**NÁVOD K UŽÍVÁNÍ**

 **bytové jednotky, příslušenství a společných prostor domu**

**Bytový dům K č.p. 973**

Vážení majitelé bytové jednotky,

dovolujeme si Vám předat touto formou důležité základní informace ohledně provedení, vybavení, užívání a údržby Vaší nové bytové jednotky s příslušenstvím, společných prostor, společných částí domu, garáží atd. Včetně základních technických informací, které Vám mohou být užitečné při vybavování interiérů a při jejich užívání. Tato příručka uživatele bytové jednotky Vám tak pomůže snadněji se zabydlet.

Základní informace

Developer: První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s.

 Koněvova 2660/141, 130 00 Praha 3

 IČ: 241 30 249 DIČ CZ241 30 249

Zastoupen: M&K Development, a.s.

 Kolbenova 882/5a, 190 00 Praha 9

 IČ: 270 79 503 DIČ CZ270 79 503

 Tel: 284 682 586

Generální dodavatel: IMOS Brno, a.s.

 Olomoucká 176, 627 00 Brno

 IČ: 253 22 257 DIČ CZ253 22 257

 Tel: 548 129 111, 532 173 111

 GMS: 602 203 928

Správce nemovitosti: Home&Facility Service v.o.s.

 Na Dolinách 188/46, 147 00 Praha 4

 IČ: 243 12 185 DIČ: CZ243 12 185

 Tel: 775 360 927, 775 351 315

 Email: info@home-service.cz

**KAPITOLA 1: BYTOVÁ JEDNOTKA**

 **Konstrukční systém a obecné zásady**

Objekt K má 5 nadzemních podlaží (z toho je poslední ustupující) a 1 podzemní podlaží. V podzemních podlažích jsou navrženy garáže, které jsou půdorysně širší než nadzemní podlaží. V 1.NP jsou nad garážemi v této přečnívající části navrženy terasy navazující na předzahrádky.

1. **Hlavní nosné konstrukce, stěny stropy**

Jedná se o železobetonovou monolitickou konstrukci s nepravidelným rozmístěním nosných stěn, které jsou v suterénech částečně nahrazeny železobetonovými sloupy. Nejvyšší podlaží je materiálově odlišné,stěny jsou zděné.

Podlaha garážových prostor je tvořená železobetonovou základovou deskou s epoxidovou stěrkou. Epoxidová stěrka je náchylná na poškrábání. Vnesená voda se musí pravidelně odstraňovat, obzvlášť v zimním období při sněhových srážkách, aby nebyla epoxidová stěrka pod vodou. V případě potřeby úklidu podlah se obraťte na správu objektu.

Ostatní podlahy jsou monolitické, vyjma schodišťových ramen, která jsou prefabrikovaná. Monolitické jsou i desky balkónů a teras, které jsou po obvodě spojeny se stropem pomocí ISO nosníků. Jednotlivá schodišťová ramena pak jsou prefabrikovaná (uložena do kapes ve stropech a v mezipodestách).

1. **Příčky, sádrokartony**

Příčky jsou převážně vyzdívané keramickým zdivem, předstěny v koupelnách a zakrytí instalačních šachet je provedeno sádrokartonem.

**Upozornění:** Vlastní zatížení od zavěšeného břemene na příčce z keramického zdiva nebo sádrokartonu nesmí přesáhnout hodnotu Pn max = 0.40 kN/bm, tj. 1 běžný metr příčky může být zatížen max. 40 kg. Zatížení mezipokojových příček je realizováno stejně. Kotvení břemen musí být provedeno pomocí hmoždinek vhodných pro tento typ a skladbu použitých stavebních materiálů.

1. **Podlahy**

V obytných místnostech (případně chodbách) jednotlivých bytů, je na anhydritovou podlahu, položena lamelová plovoucí podlaha (případně nadstandardně zvolený druh podlahoviny) přes tlumící podložku (Mirelon). Ostatní místnosti bytů a společných prostor, jsou kryty keramickou dlažbou. Do konstrukce podlah je zakázáno provádět jakékoliv zásahy. Při vrtání zarážek lze provádět vrtání do hloubky maximálně 40mm, aby nebyly porušeny rozvody topení, studené a teplé vody a elektřiny, které jsou vedeny pod anhydritovými podlahami.)

Uživatel bytu bere na vědomí, že podlahové souvrství nevratně ztrácí svoje mechanické vlastnosti při působení vody.

1. **Střecha**

Konstrukci valbové střechy s malým sklonem tvoří dřevěné sbíjené vazníky. Nepochozí část střech je izolována hydroizolačním souvrstvím z materiálů fy, FATRA, která byla v průběhu výstavby opakovaně odzkoušena na vodotěsnost pomocí dílčích zátopových zkoušek. Z důvodu zabránění poškození izolací je na střechy zakázán vstup nepovolaných osob.

**Upozornění** : Není dovoleno zasahovat do nosných konstrukcí objektu. Do stěn, příček a železobetonových konstrukcí je zakázáno provádět jakékoliv zásahy (např. zasekání dodatečně instalovaných rozvodů, vysekání nik, polic apod.) Před vrtáním do zdí z bezpečnostních důvodů vypněte přívod elektřiny, vody a topení

Uživatel bytu bere na vědomí, že jakékoliv plošné přitížení stropní konstrukce na rámec daný statickým výpočtem dle ČSN pro obytné budovy, který je 150 kg/m2 užitného zatížení jako je např. velkoobjemové akvárium, masivní dlažba apod. musí být před instalací posouzeno statikem objektu. V případě překročení zatížení těmito vlivy může dojít vlivem překročení průhybu stropní desky k poškození návazných konstrukcí stěn a příček.

 **Vnitřní prostory bytu**

**Vnitřní instalační rozvody a jejich umístění**

V konstrukcích stěn, příček, stropů a podlah jsou skryty veškeré vnitřní instalační rozvody – tj. vodovodu, kanalizace, elektroinstalace, vzduchotechniky a vytápění. Dokumentace, podle níž byla tato vedení zhotovena a tzv. dokumentace skutečného provedení, která zachycuje odchylky skutečného provedení od projektem předpokládaného řešení, je podle zvyklostí zpracování dokumentace ve stavebnictví dokumentací schematickou, při které není v jednotlivých výkresech přesná poloha vedení kótována. Pokud by takto měla být zpracována, muselo by se tak stát na zvláštní objednávku. Dokumentace takto zpracovaná by byla poměrně nákladná a nevyvážila by svou nákladností nutnou zvýšenou opatrnost, která je nutná, pokud jakýmkoli způsobem zasahujete do hotových konstrukcí. Těmito zásahy jsou zpravidla vrtání otvorů pro hmoždinky k zavěšování různých bytových doplňků apod. Pokud budete vrtat otvory a budete se chtít vyvarovat nebezpečí poškození instalačních rozvodů – poškození některých rozvodů ohrožuje Vaši bezpečnost – doporučujeme vám postup, při kterém velmi opatrným ručním vysekáním provedete první část otvoru pro hmoždinku ve vrstvě omítky až na vrstvu zdiva. Všechny instalační rozvody ve stěnách jsou zpravidla osazovány těsně pod omítku a po proniknutí omítkou byste na ně narazili.

Instalační rozvody v podlahách jsou zpravidla osazovány výrazně hlouběji a mohou být překryty i více vrstvami různých materiálů. Z uvedeného důvodu vám nedoporučujeme provádět jakékoli navrtávání otvorů do podlah. V nezbytných případech je nutno postupovat ručním, velmi opatrným provedením potřebného otvoru bez použití elektrického nářadí.

Ve všech případech je vhodné před provedením jakýchkoli zásahů do zhotovených stěn vypnout předem hlavní uzávěry vodovodu a u elektroinstalačních okruhů, které nepotřebujete při provádění práce, vypnutí příslušných jističů.

**Tepelně izolační omítky, omítky**

Na mezibytových stěnách jsou provedeny tepelně izolační omítky. Aby tyto omítky plnily svoji funkci je zakázáno do nich jakkoliv zasahovat.

**Malby**

Pokud není zvláštním ujednáním sjednáno jiné provedení, provádíme všechny vnitřní, povrchové úpravy stěn a stropů klasickými materiály, které umožňují při obnově maleb použití jak kaolinových, tak jiných moderních malířských nátěrů bez omezení. Pro první nátěr je vhodné použít páropropustné nátěrové hmoty, aby nebyl brzděn proces vysychání stavby.

První malba, která je provedena na čerstvou omítku bývá rychleji strávena. Proto doporučujeme provést po 3 letech užívání nové vymalování, které již bude trvalejšího charakteru a také zacelí vlasové trhliny vzniklé vyschnutím konstrukcí a dosazováním stavby. Také lze již v této době provádět různé dekorativní malby, nástřiky apod.

 **Vybavení koupelen a WC**

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

Baterie použité v koupelně jsou pákové (pokud si klient nezvolil v rámci nadstandardu jinak). Jednoduchým pohybem tak lze snadno namíchat požadovanou teplotu a množství vody. Baterií vanovou lze napouštět přímo vanu, nebo povytažením páky přepnout proud vody do sprchové hadice. Ovládání splachování WC je umístěno nad WC mísou.

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

Veškeré zařizovací předměty zdravotně technických instalací nevyžadují jinou než běžnou údržbu čištěním. Při něm ale zásadně nepoužívejte přípravky, které jsou připraveny na bázi mechanického čištění - čistící pískové přípravky, přípravky s příměsí čistících písků apod. Přípravky s příměsemi tekutých chemických látek rozpouštějících mastnoty, usazeniny a soli vašim zařizovacím předmětům neškodí. V prvních týdnech a měsících užívání nemovitosti je třeba u baterií vyčistit záchytné sítko u výtoku a u nádržek WC taktéž uzavírací mechanismus.

Zde je především zapotřebí mít na paměti, že jakékoliv zásahy navrtáním poliček apod. jsou dodatečně neopravitelné. Důkladně proto zvažte jakýkoli takovýto zásah. Vzhledem k materiálu těchto stavebních prvků není zapotřebí žádná zvláštní údržba.

V počátku užívání nemovitosti se v novém potrubním systému mohou vyskytnout v menší míře nečistoty, které zanášejí filtry na výtokových bateriích. V případě, že se Vám projeví snížená intenzita přítoků vody, překontrolujte nejprve čistotu těchto dílů.

Zanesení filtrů není závadou ve smyslu záruky prodávajícího ani zhotovitele díla a jejich čištění je považováno za běžnou údržbu.

Po delší době při používání koupelny dochází zejména u sprchových koutů nebo vany v místě styku s vodou někdy ke vzniku černých skvrn ve spárách keramických obkladů, které dokládají, že v koupelně zůstává vyšší, než projektovaná úroveň vlhkosti. Doporučujeme tyto prostory dostatečně intenzivně větrat např. opakovaným spuštěním ventilátoru, také po opuštění koupelny.

Společně s pravidelným čištěním specializovanými prostředky např. typu SAVO, se tyto vlhkostní projevy mohou zmírnit.

Péči o tyto spáry keramických obkladů na styku s vodou je třeba věnovat pozornost také v souvislosti s usazováním vodního kamene z dodávané vody a to specializovanými přípravky. Tyto běžné projevy změny barevnosti spár keramických obkladů v souvislosti s provozem v bytě, proto nejsou důvodem pro reklamaci.

**Vodovodní rozvody**

Vaše jednotka je prostřednictvím společných částí **vodovodního rozvodu** v objektu napojena na veřejnou vodovodní síť. Vodoměr je umístěn ve společných prostorech označených hlavní uzávěr vody. V těchto místech je prováděn odečet spotřeby celého domu. Ohřev teplé užitkové vody se provádí formou dálkového horkovodu přes výměník tepla, který je umístěn v místnosti Pražské teplárenské a.s. Hlavní uzávěry studené vody jsou umístěny v místnosti hlavního uzávěru vody, následně u regulační soustavy a dále u jednotlivých stoupaček v P.P. a jsou řádně označeny. Rozvod teplé vody je možné uzavřít v místnosti Pražské teplárenské a.s. a dále na jednotlivých stoupačkách, které jsou řádně označeny.

Měření spotřeby teplé i studené vody spotřebované jednotlivými majiteli bytů provádí správcovská firma pomocí odečtových vodoměrů, které jsou umístěny v instalačním jádru v koupelně, na WC nebo v komorách společně s bytovými uzávěry přívodu vody. Pro odečet teplé vody slouží vodoměr s popisem červené barvy (vyznačená provozní teplota do 90°C) pro studenou vodu s popisem modré barvy(vyznačena provozní teplota do 30°C).Oba typy vodoměrů jsou bezúdržbové.

Každý byt je osazen dvěma kulovými uzávěry vodoinstalace - pro teplou (červený) a studenou (modrý) vodu. Jednou za tři měsíce je majitel bytové jednotky povinen kulový uzávěr zavřít a otevřít v rámci správné funkce kulového uzávěru. Uzavření těchto ventilů je bezpodmínečně nutné při jakémkoliv zásahu do vnitřních rozvodů v jednotce či v případě havárie.

**Upozorněni**: Při dlouhodobé nepřítomnosti majitele bytu doporučujeme uzavřít přívody teplé i studené vody v revizním otvoru bytové jednotky.

Stoupací rozvody vody (vedené ve společných bytových jádrech) jsou v P.P. opatřeny dalšími uzávěry, manipulace s nimi však přísluší pouze správě objektu.

Páteřní rozvody studené vody a rozvody požární vody umístěné pod stropem P.P. (garáží) jsou proti zamrznuti chráněny topnými kabely. Napájení těchto kabelů je automatické a její správnou funkci kontroluje výhradně správce objektu.

**Elektroinstalace**

Jednotlivé byty jsou napájeny z **bytových rozvaděčů.** V případě, že dojde ke shození (vypnutí hlavního bytového jističe ) vyhledejte příslušný jistič a zapněte jej tlakem na ovládací páčky směrem nahoru. Vlastní jištění bytové jednotky se nachází v pojistkové skříni v chodbě. Automatické jističe jsou označeny a v případě odpojení okruhu jističe jej nahodíme dle výše uvedeného postupu.

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

Doporučujeme před jakýmkoliv povoleným zásahem do stěn a stropů prověřit trasy vedení el. rozvodů pomocí k tomu určených zkoušeček.

V rámci přejímacího řízení obdrží každý majitel kopii výchozí revizní zprávy elektroinstalace bytové
jednotky. V případě jakéhokoliv zásahu do rozvodu elektroinstalací je nutné si nechat zpracovat dodatečnou revizní zprávu a kopii předat správci objektu.

**Problémy s elektroinstalací:** Pokud nefungují zásuvky ve zdi nebo světelné okruhy, zkontrolujte nejprve automatické jističe v chodbě za bytovými dveřmi - zcela je vypněte a zase zapněte, event, i hlavní jistič. Pokud jističe stále vypadávají, kontaktuje laskavě správu objektu, která ve spolupráci s dodavatelem určí typ závady ( může se jednat i o neodborně připojené spotřebiče). V tom případě se nejedná o záruční závadu..

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

**Vytápění**

**Zdrojem tepla** je horkovodní předávací stanice tepla. Stanice je připojena na stávající horkovodní distribuční síť PTAS. Jednotlivé místnosti jsou vytápěny deskovými tělesy. Každý byt je připraven pro dodatečnou montáž měřiče tepla.

Bytové jednotky jsou vybaveny přípravou na umístění měřičů tepla.O umístění měřičů tepla si rozhodne Společenství vlastníků.

Vlastní tělesa jsou opatřena termostatickými hlavicemi, které zajišťují konstantní nastavenou teplotu v místnosti. Správným nastavením a používáním termoregulačních hlavic lze výrazně snížit spotřebu tepla v objektu a tím i výši plateb za teplo. Před každou topnou sezónou je nutno zkontrolovat a odstranit případné zavzdušnění otopných těles v jednotce a provést kontrolu odvzdušňovacích ventilů, v těchto případech se prosím obraťte na správu objektu.

Při poškození či poruše odvzdušňovacích ventilů hrozí nebezpečí vyplavení bytové jednotky.

**Okna, dveře**

**Hlavní vchodové dveře** jsou dvoukřídlé prosklené z hliníkových izolačních profilů s přerušeným tepelným mostem zasklené bezpečnostním dvojsklem. Veškerá okna a balkónové dveře jsou navrženy plastové (zasklené izolačním dvojsklem s min. hodnotou U=1,2 W/m2K. Bytové vnitřní dveře jsou převážně hladké foliované do obložkových zárubní.Obložkové zárubně jsou slícovány s podlahou a proto je nutné zabránit vodě stojící na podlaze a uklízet podlahy pouze vlhkým hadříkem. Dveře ve společných prostorech jsou hladké, plné, dřevěné (foliované) nebo plechové (nástřik). Jsou zabudované v ocelové zazdívací zárubni. Požární odolnost a vybavení dveří respektuje požárně bezpečnostní řešení.

Pokyny pro bezpečný provoz a obsluhu oken jsou uvedeny v příloze

Vstupní bytové dveře bezpečnostní třídy II., v ocelové zárubni, jsou jako celek včetně příslušenství atestovány jako bytový protipožární uzávěr s předepsanou odolností - certifikát shody a návody k obsluze a údržbě jsou umístěny v příloze Návodu k užívání bytové jednotky.

Okna a balkónové dveře z plastových profilů jsou konstrukcí nevyžadující dlouhodobě údržbu kromě běžného čištění a seřízení. Pouze u pohyblivých částí kování se doporučuje 1x ročně jejich seřízení a promazání – použít je možno technickou vazelínu a silikonový olej. Při čištění a užívání je nutno dbát na to, aby plastové profily nebyly mechanicky poškozeny – oprava poškozených povrchů profilů zcela úspěšně není možná. Po určité době užívání je v některých případech nutné seřídit kování, kterým se upraví případné svěšování okenních a dveřních křídel.

**Upozornění:** V případě výměny vstupních bytových dveří je bezpodmínečně nutné dodržet předepsanou požární odolnost dveří (označení na štítku) a jejich komponentů a tento záměr bezpodmínečně odsouhlasit se správcem objektu. Při změně musí být zachován stávající vzhled společných prostor.

**Balkony, terasy**

Balkony tvoří prefabrikovaná konstrukce (vynesená ISO nosníky). Terasy tvoří monolitická konstrukce. Povrchová úprava přístupných částí teras je provedena z betonové dlažby. Zbylé části jsou provedeny se zelení. Majitelé bytových jednotek se zahrádkou jsou povinni provádět běžnou údržbu (sekání,zavlažování zeleně apod) a dále jsou povinni uzavírat přívod vody v zimním období. Povolené zatížení zahrad je maximálně 200 kg/m2 a povolená zatížení teras je maximálně 200 kg/m2. Na zahrádkách je umístěna průběžná izolace, která je po obvodě atik odvodněna vnitřními plastovými vpustěmi.Zahrádky nejsou určeny k pěstování plodin (hrozí prorůstání kořenů izolací).

**Upozornění: Není povoleno** odvodňovací vrstvu a spáry jakkoliv upravovat, odvodňovací funkce

musí zůstat zachována. Dále je zakázáno manipulovat s otevřeným ohněm i odhazovat na terasy

nedopalky z cigaret, jakožto i zasahovat do konstrukce balkonů, teras a zahrad.

**Není povoleno** instalovat zařízení nebo konstrukce, která by jakýmkoliv způsobem mohla poškodit či

negativně ovlivnit hydroizolační schopnost stavby či stabilitu podzemních konstrukcí, nebo omezit

světelné parametry pro ostatní bytové jednotky či soukromé zahrady.

**Není povoleno** provádět terénní úpravy na pozemcích soukromých zahrádek ve smyslu změn

(významné navýšení či zmenšení) tloušťky navržené skladby zahradního substrátu, které může vést k

omezení funkčnosti zahradního substrátu a řízeného odvodu vody z úrovně stropu.

Obvodový zateplený fasádní plášť, dostupný z balkonů a teras, svou konstrukcí neumožňuje kotvení předmětů (sušáky na prádlo, sat. antény, klimatizace apod.). Jakýkoliv zásah do pláště je zakázán. Opravy hydroizolace způsobené nesprávným užíváním |sou finančně velmi náročné a v případě prokázání poškození majitelem je nelze považovat za záruční vadu.

Nedoporučujeme zatěžovat vnější oplechování těžkými předměty, případně na ně šlapat. Prohnutí vnějšího oplechování (parapety, atiky, prahy) nemá vliv na jejich funkčnost.

**Televizní a telefonní přípojka, domácí telefon, přístupový systém**

Součástí bytových rozvodů je zároveň rozvod kabelové televize a internetu. Pro zajištění příjmu je nutno uzavřít dohodu s provozovatelem firmou Connect plus s.r.o.. Instalaci je nutno konzultovat s odbornou firmou.

**Domácí telefon** - spojení s případnou návštěvou je zajištěno pomocí domácího telefonu. Další pokyny k obsluze domácího telefonu jsou umístěny v příloze. Zvonkové tablo se nachází u vstupních dveří jednotlivých sekcí, poloha zvonku je označena číslem bytu. Označte, prosím, vizitku pomocí samolepicí popisky, po zabydlení objektu správce zajistí definitivní popis dle Vašeho označení pod plastový kryt. Vrata se ovládají pomocí dálkového ovladače.

**Přístupový systém** - přístup do budovy je umožněn pomocí klíče. V případě zájmu přikoupení ovládacího zařízení je nutno kontaktovat správce objektu.

Na balkony a fasádu je zakázáno montovat jakékoliv zařízení např. satelitní paraboly, antény, markýzy atd.

**Zámečnické konstrukce**

**Zámečnické konstrukce** - zábradlí, dělící stěny, ploty, schody nevyžadují zvláštní údržbu s výjimkou případů, ve kterých dojde k poškození - odření vrchních povrchových úprav. Ty je nutné okamžitě opravit a zabránit tak možnosti vzniku koroze. Veškeré venkovní zámečnické konstrukce jsou provedeny v žárovém pozinku.

Vnitřní ocelové konstrukce (ocelové zárubně) jsou natírány běžnými nátěrovými hmotami. V současném trendu se dává přednost nátěrovým hmotám vodou ředitelným. Při údržbě a obnově nátěrů je možno postupovat standardními postupy dle návodů výrobců.

**Upozornění**: Je zakázáno uvolňovat či jinak manipulovat se šrouby a nýty, které slouží k uchycení či spojení prvků zábradlí.

**Vzduchotechnická zařízení**

Digestoře v kuchyních bytů musí být vybaveny vlastním odtahovým ventilátorem se zpětnou klapkou. Je třeba mít na paměti, že Váš výběr odsavače kuchyňských par musí odpovídat výkonu pro jeho umístění ve vícepodlažním bytovém domě, který je mnohem nižší, než v případě jediné digestoře pro kuchyně v rodinném domě. Zpětná klapka v případě použití digestoře s vyšším výkonem než cca 150-200 m3/hod. neudrží tento zvýšený přetlak ventilátoru a dojde ke vniku zápachu do jiných bytů na společném stoupacím potrubí. Nelze potom takový stav nepohody považovat za vadu rozvodů, ani uplatnit jako reklamaci. Dále je v bytové jednotce umístěn odtahový ventilátor v koupelně a WC.Ventilátor je vybaven doběhovým relém s možností nastavení doběhu od 0 do 15 min.

**Plovoucí podlahy, koberce, vinyly**

Zásady údržby plovoucích podlah, koberců a vinylů jsou v příloze.

**KAPITOLA 2: SPOLEČNÉ PROSTORY**

**Chodby, schodiště**

**Chodby** a **schodiště** mají zároveň funkci chráněných únikových protipožárních cest typu B. Z tohoto důvodu je zakázáno v těchto prostorách skladovat jakýkoliv materiál či odpad, který by omezoval či zužoval průchozí profily. Dbejte laskavě na dodržování základních hygienických pravidel při pohybu po společných prostorách (kouření, dodržování čistoty, zbytečný hluk apod.). Veškeré opravy společných prostor (poškození vandaly či krádeže ) budou hrazeny ze společných fondů Vás všech. Osvětlení na chodbách a schodištích je zajištěno pohybovými čidly.

**Sklepy**

Sklepy jsou umístěny v P.P. Jednotliví majitelé jsou odpovědni za to, že ve sklepích nebudou skladovány hořlavé, výbušné, toxické či jinak nebezpečné látky nebo pneumatiky. Obecně pak je v těchto prostorách nutno udržovat pořádek.

**Garáže**

* 1. a 2. P.P. pod objektem se nachází společné části domu, tj. garážová stání (dále jen „garáže"). Přístup do garáží je jednak pomoci výtahu, jednak po schodišti a vjezdovými vraty. V prostoru garáží se nachází řada důležitých zařízení, která přímo zajišťují provoz celého objektu. V prostoru garáží nesmí být skladovány hořlavé, výbušné, toxické či jinak nebezpečné látky. Označení jednotlivých stání je na zemi. Vrata do garáží jsou automatická, ovládaná pomocí dálkového ovládání. V případě výpadku elektrického proudu či při poruše pohonu vrat je lze otevřít ručně po odblokování pohonu. Osvětlení v garážích se spíná pomocí pohybového čidla. Odvětrání garáží zajišťuje přirozené provětrání podporované vzduchotechnickým zařízením. V případě, že koncentrace CO překročí stanovenou únosnou mez, je spuštěno vzduchotechnické zařízení.

**Upozornění**: Pro zachování výše popsaných funkcí je zakázáno zakrývat ventilátory, výdechy, čidla CO.

**Upozornění** :

Z hlediska veřejného zdraví, bezpečnosti a udržení standardu užívání musí čistotu společných prostor garáží, především výjezdů, vstupů, chodeb apod. udržovat všichni uživatelé. Každý, kdo způsobí znečištění prostor garáží, je povinen jej ihned odstranit.

Majitelé jsou povinni zajistit, aby ve stáních nebyly skladovány žádné zápalné, hořlavé, výbušné či jinak nebezpečné látky.

V prostoru garáží je zakázáno kouřit a konzumovat alkoholické nebo omamné látky.

V garážích není povolena servisní ani jiná údržbová činnost na vozidlech.

Vlastníci a uživatelé jsou povinni chránit vnitřní zařízení před poškozením či krádeží. V případě, že zjistíte

nesrovnalosti ve vybavení (např. ukradené hasící přístroje nebo hydrantové hadice), kontaktujte laskavě správu objektu.

Zvláště v zimním období očistěte automobily od sněhu, nečistot a bláta.

Maximální povolená rychlost činí 5 km/hod.

Dbejte všech dopravních značek umístěných před vjezdem do garáží.

Ke každému stání je jedno ovládání.

**Výtahy**

Hlášení poruch výtahů - v případě, že by došlo k uvíznutí osoby **ve výtahu** během jízdy, je možno použít tlačítka v kabině které jednak akusticky upozorní na poruchu ostatní uživatele, jednak umožní telefonické spojení s dispečinkem servisu výtahů.

V případě výpadku elektrického napětí a vypuknutí požáru sjede výtah pouze o jedno podlaží níže a otevře se. Tento výtah není možno použít pro evakuaci osob v případě požáru.

**Upozornění:** Dbejte pokynů výrobce k obsluze výtahů. Je zakázáno jakýmkoliv způsobem omezovat zavírání dveřních křídel či výtah přetěžovat, případné závady nelze uznat jako záruční.

**Likvidace domovního odpadu**

**K ukládání domovního odpadu** slouží kontejnery instalované před objektem. Příslušná odborná firma provádí sběr domovního odpadu. Poplatek za sběr, odvoz a likvidaci domovního odpadu je stanoven podle příslušného prováděcího předpisu a bude správcem vyúčtován jednotlivým majitelům jednou ročně.

Za domovní odpad se považuje odpad z běžného provozu domácnosti. Za domovní odpad se nepovažují obaly, vyřazené ošacení, větší předměty, nábytek a jeho součásti apod. Tento odpad je povinen uživatel likvidovat na vlastní náklad prostřednictvím k tomu zřízených sběren.

Dle schváleného kanalizačního řádu, který je k dispozici u správce objektu je např. přísně zakázáno umísťovat a používat v bytech drtiče kuchyňského odpadu. Nerespektování tohoto zákazu může způsobit škodu na zařízení čistírny odpadních vod a zanesení odpadního kanalizačního potrubí.

**Upozornění:** Vyzýváme tímto majitele k dodržování obecných zásad při likvidaci domovního odpadu. Zvláště v počátečním období při stěhování v objektech vznikají v různých zákoutích neřízené skládky obalů kartonů apod., které velmi rychle přerůstají v těžko řešitelný problém.

**Instalované protipožární zařízení**

Základní funkci plní požárně chráněná úniková cesta - chodby a schodiště („CHÚC"). V objektu BYTOVÉHO DOMU je navržena jedna chráněná úniková cesta typu B, která je oddělena od ostatních požárních úseků. Pro zajištění větrání v případě požáru je nutno ručně otevřít obě části okna na podestách.

Prostory CHÚC jsou s nouzovým osvětlením s vlastním záložním zdrojem 60 minut. Chráněné únikové cesty typu „B" ústí na volné prostranství.

**Upozornění:** Dveře na únikových cestách v objektu je zakázáno zamykat.

**Upozornění:** Je zakázáno zamykat všechny dveře oddělující jednotlivé požární úseky. Toto nařízení se se týká vstupních dvéří, dveří do jednotlivých chodeb vč. dveří do garáží. Osvětlení zajišťují nouzová osvětlovací tělesa. Součástí protipožárních zařízení jsou rovněž hasící přístroje a hydranty s hadicemi. Kontrolujte laskavě vizuálně jejich umístění a v případě, že zjistíte jejich poškození či odcizení, ihned kontaktujte správu objektu. Návod na použití je součástí těchto zařízení. Nepodceňujte funkci těchto zařízení prvního zásahu, při vzniku požáru můžete jejich vhodným použitím zabránit vzniku větších škod. Veškerá výše uvedená zařízení podléhají systému pravidelných kontrol a revizí, které je správce objektu povinen zajistit.

**Místnost rozvaděčů**

V místnosti rozvaděčů jsou umístěny veškeré elektroměry.

**KAPITOLA 3: KUCHYŇSKÉ LINKY A DODATEČNÉ ÚPRAVY V BYTOVÝCH JEDNOTKÁCH**

Jako vlastník bytové jednotky jste oprávněn provádět stavební úpravy a rekonstrukce své bytové jednotky podle svého přání za podmínky dodržení platných prováděcích předpisů a stavebních norem. Ve specifických případech je nutno žádat o vydáni stavebního povolení či podat na příslušný stavební úřad oznámení. Společenství vlastníků je v těchto případech účastníkem stavebního řízení a doporučujeme Vám Váš záměr předem projednat se zástupci Společenství vlastníků. Pokud práce, jejichž provádění plánujete, vyžadují úpravy technické infrastruktury v rámci společného vlastnictví prostor Vaší budovy (majetek který není ve Vašem výlučném vlastnictví), musíte si zajistit u správce objektu, popř. Společenství vlastníků souhlas s provedením těchto prací. Každý z Vás si bude po převzetí bytu 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 specifikována v předchozím textu, pro přehlednost je zrekapitulujeme na příkladu kuchyňské linky:

Jsou zakázány 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 a jejich váha musí odpovídat max. možnému zatížení příčky tj. 0.40 kN/bm.

Je nutno respektovat ochranná pásma rozvodů elektro, všechny zásahy do elektrorozvodů podléhají

vydání nové revizní zprávy.

Nově instalované vnější rozvody vody a kanalizace musí být řádně odzkoušeny. V případě jejich selháni

hrozí riziko škod nejen ve Vaší bytové jednotce, ale i na jednotkách sousedních!

Napojení digestoře, která musí být opatřena zpětnou klapkou, provést pomocí ohebné nehořlavé Sono

potrubí v délce min 500mm, či jiného materiálu zabraňujícího přenosu ohně a hluku do sousední jednotky.

**Následující práce, úpravy, opravy a údržba uvnitř Vaší bytové jednotky musí být před prováděním ohlášeny správci objektu:**

opravy, odstraňování a změny obkladů v koupelně, aby se zabránilo poškození izolace proti vodě,
změny vchodových dveří do bytu,

veškeré práce související s rozvody vody, topení, kanalizace, či elektrickými instalacemi,

veškeré práce související s exteriérem objektu.

Provádění schválených stavebních prací uvnitř jednotek a společných prostor budovy je povoleno od pondělí do pátku v době od 8.00 do 19.00 hod. Práce prováděné dodavateli majitelů jednotlivých jednotek podléhají záruce těchto dodavatelů a dotčené konstrukce jsou tímto vyčleněny z celkové záruky na dílo, poskytované naší společností.

Doba nočního klid je od 22:00 do 6:00 hodin.

**KAPITOLA 4: STAVEBNÍ FYZIKA**

**Technické řešení všech konstrukčních prvků a jejich sestav, ze kterých se nemovitost skládá, je na úrovni technického poznání doby, ve které byl zpracován projekt nemovitosti a probíhala její výstavba. Tato časovost technické úrovně poznamenává především jednotlivé výrobky, z nichž se nemovitost skládá. Bez ohledu na to ale platí obecné zákonitosti stavební fyziky, tepelné techniky, akustiky, požární bezpečnosti a celé řady disciplin technických věd souvisejících s výstavbou, při jejichž respektování vznikají základní předpoklady dlouhodobé správné funkce nemovitosti a naopak při jejich systematickém porušování k jejímu celkovému nebo dílčímu znehodnocování. Z těchto obecných zásad považujeme za nutné upozornit na nejzávažnější, za které považujeme níže uvedené:**

 **Vlhkost a zacházení s ní**

Vaše nemovitost byla zhotovena klasickými stavebními technologiemi, při nichž se do konstrukce vnáší vysoké množství vody (záměsová voda do betonových konstrukcí, malt, omítek, voda použitá k ošetření tuhnoucích směsí atd.). Zbytková vlhkost, která v dokončené nemovitosti je v okamžiku předání a počátku užívání, je zpravidla vyšší než dlouhodobě stabilizovaná vlhkost. Musí být Vaším zájmem proces stabilizace vlhkosti zkrátit. Toho je možno dosáhnout především:

* intenzivním větráním, při čemž je účinnější opakované krátkodobé větrání plným otevřením oken než dlouhodobé s malou účinností větrání štěrbinami (pootevřenými okny), nejlépe kompletní výměnou celkového objemu vzduchu obytné místnosti každé dvě hodiny
* mírným zvýšením teploty vytápění v prvním zimním období o 1 – 2 °C oproti standardu vytápění v příštích zimních obdobích
* omezením používání vodních nádrží ( akvária apod.), velkého množství živých rostlin, zvlhčovačů vzduchu apod. v prvním roce užívání
* vyloučením sušení prádla na radiátorech ústředního vytápění nebo jinde v bytě
* vyloučením zastavování velkých ploch obvodových zdí velkoplošným nábytkem
* postavením nábytkových dílů k obvodovým stěnám s mezerou mezi stěnou a zády nábytkových dílů min. 50 mm s možností cirkulace vzduchu v této mezeře postavením nábytku na podstavci (nejlépe na nohy nikoli na sokly)
* vyloučením situování velkoplošných dekorativních předmětů na obvodových stěnách
* vyloučením provádění (umělecké) nástěnné malby. Prodávající ani zhotovitel nenese odpovědnost za případné škody na takovýchto malbách provedených uživatelem bytu v průběhu prvních dvou let po předání bytu, jelikož stěny musejí vysychat a čerstvé omítky stráví první malbu
* systematickým užíváním instalovaných elektrických ventilátorů (odsavač par v kuchyních, ventilátory na WC a v koupelnách) především při činnosti, při níž se vnitřní vlhkost zvyšuje
* doporučujeme použití sušiček prádla nebo sušení prádla mimo byt.

Častým omylem je představa, že v zimním období se stavba nedosušuje a dosušení se odkládá na letní období a zvýšené přirozené větrání. Naopak, v zimním období je relativní vlhkost vnějšího ovzduší nízká, Intenzivním krátkodobým větráním místností vyměníme teplý vzduch za chladný s nízkým obsahem vlhkosti. Jeho schopnost pojmout vlhkost zvýšením teploty na teplotu vytápěné místnosti je vysoká. Opakování cyklu krátkodobého větrání v zimním období je vysoce účinným opatřením k eliminování zbytkové vlhkosti novostaveb.

Snažte se užíváním a větráním uzavřených prostor o to, aby vnitřní relativní vlhkost nekolísala v širokých mezích ( o více než +- 20 max 25 %).

 **Vliv vlhkosti na konstrukce**

Zatím co některým stavebním konstrukcím vlhkost neškodí či přímo prospívá (např. betonovým konstrukcím), na některé se projevuje nepříznivě. Jedná se zvláště o konstrukce, na něž byly použity přírodní organické materiály, K nim patří např. některé materiály pro vnitřní malby, lepidla pro tapety a dřevěné konstrukce. U povrchových úprav stěn se v kombinaci vlhkosti a dalších vlivů mohou vyskytnout plísně. Zbavit se výskytu plísní je možno eliminováním prostředí pro jejich vznik. Plísně ke svému vývinu potřebují především vlhko, přiměřenou teplotu, vyživující podklad a klidné ovzduší.

Vlhka se můžeme zbavovat zintenzivněním větrání, pokud jeho zdrojem není technická závada ( špatná izolace objektu proti zemní vlhkosti, zatékání srážkových vod nebo vadným trubním rozvodem). Přiměřenou teplotu zpravidla neovlivníme. Vyživujícím podkladem jsou organické látky, vyskytující se v některých prostředcích pro vnitřní malby a nátěry, lepidlech pro tapety apod. Informujte se při nákupu malířských potřeb a lepidel o tom, zda potřeby, které budete používat, jsou z hlediska rizika stát se zdrojem výživy pro plísně nebezpečné či nikoli. Se zvláštním důrazem je nutno tuto okolnost posoudit při povrchových úpravách stěn nesnadno přístupných, nekontrolovatelných – zpravidla to bývají obvodové stěny spíží, stěny obytných místností velkoplošně obestavěné nábytkem bez vytvoření mezery mezi nábytkem a obvodovou stěnou, obvodové stěny opatřené velkoplošnými dekorativními prvky apod. Nepříznivě na výskyt plísní působí obecně pohyb vzduchu. V této souvislosti znovu doporučujeme intenzivní krátkodobé opakované větrání a řešení interiérů takovým způsobem, aby zejména obvodové stěny měly možnost být při větrání omývány vzduchem.

U dřevěných konstrukcí je vliv vlhkosti na jejich kvalitu ovlivněn mnoha faktory – stupněm vlhkosti, druhem použitého materiálu, skladbou dřevěné konstrukce, ochranou konstrukce před jejím instalováním a bezprostředně po instalaci následnou údržbou. Je si nutno uvědomit, že dřevo není mrtvý materiál a jako takový na vlhkost přirozeně reaguje. Nikdy neočekávejte, že se dřevěná konstrukce bude chovat jinak. Vlivy uvedené v předchozím se na každé dřevěné konstrukci musí zákonitě projevit a to způsobem který podle intenzity těchto vlivů může být neznatelný nebo výrazně horší. Nelze očekávat, že se u dřevěných konstrukcí nikdy neobjeví dilatace jednotlivých částí, ze kterých je konstrukce sestavena, vlivem kolísající vlhkosti a teploty a je nutno se smířit s tím, že tyto dilatace se mohou projevit např. malými spárami mezi jednotlivými profily okenních a dveřních konstrukcí podlahových dílců apod. Pokud jsou tyto spáry v mezích přirozených vlastností použitých materiálů, nelze je chápat jako závadu, ale jako přirozenou vlastnost materiálu, který byl pro konstrukci použit.

**Tepelné dilatace a smršťování materiálu**

Každý stavební materiál mění svůj objem v závislosti na změnách teplot. U některých stavebních materiálů, jako např. u betonových konstrukcí, zdících materiálů, omítek apod. se navíc projevuje tzv. smršťování, což je zmenšení objemu vlivem nabývání pevnosti po vyrobení a ustálení vlhkosti. K eliminování závažných nepříznivých vlivů na statickou bezpečnost a kvalitu staveb se v konstrukcích navrhují dilatační spáry. Eliminovat všechny vlivy ze změn objemů stavebních materiálů vlivem změn teplot prakticky nelze.Přestože většina dotvarování a smršťování již proběhla, je možné že se objeví v konstrukci trhlinka. Stavební konstrukce se chovají zcela přirozeně a mnohdy si vytvoří v nejslabším článku dilatační spáru přirozenou cestou. Samovolně vzniklá dilatační spára, která nemá vliv na statickou bezpečnost díla, není závadou. Pokud vadí při užívání z provozních nebo estetických hledisek, je ji možno buď cíleně přiznat nebo ji překrýt vhodným konstrukčním prvkem. Na trhu existuje široká řada výrobků k těmto účelům vyvinutým. Obrátíte – li se na odborníka, jistě Vám vhodně poradí. V žádném případě neočekávejte, že samovolně vzniklou dilatační spáru můžete trvale zlikvidovat vyplněním této spáry pevným materiálem.

Jsme přesvědčení o tom, že nemovitost, kterou jste převzali, byla z tohoto pohledu navržena a zhotovena správně.

Poněkud jiným způsobem se chovají klasické vnitřní omítky, u nichž se dilatace smršťováním projevují ve zvýšené míře, zatím co tepelné dilatace minimálně. U vnitřních omítek je možné, že se ještě po předání díla objeví lokálně vlasové trhlinky, které svědčí o procesu smršťování. Tyto trhlinky je možné zpravidla úspěšně zapravit při prvním opakovaném malování.

**Sedání a dotvarování stavby**

Každá stavba v závislosti na základových poměrech vlivem své hmotnosti prochází procesem sedání. Velikost sedání může být od několika milimetrů až k několika centimetrům. Vyšší hodnoty sedání nastanou zcela výjimečně a to zpravidla pří nedokonalém průzkumu základových poměrů, nevhodném staveništi, nekvalifikovaně zpracovanému projektu a kombinaci těchto vlivů. Pří rovnoměrnosti základových poměrů a správném návrhu stavby dojde zpravidla k rovnoměrnému sedání stavby jako celku, které se prakticky nijak nepříznivě neprojeví. Při nerovnoměrnosti základových poměrů a komplikovaných řešeních staveb se řadou technických opatření snaží vždy projektant a zhotovitel stavby rovnoměrnost sedání navodit. Převážný podíl sedání stavby se odehrává v průběhu zhotovování hrubé stavby. Pouze menší podíl se odehrává po jejím dokončení. I minimální pohyby stavby vlivem sedání se mohou projevit např. vlasovými trhlinkami v omítkách. Tyto trhlinky se zpravidla podaří natrvalo odstranit při prvním následném malování.

**Vlasové trhlinky, vzniklé z důvodu vysychání konstrukcí, tepelné dilatace a smršťování materiálů, stejně jako vlasové trhlinky, vzniklé sedáním a dotvarováním stavby v počátečních 2-3 letech užívání nemovitosti jsou zcela přirozeným jevem a nemohou být tudíž předmětem uplatňování reklamací. V zájmu našeho bezkonfliktního jednání v průběhu záruční doby je nutno tuto skutečnost z Vaší strany akceptovat.**

**KAPITOLA 5: ZÁRUKY A REKLAMACE**

**Záruky na bytovou jednotku**

Pro rozsah záruk za případné Vady na Vaší bytové jednotce je rozhodující kupní smlouva, na jejímž základě jste bytovou jednotku nabyli.

Provedením oprav záručních vad je pověřena společnost IMOS Brno, a.s., se sídlem Olomoucká 174, 627 00 Brno

Záruka se nevztahuje na závady způsobené nesprávným užíváním bytové jednotky a na práce provedené třetími osobami bez pověření společnosti.

**Délka záruky**

Za vady na bytové jednotce je prodávajícím (společností První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s.,) poskytnuta záruka v délce 24 měsíců, která počíná běžet ode dne, kdy proběhne/proběhlo převzetí bytové jednotky.

Pro vznik nároků z případných vad je rozhodné datum jejich uplatnění, nikoliv datum jejich vzniku.

**Závady na něž se nevztahuje záruka**

Na závady, související se stavebními nebo montážními zásahy, které nebyly schválené společností První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s.,. nebo byly způsobeny nesprávným či jiným než běžným užíváním jednotky, se záruka nevztahuje. Záruka se rovněž nevztahuje na závady způsobené nesprávným užíváním jednotky a jejího vybavení, zejména užíváním v rozporu s návody na užívání přístrojů, zařizovacích předmětů a dalšího instalovaného vybavení.

**Výskyt vad a uplatnění záruky**

Zejména během prvního roku po stavebním dokončení jednotky může z důvodu postupného „dotvarování stavby" z důvodu postupných reakcí použitých materiálů na sezónní klimatické změny, docházet k výskytu u novostaveb běžných vad, které se mohou projevit např. prasklinami v omítkách apod. Ve druhém a třetím roce po dokončení stavby se tyto jevy obvykle stabilizují.

Společnost První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s., je samozřejmě připravena zajistit případnou opravu výše uvedených vad, stejně jako opravu dalších vad, které se případně mohou v záruční době vyskytnout.

V případě výskytu vad prosím postupujte v souladu s níže uvedeným reklamačním řádem. Zástupce společnosti IMOS Brno, a.s. nebo pracovníci obchodního oddělení společnosti První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s.,. Vám budou připraveni vyjít vstříc. V případě, že se na uplatněnou vadu nebude vztahovat příslušná záruka, budou Vám sděleny odpovídající důvody a navrženy možnosti dalšího postupu.

V případě řešení reklamovaných vad jste povinni vpustit pověřenou osobu do interiéru i exteriéru bytu.

**Včasné uplatnění záruky**

Záruku je třeba v souladu s reklamačním řádem uplatnit bez zbytečného odkladu po zjištění vady, tak aby
bylo možné vadu odstranit v co možná nejkratší lhůtě a zabránit tak dalším možným škodám.

**Organizace a doba provádění oprav**

S výjimkou naléhavých oprav (viz. dále) budou opravářské práce týkající se záručních vad prováděny během pracovní doby **(Po-Pá, od 9.00 do 16.00 hod.).**

V souvislosti s odstraňováním vad jednotek a společných prostor domu si Vás dovolujeme požádat o vstřícnost a součinnost, zejména v případě nezbytnosti umožnění přístupu do Vámi užívaných prostor. Vhodný termín provedení oprav s Vámi v takovém případě bude samozřejmě předem projednán.

V závislosti na povaze opravované vady může z důvodů na straně dodavatelů dojít k určitým prodlevám při zajištění nezbytných materiálů a náhradních dílů. Časový plán oprav může být samozřejmě ovlivněn i povahou řešeného problému či klimatickými podmínkami. V takových případech Vás prosíme o shovívavost a pochopení. O příslušném vývoji a změnách v harmonogramu oprav budete samozřejmě informováni.

**Potvrzení o provedení opravy**

O provedení opravy je vždy nutné sepsat a podepsat příslušný protokol.

**Naléhavé opravy - havarijní situace**

Jestliže výskyt vad bezprostředně vyvolá riziko vzniku dalších škod na majetku, požadujte provedení naléhavé opravy.

Vaše požadavky na provedení naléhavých oprav jsou řešeny, jakmile příslušnou vadu oznámíte.

V případě havarijních situací je třeba vždy ihned podniknout kroky vedoucí ke snížení případně hrozících škod (například uzavření hlavního uzávěru vody v případě vodovodního potrubí, apod.) a neprodleně závadu nahlásit.

**Havarijní služba**

Během pracovní doby (pondělí až pátek 8.00-16.00), v případě potřeby naléhavých oprav volejte: p.Ondřej Hůrka – 731 150 534

Správce objektu: Janda Libor – 775 351 315

V mimopracovní době v případě potřeby naléhavých oprav volejte: Korbář Vladimír – 775 360 927

**Problémy, které vyžadují naléhavé opravy**

Abychom Vám pomohli při rozhodování o to, zda Váš problém vyžaduje nutný zásah havarijní služby, připravili jsme demonstrativní výčet situací, které jsou typické považovány za naléhavé:

**Elektřina:**

Jestliže dochází k jiskření a elektrickým zkratům.

**Vodovodní potrubí:**

Havárie vodovodního potrubí ( prasklé či jinak poškozené potrubí, jestliže vodu lze zastavit pouze

uzavřením hlavního ventilu pro přívod vody v jednotce, eventuelně na hlavním stoupacím vedení, což má

za následek znemožnění používání záchodu a pitné vody).

**Kanalizační potrubí:**

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

**Vytápění a ohřev TUV:**

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

**Reklamační řád**

**Obecná ustanovení**

Reklamační řád informuje v souladu s příslušnými právními předpisy o podmínkách a rozsahu odpovědnosti prodávajícího, tedy společnosti První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s., za vady prodané bytové jednotky.

Reklamační řád dále stanovuje způsob a místo uplatnění práv vyplývajících ze záruky poskytnuté prodávajícím (uplatnění reklamace), včetně uplatnění příslušných nároků kupujících.

Reklamační řád se vztahuje na případy uplatnění práv vyplývajících ze záruky poskytnuté společností První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s. za vady bytových jednotek a nebytových jednotek, jejich příslušenství, společných prostor příslušné budovy a příslušného pozemku, na němž budova stojí.

**Místo a forma uplatnění reklamace**

Zákazník uplatní reklamaci písemně a to formou doporučeného dopisu adresovaného prodávajícímu na adresu společnosti:

První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s.

## Koněvova 2660/141, PSČ 130 00 Praha 3, Žižkov

k rukám:

Ondřej Hůrka,

jako doplňující způsob, neformálně pro urychlení věci lze též mailem na adresu:

reklamace@mkdevelopment.cz

V případě neformálního nahlášení naléhavé opravy je třeba nejdéle do tří dnů ode dne jejího neformálního nahlášení oznámit společnosti První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s.příslušnou vadu rovněž písemně, t.j. způsobem stanoveným v úvodu tohoto článku.

**Reklamace musí obsahovat:**

jméno a příjmení kupujícího, je-li fyzickou osobou a obchodní firmou (název a IČ), je-li právnickou osobou, včetně označení kontaktní osoby, telefonické, emailové spojení s termínem možného kontaktu,

kontaktní adresu,

 adresu místa – číslo jednotky

podrobný popis reklamované závady s přesnou specifikací místa (popř. foto) podpis a datum.

**způsob vyřízení reklamací**

Bez zbytečného odkladu po uplatnění záruky a posouzení příslušného nároku společnosti rozhodne o tom, zda reklamaci uznává, případně jakým způsobem bude reklamace vyřízena či zda reklamaci neuznává.

**nároky vyplývající z odpovědnosti za vady**

Uznaná reklamace bude ve spolupráci s kupujícím vyřízena tak, že reklamované vady společnost na svůj náklad odstraní. Odstranění vad bude provedeno na základě dohody uzavřené s kupujícím.

**vyloučení odpovědnosti společnosti za vady**

Kupující má povinnost ohlásit drobné vady v předávacím protokolu.

Společnost neodpovídá za zjevné vady uplatněné v záruční lhůtě, které nebyly v době převzetí věci zaznamenány v předávacím protokolu bytové (nebytové) jednotky či objektu.Společnost neodpovídá za vady, které byly způsobeny jednáním kupujícího, které je v rozporu s obecně závaznými předpisy, za vady způsobené jednáním, jenž se příčí dobrým mravům či zásadám řádného užívání jednotky, dále pak za vady vzniklé jednáním, které je v rozporu s podmínkami uvedenými v příručce uživatele nebo špatnou údržbou či zásahem třetí osoby.

**KAPITOLA 5 - SPRÁVA OBJEKTU**

**Správce - pobočka**

Home & Facility Service v.o.s.

Na Dolinách 188/46

147 00 Praha 4

Tel: 775 360 927, 775 351 315

Email: info@home-service.cz

**Společenství vlastníků**

Jednotky v budově vznikly na základě vkladu příslušného prohlášení vlastníka budovy do katastru

nemovitostí. Vkladem vlastnického práva nabyvatele u prvního převodu jednotky v domě se dům ve vlastnictví dosavadního vlastníka budovy mění na dům s jednotkami ve vlastnictví jejich jednotlivých vlastníků, se spoluvlastnictvím společných částí domu (§ 7 zákona o vlastnictví bytů). Právně podléhá od tohoto okamžiku režimu zákona o vlastnictví bytů.

Společenství vlastníků jednotek vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, včetně původního vlastníka, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí poslednímu z těchto tří vlastníků. Společenství vzniká na základě ustanovení zákona, bez ohledu na vůli jeho jednotlivých členů, aniž by k samotnému vzniku společenství bylo potřeba nějakého přímého právního úkonu jeho členů.

První shromáždění spoluvlastníků se musí konat nejdéle do 60 dnů po vzniku společenství. Na tomto shromáždění spoluvlastníků se schvalují stanovy společenství a volí orgány společenství podle odstavce 7 písm. B) a c) zákona o vlastnictví bytů. Toto shromáždění vlastníků se může konat jen za účasti notáře, který o průběhu, volbě a složení orgánů společenství a schvalování stanov pořídí notářský zápis, jehož přílohu tvoří schválené stanovy společenství. Náklady na činnost orgánů společenství se považují za náklady společenství spojené se správou domu.

Společenství se zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného krajským, resp. městským soudem. Zápis do tohoto rejstříku má deklaratorní charakter, charakter osvědčení existence již existujícího subjektu. I pokud společenství není zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek, existuje a má právo činit právní úkony.

Společenství vlastníků jednotek má omezenou působnost. Je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám (§ 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů). Pokud by společenství učinilo nějaký úkon, který je v rozporu s rozsahem jeho působnosti, potom je tento úkon neplatný. Takové jednání může vést i k povinnosti náhrady škody či trestní odpovědnosti. Společenství tedy zajišťuje pro své členy - vlastníky jednotek výkon některých jejich spoluvlastnických práv na společně vlastněných věcech, čili správu a provoz majetku, který je v jejich spoluvlastnictví.

Smyslem vzniku společenství je správa společných částí domu a výběr a použití finančních prostředků jednotlivých vlastníků potřebných pro tuto správu.

**Odečty**

Pokud v budoucnu společenství vlastníků jednotek nerozhodne jinak, budou odečty měřidel SV, TV v bytových jednotkách prováděny nejméně jednou ročně, a to po ukončení topné sezóny servisní odečítací společností.

**Odstraňování a likvidace domovního odpadu**

Nádoby na tzv. běžný domovní odpad jsou umístěny v místnosti pro odpad v přízemí domu. Příslušná svozová firma na základě pověření MHMP provádí sběr domovního odpadu, a to zpravidla jednou za týden. Poplatek za sběr, odvoz, třídění a likvidaci domovního odpadu je stanoven podle příslušného právního předpisu.

**Úklid společných prostor a garáží**

Hlavní činnosti v rámci úklidu domu jsou v počáteční fázi provozu domu navrženy následovně: frekventované části společných prostor (vstupy, komunikace od vstupů k výtahům, výtahy) zametání a vytírání 1x týdně, ostatní společné prostory (schodiště, chodby) 1x týdně, generální úklid (mytí oken, dveří, svítidel, zábradlí) 2x ročně, kontrola společných garáží a odstranění odpadků, příp. jiného většího lokálního znečištěni, úklid garáží namokro strojem (s vyklizením aut) 1x ročně. Společenství vlastníků může po vyhodnocení počátečního období v součinnosti se správcem domu tento plán optimalizovat podle skutečné potřeby.

**Pravidelné revize**

**V jednotkách:**

Ve všech jednotkách jsou před kolaudací resp. Předáním prováděny příslušné revize a vystaveny odborné revizní zprávy na instalované rozvody inženýrských sítí. Jedná se zpravidla o následující rozvody s těmito doporučenými lhůtami následných revizí či kontrol:

Elektro silnoproud (220 příp. 380 V) od hl. jističe u měřidla 1x za 5 let

Elektro slaboproud (telefony, STA apod.) 1x za 8 let

Rozvody kanalizace - pouze kontrola těsnosti 1x za 10 let

Rozvody vodovodního potrubí - pouze kontrola těsnosti 1x za 10 let

Odsávání VZT 1x za 10 let

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

**Ve společných prostorech:**

Ve společných prostorech až k napojení na jednotlivé jednotky jsou před kolaudací prováděny příslušné odborné revize a vystaveny revizní zprávy na instalované rozvody inženýrských sítí. Jedná se zpravidla o následující rozvody s těmito závaznými či doporučenými lhůtami následných revizí či kontrol:

Elektro silnoproud (220 příp. 380 V) k hl. jističi jednotky 1x za 5 let

Elektro slaboproud (telefony, STA apod.) k odbočce do jednotky 1x za 8 let

Hromosvod - dle instalovaného zařízení 1x za 2-5 let

Výtah 1x za 3 měsíce

Výměníkové stanice 1x za rok

VZT 1x za rok

PO (hasicí přístroje a požární prohlídka) a BOZP 1x za rok

Střešní plášť 1x za 10 let

Rozvody kanalizace - pouze kontrola těsnosti 1x za 10 let

Nové revize nebo odborné prohlídky po uplynutí předepsaných lhůt zajišťuje správce domu na náklady vlastníků. Množství tzv. pravidelných revizí se může lišit podle vybavení nemovitosti. Uvedené lhůty mohou být v průběhu doby prováděcími předpisy změněny.

**Postup při ztrátě klíčů od společných prostor**

Pokud ztratíte klíče od společných prostor Vaší budovy, je nutné tuto skutečnost ihned ohlásit správci majetku. Správce Vám poté zajistí vyrobení a vydání náhradního klíče (klíčů) za úhradu.

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

**Přílohy:**

Návod na údržbu obkladů, dlažeb, sanity

Návod na údržbu plovoucích podlah, koberců a vinylu

Návod na údržbu interiérových dveří

Návod na údržbu plastových oken a dveří

Návod k domovnímu telefonu

Návod k požárním čidlům v bytové jednotce

Certifikát ke vstupním dveřím

Návod na údržbu nástěnného ventilátoru

Revizní zpráva elektroinstalace bytu

Doklad o montáži elektroměru PREdistribuce , a.s.