařízení uvedených níže odpovídá vlastník jednotky, proto je nutné dbát na jejich dodržování, neboť na vady vzniklé v důsledku nesprávného užívání a údržby se záruka nevztahuje.

Příklady běžné údržby Jednotky:

kontrola a v případě potřeby výměna elektrických pojistek či jističů	1x za 3 roky
--	---------------------

výměna světelných zdrojů či zářivek	pravidelně každých 6 měsíců
-------------------------------------	------------------------------------

kontrola a oprava těsnění dveří a oken	1x za rok
údržba, případně výměna těsnění umyvadel, van, sprchových koutů a záchodů	pravidelně každých 6 měsíců
seřízení sprchové zástěny	1x za měsíc
výměna baterií např. (AAA, AA apod.) v zařízeních a termostatech s tímto napájením	obnova nutná každé 3 měsíce
obnova maleb a nátěrů	každé 2 roky
peče a obnova silikonových tmelů van a sprchových koutů, kontrola a případná obnova	nutná každé 3 měsíce
čištění odtokových sifonů van, umyvadel a sprchových koutů, sprchových hlavíc	1x za měsíc
maximální teplota, které může být vystaven plastový sifon	70 °C
kontrola a údržba, seřízení oken a balkonových dveří	1x za ½ rok
kontrola a údržba seřízení dveří	1x za ½ rok
bezpodmínečně nutné je využívání stínících prvků (žaluzií vnějších nebo vnitřních, záclon, závěsů apod.) tak, aby sluneční svit intenzivně nepůsobil na části dřevěných podlah a jiných povrchů	
udržování relativní vzdušné vlhkosti v jednotce v rozmezí Rh	40 % – 55 %



1.4 Zásahy do konstrukcí jednotky

Jakékoliv zásahy do konstrukcí je možno provádět až po ověření skutečného umístění rozvodů instalací na místě zásahu, např. pomocí „elektronické hledačky“. I poté je nutné provádět práce co nejopatrněji s ohledem na možnost narušení těchto instalací, zvláště rozvodů silnoproudu, slaboproudu, vody a kanalizace. Práce je nutno provádět zařízeními s předepsaným stupněm ochrany. Z důvodu bezpečnosti doporučujeme před takovými zásahy uzavřít přívod vody. Poškození rozvodů není možné reklamovat. Z důvodu zamezení znečištění rozvodů vzduchotechniky je nezbytné před zahájením jakýchkoliv stavebních prací vypnout větrání jednotky.



Upozornění: Veškeré jednotky byly realizované se zvýšenou vzduchotěsností dle doporučení výrobce vzduchotechnického systému a doporučení normy (hodnota průvzdušnosti $n_{50} \leq 0,6$ 1/h), proto musí každý vlastník při rekonstrukčních pracích či úpravách dbát na tuto skutečnost a nezhoršit vzduchotěsnost jednotky nebo sousedních jednotek.



1.5 Napojení odsavačů par (digestoře)

Upozorňujeme, že odsavače par se nesmí napojit přímo na odpadní vzduchotechnické potrubí u kuchyňské linky!!!

Musí se použít odsavač par s uhlíkovým filtrem, kdy digestoř s filtrem vypustí páry již zbavené mastnoty a zápachu do prostoru nad prostorem vaření a odpadní výústka v blízkosti 0,5 m až 2 m odsaje přefiltrovaný vzduch z tohoto prostoru.



1.6 Sádrukartonové konstrukce a podhledy

- nesmí být překročeno povolené zatížení podhledových konstrukcí, výplňové desky podhledů nelze zatěžovat vůbec
- zatížení podhledů je max. 6 kg/m plošné při tloušťce desek 12,5mm – kotvit lze pouze do nosných profilů
- zatížení na 1 kotvu ve svislých stěnách je max. 10 kg při tloušťce desky min.12,5mm, zavěšení skříněk a polic s excentrickým zatížením je nutné konzultovat s dodavatelem sádrukartonových konstrukcí

- pro uchycení drobných předmětů je nutné použít speciální připevňovací prvky podle doporučení výrobce
- na sádrukartonové konstrukce nelze provádět silikátové nátěry
- sádrukartonové konstrukce nesmí být vystaveny působení vody a úkapům, vodorovným silám (opírání předmětů) nárazům apod.



1.7 Vstupní bytové dveře a vnitřní dveře

Pro zajištění kvality povrchové úpravy se nesmí vystavovat dveře působení relativní vlhkosti vzduchu vyšší než 55 %. Pro kvalitní údržbu dveří slouží čisticí prostředky doporučené výrobcem vámi zakoupených dveří. Při čištění zárubní, dveřních křidel i všech výplní se nesmí použít ostrých předmětů, drátěnek a přípravků, ve kterých je obsažen písek nebo jiné pevné částice z důvodu nebezpečí poškození povrchové úpravy nebo opláštění výrobku. Okraje čirých skel (netýká se skel s drátěnou vložkou) nesmí být při provozu a údržbě vystaveny zvýšenému působení vlhkosti (např. při mytí).

Na čištění skel se nesmí používat kyseliny, rozpouštědla a jiné chemické přípravky, které mohou narušit ochrannou vrstvu tabule skla a zasklívací lištu. Při užívání není dovoleno sklo vyjmát z rámu, otáčet, zmenšovat jeho tloušťku broušením nebo narušovat celistvost skel vrtáním. Na čirá skla není dovoleno instalovat materiály na bázi hořlavých hmot. Při provozu musí být minimalizované účinky dynamických sil (zejména průvan, nepečlivá obsluha).

Výměnu tabule skla může provést pouze výrobce. U ocelových závěsů dveří s denním provozem se 1x za tři měsíce doporučuje aplikovat mazací tuk AK2, NH3 nebo A2. Ocelová západka požárního zámku se doporučuje promazat 1x za rok mazacím tukem.



1.8 Okna, balkónové dveře, vnitřní parapety

O funkčnosti oken jste byli informováni při převzetí jednotky. Upozorňujeme, že změna poloh se musí provádět zásadně při zavřeném okně či dveřích, neboť jinak hrozí uvolnění křídla v horním závěsu a možné poškození prvku. Pro zajištění kvality povrchové úpravy se okna nesmí vystavovat působení relativní vlhkosti vzduchu vyšší než 55 %. Podmínky definované výrobcem tvoří přílohu této příručky.



1.9 Malby a nátěry

U novostavby se mohou vyskytovat mikro-praskliny a trhliny, které vznikají procesem dotvarování konstrukcí a objemovými změnami v omítkách. Tyto procesy jsou přirozenou vlastností materiálů a nejsou důvodem k reklamaci. Doporučujeme 2 roky ponechat omítky bez aplikace barevných maleb. Všechny přiléhající povrchy k malovaným plochám se musí při malování pečlivě chránit překrytím a olepením, aby se předešlo případným škodám. Při každém malování je nutno větší praskliny proškrábnout, potom vyplnit stěrkou s větší plasticitou, spáry přestěrkovat sádrovou stěrkou a znovu vymalovat. Na malování je potřeba použít barvy, které odpovídají typu podkladu (barvy na omítku použít jen na omítku, a ne na sádrokarton apod.). Po malování je zapotřebí pečlivě očistit a omýt všechny prvky a konstrukce.



1.10 Obklady a dlažby

Pro běžnou údržbu platí, že dlažby a obklady se omývají teplou vodou se saponátem. Na silné znečištění se použijí čisticí prostředky na sanitu bez abrazivních složek. Nedílnou součástí údržby obkladů a dlažeb je také ošetřování spárovacích hmot, které se provádí stejnými mycími prostředky. K odstranění zbytků cementů nebo spárovacích hmot postačí obvykle včas omýt obklad nebo dlažbu 5 % roztokem octa nebo použít speciální prostředky od výrobců spárovacích hmot. Nesmí být používány kyseliny či jiné silné chemikálie!



1.11 Plovoucí podlahy dřevěné

Podmínky údržby naleznete na www.moje.jrd.cz



1.12 Vany, sprchové vaničky, sanitární keramika, splachovací systémy

Mytí je možné běžnými čisticími prostředky určenými na příslušné povrchy. Vany a vaničky je dobré mýt po každém použití. K čištění se nesmí používat brusné pasty, drátěnky, rozpouštědla, aceton nebo přípravky s obsahem chloru. Také lak na nehty a odlakovač mohou poškodit povrch vany. Menší poškrábání je možné odstranit lešticími prostředky odborným pracovníkem. Nutné je pravidelné čištění sifonů a mechanismů splachování. Na systém splachování je výrobcem poskytovaná záruka 3 roky.



Upozornění: Záruka výrobce se nevztahuje na:

- předčasné opotřebení způsobené nesprávným užíváním
- vady vzniklé v důsledku nesprávného používání výrobku, nevhodného způsobu čištění či údržby (např. ucpaný odtok apod.)
- poškození vzniklé z důvodu usazování vodního kamene
- V koupelnách nelze dodatečně instalovat hydromasážní a perličkové vany, hydromasážní panely, sprchové boxy a podobná zařízení s čerpadly nebo jinými technologiemi zvyšujícími hluk.



1.13 Vodovodní baterie

Záruka 24 měsíců se vztahuje na závady funkce a povrchu výrobků, které vzniknou v důsledku výrobní vady. Při zjištění závady si vyhrazujeme právo rozhodnout, zda závadné díly budou opraveny nebo vyměněny.



Upozornění: Záruka se nevztahuje na:

- úmyslné škody, škody vzniklé z nedbalosti, zanedbáním poučení v návodu k montáži a péči o baterii, nedodržení technických podmínek uvedených tamtéž
- škody vzniklé díky zanesení vršků, kartuší, termoprvků, sítěk, perlátorů a sprch vodním kamenem
- škody způsobené při odstraňování závad nepovolanými osobami nebo při použití neoriginálních náhradních dílů
- poškození chromových a barevných povrchů způsobené použitím přípravků pro úklid obsahující kyseliny a jiné agresivní nebo brusné látky

Chromové povrchy výrobků doporučujeme čistit speciálním přípravkem (např. Grohclean) nebo mýdlovou vodou s použitím jemné textilie. Kartuše baterií tvoří kompaktní jednotku, a proto nedoporučujeme do ní zasahovat. Náklady spojené s vysláním servisního technika v případě, že nebude zjištěna žádná závada, na kterou se vztahuje záruka, hradí osoba, která nárok na opravu uplatnila.



1.14 Systém větrání

Výrobcem vzduchotechnických jednotek je společnost ATREA (www.atrea.cz). Návod na obsluhu systému a údržbu, záruční a servisní podmínky jsou uvedeny www.moje.jrd.cz



1.15 Ohřev teplé vody

Ohřev teple užitkové vody je zajištěn centrálním plynovým kotlem a zásobníky. Celý systém přípravy je umístěn v technické místnosti suterénu domu. V objektu je centrální ohřev teplé vody. V případě potřeby rychlejšího nástupu teplé vody (není vada), požádejte prosím technické správce o přenastavení topné křivky na kotly – jedná se o mimozáruční servisní zásah.



1.16 STA – společná televizní anténa

V každé jednotce jsou osazeny zásuvky STA. Kabelový rozvod je řešen koaxiálním kabelem do centrálního rozvaděče v technické místnosti STA v suterénu budovy. Přívody z jednotlivých jednotek jsou vedeny ve slaboproudých stoupačkách až do rozvaděče. Stožár s příslušnými anténami je umístěn na střeše objektu, kdy správce objektu zajišťuje pravidelnou kontrolu 1x za 3 měsíce, a to i v případě nenadálých klimatických událostí a škod.



1.17 Rozvod datové sítě

V každé jednotce jsou osazeny datové zásuvky, více na www.moje.jrd.cz



1.18 Domovní videotelefon

Zvonkové tablo obsahující hovorovou a video jednotku je umístěn u hlavního vstupu do budovy. V každé jednotce je za vstupními dveřmi osazen domovní telefon, který je schopen na vstupních dveřích ovládat zámek. Nutně provádět servis každý 1 rok z důvodu bezproblémového provozu, více na www.moje.jrd.cz



1.19 Telefonní linka

V každé jednotce je provedena instalace kabeláže pro telefonní linku kabelem UTP. Smlouvu o poskytování telefonních a datových služeb může kupující uzavřít s příslušným poskytovatelem.



1.20 Elektrické rozvody

Bytový rozvaděč s jističi pro jednotlivé okruhy je umístěn v každé jednotce v technické místnosti nebo na chodbě. Hlavní jistič pro jednotku a fakturační elektroměr je umístěn ve společné rozvodné skříni v chodbě sklepů ve 2.PP, o čemž jste informováni při předání jednotky.



Upozornění:

- V bytovém elektrorozvaděči (pojistkové skříni) máte osazen tzv. proudový chránič zvyšující ochranu před úrazem elektrickým proudem. Funkčnost tohoto zařízení je nutné dvakrát ročně prověřit prostřednictvím osoby s příslušným oprávněním.
- Váš bytový rozvaděč je vybaven tzv. přepětovou ochranou. Přepětová ochrana je určena pro zvýšení ochrany spotřebičů, elektroinstalace a živých bytostí v objektu. Tato ochrana pouze eliminuje některá možná přepětí, neposkytuje však 100% ochranu před blesky a přepětím. Pokud se na modulu přepětové ochrany objeví červený terčík, stává se tato ochrana nefunkční a její výměnu musí neprodleně provést osoba s příslušným oprávněním.
- V případě, že umístíte jakékoliv elektrické zařízení (pračku, sušičku, světlo, zrcadlo s osvětlením apod.) v blízkosti zdroje vody, musí zařízení splňovat stupeň ochrany proti vodě dle platné legislativy.
- Úpravy elektroinstalací musí provádět odborný pracovník, který po úpravách zajistí také následnou revizi elektrického zařízení. Po ukončení prací předá kupující správci a prodávajícímu dokumentaci provedené změny a revizi.
- Nepovoluje se provádět zásahy do vedení a rozvodů vně bytového rozvaděče.



1.21 Zásady bezpečného používání elektřiny

Instalace a spotřebiče musí být chráněny odpovídajícím způsobem. Způsob a provedení ochrany musí vyhovovat příslušným technickým normám. K elektroinstalaci se připojují pouze bezpečné výrobky. Spotřebitel se při koupi spotřebiče stává odpovědným za jeho provoz. Doporučuje se při bouři odpojit spotřebiče vytažením vidlice ze zásuvky. Je nutné dbát na to, aby elektroinstalace nebyla přetěžovaná a byla v pravidelných lhůtách revidovaná.



1.22 Autonomní hlásiče tepla

Autonomní požární kouřová čidla umístěna na stropě chodeb ve všech jednotkách vyhlásí zvukovým alarmem detekci kouře. Čidla je zakázáno demontovat a nutná je pravidelná výměna baterie.



1.23 Vnější žaluzie

Každá jednotka má na oknech osazeny elektricky ovládané venkovní žaluzie. Dodavatelem žaluzií je společnost Hella (www.hella.info).



1.24 Dřevěné terasy

Dřevěné venkovní terasy jsou zhotovené z dřeviny Sapeli. Dřeviny jsou povrchově upraveny speciálním nátěrem na bázi olejů. Jedná se o tvrdou, ve vnějším prostředí trvanlivou dřevinu. Aby byl její vzhled zachován po dlouhou dobu, vyžaduje pravidelnou údržbu. Údržba je definovaná na www.moje.jrd.cz



Upozornění:

- Na terasy ustupujících podlaží a střešní zahrady je zakázáno umisťovat vířivé vany a bazény.



1.25 Podlahy – obecně

- povolené zatížení dle návodu výrobce
- maximální bodové zatížení dle návodu výrobce
- po podlahových konstrukcích je zakázáno smýkat břemena
- běžný povrch podlah není odolný proti pádu břemen a pro použití vozíku s kovovým kolečkem
- pro udržení čistoty se doporučuje vhodné strojní čištění doporučenými prostředky
- v garážích a na rampách je nutné provádět odstraňování hrubých nečistot a solí
- anhydritové mazaniny nesmí být vystaveny trvalému působení vody.
- anhydritové mazaniny pokryté PVC či textilními krytinami nelze bodově zatěžovat rozpěrnými konstrukcemi či podpěrami těžkého nábytku (knihovny atd.)
- na povrchu mohou nevhodné podrážky bot vytvářet barevné skvrny

SPOLEČNÉ PROSTORY

Součástí společných prostor je níže uvedené vybavení a příslušenství a je nezbytné dodržovat níže uvedená pravidla a podmínky údržby a provozu.



2.1 Výtah

- Výrobce a dodavatelem výtahů je firma KONE, se kterou je uzavřena servisní smlouva, jejíž originál byl předán technickému správci. (www.kone.cz)
- Upozornění: Výtah se nesmí používat v případě požáru, v takovém případě slouží jako úniková cesta domovní schodiště s výstupem v 1. NP – hlavní vstup do budovy. Úniková cesta z garáží vede schodištěm a vstupními dveřmi hlavního vstupu do budovy v 1. NP.



2.2 Osvětlení

Osvětlení společných prostor zajišťují svítidla, spinána pohybovými čidly. Dále jsou osazena tzv. nouzová svítidla, která jsou v případě výpadku elektrické energie, požáru či jiné havárie napájena minimálně 30 min. z vlastní baterie a zajistí osvětlení únikových cest, schodišť a prostoru garáže.



2.3. Požární hydranty a ruční hasicí přístroje

Na schodištích, v garážích a v dalších částech společných prostor jsou umístěny požární hydranty a RHP dle schváleného požárně bezpečnostního řešení. Společenství vlastníků je povinno zajistit pravidelnou revizi těchto požárních prvků v souladu s příslušnými právními předpisy.



2.4 Samozavírače

Dveřní samozavírač se musí 1x za půl roku seřídit. Seřizovacími šrouby lze nastavit rychlost zavírání, dovírací sílu a zpožděné zavírání. Požární dveře se samozavíračem není dovoleno fixovat v otevřené poloze mechanickými prostředky, které znemožňují funkci samozavírače.



2.5 Poštovní schránky

Ke každé jednotce je přidělena jedna poštovní schránka s vlastním klíčem, umístěna ve vstupu do budovy.



2.6 Kanalizace

Čistící díly v revizních šachtách a stoupačkách je nutné zkontrolovat 2 x ročně. Odvodňovací žlab u vjezdu do garáže a vpusti na lodžích, terasách a střeše, je nutné pravidelně kontrolovat jednou 1/4 roku a zajistit, aby nedošlo k jejich zanesení a ucpaní.



2.7 Údržba venkovních ploch, komunikací a parkovacích ploch

Venkovní plochy se musí udržovat schůdné a čisté. V zimním období je nutné zajistit sjízdnost a schůdnost vstupního prostoru do garáží a k hlavním vstupům do budovy. Okrasná zeleň se musí udržovat pravidelně a je potřebné zajistit řádnou a pravidelnou závlahu. Do vodorovných konstrukcí pod zeminou není možno provádět žádné zásahy, kotvení atd., dále není možno snižovat tloušťku celého souvrství ani jednotlivých vrstev. V případě sněhové kalamity či dlouhodobého sněžení musí být zajištěno odklizení sněhu kolem celé budovy, zejména v rozích, tak aby nemohlo dojít při odtávání k vniknutí vlhkosti do konstrukcí budovy.



2.8 Garáže

- Garážová vrata jsou ovládaná pomocí dálkového ovladače. Servisní prohlídky autovýtahu jsou výrobcem nařizovány min. 2x ročně, a to odborným dodavatelem.
- Pro udržení čistoty v prostoru garáží v zimních měsících vždy odstraňte sniž z aut a nánosy z podběhů aut ve venkovním prostoru před vjezdem do garáží.
- Podlaha v garážích není z ekologických a provozních důvodů nijak vyspádována. Vzhledem k této skutečnosti se budou zejména v zimním období a při deštích lokálně tvořit louže, které odstraní správce v rámci úklidových prací, případně vyschnou přirozeným větráním. Tato skutečnost není vadou.
- Jakékoliv větrací mříže a mřížky v prostoru suterénů (garáže, sklepy, apod.) je zakázáno jakýmkoliv způsobem zakrývat či ucpávat, a to z důvodu potřeby řádného větrání těchto prostor.
- Prostor garáží je určen pro parkování motorových vozidel. V tomto prostoru garáží nesmí být skladovány hořlavé, toxické, výbušné či jinak nebezpečné látky nebo předměty. V případě uskladnění jiných předmětů v prostoru garáží může dojít k jejich poškození vlivem zvýšené vzdušné vlhkosti (např. textilie, papírové dokumenty, knihy apod.). Za tyto škody nenese prodávající žádnou odpovědnost.
- Je zakázáno vrtat do obvodové betonové zdi a podlah v prostoru garážových

stání v suterénu objektu. Při vrtání děr nebo jiném narušení betonové zdi, případně podlahy, budou narušeny hydroizolační vlastnosti konstrukce.



2.9. Zastřešení

- Min. 2x ročně zkontrolovat propustnost, popřípadě provést vyčištění vpustí, vtoků, žlabů, svodů a lapačů splavenin, dále pak provádět kontrolu střešní krytiny (hlavně po padání listí a po zimním období)
- 1x za dva roky provádět prohlídky zabudovaných dřevěných konstrukcí dle ČSN 732010
- prohlídky střech kromě výše uvedeného je nutno provádět i po vichřicích, krupobitích, námraze atd.
- v zimních měsících provádět odstraňování rampouchů a mimořádného množství sněhu. Na střechu, která není konstruována jako pochozí, je nutné zamezit přístupu osob na střechu, kromě obsluhy, která musí být poučena o chování se na těchto střechách
- v zimních měsících při sněhové pokrývce zapínat odmrazování žlabů a svodů a kontrolovat jeho funkčnost
- odstraňování sněhu provádět šetrným způsobem, aby nedošlo k poškození krytin
- větrací otvory střech nesmí být zakryty nečistotami či sněhem
- při poškození ochranné vrstvy střešního pláště a oplechování zajistit neprodleně opravu vč. opravy nátěrů a ostatních vrstev
- je zakázáno navěšovat další zařízení na konstrukci podhledů či střechy bez konzultace se statikem
- v případě častější potřeby vstupu na střechu je nutné zřídit pochůzná chodníky
- při zatečení do dřevěných střešních konstrukcí se musí okamžitě provést opatření k zajištění vyschnutí a následnou kontrolu, zda nedošlo ke vzniku plísní a hniloby a provést obnovu ochrany dřeva
- po max. 3 letech provést kontrolu a eventuálně opravu nátěrů ocelových konstrukcí a klempířských prvků
- v místech záspy kačírkem upravovat průběžně souvislost vrstvy
- do provedeného střešního pláště je zakázáno neodborně zasahovat



2.10 Obvodový plášť, fasáda

- je zakázáno navěšovat další zařízení na konstrukci obvodového pláště bez konzultace se statikem!

- provádět 1x ročně kontrolu stavu pláště a při poškození zajistit opravu
- provádět kontrolu lišt, tmelení spár, parapetů minimálně 1x ročně
- kontaktní zateplovací systémy jsou náchylné na poškození, proto není možné tyto fasády omývat tlakovou vodou nebo mechanicky čistit
- kontaktní zateplovací systémy nejsou dále odolné proti rýpaní, bodovému zatížení a vysokým teplotám (ohni) a činnosti ptáků
- poškození stěrkové omítky může způsobit zatékání do konstrukce a následné škody
- opláštění skládanými plášti a sendvičovými panely není odolné proti nárazům, bodovému zatížení, vodorovným silám kromě větru
- min 1x za 3 roky provádět kontrolu ocelových a dřevěných povrchů eventuálně opravu nátěrů
- v zimním období je nutné odklízet sníh od fasádních povrchů
- v lokalitách se zvýšenou prašností se doporučuje provést očištění vnějších parapetů a atik (nesplachovat). Stékající znečištěná voda v součinnosti s větrem může způsobit neodstranitelné skvrny na fasádách.
- povrchy fasád je zakázáno narušovat sekáním, vrtáním, zatloukáním skob a kotev apod.



2.11 Oplocení

Tyto konstrukce se směji užívat dle předaných návodů a záručních listů.



2.12 Vnější plochy, sadové úpravy

- v zimním období je nutné zajistit odklizení sněhu
- min. 2x ročně je nutné provádět kontrolu a čištění odvodňovacích žlábků, příkopů, uličních a dvorních vpustí, přepadů, lapačů splavenin a šachet a čištění ploch parkovišť a komunikací
- je nutné zajistit pravidelnou údržbu trávníků
- travnaté plochy a dřeviny je nutno odborně udržovat a přihnojovat
- v suchém období je třeba zajistit zavlažování
- vjezd motorových vozidel je povolen pouze na komunikace určené projektem a určené parkovací plochy, všechny ostatní komunikace a zpevněné plochy jsou pouze pochůzná
- na kanalizační šachty, vodovodní a jiné poklopy v zelených a pochůzných plochách je zakázáno najíždět
- v zimních měsících se směji používat k odklizení sněhu pouze pluky bez

ocelových břitů

- je nutné zajistit odstraňování sněhu podél stěn, balkónových dveří, zasklených stěn a oken, na terasách, kolem nasávacích otvorů, zajišťovat v zimních měsících volný odtok povrchových vod z parkovišť a komunikací.
- provozovatel je povinen zpracovat dopravní řád a provozní řád garáží a řídit se jím
- provozovatelé parkovišť a garáží jsou povinni provést opatření proti úkapům
- u vjezdu do garáží a ve snížených podjezdech je nutno zajistit řádné značení a instalaci závěsného výstražného zařízení s označením max. výšky vozidel
- uživatel je povinen provádět kontrolu a údržbu oplocení
- min 1x za 3 roky je nutné provést obnovovací nátěry oplocení a všech exteriérových a dřevěných a ocelových konstrukcí
- poplastovaná pletiva nevyžadují údržbu, jsou však méně odolná proti mechanickému poškození a nevzdorují ohni
- je zakázáno umísťovat další zařízení na konstrukci střešních zahrad bez konzultace se statikem



2.13 Zdravotně technické instalace, plyn, ústřední vytápění

- je zakázáno zasahovat do rozvodů vody, kanalizace, plynu a ústředního vytápění
- nelze stoupat na toaletní mísy nebo zatěžovat umyvadla či ostatní zařízení předměty
- nevylévat tuky, barvy, ředidla, hořlaviny, nevhazovat tuhý odpad, hygienické potřeby a jiný tuhý odpad do kanalizace
- 1x ročně provádět kontrolu kulových uzávěrů, čištění vtoků, vpustí, sifonů a šachet
- provádět pravidelně čištění a seřízení vodovodních baterií
- plynová zařízení se řídí svým provozním řádem, který zpracovává uživatel v souladu s předpisy a normami
- u plynových spotřebičů je nutné sjednat servisní prohlídky a revize.
- ústřední vytápění a systém kotleny musí obsluhovat zaškolená osoba (určí uživatel objektu a zaškolení provede dodavatel systému). Otopná soustava bude naplněna topnou vodou podle ČSN 077401. Kulové uzávěry musí být nejméně 2x ročně odzkoušeny na těsnost uzavírání. Termostatické hlavice ventilů a otopná tělesa nesmí být zakryty záclonami, závěsy nebo kryty, neboť narušují funkci a snižují účinnost vytápění. Na otopná tělesa a potrubí nelze stoupat, opírat se, sedat ani na ně zavěšovat další zařízení a předměty!!!

- 1x za měsíc je nutno protočit ovládací ventily. Nátěr potrubí nutno obnovit (opravit) min. 1x za tři roky. Opravu ÚT musí provádět odborná firma nebo kvalifikovaný pracovník
- revize komínů provádět dle vyhlášky 111 /81 sb. 2x ročně
- revizím a kontrolám podléhají i všechny odtahy od plynových zařízovacích předmětů
- provozovatel je povinen zajistit řádnou obsluhu dalšího vybavení tj.: lapačů tuků a olejů, přečerpávacích stanic, usazovacích jímek, regulátorů tlaku, úpraven vody, zpětných klapek a výpustních objektů, příp. zpracovat jejich provozní řády a zajistit revize
- před zimním obdobím je provozovatel povinen uzavřít a odvodnit veškerá zařízení a rozvody naplněné vodou ve vnějších a nevytápěných prostorách. Sifony v těchto prostorách naplnit nemrznoucí kapalinou
- zajistit správnou funkci vpustí – zabránit vyschnutí zápachových uzavírek pravidelným doplněním vody a provádět jejich čištění
- v zimních měsících nesmí dojít k úplnému uzavření těles nebo jednotlivých větví soustavy ústředního topení.
- při poškození těsnění zařízovacích předmětů je nutné zajistit jejich výměnu



2.14 Elektroinstalace, měření a regulace, slaboproudé rozvody, hromosvod, EPS, EZS

- elektroinstalace je dle vyhlášky 48/82 Sb. § 3-11 vyhrazené zařízení, které směji obsluhovat, opravovat a revidovat pouze osoby oprávněné a proškolené, protože hrozí nebezpečí úrazu elektrickým proudem; zhotovitel neručí za škody způsobené připojením dalších spotřebičů nebo spotřebičů neodpovídajících ČSN a projektové dokumentaci
- je nutné provádět pravidelnou kontrolu osvětlovacích těles a řádné očištění průsvitných zákrytů svítidel, neboť dochází poté ke snížení intenzity osvětlení
- je nutné provádět revize v předepsaných termínech, doporučuje se uzavřít servisní smlouvy s odbornými montážními firmami, které zařízení instalovaly
- je nutné zajišťovat trvalou funkci osvětlení na komunikacích uvnitř budov bez přirozeného osvětlení.
- je nutné pravidelně kontrolovat a udržovat čitelnost výstražných tabulek a funkčnost ochranných opatření.
- v místech instalovaných el. zařízení je zakázáno provádět mytí stěn a podlah

- postřikováním či tekoucí vodou
- připojení a příjem TV signálu podléhá poplatkům a platným předpisům, stejně tak jako připojení telefonních stanic a ústředen.
 - instalace dalších spotřebičů ve společných prostorech je možná jen se souhlasem projektanta a majitele objektu
 - v bytech nelze užívat spotřebiče s velkým záběrovým momentem, spotřebiče jiskřící, bez ochranných vodičů a neodpovídající ČSN
 - centrální měřidla elektřiny, vody a plynu jsou majetkem dodavatelů energií a médií
 - podružná měřidla TUV, vody a topení jsou majetek vlastníka domu a uživatelé s nimi nesmějí manipulovat ani zasahovat do jejich funkce
 - vlastníci či uživatelé bytů, které se předávají bez zařizovacích předmětů, jsou povinni dodržet hodnoty příkonové bilance:
 - maximální instalovaný příkon bytů kategorie „B“ - 11 kW
 - soudobý příkon bytů kategorie „B“ - 5,5 kW

PROVÁDĚNÍ ÚPRAV V JEDNOTKÁCH PO PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ JEDNOTKY



3.1 Obecná pravidla

Vlastník jednotky je oprávněn provádět stavební úpravy a rekonstrukce své jednotky podle svého vlastního uvážení, nicméně za podmínky dodržení platných právních předpisů, stavebních norem, pokynů správce a statutárního organu společenství a také s ohledem na práva a zájmy ostatních vlastníků jednotek v budově. Provádění schválených stavebních prací uvnitř jednotek a společných prostor je možno provádět v souladu s příslušnými právními předpisy. Práce prováděné dodavatelem vlastníka jednotek podléhají záruce těchto dodavatelů a dotčené konstrukce jsou tímto vyčleněny z celkové záruky poskytované prodávajícím.



3.2 Instalace kuchyňské linky

Po převzetí jednotky si vlastník bude zajišťovat dodávku a montáž kuchyňské linky. Doporučujeme Vám obrátit se na autorizovaného prodejce a projednat s ním i úpravy rozvodů vody, elektřiny, odpadů a VZT. Většina podmínek již byla specifikovaná v předchozím textu, pro přehlednost je zrekapitulujeme na příkladu kuchyňské linky:

- jsou zakázané zásahy do stěn, podlah a nosných konstrukcí. Z této podmínky vyplývá, že dotažení rozvodů sítí ke spotřebičům a zařízením je možno pouze v montážním prostoru za kuchyňskou linkou,
- zavěšení skříněk musí být provedeno pomocí takových materiálů, které garantovaně zaručí únosnost dle stěn, do kterých jsou kotveny (viz kap. 1.6. konstrukční systém), a jejich váha musí odpovídat max. možnému zatížení příčky tj. 0.40 kN/bm,
- je nutno respektovat ochranná pásma elektrických rozvodů, všechny zásahy do elektro rozvodů podléhají vydání nové revizní zprávy,
- nově instalované vnější rozvody vody a kanalizace musí být řádně odzkoušeny. V případě jejich selhání hrozí riziko škod nejen na vaší jednotce, ale i na jednotkách sousedních!
- Napojení digestoře do VZT je zakázáno, musí se používat pouze digestoře s filtrem.



3.3. Ohlášení provádění úprav

Následující práce, úpravy, opravy a údržba uvnitř jednotky musí být před prováděním ohlášeny technickému správci:

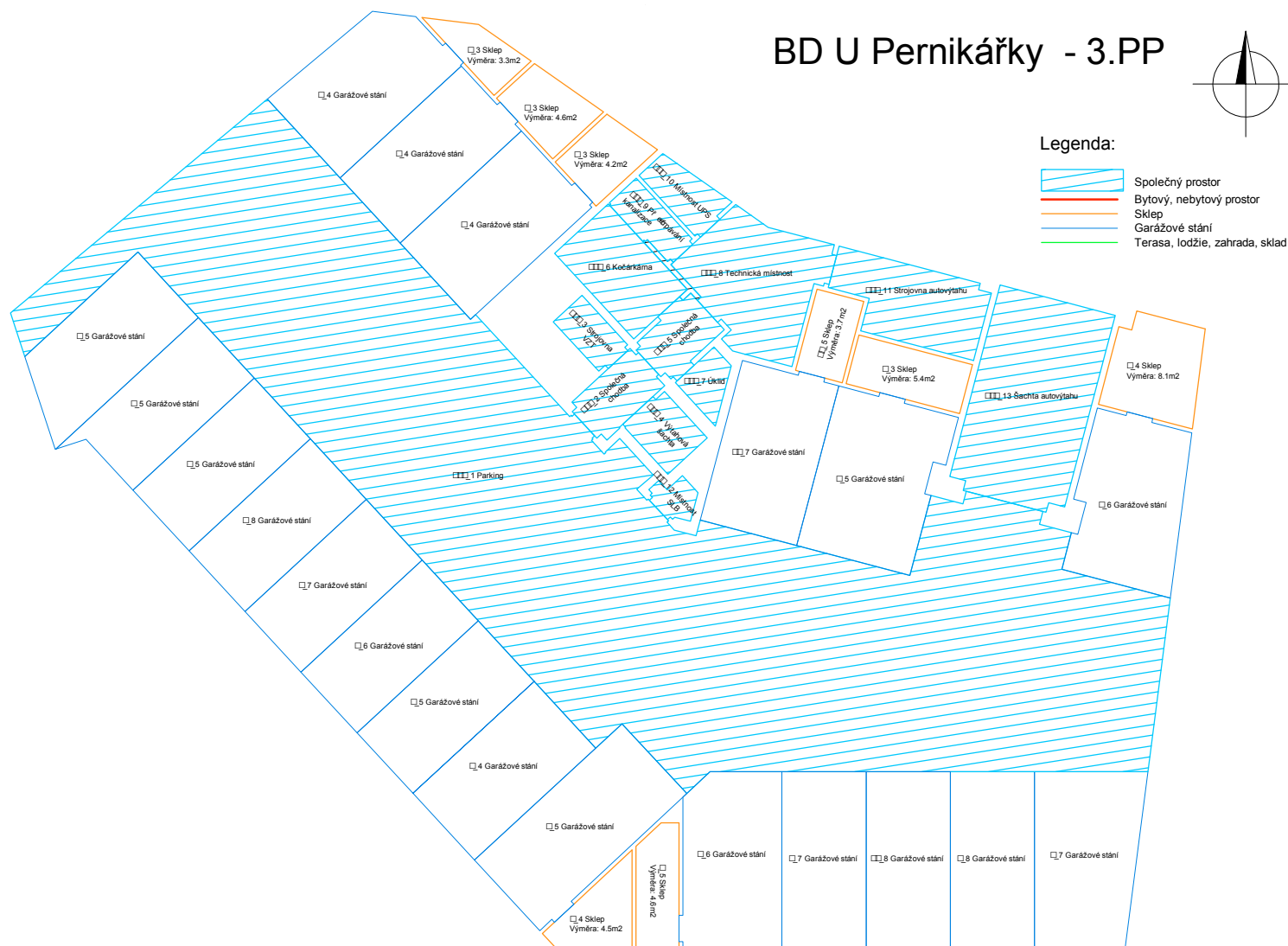
- opravy, odstraňování a změny obkladů v koupelně, aby se zabránilo poškození izolace proti vodě
- změny vchodových dveří do jednotky (s výjimkou doplňkových zámků)
- veškeré práce související s rozvody vody, topení, kanalizace, či elektrickými instalacemi
- veškeré práce související s exteriérem objektu



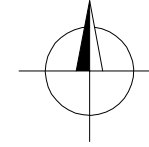
E

ZÁVĚREČNÁ ČÁST
PŘÍRUČKY






SITUACE A GRAFICKÉ PLÁNKY PODLAŽÍ

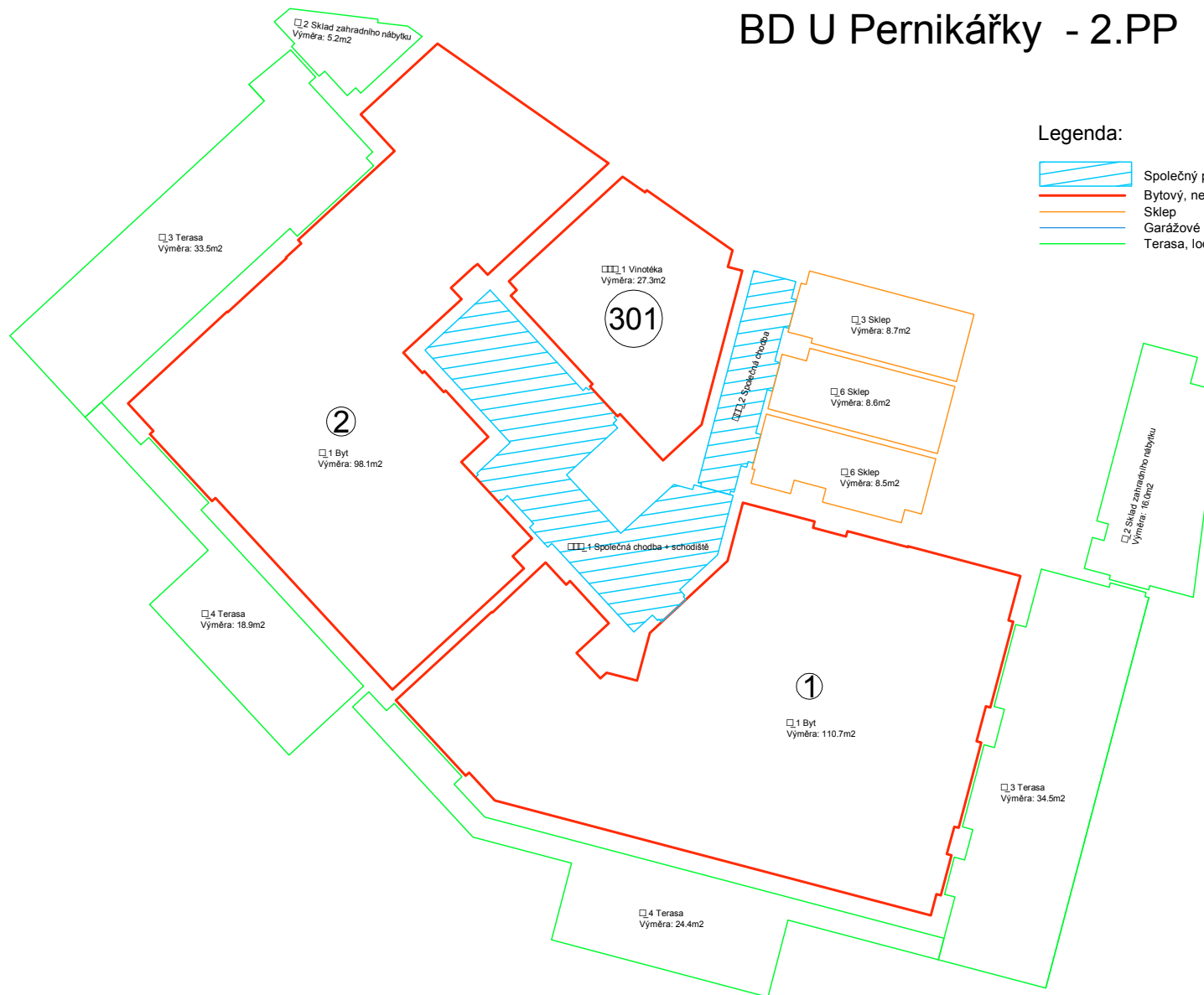


BD U Pernikářky - 2.PP

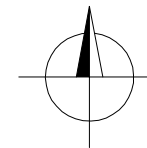


Legenda:






-  Společný prostor
-  Bytový, nebytový prostor
-  Sklep
-  Garážové stání
-  Terasa, lodžie, zahrada, sklad

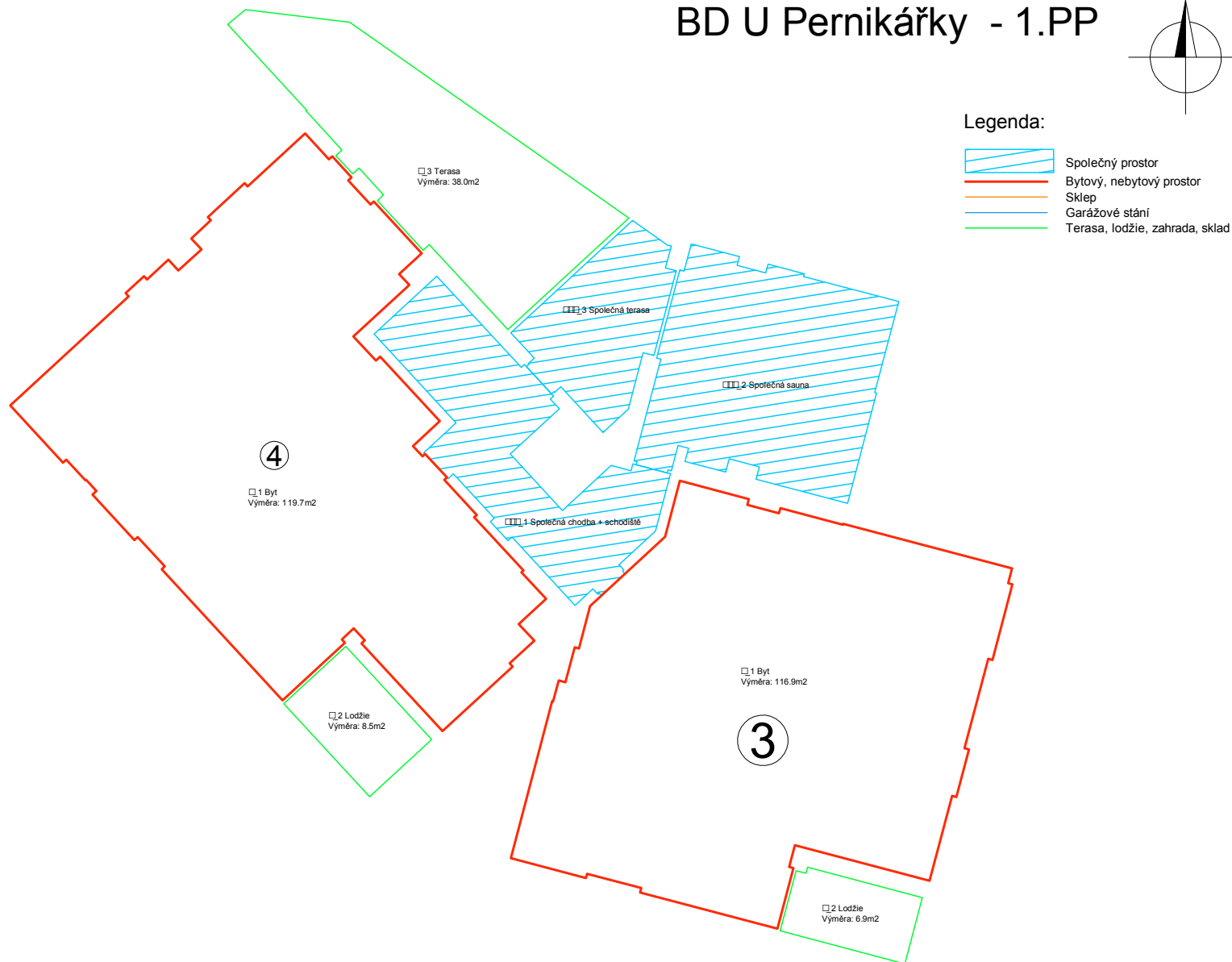


BD U Pernikářky - 1.PP

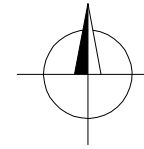


Legenda:






-  Společný prostor
-  Bytový, nebytový prostor
-  Sklep
-  Garážové stání
-  Terasa, lodžie, zahrada, sklad

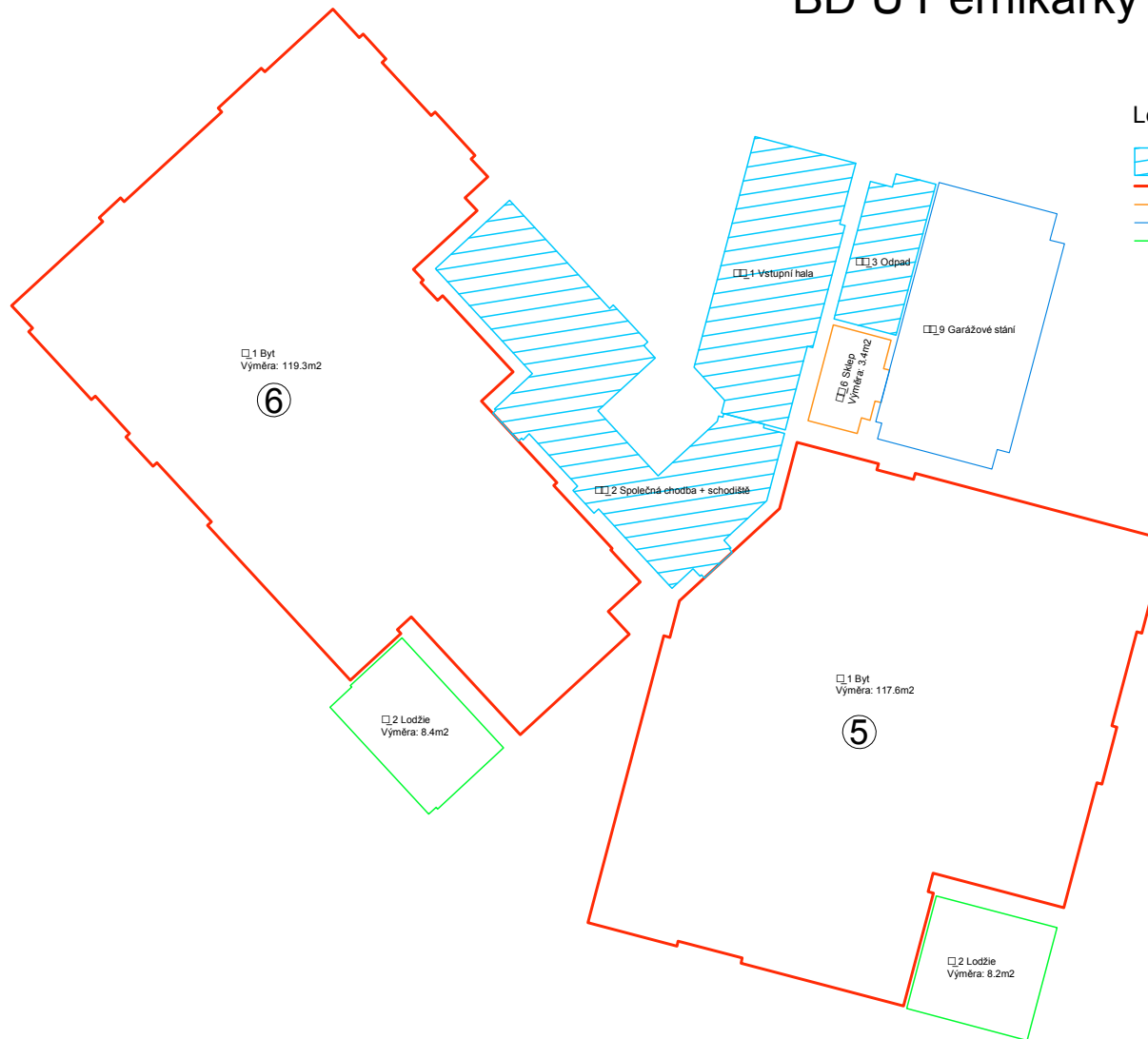


BD U Pernikářky - 1.NP

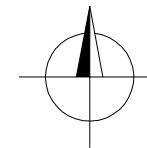


Legenda:





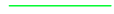
-  Společný prostor
-  Bytový, nebytový prostor
-  Sklep
-  Garážové stání
-  Terasa, lodžie, zahrada, sklad



BD U Pernikářky - 2.NP

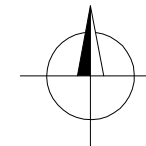


Legenda:






-  Společný prostor
-  Bytový, nebytový prostor
-  Sklep
-  Garážové stání
-  Terasa, lodžie, zahrada, sklad



BD U Pernikářky - 3.NP

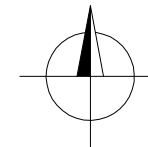


Legenda:






-  Společný prostor
-  Bytový, nebytový prostor
-  Sklep
-  Garážové stání
-  Terasa, lodžie, zahrada, sklad



BD U Pernikářky - 4.NP



Legenda:

-  Společný prostor
-  Bytový, nebytový prostor
-  Sklep
-  Garážové stání
-  Terasa, lodžie, zahrada, sklad



ENERGETICKÝ ŠTÍTEK (PENB)

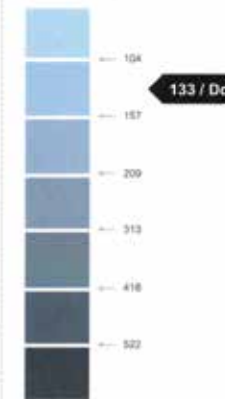
PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vytváří podle zákona č. 40/2009 Sb., o hospodářství energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: U Penikaly
 PSČ, místo: 150 00 Praha 5 - Smíchov
 Typ budovy: bytový dům
 Plocha obálky budovy: 2824,6 m²
 Objemový faktor tvaru A/V: 0,44 m³/m²
 Energeticky vztáhná plocha: 1870,2 m²



ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie (Energie na výstupu do budovy)	Neobnovitelná primární energie (Vliv provozu budovy na životní prostředí)
Měrné hodnoty kWh/(m ² ·rok)	Měrné hodnoty kWh/(m ² ·rok)
 <p>97 / Dop.</p>	 <p>133 / Dop.</p>
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok	Hodnoty pro celou budovu MWh/rok
181,400	249,653

DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

Opatření pro	Stanovena
Vnější stěny:	<input type="checkbox"/>
Okna a dveře:	<input type="checkbox"/>
Střechu:	<input type="checkbox"/>
Podlahu:	<input type="checkbox"/>
Vytápění:	<input type="checkbox"/>
Chlazení/klimatizaci:	<input type="checkbox"/>
Větrání:	<input type="checkbox"/>
Přípravu teplé vody:	<input checked="" type="checkbox"/>
Osvětlení:	<input type="checkbox"/>
Jiné:	<input type="checkbox"/>

Prostředí opatření je v průběhu přípravy a vyhodnocení jejich dopadu na energetickou náročnost je indikována šipkami



UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

Číslo kontury	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vzduchu	Teplá voda	Osvětlení
U _{ext} (W/(m ² ·K))	0,25 / Dop.	29 / Dop.	3 / Dop.		44 / Dop.	5 / Dop.
Dílčí dodaná energie						
Měrné hodnoty kWh/(m ² ·rok)						
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok	38,33	10,02	5,31		118,78	8,97

Zpracovatel: Ing. František Kopašik
 Kontakt: Na Hučích 2338/90, 466 01 Jablonec nad Nisou
 602 411 426 / projekce@felivos.cz

Osvědčení č.: 451
 Vyhотовeno dne: 9.9.2016
 Podpis: 



Veškeré dokumenty, návody na obsluhu, manuály, návody na obsluhu a údržbu kupující nalezne v příloženém USB disku nebo na klientském portálu www.moje.jrd.cz.

Kupující, jakožto vlastník jednotky potvrzuje, že se s touto příručkou řádně a podrobně seznámil před zahájením užívání jednotky a nemovitosti, včetně jejich vybavení a zařízení a že všechny informace zde uvedené shledal jasnými, srozumitelnými a zcela dostačujícími za účelem řádného a bezproblémového užívání, provozu a údržby.

Tato příručka je vypracovaná v souladu s právními předpisy platnými a účinnými ke dni jejího vydání. Jakékoliv změny jejího obsahu jsou vyhrazeny.

Příručku převzal/a _____

V Praze dne _____

Podpis vlastníka _____

JRD Development s.r.o.

Korunní 810/104
101 00 Praha 10
www.jrd.cz

Telefon: +420 272 650 044
Mobil: +420 777 889 955
E-mail: info@jrd.cz





www.jrd.cz