

NÁVOD K UŽÍVÁNÍ

BYTOVÝ DŮM U LESA



1 OBSAH

1	OBSAH	2
2	Převzetí jednotky.....	4
3	Záruky.....	4
4	Ve zkratce to nejdůležitější.....	4
5	Konstrukční systém.....	5
6	Sádkartonové konstrukce (SDK)	5
7	Malby stěn, stropů a SDK příček a podhledů	5
8	Okna a dveře.....	5
8.1	Údržba:.....	5
8.2	Obnova nátěru:	6
8.3	Důležitá upozornění pro bezpečné užívání oken a balkónových dveří:	6
8.4	Důležitá upozornění pro byty A11b a C61b (pro ostatní neplatné):	6
9	Systém posuvného zasklení zimních zahrad GLASA.....	6
10	Dřevěná dvevní křídla, zárubně, příslušenství.....	6
10.1	Způsob používání dvevních křídel a údržba	6
10.2	Údržba dveří NEXT	7
11	Podlahy	7
11.1	Obklady a dlažby	7
11.2	Dřevěné podlahy.....	7
	Doporučené čistící a ošetřující prostředky (pro dřevěné podlahy).	8
12	Elektroinstalace	8
12.1	Silnoproud.....	8
12.2	TV a satelitní rozvod	8
12.3	Telefon	9
12.4	Domácí telefon.....	9
12.5	EZS.....	9
13	Vzduchotechnika.....	9
14	Zdravotní technika a ústřední vytápění	9
14.1	Vodoinstalace	9
14.2	Topení a TUV	10
15	Instalace kuchyňské linky.....	10
16	Garáže.....	10
16.1	Ovládání vjezdových vrat	10
16.2	Osvětlení a vzduchotechnika	10
16.3	Další podmínky užívání	11
17	Fasádní plášť	11
18	Balkony, terasy.....	11
19	Střešní plášť , zábradlí.....	11
19.1	Podmínky pro užívání, kontrolu a údržbu	12
19.2	Zábradlí natírané a komaxitové	12
19.3	Zábradlí zinkované	12
20	Venkovní zeleň.....	12
21	Paravány	14
22	Dětské hřiště	14
23	Oplocení	14
24	Vnitřní komunikace, opěrné zdi	14
	Zastínění.....	14
25		14

Vážený pane, Vážená paní,

Právě se stáváte majitelem nové bytové jednotky v projektu Bydlení u lesa společnosti AKRO development s.r.o., umístěné na adrese U lesa 345, Praha 4.

Dovolujeme si Vám touto formou poděkovat za Vaši důvěru a předat Vám pravidla pro užívání domu, bytové jednotky a garáže. Součástí těchto pravidel jsou také některé technické informace o Vašich jednotkách, které Vám mohou být užitečné při vybavování interiérů bytů a při jejich užívání:

SPRÁVCE OBJEKTU

AKRO development s.r.o. provedl výběrové řízení správce objektu mezi 5ti zavedenými společnostmi v Praze. Jako nejvýhodnější nabídka byla vyhodnocena nabídka firmy SPRAK s.r.o., s níž byla následně uzavřena smlouva o správě domu.

SPRAK s.r.o.,

Iveta Ševčíková

602 405626

sprak@seznam.cz

Bernolákova 1164/1, Praha 4 - Krč, PSČ 142 00

2 Převzetí jednotky

V souladu s uzavřenou smlouvou o převodu vlastnictví jednotky po jejím podpisu a splnění podmínek finančního plnění z Vaší strany Vás žádáme o dohodnutí termínu převzetí bytové jednotky s pracovníky obchodního oddělení.

Při předání a převzetí jednotky bude sepsán „Předávací protokol“, jehož součástí bude soupis případných drobných vad a nedodělků. Podepsání předávacího protokolu a předáním jednotky není naše společnost zbavena odpovědnosti za uvedené drobné vady a nedodělky ani za později odhalené stavební závady.

Montáž kuchyňských linek a doplnění případně chybějících podlahových krytin je dle kolaudačního rozhodnutí nezbytnou podmínkou užívání bytové jednotky.

Předání a převzetí bytové jednotky se účastní z naší strany technik, který bude zaznamenávat veškeré drobné vady a nedodělky včetně termínu jejich odstranění.

3 Záruky

V souladu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, naše společnost Vám poskytuje na stavební prvky záruční lhůtu ve výši 36měsíců. Tato záruční lhůta počíná běžet dnem protokolárního předání a převzetí Vaší bytové jednotky, u společných prostor uvedením bytového areálu (dále jen domu do provozu. Za den uvedení do provozu domu se považuje den převzetí první jednotky vlastníkem odlišným od osoby prodávajícího. Toto datum je uvedeno v předávacím protokolu.

U určitých dodávek a zařízení pro vybavení jednotek či společných částí domu je záruční doba stanovena jejich výrobci v záručních listech. Seznam výrobků se záruční dobou kratší než 30 měsíců a to:

1. Podlahové krytiny pokládáné společností Barkotex - záruka 24měsíců
2. Zahradnické úpravy – záruční lhůty do 31.12.2007 za podmínky dodržení smlouvy o dílo o údržbě zeleně č. 03/04/2006
3. Kuchyňská linka včetně spotřebičů - záruční lhůta 24 měsíců (v případě předaného záručního listu lhůta uvedená v ZL)
4. Další vybavení bytových jednotek, na něž byl při převzetí předán záruční list s jinou než uvedenou záručí dobou
5. Vybavení společných částí domu - záruka 24měsíců (Čerpadlo Wilo TOP Z 30/7, přečerpávač Wilo KH 32-04, kalové čerpadlo Wilo TM 32/7 ,
6. Vodoměr studené a teplé vody 10510.751 - záruka 24měsíců
7. Elektrické zařízení předměty - záruka 24měsíců – ventilátory (CK 250 B, SILENT SXU 100) domácí telefon Fermax, topné rohože včetně termostatu
8. Zařizovací předměty – vodovodní baterie, sanitární technika včetně van - záruka 24měsíců

U výrobků a zařízení, ke kterým byly předány samostatné záruční listy nebo návody na obsluhu a údržbu, musí být pro garanci záruk dodržovány pokyny, uvedené v těchto materiálech. Záruka se nevztahuje na části jednotky, na kterých byly provedeny stavební nebo montážní zásahy nebo závady prokazatelně způsobené jiným než běžným užíváním a v rozporu s touto příručkou.

4 Ve zkratce to nejdůležitější

Vzhledem k termínům výstavby a použitým technologiím, obsahují objekty v současnosti ještě zvýšené množství vlhkosti, která se bude postupně odpařovat do vzduchu. Proto je třeba dodržovat následující požadavky na mikroklima. Dle ČSN 730540 v 1. teplotní oblasti (venkovní teplota -15 °C) je v místnostech obytných staveb projektovaná teplota vnitřního vzduchu +20,0 °C při dosažení max. vnitřní relativní vlhkosti 60%, dále pak aby teplota konstrukcí neklesla pod +12 °C. Proto je nutné v bytových jednotkách Větrat se musí nejméně 2 x denně zcela otevřenými okny po dobu 2 min. a to zejména po ranním vstávání a před večerním spaním. Důkazem nesprávného a nedostatečného větrání je rosení skel oken a balkónových dveří. V opačném případě dojde-li ke škodám, nebudou škody uznány jako reklamační vady. Je nevhodné provádět v obytných prostorech sušení prádla, nebo praní v otevřených pračkách.

Při rozestavení nábytku okolo stěn se doporučuje dodržet minimální mezeru 5 cm ode zdi tak, aby vznikla provětrávaná mezera.

Nelze-li denně zajistit dostatečné větrání a vytápění obytných prostor v topné sezóně, je vhodné do takto nevytápěných a nevětraných místností osadit tzv. "odstraňovače vlhkosti". Vzhledem k vysychání konstrukcí a dalším vlivům (teplotní roztahnost apod.) se mohou ve zdivu a vnitřních omítkách objevit vlasové trhliny.

Vgaráži je přísně zakázáno skladovat snadno hořlavé, výbušné, toxické a další nebezpečné látky. Vjezd do garáží je zakázán vozidlům s pohonem na LPG.

Zásahy do fasády objektu jsou zakázány. Případné změny ovlivňující vzhled domu jsou povoleny pouze se souhlasem architekta (autorská práva).

Užitné zatížení podlah obytných místností, balkonů, a teras je 150 kg/m^2 .

Zabudované stahovací výlezy na střechu otvírat k tomu určenou manipulační tyčí, spouštět opatrně, vyvarovat se rázům, při výstupu na střechu dbát nejvyšší opatrnosti a použít vyklápěcí zábradlí.

Případné úpravy dispozičního řešení podléhají stavebnímu zákonu. V případě bourání otvorů a jiných větších zásazích je třeba statické posouzení těchto úprav. Stavební úpravy na nosných stěnách jsou zakázány.

Ventilační průduchy a mřížky je nutné ponechat volné z důvodu snadného proudění vzduchu.

Vrtání a jiné zasahování do konstrukce podlahy je zakázáno z důvodu možného poškození rozvodů ÚT a elektroinstalace. Ochranné pásmo instalačních rozvodů ve dveřích (pod prahem) je 100 mm od osy dveří na každou stranu.

Je zakázáno stoupat na vnitřní i venkovní parapety. U vnitřních parapetů je nutné se vyvarovat dlouhodobému působení vody. Materiál parapetu může po absorbování vody změnit svůj objem a povrch parapetu může popraskat popř. čílka parapetu se mohou odlepit

Z důvodu bezpečnosti Vám doporučujeme výměnu zámku u vstupních dveří.

Spáru mezi vanou (sprchou) a stěnou je nutné udržovat důsledně zatmelenou silikonovým tmelem. V opačném případě může docházet k zatékání vody za vanu a vlhnutí zdiva, podlah a s tím spojené poruchy domu.

Instalace kuchyňských linek musí provádět pouze odborná firma (kotvení na příčku, instalace). Instalace rozvodů kuchyňské linky musí být řešena v prostoru mezi příčkou a linkou, zasekání rozvodů do příčky je zakázáno. Připojení digestoří musí být přes rukávec, při montáži nesmí být posunuta zapojovací trubka. Digestoř v kuchyních je nutné instalovat k připojovacímu potrubí přes zpětnou klapku, pokud tato klapka není součástí digestoře.

Úpravy elektroinstalace musí provádět pouze odborná firma. Jakýkoliv zásah do elektroinstalace podléhá vydání nové revizní zprávy. Světlo (lustr) je nutné věšet na hák, ne jenom na kabel. Svítidla v koupelnách a na WC musí splňovat předepsané krytí (svítidla určená pro prostory tohoto typu).

V případě výměny vstupních dveří do bytu, je nutné zachovat předepsanou požární odolnost dveří (minimálně 30 minut)

5 Konstrukční systém

Nosnou částí objektů je železobetonový stěnový systém, s železobetonovými stropními a schodišťovými deskami. Obvodové železobetonové stěny tloušťky 180 mm jsou z vnější strany opatřeny kontaktním zateplovacím systémem z polystyrénových desek tloušťky 100 mm s armovanou silikátovou probarvenou omítkou.

Na instalační obezděné jádro z plných cihel navazuje instalační stěna tloušťky 250 mm vyzděná z POROTHERMU, ve které je provedena převažující část rozvodů vody a kanalizace, umístěna skříňka s uzávěry vody a rozvodů ÚT, domovní elektrická rozvodnice, zabudována splachovací nádrž pro zavěšenou mísu WC.

Příčky mohou být zatěžovány zavěšenými břemeny tak, aby zátěž nepřesáhla maximálně $0,4 \text{ kN/bm}$.

Podlahové vrstvy pod nášlapnou vrstvou jsou z anhydritových litých potěrů AS 20, které mohou být zatěžovány tak, aby maximální zatížení nepřesáhlo 150 kg/m^2

6 Sádrokartonové konstrukce (SDK)

Svislé a vodorovné konstrukce některých příček jsou zhotoveny ze sádrokartonových desek systému Knauf s požární odolností 30 min. Je nutné zabránit kontaktu SDK s vodou. Pro zavěšování předmětů na SDK je třeba použít kotvící materiál k tomu určený.

7 Malby stěn, stropů a SDK příček a podhledů

Veškeré malby je třeba chránit před mechanickým nebo chemickým poškozením (vrypy, škrábance...). Malby doporučujeme obnovovat po dvou letech.

8 Okna a dveře

8.1 Údržba:

Běžná údržba výplní otvorů se provádí omytím vlažným mýdlovým nebo saponátovým roztokem (možno jarová voda) doporučeným pro mytí dřevěných lakovaných ploch. Dřevěné části se doporučuje po omytí co nejdříve otřít suchým čistým hadrem.. Zásadně se nepoužívají čistící prostředky práškové nebo s abrazivy. Pohyblivé části celoobvodového kování se doporučuje jedenkrát ročně ošetřit vazelinou. Hliníková okapnice se občas zkontroluje a podle potřeby se odvodňovací otvory vyčistí.

8.2 Obnova nátěru:

Eurookna jsou v naší lakovně opatřeny prostřednictvím ekologické metody ochrannou a dekorativní povrchovou úpravou. Tato povrchová úprava ochraňuje dřevo proti vlhkosti, napadení plísněmi a UV záření. K tomu potřebný základní a stejně tak konečný nátěr je vodou ředitelný a není škodlivý životnímu prostředí. Po zabudování výplní otvorů je bezpodmínečně nutné se postarat o dobré odvětrání, aby ve fázi vysoké stavební vlhkosti nedošlo k poškození funkce okna. Je třeba v odstupu 3 let zkontrolovat povrchovou úpravu a při viditelném poškození ošetřit pomocí Glasurit Aqua RenovierungsLasur v odpovídajícím barevném odstínu. Pokud přesto zjistíte poškození povrchové úpravy, doporučujeme Vám poškozené místo přebrousit, zbavit prachu a přetřit pomocí Aqua RenovierungsLasur v odpovídajícím barevném odstínu.

Okno by se v případě potřeby mělo brousit ručně jemným brusným papírem o zrnitosti min. 280. Hrany se brousí velmi opatrně, aby se neobrousila celá vrstva nátěru až na podklad. Brusný prach se pečlivě odstraní hadříkem nebo suchým štětcem.

Při obnově nátěru se zásadně vyhýbáme natírání silikonového tmelu zasklení, natírání kování a těsnění oken a balkónových dveří.

8.3 Důležitá upozornění pro bezpečné užívání oken a balkónových dveří:

1. V otevřené poloze se nesmí křídla oken a balkónových dveří zatěžovat.
2. Nedoporučuje se při větrání vkládat různé předměty do šterbiny mezi rám a křídlo.
3. Pozor na nebezpečí zranění rukou ve šterbině mezi rámem a křídlem.
4. Pozor na nebezpečí zranění při otevřeném křídle působením větru nebo vytvoření průvanu při větrání.
5. Nedoporučuje se násilné otvírání ani zavírání křídel oken a balk. dveří, mohlo by se poškodit kování nebo celé okno. Výrobce si vyhrazuje právo použít nejmodernější typy kování a proto se mohou některé díly kování drobně lišit.

8.4 Důležitá upozornění pro byty A11b a C61b (pro ostatní neplatné):

- Je nutné 90 dnů od 2. 6. 2006 okna nemýt a nenamáčet z vnitřní strany, kde je nainstalována fólie, nelepit různé reklamy, poutače apod. Fólii je nutno po tuto dobu chránit před vlhkem. V této době je nepřipustné jakékoliv jednání směřující k odloupení fólie.
- Po uplynutí lhůty z minulého bodu lze fólii umývat doporučeným postupem, tj.: hrubé nečistoty po řádném zvlhčení vodou (příp. vodou s Jarem apod., nebo lihem) stáhnout gumovou stěrkou, k čištění a leštění používat papírové ubrousky, a tím se vyvarovat poškrábání fólie částicemi prachu. Nepoužívat čisticí prostředky, které obsahují obrušovací látky. Nepoužívat organická rozpouštědla. Při čištění nelze používat ostré předměty. Nedoporučuje se taktéž lepit na skla žádné samolepky a jiným způsobem je vystavovat působení chemických vlivů.

9 Systém posuvného zasklení zimních zahrad GLASA

Zasklení tvoří posuvná křídla, která se skládají z hliníkového rámu a skleněné výplně.

Jednotlivé díly (křídla) se posouvají mezi horní a dolní kolejnicí k boční stěně, kde se za sebe hladce zasouvají bez nároku na vnitřní prostor balkónu či lodžie. Nehlučný posun křídel zajišťují bezúdržbové nerezové ložiska s plastovou bandáží. Odvod dešťové vody se děje pomocí drenážních otvorů ve spodní kolejnici.

Odolnost proti větru a zároveň optimální cirkulaci vzduchu, při minimálních ztrátách tepelné energie, zajišťuje speciální mohérové kartáčové těsnění. **Při nevhodných klimatických podmínkách (vítr) je nutné dodržovat úplné uzavření systému kdy do sebe zapadnou zámkové vertikálních profilů a zafixují křídla do správné polohy, čímž zvýší odolnost proti nárazům větru.**

10 Dřevěná dveřní křídla, zárubně, příslušenství

10.1 Způsob používání dveřních křídel a údržba

Dveřní křídla je nutno používat s ohledem na jejich konstrukční vlastnosti. Jednotlivé části jsou dimenzovány podle druhu dveřních křídel a nelze je žádným způsobem nadměrně zatěžovat. To platí zejména pro zajišťování dveřních křídel v otevřené poloze se samozavírači. Je naprosto nepřipustné vkládat zarážky proti zavření dveřních křídel do části mezi dveřní křídlo a zárubeň na straně pantů (hrozí deformace nebo vylomení dveřních závěsů), zajištění dveřních křídel proti uzavření zamknutím zástrčky v otevřené poloze (hrozí deformace zástrčky zámku a protiplechu na zárubni). U dvoukřídlých dveří (pevné křídlo) je třeba uzavírat oběma zástrčkami, aby nedocházelo ke křížení dveřního křídla nebo dokonce k jeho vylomení.

Rmy, zárubně a výplně s dřevěnou povrchovou úpravou je možno čistit vodou s běžnými čisticími prostředky na dřevo v koncentraci určené výrobcem, případně pro tento účel vhodnými bezvodými přípravky,

Při čistění rámu, dveřních křídel i všech typů výplní se nesmí používat ostrých předmětů, drátěnek a přípravků ve kterých je obsažen písek nebo jiné pevné částice z důvodu nebezpečí poškození povrchové úpravy výrobku,

Skleněná křídla dveří se doporučují čistit neutrálními a neabrazivními prostředky

Drobná poškození lze opravit správkovými barevnými vosky a poté překrýt lakem

10.2 Údržba dveří NEXT

Všechny výrobky firmy NEXT jsou navrženy a vyrobeny technologickými postupy, které zaručují jejich vysoký výkon a optimální činnost v podmínkách, pro které jsou určeny. Veškeré pohyblivé části jsou opracovány s co nejvyšší přesností tak, aby byla zaručena maximální odolnost a nebyla nutná údržba po delší časové období, i z toho důvodu může zamykací mechanismus v prvních týdnech (po cca 500-600 cyklech) klást zvýšený odpor. Konstrukční prodleva v chodu kliky z aretované polohy zajišťuje okamžité spolupůsobení speciálního bezpečnostního zámku, rozvorového mechanismu a bezpečnostní páky.

Dveře je možno čistit a ošetřovat vlhkým hadrem s použitím běžných, neagresivních a neabrazivních saponátových přípravků nebo mýdlovou vodou. Není možné používat leštěnky s přídavkem silikonu.

Všechny úpravy, seřizování a opravy (i pouhé vysazení dveří) smí provádět pouze vyškolený pracovník firmy NEXT, jinak garanční lhůty propadají. Pouze spodní těsnicí lištu si může zákazník seřadit sám, nemá-li v době montáže hotovou podlahu. Jsou-li dveře užívány se zvýšenou frekvencí, je vhodné použití dveřního zavírače.

Do instalovaných zámkových vložek kápeme mazadlo WD40 nejméně 1 x za 6 měsíců. Se zámkovým systémem je zakázáno manipulovat při otevřených dveřích.. Doporučuje se uschovat na bezpečném a vhodném místě rezervní klíč pro nouzové odemčení, systém neumožňuje otevření bez značného poškození dveří. Za takto poškozené dveře nepřebírá zhotovitel záruku.

Je nutné dbát zvýšené opatrnosti při manipulaci dveří v přítomnosti dětí a domácích zvířat. Také osoby se sníženou pohyblivostí a omezenou orientací musí pečlivě natrénovat ovládání dveří, je třeba mít na paměti vysokou hmotnost dveřního křídla zejména ve spojení s průvanem. Může dojít až k poškození okolních konstrukcí, případně i zamykacího mechanismu.

Při výrobě dalších kopií klíčů je nutné, pro zachování maximální bezpečnosti a vyloučení jakékoliv možnosti zneužití, předložit průkaz totožnosti, bezpečnostní kartu vložky a jeden z originálních klíčů s vyraženým výrobním číslem. Výroba nových klíčů k vložkám EVVA MCS a 3KS probíhá přímo ve výrobním závodě u výrobce a dodací lhůta je 6 týdnů.

11 Podlahy

11.1 Obklady a dlažby

Pro běžnou údržbu povrchu keramických obkladů, dlažeb a mozaik je nutné používat výrobky k tomu určené a řídit se návody na použití jednotlivých výrobků uvedených na obalech. Není přípustné používat silně kyselých koncentrátů! Pro samotné čištění používejte látkové utěrky nebo molitanové houby s jemným povrchem, který nepoškodí glazuru obkladu. V žádném případě se nesmí používat drátěné houby a kartáče, které obklad nenávratně poškodí! Dále se nesmí používat tlakové mytí obkladů a dlažeb, při kterém může dojít k poškození obkladů nebo dlažeb, sparovacích hmot na bázi cementu a především silikonových tmelů.

11.2 Dřevěné podlahy

- U čerstvě nalakovaných nebo olejovaných podlah po dobu 2-3 týdnů, kdy povrchová úprava dosahuje konečné tvrdosti je nutno se chovat k podlaze šetrně (zvláště při posunování nábytku atd.).
- Kusové koberce pokládáme na nalakovanou podlahu nejdříve po 14-ti dnech,
- Drobné nečistoty vysávat, podlahu stírat vlhkým – vyždímaným hadrem nebo mopem. Do vody používat Ph neutrální čisticí prostředky nebo prostředky doporučené. Nepoužívat agresivní koncentrované čisticí prostředky.
- Mastné skvrny nebo pevně ulpínající nečistoty odstraňovat určeným speciálním prostředkem, nepoužívat práškové prostředky, nikdy nepoužívat kyseliny nebo rozpouštědla.
- Rozlité tekutiny ihned setřeme z povrchu parket.
- Před vstupem na dřevěné podlahy doporučujeme instalovat čisticí zónu.
- Nohy pohyblivých částí nábytku podlepte plstěnými podložkami.
- U kolečkových židlí doporučujeme měkká kolečka nebo použít podložku.
- Nutno si uvědomit, že ani tvrdé dřeviny nesnesou extrémně bodové zatížení (jehlové podpatky).

- Pravidelným ošetřováním (2x ročně) doporučenými prostředky prodlužujeme životnost dřevěných podlah, protože tak dochází k vytvoření jemného ochranného filmu. Jednou za čas je vhodné odstranit staré vrstvy prostředků doporučeným čistícím přípravkem.
- Renovaci podlah svěťte vždy odborné firmě.

Doporučené čistící a ošetřující prostředky (pro dřevěné podlahy).

- Výrobky firmy Dr. Schutz k dostání na adrese: Firma Matným, Průhonice 599, Areál WIKY (tel. 267 751 063), www.magnumparket.cz.
- Výroky firmy LOBA k dostání na adrese: firma Likor, Radlická ul., Praha 5, Areál METROSTAV (tel. 251 552 556), www.likor.cz.
- Dodatečnou impregnaci podlahy je možné aplikovat dle návodu na výrobku nebo provádí: pan Zdeněk Cyrus, Pod Svahem 16, Praha 4 (tel. 602 325 246).

12 Elektroinstalace

Jakékoli zásahy do elektroinstalace mohou provádět pouze osoby s příslušnou kvalifikací a oprávněním.

12.1 Silnoproud

Jednotlivé bytové jednotky jsou napájeny z elektroměrných rozvaděčů umístěných na vnější fasádě v 1NP pod kovovými vstupními schody. Zásahy do těchto rozvodných skříní jsou povoleny jen za účelem zjištění stavu elektroměru či nahození hlavního bytového jističe.

Vlastní jističe bytové jednotky se nachází v pojistkové skříně umístěné v bytové jednotce. Automatické jističe jsou odpojeny, v případě odpojení okruhu jističe je nahodíte tlakem na ovládací páčky směrem nahoru.

Sejmutí nebo odstranění krytu rozvaděčů a jakékoliv další zásahy do rozvaděčů jsou zakázány!

Případné úpravy elektroinstalací musí být prováděny pouze odbornou firmou a podléhají vydání nové revizní zprávy.

Doporučujeme pro zapojení elektrospotřebičů obsahující elektroniku (televize, vide, počítače) osadit zásuvku přepět'ovou ochranou. V koupelnách a WC musí být instalována osvětlovací tělesa s předepsaným krytím IP 44, resp. 45 určené do zóny II.

Příprava pro montáž spotřebičů kuchyňské linky – V prostoru kuchyně je instalován rozvod elektřiny, ukončený v krabicích, pro světlo, pro zásuvky, pro myčku a pro sporák (3 fáze).

- V případě nebezpečí jako je požár, zaplavení atd., vypněte páčku v rozvaděči označenou „HLAVNÍ VYPÍNAČ“.
- Minimálně 1x do měsíce je nutné provést test proudového chrániče stisknutím žlutého tlačítka „T“, které je uvnitř rozvaděče.
- Bytové rozvaděče jsou připraveny pro možnou budoucí instalaci ochrany proti přepětí skupiny B a C.
- Zásuvkové obvody jsou připraveny pro možnou budoucí instalaci ochrany proti přepětí skupiny D.
- Do zásuvkových obvodů je možné připojovat pouze zařízení třídy I. a II. vybavená pohyblivým přívodem ukončeným připojovací vidlicí na 230V.
- Maximální jmenovitý proud připojovaných zařízení nesmí přesáhnout 16A.
- Všechny zásuvkové okruhy a světelné obvody jsou chráněny proti nadproudu a zkratu pomocí jističů.
- Všechny elektrické rozvody uvnitř bytu jsou chráněny při nebezpečném dotyku neživých částí proudovým chráničem s $\Delta I = 30 \text{ mA}$.
- Při mytí a úklidu zabraňte vniknutí vody zásuvek a vypínačů.
- Připojovací šňůry elektrických zařízení připojovaných do zásuvek neodpojujte taháním za kabel, jinak může dojít k poškození zásuvky nebo přívodní šňůry.

12.2 TV a satelitní rozvod

V bytové jednotce je nainstalován rozvod televizního a satelitního signálu. Televizní signál umožňuje příjem stanic ČT 1, ČT 2, Nova a Prima bez dalšího technického vybavení připojením do levé zdířky televizní zásuvky. Pro příjem satelitního signálu je nutné zapojení satelitního přijímače do prostřední horní zásuvky. Satelitní parabola je naladěna na příjem vysílání satelitu Astra 19 – pro příjem **HBO** stačí zakoupit satelitní přijímač a kódovací karty, není nutná instalace další satelitní

antény. V bytové jednotce je možné vždy zapojit na současný rozvod jen jeden satelitní přijímač. Instalace další antén jak na střešní části domu tak i na balkóny a terasy je výslovně **zakázána**.

12.3 Telefon

Telefonní rozvod je řešen kabeláží od bytů do telefonních skříní umístěných v nikách na fasádách domů. Tyto skříně jsou rozhraním mezi vnitřními a vnějšími rozvody Českého Telecomu. **Pro aktivaci telefonní linky je nutné požádat provozovatele (Český telecom) o připojení standardní žádostí a podepsání smlouvy. Technik provozovatele pak zajistí připojení telefonní linky.**

12.4 Domácí telefon

Zařízení je určeno pro hovorové spojení mezi osobou u vstupu do objektu a osobami v jednotlivých bytech (u bytů v 1NP není instalován) a uvolnění nezamčených vchodových dveří do budovy. Ovládání domácího telefonu probíhá standardním způsobem (komunikace přes mikrofon, uvolnění dveří stlačením tlačítka se symbolem klíče). Je zde rozlišeno jednotónové zvonění u vstupních dveří do bytové jednotky a dvoutónové u vstupních dveří do objektu.

12.5 EZS

Bytové jednotky vybavené EZS jsou ovládány návodem předaným při předávacím a přijímacím řízení.

13 Vzduchotechnika

Pro odsávání koupelen a WC jsou osazeny radiální ventilátory typu SILENT s odvodem do společných větracích vedení. Ovládání ventilátoru je samostatným vypínačem v koupelně. Ventilátory jsou vybaveny těsnou zpětnou klapkou a mechanismem pro nastavení doběhu. Tento mechanismus je umístěn pod víkem ventilátoru a je možno jej uživatelsky nastavit v rozsahu 1-10 minut. Standardní doba doběhu je nastavena na 3 minuty.

Ložiska ventilátorů jsou samonosná, jsou určena k dlouhodobému používání a nevyžadují žádnou údržbu. Je třeba provádět čištění ventilátorů, aby nedocházelo k usazování nečistot na oběžném kole ventilátoru a nedocházelo tak k jeho rozvážení a následnému poškození ložisek vibracemi.

Odsávání sporáku je řešeno v dodávce kuchyňské linky, odsavačem par se zpětnou klapkou.

zákaz zásahu do nosných stěn, akustických příček, podlah (připojovací potrubí a vedení el. věst v instal.prostoru kuch.linky

zatížení příček skříňkami dle únosnosti stěn

nutnost požívat vhodné kotvení do betonu, zdiva

revizní zpráva při změně el.rozvodů (v případě kuchyně tedy vždy)

napojení digestoře se zpětnou klapkou nebo osadit zpětnou klapku do připojovacího vzduchovodu

napojení digestoře pomocí ohebné trubky nepřenášející hluk

14 Zdravotní technika a ústřední vytápění

14.1 Vodoinstalace

Rozvody vodoinstalace vedou pro všechny byty v instalačních šachtách, z nichž vedou odbočky do každého bytu. V jednotlivých bytech jsou v nise pod umyvadlem umístěny vodoměry pro teplou a studenou vodu s hlavními uzávěry pro byt. Potrubní rozvody opatřeny izolací jsou v bytech vedeny v podlaze a ve stěnách. V případě změn, vrtání či jiných stavebních úprav je třeba se informovat o potrubním vedení, aby nedošlo k jejich poškození.

V každém bytě je osazeno – umyvadlo, vana, WC, přívody vody a kanalizace pro kuchyň. Všechny zařizovací předměty jsou standardního provedení, tudíž se na ně nevztahují speciální požadavky na obsluhu. V případě poruchy nějakého zařízení zdravotní instalace, je-li to bezprostředně nutné uzavřete bytové uzávěry vody, nestačí-li provést toto opatření je třeba uzavřít hlavní uzávěry pro jednotlivé objekty: studená voda pro A a B je v zemních soupravách v rostlém terénu u vodoměrné šachty, pro C jsou uzávěry na stoupačkách a hlavní uzávěr studené vody umístěn v suterénu pod stropem. Uzávěry teplé vody a cirkulace pro všechny bytové sekce jsou umístěny v suterénu C pod stropem.

Neteče-li teplá voda je porucha v kotelně – upozorněte správu objektu nebo servisní organizaci.

V bytech, ve kterých jsou vyvedeny zalévací kohouty na fasádu objektu, se nesmí zapomenout před prvním mrazem tyto ventily odstavit. Uzávěr mají ve skříní pod umyvadlem a venkovní ventil nechat odvodnit, popř. nechat otevřený.

V sociálních místnostech jsou osazeny vodovodní baterie FONTE či IDEAL STANDART. K čištění povrchu baterií je nutno používat pouze mýdlovou vodu, k usušení pak měkký hadřík. V žádném případě se nesmí používat čistící přípravky obsahující kyseliny nebo brusné látky, které by mohly poškodit kvalitu povrchové úpravy. Usazený vodní kámen odstraňte

zředěným roztokem octu. Po očištění důkladně opláchněte vodou a utřete do sucha. Během doby používání je třeba zajistit pravidelné čištění otvorů sprchové růžice a sítka na výtokovém perlátoru aby se zabránilo jejich poškození. Nástěnné baterie jsou na vstupu vybaveny sítka, které se musí instalovat do přírodních sedel. Stojánkové baterie je nutné připojit pomocí hadiček na rohové ventily s ochrannými sítka pro zachycení nečistot z potrubí. V případě odstranění, nebo neinstalování sítka, pozbývá baterie záruku. Na záruční opravu bude baterie přijata pouze se vstupními ochrannými sítka.

Vanová baterie má speciální úpravu pro případ nízkého tlaku vody ve vodovodním řádu. Pro přepnutí na sprchu zatáhněte nahoru manipulační přepínač a pootočením vpravo zajistíte přepínač v poloze sprchování. Po uzavření páky a dalším otočením vpravo lze přepínač vrátit do původní polohy. Nepoužívejte násilí, aby nedošlo k poškození aretačních hran. Polohování přepínače provádějte při zavřené páce baterie, jinak můžete přepínač poškodit.

14.2 Topení a TUV

Ústřední vytápění a příprava TUV je v projektu zajištěna plynovou kotelnou umístěnou v 1PP objektu C (vedle vjezdu do garáží). Zajištění provozu je výhradně pověřen správce objektu. Regulace teploty je prováděna termostatickými hlavice umístěnými viz níže tak, že probíhá otáčením hlavice od polohy 0- zavřeno, těleso chráněno proti zamrznutí, polohy 1 – 5 – teplota vzduchu v místnosti.

Rozvody vytápění vedou do jednotlivých bytů v instalačních šachtách, v nichž vedou odbočky do každého bytu. V jednotlivých bytech jsou v nise pod umyvadlem umístěny hlavní uzavěry topení pro byt s přípravou pro měření tepla. Upozorňujeme, že uzavěry v nikách musí být otevřeny, dále je třeba (hlavně v bytech na vyšších podlažích) odplynovat systém topení ručními odvzdušňovacími ventily s bílým kolečkem umístěných v nejvyšším místě v nise, protože se topení může zavzdušnit a bude špatně topit.

V bytech jsou osazeny otopná tělesa Jaga Mini na podlaze s termohlavicí a v koupelně otopný žebřík s termohlavicí. Všechna otopná tělesa mají odvzdušňovací ventil, kde se v případě, že se špatně topí odvzdušní. V případě poruchy radiátorů Jaga se tyto dají uzavřít, pod termohlavicí směrem k podlaze je pod chromovanou krytkou umístěn uzavěr na iambus, kde se těleso uzavře a systém v bytě je dále v provozu. Pro otopný žebřík se uzavře termohlavice a uzavírací šroubení pod krytkou na iambus klíč. Netopí-li systém topení je porucha v kotelně, je třeba upozornit správce objektu nebo servisní organizaci. Rozvody topení v bytech jsou z vícevrstvých plastových hadic opatřených izolací vedených v podlaze a ve stěnách, proto je třeba před zásahem do těchto konstrukcí prohlédnout dokumentaci, aby nedošlo k jejich poškození.

15 Instalace kuchyňské linky

Při instalaci dbejte pokynů v jednotlivých oddílech tohoto návodu další podmínky instalace jsou:
 zákaz zásahu do nosných stěn, akustických přiček, podlah (připojovací potrubí a vedení el. věst v instal.prostoru kuch.linky
 zatížení přiček skřínkami dle únosnosti stěn
 nutnost požívat vhodné kotvení do betonu, zdiva
 revizní zpráva při instalaci kuchyně je nutností
 napojení digestoře se zpětnou klapkou nebo osadit zpětnou klapku do připojovacího vzduchovodu
 napojení digestoře pomocí ohebné trubky nepřenášející hluk

16 Garáže

16.1 Ovládání vjezdových vrat

Vjezdová vrata jsou sekční, typu Herman, s elektrickým pohonem, ovládané pomocí PIN kódu na sloupku. Při vjíždění do prostoru garáží se nejprve podívejte na semafor, zdali bliká žluté světlo signalizující výjezd vozidla z garáží. V tom případě zastavte před semaforem a počkejte než vozidlo z garáží vyjede. Pokud žluté světlo neblinká, najed'te k vjezdovým vratům co nejvíce vlevo k ovládacímu sloupku, abyste mohli pohodlně zadat PIN kód, po jehož vložení se vjezdová vrata automaticky otevřou. Po projetí vozem se automaticky zapne osvětlení garáží a vjezdová vrata se s časovým odstupem zavřou.

Při výjezdu z garáží sledujte semafor u místěný vpravo od vrat. V případě, že bliká žluté světlo signalizující příjezd vozidla do garáží, nevjíždějte do prostoru vrat. V opačném případě najed'te do prostoru vrat a zatáhněte za provázek zavěšený ze stropní konstrukce. Vrata se automaticky otevřou. Po projetí vozidla se vrata automaticky s časovým odstupem zavřou

16.2 Osvětlení a vzduchotechnika

Osvětlení garážových prostor je zajištěno zářivkovými světly ovládanými pohybovými čidly, v části garážových stání a boxů vypínači. Zásuvka v garážových boxech slouží k nárazovému použití, je zakázáno ji využívat bez dozoru majitele (např k dobíjení).

Vzduchotechnika garážového prostoru je nastavena automaticky na dva režimy běhu – zvýšený v obdobích dopravní špičky, zbytek dne mimo nočního klidu snížený, noční klid vypnutu.

16.3 Další podmínky užívání

- pobyt osob v garážích max. 30 minut
- VZT odvádí znehodnocený vzduch, je zakázáno snižovat výkon VZT zakrytím větracích otvorů, příp. úpravou strojovny VZT
- rozvody médií – ovládací prvky jsou umístěny i v garážových stáních – povinnost umožnit ovládání příp. opravu
- je zakázáno jakkoli využívat vedení (věšet předměty,)
- doporučení: PIN kód nesdělovat třetím osobám
- v zimním období očistit vozidla od sněhu a nečistot

17 Fasádní plášť

Objekt je opatřen zateplenou fasádou a to certifikovaným kontaktním zateplovacím systémem Baumit. Pro zaručení funkčnosti a životnosti konstrukce je nutno dodržet následující podmínky a pokyny, které jsou zároveň podmínkami záručními.

Uživatel nesmí:

- Provádět jakékoliv zásahy do skladby ani povrchové úpravy zateplovacího systému
- Zavěšovat na fasádu ozdobné ani jiné předměty jako např. sušáky na prádlo, květináče, teploměry apod.
- Opatřovat povrch fasády nátěry nebo dalšími povrchovými úpravami
- Opírat o fasádu předměty, které by svým tvarem nebo vahou popř. pádem poškodili povrch fasád
- Používat jakékoliv chemické prostředky na omývání fasád, to se týká i ostění, nadpraží a parapetu
- Zatěžovat venkovní parapety ukládáním předmětů jako např. květináče apod. neboť venkovní parapety zasahují do zateplovacího systému.
- Přemísťovat nebo upravovat vývody vodovodního potrubí, osvětlení, zásuvky, vypínače, hromosvody ani žádná jiná zařízení zabudovaná do fasády.
- Jakkoliv zasahovat do konstrukcí opatřených na svém povrchu zateplovacím systémem
- Pěstovat na fasádě popínavé rostliny
- Kotvit do fasád jakékoliv předměty

18 Balkony, terasy

K zajištění správné funkce hydroizolačních vrstev, použitých na balkonech a terasách je nutná údržba balkonů a teras, sestávající z pravidelné prohlídky a čištění dešťových svodů a žlabů (minimálně 2x ročně) a odstranění případných návějí sněhu a ledu.

- nelze narušit hydroizolační vrstvy nevhodným chováním a nevhodnými úpravami např. kotvením (nelze vrtat do balkonů) (balkony, terasy, plochy s extenzivní zelení C1, C5, C6 jih)
- zpevněné plochy před vstupy do bytů v přízemí (1.np - sever) – vedení nn kabelů a slb.kabelů – je zakázáno snižovat krytí nevhodnými úpravami
- zpevněné plochy jih – vedení dešťových odpadů
- C1, C5, C6 – jih - plochy s extenzivní zelení

19 Střešní plášť , zábradlí

Na všech částech objektu je plochá střecha s minimálním spádem 3% k podokapnímu žlabu po obvodě objektu s venkovními svody. Na obytných terasách před střešními nástavbami je betonová dlažba na štěrkovém násypu, na dlažbu navazuje plocha s úpravou pro vegetaci extenzivního typu, příp. posyp kačirkem. V místech konečné vrstvy izolačního pásu s posypem bude navíc nataven barevně odlišný izolační pás pro potřeby servisního pohybu osob na střeše.

- je zakázáno vstupovat na střechy mimo terasy (nebezpečí poškození krytiny, nebezpečí pádu)
- nelze narušit hydroizolační vrstvy nevhodným chováním a nevhodnými úpravami např. kotvením
- vstup pouze osoby poučené, za účelem opravy, údržby
- střešní výlezy jsou určeny pouze k umožnění přístupu na střechu za účelem údržby, zůstávají zamčené, klíče jsou uloženy u správce

19.1 Podmínky pro užívání, kontrolu a údržbu

Střešní plášť ukončený hydroizolační vrstvou (bez pochůzně či jiné úpravy) není způsobilý stálému provozu a pobytu na střeše mimo nutné prohlídky, údržbu nebo opravy, které provádí k tomu určené osoby.

Uživatel musí zabránit vstupu na střechu nepovolaným osobám. Při pravidelné údržbě hromosvodů a dalších zařízení umístěných na střešním plášti musí zajistit, aby hydroizolační systémy nebyly vystaveny mechanickému či chemickému namáhání. Materiály, které mají přijít do styku s hydroizolačním souvrstvím, musí být odsouhlaseny montážní firmou, která dodala hydroizolační systém nebo výrobcem hydroizolace.

Veškeré následné stavební či jiné práce na střešním plášti prováděné bez předchozího odsouhlaseného opatření dodavatelem hydroizolace nebo výrobcem jsou nepřístupné.

19.2 Zábradlí natírané a komaxitové

Mytí provádět teplou vodou s přidavkem běžných tekutých neabrazivních saponátových prostředků (Sapon, Ajax, Mr. Proper universal aj.), poté opláchnout čistou vodou. Zásadně nepoužívat drátěnky, či jiné hrubé prostředky. Rovněž nepoužívat abrazivní čisticí prostředky. Po umytí postačí přeleštit měkkým flanelovým hadříkem.

19.3 Zábradlí zinkované

Větší nečistoty a prach nejprve odsát vysavačem s hubicí opatřenou jemnými štětinami chránícími výrobek proti poškrábání. Mytí provádět teplou vodou s přidavkem běžných tekutých neabrazivních saponátových prostředků (Sapon, Ajax, Mr. Proper universal aj.), poté opláchnout čistou vodou. Zásadně nepoužívat drátěnky, či jiné hrubé prostředky. Rovněž nepoužívat abrazivní čisticí prostředky. Po umytí nechat pouze uschnout.

20 Venkovní zeleň

Areál bytového projektu je obklopen velmi kvalitními zahradnickými úpravami. Podmínkou záruky na vzrůst osazených stromů a rostlin je jejich pravidelná údržba dodavatelem zahradních úprav. Naše společnost uzavřela s servisní smlouvu na údržbu zeleně v rozsahu společných pozemků projektu. V případě, že jste majitelem bytů umístěných v 1NP jehož součástí je i pozemek- **zahrada je pro zachování záruky na vysazené stromy a květiny rozšířit rozsah servisní smlouvy i o Vaši zahradu.** Proto v případě Vašeho zájmu o tuto službu bezodkladně kontaktujte správce, který rozšíření zajistí a náklady na tyto služby Vám přeúčtuje (v tomto případě pak bude nutné zajistit přístup na Váš pozemek zahradnické firmě). Rozsah těchto činností je dále popsán, v případě, že neuskutečníte rozšíření smlouvy berte níže popsany popis jako za doporučení údržby – **záruka však zaniká.**

Travnaté plochy

1. kosení travnatých ploch

- termín sečení : s kosením travnatých ploch se začíná brzy na jaře (od druhé poloviny dubna) a poslední kosení se provádí na konci října; určujícím faktorem je vždy počasí (vegetační období a tedy i růst travin začíná od teploty +5°C); sečení trávníků probíhá hned, jakmile tráva vyroste o 1,5 až 2,5 cm nad úroveň výšky trávníku, na kterou sekáme; hlavní zásadou je, že při jednom sečení se nesmí odstříhovat více než 1/3 až 2/5 narostlých nadzemních částí (listů) trav; časový interval sekání se v plné vegetaci porostu pohybuje okolo 10 dnů; intenzivní trávníky se sečou minimálně 12 – 14 x za rok;
- posekanou hmotu je nutné odstranit (pod neodstraněnými zbytky může docházet k vyhnívání porostu a ke tvorbě holých míst)
- dbát na pečlivé obsekávání veškerých stojanů (VO, dopravní značení) a krajů přiléhajících ke zpevněným plochám (křovinořezem, strunovou sekačkou)

2. odplevelování travnatých ploch:

- pokud se v porostu vyskytnou nekulturní druhy travin, musí se odstranit ručním pletím (rostlina se musí odstranit i s kořenovým systémem), aby postupně nevytlačovaly z porostu požadované druhy trav
- při výskytu dvouděložných plevelů se tyto plevely odstraní s použitím příslušných herbicidů (uvedených v Seznamu registrovaných přípravků na ochranu rostlin), s působností na vyskytující se plevely; použítá koncentrace roztoku, termín a způsob aplikace bude dle návodu uvedeného u každého přípravku (přípravek nesmí mít prošlou dobu použitelnosti); v případě malého výskytu dvouděložných plevelů je možné odstranit je ručním pletím (rostlina se musí odstranit i s kořenovým systémem)
- po zapojení trávníku lze aplikovat přípravek na hnojení s účinkem proti plevelům (např. Travín)

3. hnojení travnatých ploch:

- hnojení ploch je nutné, neboť se tímto způsobem dodávají živiny pro růst a vývoj a zároveň se jím udržují příznivé půdní podmínky, zejména pH půdy (optimální pH 5,5 – 6,5); hnojení probíhá 4x ročně (duben, červen, červenec, září) v dávce 1 – 2 kg/100 m²; při prvním hnojení použít dusíkaté hnojivo, při dalších aplikacích použít plné průmyslové hnojivo (Cererit, NPK)

4. provzdušnění trávníků a vyhrabání stařiny:

- provést v jarních měsících alespoň 1x za 2 roky u ucelených trávníkových ploch

Stromy

Všechny vysazené stromy jsou domácího původu, během roku je třeba odplevelit stromové mísy 3 x, nejlépe v období květen – září.

V průběhu měsíců duben – září je třeba zabezpečit dostatečnou **zálivku**, především v období deštětrvajících sucha a vysokých teplot. V opačném případě hrozí nebezpečí zasychání rostlin.

Zalévat by se mělo u listnatých stromů minimálně 1x měsíčně dávkou 40l ke každému stromu.

Jehličnaté stromy je nutné zalít během první zimy alespoň 2x (dávka 10l na kus). Dále se jehličnany zalévají stejně jako stromy listnaté.

Kořenová mísa se musí udržovat v bezplevelném stavu.

Po prvním roce je nutné odstranit **jutový obal** kmene stromu.

Po 4 – 5 letech lze odstranit nadzemní **opěrný systém** (kůly).

Řez stromů : provádět výchovný řez koruny listnatých stromů po dobu prvních 5 let po výsadbě (tj. upravovat velikost a tvar koruny dle požadavků staveniště, upravit podchodnou/podjezdovou výšku pod nejspodnějšími větvemi, připravit podmínky pro rozvoj koruny typické pro daný taxon a zapěstovaný typ koruny).

Mobilní zeleň

Rostlinám v mobilních nádobách je zejména potřeba zajistit dostatečnou zálivku, minimálně 10 l / 1 rostlinu, četnost zálivky je nutno korigovat podle aktuální povětrnostní situace v měsících březen, duben a říjen min 1 x měsíčně, v květnu až září min 1 x za 14 dní. Nádobu je vhodné kontrolovat i v zimním období a v případě nedostatku srážek je třeba nádoby mírně zalévat i v lednu a v únoru (bez ohledu na nízké teploty!) a to zejména 1 rok po výstavbě, kdy rostliny ještě nemají dostatečně vytvořený kořenový systém.

Nádobu je třeba udržovat i z estetických důvodů v bezplevelném stavu, je nezbytné je v období květen až říjen minimálně 1 x měsíčně odplevelit. Hnojit doporučujeme nejlépe na jaře dlouhodobě působícími hnojivy. Tato hnojiva uvolňují živiny postupně a v závislosti na aktuální teplotě (podle typu 3 – 5 měsíců) a tím nehrozí přehnojení rostlin (spálení) v nádobách. Při použití hnojiv je třeba dodržovat doporučené dávkování. Řez je třeba provádět 1 – 2 x ročně podle potřeby rostlin v nádobách.

Keře

Keřové výsadby je nutné udržovat v bezplevelném stavu, tzn. jejich **pravidelné pletí** ruční nebo chemické ošetření s použitím příslušných herbicidů (uvedených v Seznamu registrovaných přípravků na ochranu rostlin), s působností na vyskytující se plevel.

Použitá koncentrace roztoku, termín a způsob aplikace bude dle návodu uvedeného u každého přípravku (přípravek nesmí mít prošlou dobu použitelnosti).

V případě nutnosti doplnit **mulčovací kůru** na odhalená místa výsadeb.

Pravidelná **zálivka** je nutná hlavně v letních měsících (teplota nad +28°C více než 2 dny) v dávce min. 1 – 1,5 l k rostlině. U keřů ozdobných květem a u vzrůstnějších druhů provést **řez** v době vegetačního klidu či po odkvětu.

Formování živých plotů a soliterních keřů zapěstovaných do pravidelných tvarů do požadovaného tvaru provádíme dle potřeby několikrát v průběhu roku. Řez provádíme nůžkami, nebo plotostřihem. Nelze provádět za mrazu.

Při jakýchkoliv zásazích na pozemcích je nutné zohlednit vedení médií (plyn, přípojky kanalizace, areálová kanalizace, drenáže a související šachty, vedení slb, nn kabelů) – nutnost zohlednit ochranná pásma (při zemních pracích)

21 Paravány

Dřevěné paravány jsou vyrobeny ze smrkového dřeva s tlakovou hloubkovou povrchovou úpravou. Nátěr paravánu je nutné obnovit v závislosti na světové orientaci a intenzitě dopadů slunečních paprsků. Intenzivní 1*ročně, střední 1*2roky, malý 1*3roky. Obnova nátěru se provádí povrchovou barvou lazurit na dřevo válečkem.

Jakýkoliv mechanický zásah do paravánů (vrtání atp.) má za následek porušení povrchové úpravy a může mít za následek zahnívání dřeva.

Údržba:

- a) letní období - alespoň 1x za 2roky dotáhnout všechny šroubované spoje, zkontrolovat lakované plochy, případně přetřít
- b) zimní období - ometat sníh, zbavovat námrazy

22 Dětské hřiště

V areálu bytového domu je taktéž umístěno dětské hřiště firmy Karim. Vybavení tohoto hřiště je určeno pro děti od 3 do 6 -12 let s předpokládanou hmotností do 60 kg. Mladší děti, jedinci se špatnou motorikou nebo děti s nedostatečně vyvinutým pudem sebezáchovy musí být doprovázeni odpovědnou osobou. U veškerých dílů a detailů je především dbáno na bezpečnostní provoz. Všechny hrany jsou zaobleny, nosné prvky dostatečně vyztuženy. Před každým využitím dětského hřiště prosím proveďte běžnou vizuální kontrolu, která umožňuje rozeznat nápadné zdroje nebezpečí, které mohou být způsobeny vandalizmem, používáním nebo povětrnostními podmínkami, např. nebezpečí v podobě zlomených součástí nebo rozbitých láhví v dopadových zónách. "

23 Oplocení

1. Oplocení je sestavené ze sloupků a svařované sítě s povrchovou úpravou ZN+PVC.
 2. Branky jsou vyrobeny z jáckelu s pozinkovaným povrchem.
 3. Svařovaná síť, sloupky a branky jsou s povrchovou úpravou, která nepotřebuje údržbu. Pro správnou funkci je vhodné branky promazávat.
 4. Povrch není odolný vůči benzínu, acetonu a ostatním podobným chemikáliím.
 5. Čištění lze provádět pouze čistou vodou nebo čistícími prostředky na autokaroserie.
 6. Oplocení je třeba chránit před mechanickým poškozením (např. přelézání, neopatrné zacházení se stroji-sekačka na trávu).
 7. Na případy mechanického poškození se nevztahuje záruka.
- Veškerá další prováděná oplocení jsou možná jen se souhlasem stavebního úřadu.

24 Vnitřní komunikace, opěrné zdi

Vzhledem k tomu, že mezi objekty jsou uměle provedeny svahy, komunikace a chodníky je nutné provádět řádné odklízení sněhu. Vzhledem k tomu, že je zde málo místa je nutné sníh vyvézt. Zvláště upozorňujeme na nutnost úklidu sněhu před vchodovými dveřmi, které jsou pod úrovní hlavní komunikace. Rovněž je nutné řádně provádět úklid sněhu na terase.

Je zakázáno snižovat nezámrznou hloubku základů opěrných zdí a plotů nevhodnými terénními úpravami zahrad v jejich blízkosti.

25 Zastínění

Architektem a stavebním úřadem je striktně **zakázáno** na objekt instalovat jiné než odsouhlasené zastiňovací prvky. Posuvné dřevěné žaluzie v kovovém rámu na balkonech – výrobce a dodavatel fy. Mehier Dolmen – zástupce p. Šebo tel: 77 134 321.

V horních patrech balkonů je možné na stávající konzoly instalovat jen stínící prvky, které jsou prodyšné (propustnost minimálně 70%). Jedná se o subtilní dřevěné lameny či pergoly. Kotvené stávající konzoly a jejich dimenze není připravena na jakékoliv zastřešení či konstrukce na kterých by mohlo vzniknout nebezpečí udržení sněhové pokrývky či vstupu osob. Upozorňujeme, že investor nepřebírá odpovědnost za případné poškození či vady vzniklých touto dodatečnou instalací.

Přejeme Vám příjemné a ničím nerušené bydlení

Ing. Lukáš Najman
ředitel společnosti
V Praze dne 6.6.2006