

jrd



NOVÉ BYTY

Zelená Libuš

PŘÍRUČKA UŽIVATELE BYTOVÉ JEDNOTKY

NOVODVORSKÁ 1070/4,6,8 – PRAHA 4



NOVÉ BYTY

Zelená Libuš

Vážení klienti,

ještě jednou bychom Vám rádi poděkovali, že jste si vybrali bydlení od naší společnosti JRD a stali se novými obyvateli energeticky pasivního projektu **Zelená Libuš**.

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

Věříme, že tato příručka pro Vás bude mít užitečný a pozitivní přínos, abyste si své nové zdravé a úsporné bydlení v bytovém domě **Zelená Libuš** mohli bez starostí užívat.

Přejeme Vám krásné a pohodové bydlení.

Ing. Martin Svoboda
Výkonný ředitel
JRD Development s.r.o.



A. INFORMATIVNÍ ČÁST PŘÍRUČKY

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

B. REKLAMAČNÍ ŘÁD

C. SPRÁVA NEMOVITOSTI

D. OBECNÁ PRAVIDLA PROVOZU A ÚDRŽBY JEDNOTKY A NEMOVITOSTI

- I. Jednotka
- II. Společné prostory
- III. Provádění úprav v jednotkách po předání a převzetí jednotky
- IV. Dětské hřiště
- V. Komunitní zahrádka

E. ZÁVĚREČNÁ ČÁST PŘÍRUČKY

- I. Situace a grafické plány podlaží
- II. Energetická náročnost budovy



A

INFORMATIVNÍ ČÁST
PŘÍRUČKY

ZÁKLADNÍ INFORMACE A DŮLEŽITÉ KONTAKTY



INVESTOR

Rezidence Měcholupy s.r.o.
se sídlem Korunní 810/104
101 00 Praha 10
IČO 27589048
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 117327

Kontaktní údaje

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

DEVELOPER

JRD Development s.r.o.
se sídlem Korunní 810/104,
101 00 Praha 10
IČO 3964990
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 240564

Kontaktní údaje

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

ZHOTOVITEL PROJEKTU

Casta a.s.,
se sídlem Pražská 467, Pražské Předměstí
39701 Písek
IČO 25170058, zapsána v obchodním rejstříku
vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích,
oddíl B, vložka 881

Kontaktní údaje

T +420 382 201 222
E info@castapisek.cz

ADMINISTRATIVNÍ SPRÁVCE

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

Kontaktní údaje

T +420 778 723 666
E kdar@parkers.cz

TECHNICKÝ SPRÁVCE

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

Kontaktní údaje

T +420 773 752 763
E kubena@parkers.cz

POJIŠTĚNÍ

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

Kontaktní údaje

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

Číslo pojistné smlouvy

3951558954



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

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA



Budova má číslo popisné 1070 číslo orientační 4,6,8 (dále jen „**budova**“), stojí na pozemku par. č. 1123/41 a náleží k ní pozemek 1123/44 a 1123/45 (dále jen „**pozemek**“), to vše v katastrálním území Libuš, obec Praha (budova a pozemek společně dále označované jako „**nemovitost**“).

Budova, jednotky, pozemky a společné části budovy jsou vymezeny prohlášením vlastníka ze dne 21.8.2018, ve znění následných změn (dále jen „**prohlášení vlastníka**“), s jehož obsahem jste byli seznámeni před podpisem kupní smlouvy. Úplné znění prohlášení vlastníka je zapsáno ve veřejném seznamu a kopie jeho vyhotovení je uložena u správce budovy a taktéž na klientském portále „**MOJE.JRD.CZ**“.

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

Jednotka č.	Označení jednotky dle prodejní dokumentace	Přiřazený sklep	Označení přiřazeného sklepa dle prodejní dokumentace	Podlahová plocha (m ²)	Spoluvlastnický podíl na společných částech
1				1780,4	17804/69568
111	1.1.01	001.111	S22, P10, GS4	74,3	743/69568
112	1.1.02	001.112	S31, P4, P8, GS27	45,6	456/69568
113	1.1.03	001.113	S6, GS60	84	840/69568
121	1.2.01	001.121	S10, GS33	67,8	678/69568
122	1.2.02	001.122	S23, GS25	45,6	456/69568
123	1.2.03	001.123	S12, GS72	76,7	767/69568
131	1.3.01	001.131	S17, GS71	67,8	678/69568
132	1.3.02	001.132	S2, GS34	45,6	456/69568
133	1.3.03	001.133	S16	51,4	514/69568
134	1.3.04	001.134	S3, GS35	46,8	468/69568
141	1.4.01	001.141	S15, GS36	67,8	678/69568
142	1.4.02	001.142	S4, GS9	45,7	457/69568
143	1.4.03	001.143	S14	51,4	514/69568
144	1.4.04	001.144	S1, GS61	47	470/69568
151	1.5.01	001.151	S18, GS43	67,8	678/69568
152	1.5.02	001.152	S5, GS5	45,7	457/69568
153	1.5.03	001.153	S8, P7, GS46	51,5	515/69568
163	1.6.03	001.163	S24, GS64, GS65	102,8	1028/69568
171	1.7.01	001.171	S25, P11, GS31, GS32	119,9	1199/69568

181	1.8.01	001.181	S26, GS1, GS2	139,9	1399/69568
211	2.1.01	001.211	S46, GS39	64,8	648/69568
212	2.1.02	001.212	S49, GS8	49	490/69568
213	2.1.03	001.213	S52, GS12	48,7	487/69568
214	2.1.04	001.214	S19, GS24	82,5	825/69568
221	2.2.01	001.221	S63, GS63	69,8	698/69568
222	2.2.02	001.222	S27, GS6	49	490/69568
223	2.2.03	001.223	S28, GS7	48,7	487/69568
224	2.2.04	001.224	S62, GS58	75,3	753/69568
231	2.3.01	001.231	S11, GS69	69,8	698/69568
232	2.3.02	001.232	S47, GS10	49	490/69568
233	2.3.03	001.233	S48, GS11	48,7	487/69568
234	2.3.04	001.234	S20, GS30	76,3	763/69568
241	2.4.01	001.241	S21, GS66	69,8	698/69568
242	2.4.02	001.242	S29, GS28	49,1	491/69568
243	2.4.03	001.243	S30, GS29	48,8	488/69568
244	2.4.04	001.244	S66, GS51	75,3	753/69568
251	2.5.01	001.251	S54, GS20, GS21	69,8	698/69568
252	2.5.02	001.252	S43, P6	49,1	491/69568
253	2.5.03	001.253	S65	48,8	488/69568
254	2.5.04	001.254	S55, GS40	75,3	753/69568

261	2.6.01	001.261	S45, GS48	69,8	698/69568
262	2.6.02	001.262	S32	49,1	491/69568
263	2.6.03	001.263	S33	48,8	488/69568
264	2.6.04	001.264	S7, GS62	75,3	753/69568
271	2.7.01	001.271	S42, GS22, GS23	95,8	958/69568
272	2.7.02	001.272	S59, GS49, GS50	99,9	999/69568
281	2.8.01	001.281	S44, P9, GS37, GS38	128,3	1283/69568
282	2.8.02	001.282	S57, GS3, GS55, GS56	103,8	1038/69568
311	3.1.01	001.311	S53, GS19	78,9	789/69568
312	3.1.02	001.312	S34, GS17	45,3	453/69568
313	3.1.03	001.313	S35, GS59	73,5	735/69568
321	3.2.01	001.321	S51, GS18	67,8	678/69568
322	3.2.02	001.322	S50, GS15	45,3	453/69568
323	3.2.03	001.323	S64, GS44, GS47	67,1	671/69568
331	3.3.01	001.331	S36, GS26	86,9	869/69568
332	3.3.02	001.332	S60, GS67, GS68	94,7	947/69568
341	3.4.01	001.341	S56, GS16	86,9	869/69568
342	3.4.02	001.342	S39, GS13, GS14	94,7	947/69568
351	3.5.01	001.351	S61, GS57	86,9	869/69568
352	3.5.02	001.352	S58, P12, GS52, GS53	94,7	947/69568
361	3.6.01	001.361	S37, GS54	86,9	869/69568

362	3.6.02	001.362	S40, GS45	94,7	947/69568
371	3.7.01	001.371	S41, GS41, GS42	118,1	1181/69568
673	P12			0,5	5/69568
674	P11			0,6	6/69568
675	P10			0,6	6/69568
676	P9			0,6	6/69568
677	P8			0,6	6/69568
678	P7			0,6	6/69568
679	P6			0,6	6/69568
680	P5			0,6	6/69568
681	P4			0,6	6/69568
682	P3			0,6	6/69568
683	P2			0,6	6/69568
684	P1			0,6	6/69568
501	1.0.01			139,4	1394/69568
502	1.0.02			86,1	861/69568
503	1.0.03		P1	80,3	803/69568
504	1.0.04		P2	74,5	745/69568
505	1.0.05		P3	68,7	687/69568
506	1.0.06			103,9	1039/69568



VLASTNICTVÍ JEDNOTKY A JEJÍ PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ



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

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

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

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

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



B

REKLAMAČNÍ
ŘÁD

ZÁRUKY A POSTUPY PŘI REKLAMACI A HAVÁRII

1. OBECNÁ USTANOVENÍ

Reklamační řád stanovuje v souladu s příslušnými právními předpisy o ochraně spotřebitele, podmínky a rozsah odpovědnosti prodávajícího za vady prodané věci. Dále upravuje způsob a místo uplatnění reklamace včetně nároků kupujícího (vlastníka), vyplývajících z odpovědnosti prodávajícího za vady a záruky za jakost. Reklamační řád se vztahuje na případy uplatnění práv vyplývajících z odpovědnosti prodávajícího za vady bytových a nebytových jednotek a jejich příslušenství, společných prostor a pozemků. Reklamace vad v jednotce má právo podávat pouze strana kupující (vlastník jako strana oprávněná ze záruky) výlučně vůči prodávajícímu (jako strana povinná ze záruky), tak jak je uvedeno v kupní smlouvě. Kupující (vlastník) má právo uplatnit vůči prodávajícímu odpovědnost za vady a práva vyplývající ze záruky za jakost ve lhůtě sjednané v kupní smlouvě. Záruka za jakost běží od dne předání a převzetí jednotky a u společných prostor uvedením budovy do provozu. Za den uvedení do provozu se považuje den převzetí první jednotky vlastníkem odlišným od osoby prodávajícího. Toto datum je uvedeno na předávacím protokolu.

2. VYMEZENÍ POJMŮ OBSAŽENÝCH V REKLAMAČNÍM ŘÁDU:

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

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

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

3. MÍSTO A FORMA UPLATNĚNÍ REKLAMACE

Kupující (vlastník) uplatní reklamaci písemně prostřednictvím klientského portálu „**MOJE.JRD.CZ**“, záložka Reklamace, kde bude vedena evidence a správa každé jednotlivé reklamace kupujícího (vlastníka) nebo písemně na adresu oddělení kvality ve výstavbě prodávajícího – **Rezidence Měcholupy s.r.o. se sídlem Korunní 810/104, 101 00 Praha 10** nebo emailem na adrese **reklamace@jrd.cz**. Reklamaci je kupující (vlastník) povinen nahlásit bez zbytečného odkladu, jakmile zjistí jakýkoliv druh závady tak, aby nedošlo ke zvětšení případného poškození a následného rozsahu oprav a zároveň musí na vyzvání zpřístupnit místo reklamace k posouzení a provedení opravy.

4. REKLAMACE MUSÍ OBSAHOVAT TYTO NÁLEŽITOSTI:

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

doložení příslušných měření či posudků, je reklamující povinen tyto doklady, vypracované k tomu akreditovanými odborníky k reklamaci přiložit,

- podpis a datum.

V případě, kdy vlastník nepředá prodávajícímu ve věci reklamace, údaje či dokumenty nezbytné pro řádné vyřízení reklamace, bude vlastník vyzván, aby tyto údaje doplnil. Pokud tak ve stanovené lhůtě neučiní, má se za to, že reklamace není řádně a včas uplatněna u prodávajícího vlastníkem. Na klientském portálu „**MOJE.JRD.CZ**“, záložka reklamace jsou již některé z výše uvedených náležitostí předvyplněné. Vlastník je v takovém případě povinen uvést pouze předmět a místo reklamace, popř. přiložit fotodokumentaci.

5. ZPŮSOB A LHŮTY PRO VYŘÍZENÍ REKLAMACÍ

Veškerá komunikace, rozhodnutí, stavy, lhůty a jiné jsou s vlastníkem komunikovány výhradně prostřednictvím klientského portálu „**MOJE.JRD.CZ**“, záložka reklamace. Reklamace se považuje za doručenou po potvrzení o jejím přijetí klientským portálem. Reklamaci se prodávající zavazuje vyřídit v zákonné lhůtě (zpravidla 30 dnů) ode dne jejího řádného doručení prodávajícímu, pokud se prodávající s vlastníkem nedohodnou jinak. Vyřízením reklamace se rozumí rozhodnutí prodávajícího o tom, zda reklamaci uznává, případně jakým způsobem bude reklamace vyřízena a oprava provedena, či zda reklamaci neuznává.

6. NÁROKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ODPOVĚDNOSTI ZA VADY

Uznaná reklamace bude ve spolupráci s kupujícím (vlastníkem) vyřízena tak, že reklamované vady prodávající na svůj náklad odstraní. Byla-li reklamace oprávněna a byl-li prodávající povinen provést opravu vady, nezapočítává se do záruční lhůty doba, po kterou objednatel nemohl vadné dílo v důsledku vady užívat. Záruční doba se neprodlužuje o dobu, po kterou nebylo možné opravu provést, např. z důvodu nevhodných klimatických podmínek, prodloužení se zpřístupněním prostor potřebných k provedení opravy apod. Po dokončení opravy je nutné písemně potvrdit zástupci dodavatele nebo reklamačnímu technikovi protokol o provedení opravy.

7. VYLOUČENÍ ODPOVĚDNOSTI PRODAVÁJÍCÍHO ZA VADY

Prodávající neodpovídá za zjevné vady uplatněné v záruční lhůtě, které nebyly ke dni převzetí a předání zapsány v předávacím protokolu. Prodávající dále neodpovídá (i) za vady, které byly způsobeny jednáním (úmyslným či nedbalostním) a/nebo opomenutím vlastníka či třetích osob, (ii) za vady způsobené jednáním, jež je v rozporu s běžnými zvyklostmi či zásadami řádného a běžného užívání, obsluhy, zacházení či údržby předmětné věci, (iii) za vady vzniklé jednáním, které je v rozporu s podmínkami uvedenými v příručce k bytové/nebytové jednotce a/nebo špatnou či nedostatečnou údržbou či zásahem třetí neoprávněné osoby, (iv) za vady způsobené živelnou událostí, (v) za vady spočívající v opotřebením způsobené obvyklým užíváním. Prodávající poskytuje Kupujícímu (vlastníkovi) záruky za jakost stavebních částí bytu v délce 36 měsíců. Na dodávky a zařízení Bytu a na dodávky a zařízení Společných částech kratší záruční dobu v délce záruk uváděných výrobcem v předem stanovené zákonné lhůtě, přičemž specifikace a seznam zařízení s touto kratší záruční lhůtou je uveden níže.

Specifikace dodávek a zařízení s kratší záruční lhůtou:

Název dodávky či zařízení	Záruka v měsících
Kování oken a dveří vč. kliky, madla, samozavírače, zámku a vložky, skleněných výplní	24
Přístrojové vybavení elektrorozvodů včetně slaboproudých a vybavení rozvaděčů: jističe, chrániče, stykače, časové, světelné, relé, soumrakové spínače, detektory pohybu, zásuvky, vypínače, tlačítka, UPS atd.	24
Čerpadla, elektromotory, pohony médií,	24
Komponenty MaR, snímače tlaku, teploty, senzory, detektory atd.	24
Ústředna pro vyhodnocení CO, detektory a snímače CO a hlásiče kouře, světelné tabule, signalizace	24

Topná tělesa, konvektory, termostatické hlavice, termostaty a topné rohože, kabely a tyče	24
Zařizovací předměty ZTI vč. revizních dveří, koupelnového nábytku, sprchová hadice, sprchová koncovka, podomítkový WC modul, WC sedátko, vanový automat, baterie, sifon, zahradní ventil, roháček. sprchová zástěna a další příslušenství	24
Systém VZT vč. ventilátorů, elektrických ohřivačů, servopohonů, klapky, uzávěry, čidla, ovládací a měřicí a koncové prvky	24
Osvětlovací a nouzová tělesa vč veřejného osvětlení	24
Systém domácího telefonu a kontroly vstupu (zvonkové tablo, telefonní přístroje, elektromechanické zámky, čtečky, tlačítka, čipy atd.)	24
Měřiče energií (vodoměry, kalorimetry, podružné elektroměry)	24
Nátěry, impregnace, malbyh	24
Sadové úpravy	24
Dětské hřiště vč. venkovního mobiliáře (pravidelná kontrola)	24
Poštovní schránky, bytové a vstupní rohože, střešní výlez vč. schodů, dopravní značení	24
Garážová vrata vč. pohonu, řídicí jednotky a dálkových ovladačů	24
Systém EZS vč. přístrojového zařízení	24

Systém EPS vč. komponent, klíčového trezoru a obslužného pole požární ochrany (OPPO), majáku, tabla, požární rolety, systému požárního otevírání oken, náhradních zdrojů	24
Systém chlazení vč. komponent	24
Přenosné hasicí přístroje	24
Venkovní žaluzie vč. motorů	24
Technologické vybavení výměňkové stanice vč. zásobníku TUV	24
Osobní výtah (prodloužená v rámci uzavření servisní smluvy se společností KONE)	24
Veškeré provozní náplně	dle provozních předpisů výrobců zařízení
Ostatní zařízení s vlastním záručním listem	dle provozních předpisů výrobců zařízení
Záruky na spotřební materiály (např. světelné zdroje, pojistky, filtry, řemeny, zářivky, těsnění, baterie, akumulátory, záložní a náhradní zdroje), silikonové, PU a jiné tmely	6

Poskytnutí záruky je podmíněno zajištěním pravidelných servisních prohlídek a revizí osobou, která má k tomuto úkonu oprávnění.



C

SPRÁVA
NEMOVITOSTI

SPRÁVA NEMOVITOSTI

1. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Společenství vlastníků jednotek budovy (dále jen „**společenství**“) bylo založeno v souladu s platnými právními předpisy a je zapsáno ve veřejném rejstříku. Zakladací dokumenty včetně stanov jsou součástí prohlášení vlastníka.

2. SPRÁVA NEMOVITOSTI

Správou nemovitosti byl pověřen:

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

Údaje ke správcům jsou uvedeny na str. 5 této příručky.

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

3. PŘÍSTUP DO BUDOVY/NEMOVITOSTI, KLÍČE

Přístup do budovy/nemovitosti je zajištěn vlastníkům jednotek kombinací čipového a klíčového systému. Přístup do ostatních prostor (např. sklepní kóje, kočárky) a bytových jednotek je připraven pomocí klíčového systému. Vjezd do garáží je zajištěn pomocí dálkového ovladače. Při předání jednotky jsou předávány klíče od společných prostor, vstupních dveří do bytu a sklepní kóje.

4. LIKVIDACE ODPADU

Kontejnery na směsný domovní odpad a tříděný odpad jsou umístěny v samostatném prostoru s přístupem z venku v ulici V Hrobech.

5. OMEZENÍ V RÁMCI UŽÍVÁNÍ JEDNOTEK

V rámci užívání jednotek a budovy není dovoleno zejména:

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

6. PRAVIDELNÉ REVIZE

Společenství vlastníků, anebo technický správce jsou povinni zajišťovat na své náklady pravidelně revize veškerého zařízení a vybavení jednotek a společných prostor, a to ve lhůtách stanovených právními předpisy. Dále doporučujeme provádět revize a kontroly zejména u níže uvedených bodů:

PRAVIDELNÁ PROVOZNÍ PROHLÍDKA OBJEKTU (provádí technický správce)	1x za 14 dní
PRAVIDELNÁ SERVISNÍ PROHLÍDKA (provádí servisní organizace)	1x za 4 měsíce
INSPEKČNÍ PROHLÍDKA/REVIZE (provádí osoba odborně způsobilá)	1x za 6 let
ZÁSOBNÍK TUV – KONTROLA PROTIKOROZNÍ OCHRANY	1x za rok

ELEKTRO SILNOPROUD	1x za 5 let
ELEKTRO SLABOPROUD – STA, domácí tel., data	1x za rok
ROZVODY KANALIZACE – kontrola těsnosti	1x za 5 let
ROZVODY VODOVODNÍHO POTRUBÍ – kontrola těsnosti	1x za 10 let
VÝMĚNA FILTRU V JEDNOTCE VZDUCHOTECHNIKY	1x za 3 měsíce
VÝTAH (dle servisní smlouvy s výrobcem, či odborným servisem)	min. 2x za rok
NOUZOVÉ OSVĚTLENÍ – kontrola funkčnosti dle platné legislativy	kontrola funkčnosti dle platné legislativy

OSTATNÍ TECHNICKÉ ZAŘÍZENÍ ČI TECHNOLOGICKÉ VYBAVENÍ BUDOVY, DLE POŽADAVKU JEDNOTLIVÝCH VÝROBCŮ ZAŘÍZENÍ/VYBAVENÍ.





D

OBECNÁ PRAVIDLA PROVOZU A ÚDRŽBY JEDNOTKY A NEMOVITOSTI

JEDNOTKA

Ze zákona jsou vlastníci jednotek povinni zajišťovat řádnou údržbu jednotky a jejího vybavení a společenství vlastníků je povinno zajišťovat řádnou údržbu a provoz společných prostor a pozemků. této části příručky uvádíme základní pravidla a pokyny související s údržbou, provozem, nakládáním a užíváním budovy, jednotek a pozemků. Podmínky definované výrobcem, pravidla v podobě návodů a manuálů jsou pro vlastníky závazná a musí se jimi řídit. Tyto návody, manuály a také video návody jsou pro vlastníky dostupné v klientském portálu „**MOJE.JRD.CZ**“, záložka Dokumenty a současně na datovém nosiči předaném nejpozději při předání bytové jednotky.

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



1.1 Umístění uzávěrů, vypínačů

O umístění hlavního uzávěru vody bytové jednotky a hlavního elektrického bytového rozvaděče jste byli informováni při předání a převzetí jednotky. Hlavní uzávěr vody celé budovy je umístěn ve vodoměrné šachtě přístupné poklopem z místnosti 1.01.04 kočárky sekce 1, hlavní elektroměrový rozvaděč s bytovými jističi je umístěn v každé sekci samostatně. V sekci 1 místnost 1.01.05 v chodbě vstupu do domu, v sekci 2 na mezipodestě schodiště sekce 2 mezi 1 PP a 1 NP, sekci 3 místnost 3.1.05 v chodbě vstupu do domu. V jednotce jsou umístěny uzávěry teplé, studené vody a topení s poměrovými měřidly spotřeby většinou v prostoru niky nad toaletou nebo za pračkou.



Doporučení: Při delší nepřítomnosti doporučujeme uzavřít vaše bytové uzávěry teplé a studené vody. Elektrické bytové rozvaděče jsou umístěny v chodbě bytu, samostatném WC nebo komoře. Rovněž doporučujeme min. 1x za rok uzavřít a otevřít uzávěru z důvodu možného zárůstu.



1.2 Udržování vnitřního prostředí jednotky – obecně

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

- vnitřní teplota
- podíl CO² ve vzduchu

- vlhkost vzduchu
- čistota vzduchu – podíl prachových částí

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

Otopný systém je v referenční místnosti regulovatelný programovatelným zónovým termostatem. V pokojích jsou na konvektorech a otopných tělesech osazeny termostatické hlavice.

Zdravou výměnu vzduchu zajišťuje vzduchotechnický větrací systém s rekuperační jednotkou umístěnou v technologické místnosti v suterénu domu. Systém je nastaven tak, že automaticky přivádí do bytové jednotky čerstvý vzduch. Přiváděný vzduch získává v rekuperačním výměníku ve vzduchotechnické jednotce teplo od odváděného vzduchu – tím dochází k výrazné úspoře energie.



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

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



1.3 Údržba vybavení a příslušenství jednotky

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

Příklady běžné údržby jednotky:	
kontrola a v případě potřeby výměna elektrických pojistek či jističů	1x za 3 roky
výměna světelných zdrojů či zářivek	pravidelně každých 6 měsíců
kontrola a oprava těsnění dveří a oken	1x za rok
údržba, případně výměna těsnění umyvadel, van, sprchových koutů a záchodů	pravidelně každých 6 měsíců
seřízení sprchové zástěny	1x za měsíc
výměna baterií AAA, AA např. v zařízeních a termostatech s tímto napájením	obnova nutná každé tři měsíce
obnova maleb a nátěrů	každé dva roky
obnova nátěru dřevěných konstrukcí	1x za rok
péče a obnova silikonových tmelů van a sprchových koutů, kontrola a případná obnova	nutná každé 3 měsíce
čištění odtokových sifonů van, umyvadel a sprchových koutů, sprchových hlavíc	1x za měsíc
maximální teplota, které může být vystaven plastový sifon	70 °C

kontrola a údržba, seřízení oken a balkonových dveří	1x za ½ rok
kontrola a údržba seřízení dveří	1x za ½ rok
udržování relativní vzdušné vlhkosti v jednotce v rozmezí Rh	40 % – 55 %

Bezpodmínečně nutné je využívání stínících prvků (žaluzií vnějších nebo vnitřních, záclon, závěsů apod.) tak, aby sluneční svit intenzivně nepůsobil na část dřevěných podlah a jiných povrchů.



1.4 Zásahy do konstrukcí jednotky

Jakékoliv zásahy do konstrukcí je možno provádět až po ověření skutečného umístění rozvodů instalací na místě zásahu, např. pomocí „elektronické hledačky“. I poté je nutné provádět práce co nejopatrněji s ohledem na možnost narušení těchto instalací, zvláště rozvodů silnoproudu, slaboproudu, topení, vody a kanalizace.

Práce je nutno provádět zařízeními s předepsaným stupněm ochrany. Z důvodu bezpečnosti doporučujeme před takovými zásahy uzavřít přívod vody.

Poškození rozvodů není možné reklamovat. Nedoporučujeme provádět vrtání do vnitřních příček s přiklepem. V opačném případě může dojít ke vzniku prasklin omítek. Z důvodu zamezení znečištění rozvodů vzduchotechniky je nezbytné před zahájením jakýchkoliv stavebních prací vypnout větrání jednotky a zatěsnit vyústky VZT v bytě.



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



1.5 Napojení odsavače par (digestoře)

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

Musí se použít odsavač par s uhlíkovým filtrem, kdy digestoř s filtrem vypustí páry již zbavené mastnoty a zápachu do prostoru nad prostorem vaření a odpadní vyústka v blízkosti 0,5 m až 2 m odsaje přefiltrovaný vzduch z tohoto prostoru. Uhlíkový filtr digestoře musí být pravidelně měněn, dle pokynů výrobce zařízení.



1.6 Sádrokartonové konstrukce a podhledy

- nesmí být překročeno povolené zatížení podhledových konstrukcí, výplňové desky podhledů nelze zatěžovat vůbec
- zatížení podhledů je max 6kg/m² při tloušťce desek 12,5mm – kotvit lze pouze do nosných profilů
- zatížení na 1 kotvu ve svislých stěnách je max. 10 kg při tloušťce desky min.12,5mm, zavěšení skříněk a polic s excentrickým zatížením je nutné konzultovat s dodavatelem sádrokartonových konstrukcí
- pro uchycení drobných předmětů je nutné použít speciální připevňovací prvky podle doporučení výrobce
- na sádrokartonové konstrukce nelze provádět silikátové nátěry
- sádrokartonové konstrukce nesmí být vystaveny působení vody a úkapům, vodorovným silám (opírání předmětů) nárazům apod.



1.7 Vstupní bytové dveře a vnitřní dveře

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

Na čištění skel se nesmí používat kyseliny, rozpouštědla a jiné chemické přípravky,

kteří mohou narušit ochrannou vrstvu tabule skla a zasklívací lištu. Při užívání není dovoleno sklo vyjmát z rámu, otáčet, zmenšovat jeho tloušťku broušením nebo narušovat celistvost skel vrtáním. Na čirá skla není dovoleno instalovat materiály na bázi hořlavých hmot. Při provozu musí být minimalizované účinky dynamických sil (zejména průvan, nepečlivá obsluha). Výměnu tabule skla může provést pouze výrobce. U ocelových závěsů dveří s denním provozem se 1x za tři měsíce doporučuje aplikovat mazací tuk AK2, NH3 nebo A2. Vstupní dveře do bytové jednotky mají požární odolnost a jako takové podléhají pravidelným revizím dle platné legislativy.



1.8 Okna, balkónové dveře, vnitřní parapety

O funkčnosti oken jste byli informováni při převzetí jednotky. Upozorňujeme, že změna poloh se musí provádět zásadně při zavřeném okně či dveřích, neboť jinak hrozí uvolnění křídla v horním závěsu a možné poškození prvku. Pro zajištění maximální životnosti se okna nesmí vystavovat působení relativní vlhkosti vzduchu vyšší než 55 % (podmínky definované výrobcem naleznete na „MOJE.JRD.CZ“ a na datovém nosič, který vám byl předán.). Okna a balkonové dveře byly seřizeny před předáním bytové jednotky. Následné seřízení provádí vlastník bytové jednotky v rámci běžné údržby.



1.9 Malby a nátěry

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



1.10 Obklady a dlažby

Pro běžnou údržbu platí, že dlažby a obklady se omývají teplou vodou se saponátem.

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



1.11 Dřevěné podlahy

Podmínky definované výrobcem naleznete na **“MOJE.JRD.CZ“** a na datovém nosiči, který vám byl předán.



1.12 Vany, sprchové vaničky, sanitární keramika, splachovací systémy

Mytí je možné běžnými čisticími prostředky určenými na příslušné povrchy. Vany a vaničky je dobré mýt po každém použití. K čištění se nesmí používat brusné pasty, drátěnky, rozpouštědla, aceton nebo přípravky s obsahem chloru. Také lak na nehty a odlakovač mohou poškodit povrch vany. Menší poškrábání je možné odstranit leštícími prostředky odborným pracovníkem. Nutné je pravidelné čištění sifonů a mechanismů splachování. Na systém splachování je výrobcem poskytována záruka 2 roky.



Upozornění: Záruka výrobce se nevztahuje na:

- předčasné opotřebení způsobené nesprávným užíváním
- vady vzniklé v důsledku nesprávného používání výrobku, nevhodného způsobu čištění či údržby (např. ucpaný odtok apod.)
- poškození vzniklé z důvodu usazování vodního kamene



1.13 Vodovodní baterie

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



Upozornění: Záruka se nevztahuje na:

- úmyslné škody, škody vzniklé z nedbalosti, zanedbáním poučení v návodu k montáži a péči o baterii, nedodržením technických podmínek uvedených tamtéž

- škody vzniklé díky zanesení vršků, kartuší, termoprvků, sítěk, perlátorů a sprch vodním kamenem
- škody způsobené při odstraňování závad nepovolanými osobami nebo při použití neoriginálních náhradních dílů
- poškození chromových a barevných povrchů způsobené použitím přípravků pro úklid obsahující kyseliny a jiné agresivní nebo brusné látky

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



1.14 Systém větrání

Výrobcem vzduchotechnických jednotek je společnost ATREA (www.atrea.cz). Podmínky definované výrobcem naleznete na **“MOJE.JRD.CZ“** a na datovém nosiči, který vám byl předán.



1.15 Ohřev teplé vody

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



1.16 STA – společná televizní anténa

Příjem televizního signálu je zajištěn společností Cetin a.s. prostřednictvím kabelového datového rozvodu. V každé jednotce jsou osazeny zásuvky pro televizní příjem. Kabelový rozvod bytu je řešen koaxiálním kabelem do bytového rozvaděče slaboproudu. Přívody do jednotlivých jednotek jsou vedeny ve slaboproudých stoupačkách optickým kabelem až do rozvaděče slaboproudu umístěného v technické místnosti 4.01.03 v 1PP.



1.17 Rozvod datové sítě

V každé obytné místnosti je osazena datová zásuvka. Příjem dat je zajištěn společností Cetin a.s..



1.18 Domovní telefon

Zvonkové tablo obsahující hovorovou jednotku je umístěno u vstupních dveří do domu samostatně pro každou sekci. V každé jednotce je u vstupních dveřímístěn domovní telefon pro komunikaci.



1.19 Elektrické rozvody

Bytový rozvaděč s jističi pro jednotlivé okruhy je umístěn v každé jednotce. Hlavní jistič pro jednotku a fakturační elektroměr je umístěn ve společné rozvodné skříni samostatně pro každou sekci viz bod 1. V bytovém rozvaděči je osazen proudový chránič chránící před úrazem elektrickým proudem. Správnou funkci je nutné min 2x ročně ověřit pomocí stisknutí tlačítka na chrániči. Při správné funkci chrániče dojde k jeho vypnutí. Opětovné zapnutí se provede přepnutím pojistky do horní úvratě.



1.20 Zásady bezpečného používání elektřiny

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



1.21 Autonomní hlásiče tepla a kouře

Autonomní požární kouřová čidla umístěna na stropě chodeb ve všech jednotkách vyhlásí zvukovým alarmem detekci kouře, a to pouze v bytové jednotce. Hlásič není napojen na Hasičský záchranný sbor (HZS). Čidla je zakázáno demontovat a je nutná pravidelná výměna baterie.



1.22 Vnější žaluzie

Každá jednotka má na oknech osazeny elektricky ovládané venkovní žaluzie. Dodavatelem žaluzií je společnost Isotra a.s. (www.isotra.cz)



1.24 Podlahy – obecně

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



SPOLEČNÉ PROSTORY

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



2.1 Výťah

Výrobce a dodavatelem výťahů je firma KONE, se kterou je uzavřena servisní smlouva, jejíž originál byl předán technickému správci (www.kone.cz).



Upozornění:

Výtah se nesmí používat v případě požáru, v takovém případě slouží jako úniková cesta domovní schodiště s výstupem v sekci 1 a v sekci 3 v 1.PP a v sekci 2 v 1. NP – hlavní vstup do budovy. Úniková cesta z garáží vede schodištěm a vstupními dveřmi hlavního vstupu do budovy, případně vjezdovými vraty nebo únikovým východem směrem do ulice Zbudovská.



2.2 Osvětlení

Osvětlení společných prostor zajišťují svítidla, spínána pohybovými čidly. Dále jsou osazena tzv. nouzová svítidla, která jsou v případě výpadku elektrické energie, požáru či jiné havárie napájena minimálně 30 min. z vlastní baterie a zajistí osvětlení únikových cest, schodišť a prostoru garáže. Společenství vlastníků je povinno zajistit pravidelnou kontrolu a revizi nouzového osvětlení v souladu s příslušnými právními předpisy.



2.3 Požární hydranty a ruční hasicí přístroje

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



2.4 Samozavírače

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



2.5 Poštovní schránky

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



2.6 Kanalizace

Vpusti na lodžích, terasách a střeše, je nutné pravidelně kontrolovat 1x za ¼ roku a zajistit, aby nedošlo k jejich zanesení a ucpaní.



2.7 Údržba venkovních ploch, komunikací a parkovacích ploch

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



2.8 Garáže

Garážová vrata jsou ovládaná pomocí dálkového ovladače. Nouzové otevření vrat v případě výpadku proudu je pomocí mechanického řetězu u motoru.



2.9 Zastřešení

- Je nutno min. 2x ročně zkontrolovat propustnost, popřípadě provést vyčištění vpustí, vtoků, žlabů, svodů a lapačů splavenin, dále pak provádět kontrolu střešní krytiny (hlavně po padání listí a po zimním období)
- prohlídky střech kromě výše uvedeného je nutno provádět i po vichřicích, krupobitích, námraze atd.
- v zimních měsících je nutno provádět odstraňování rampouchů a mimořádného množství sněhu. Na střechu, která není konstruována jako pochozí, je nutné zamezit přístupu osob, kromě obsluhy, která musí být poučena o chování se na těchto střeších
- v zimních měsících je nutno při sněhové pokrývce zapínat odmrazování žlabů a svodů a kontrolovat jeho funkčnost

- odstraňování sněhu provádět šetrným způsobem, aby nedošlo k poškození krytin
- větrací otvory střech nesmí být zakryty nečistotami či sněhem
- při poškození ochranné vrstvy střešního pláště a oplechování je nutno zajistit neprodleně opravu vč. opravy nátěrů a ostatních vrstev
- je zakázáno navěšovat další zařízení na konstrukci podhledů či střechy bez konzultace se statikem
- v případě častější potřeby vstupu na střechu je nutné zřídit pochůzná chodníky
- po max. 3 letech je nezbytné provést kontrolu a eventuálně opravu nátěrů ocelových konstrukcí a klempířských prvků
- v místech záspy kačírkem je nezbytné upravovat průběžně souvislost vrstvy
- do střešního pláště je zakázáno neodborně zasahovat



2.10 Obvodový plášť, fasáda

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



2.11 Oplocení

Tyto konstrukce se smějí užívat dle předaných návodů a záručních listů. Na oplocení je zakázáno zavěšovat jakékoli předměty jako např. stínící a jiné sítě.



2.12 Vnější plochy, sadové úpravy

- v zimním období je nutné zajistit odklizení sněhu
- min. 2x ročně je nutné provádět kontrolu a čištění odvodňovacích žlábků, příkopů, uličních a dvorních vpustí, přepadů, lapačů splavenin a šachet a čištění ploch parkovišť a komunikací
- je nutné zajistit pravidelnou údržbu trávníků
- travnaté plochy a dřeviny je nutné odborně udržovat a přihnojovat
- v suchém období je třeba zajistit zavlažování
- vjezd motorových vozidel je povolen pouze na komunikace určené projektem a určené parkovací plochy, všechny ostatní komunikace a zpevněné plochy jsou pouze pochůzná
- na kanalizační šachty, vodovodní a jiné poklopy v zelených a pochůzných plochách je zakázáno najíždět
- v zimních měsících se smějí používat k odklizení sněhu pouze pluhy bez ocelových břitů
- je nutné zajistit odstraňování sněhu podél stěn, balkónových dveří, zasklených stěn a oken, na terasách, kolem nasávacích otvorů, zajišťovat v zimních měsících volný odtok povrchových vod z parkovišť a komunikací.
- provozovatel je povinen zpracovat dopravní řád a provozní řád garáží a řídit se jím
- provozovatelé parkovišť a garáží jsou povinni provést opatření proti úkapům
- u vjezdu do garáží a ve snížených podjezdech je nutné zajistit řádné značení a instalaci závěsného výstražného zařízení s označením max. výšky vozidel
- uživatel je povinen provádět kontrolu a údržbu oplocení
- min 1x za 3 roky je nutné provést obnovovací nátěry oplocení a všech exteriérových a ocelových konstrukcí. U dřevěných konstrukcí provést min 1x za rok obnovu nátěrů.
- poplastovaná pletiva nevyžadují údržbu, jsou však méně odolná proti mechanickému poškození a nevzdorují ohni. SVJ je povinné u předzahrádek při údržbě a změnách předané zeleně a rostlin postupovat dle platné legislativy.



2.13 Zdravotně technické instalace, plyn, ústřední vytápění

- je zakázáno zasahovat do rozvodů vody, kanalizace, plynu a ústředního vytápění
- nelze stoupat na toaletní mísy nebo zatěžovat umyvadla či ostatní zařízení předměty
- je nutné 1x ročně provádět kontrolu kulových uzávěrů, čištění vtoků, vpustí, sifonů a šachet
- plynová zařízení se řídí svým provozním řádem, který zpracovává uživatel v souladu s předpisy a normami
- u plynových spotřebičů je nutné sjednat servisní prohlídky a revize
- ústřední vytápění a systém kotelny musí obsluhovat zaškolená osoba (určí uživatel objektu a zaškolení provede dodavatel systému). Otopná soustava bude naplněna topnou vodou podle ČSN 077401. Kulové uzávěry musí být nejméně 2x ročně odzkoušeny na těsnost uzavírání. Termostatické hlavice ventilů a otopná tělesa nesmí být zakryty záclonami, závěsy nebo kryty, neboť narušují funkci a snižují účinnost vytápění. Na otopná tělesa a potrubí nelze stoupat, opírat se, sedat ani na ně zavěšovat další zařízení a předměty!!!
- 1x za měsíc je nutné protočit ovládací ventily. Nátěr potrubí je nutné obnovit (opravit) min. 1x za tři roky. Opravu ÚT musí provádět odborná firma nebo kvalifikovaný pracovník.
- revize komínů a odtahů od plynových zařízacích předmětů je nutné provádět dle vyhlášky 111 /81 sb. 2x ročně
- provozovatel je povinen zajistit řádnou obsluhu dalšího vybavení tj.: lapačů tuků a olejů, přečerpávacích stanic, usazovacích jímek, regulátorů tlaku, úpraven vody, zpětných klapek a výpustních objektů, příp. zpracovat jejich provozní řády a zajistit revize
- před zimním obdobím je provozovatel povinen uzavřít a odvodnit veškerá zařízení a rozvody naplněné vodou v prostorách, kde hrozí zamrznutí. V nevytápěných prostorách je nutné kontrolovat správnou funkci topných kabelů a sifony v těchto prostorách naplnit nemrznoucí kapalinou.
- v zimních měsících nesmí dojít k úplnému uzavření těles nebo jednotlivých větví soustavy ústředního topení
- při poškození těsnění zařízacích předmětů je nutné zajistit jejich výměnu



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

- elektroinstalace je dle vyhlášky 48/82 Sb. § 3-11 vyhrazené zařízení, které smějí obsluhovat, opravovat a revidovat pouze osoby oprávněné a proškolené, protože hrozí nebezpečí úrazu elektrickým proudem; zhotovitel neručí za škody způsobené připojením dalších spotřebičů nebo spotřebičů neodpovídajících ČSN a projektové dokumentaci
- je nutné provádět revize v předepsaných termínech, doporučuje se uzavřít servisní smlouvy s odbornými montážními firmami, které zařízení instalovaly
- je nutné zajišťovat trvalou funkci osvětlení na komunikacích uvnitř budov bez přirozeného osvětlení
- je nutné pravidelně kontrolovat a udržovat čitelnost výstražných tabulek a funkčnost ochranných opatření
- v bytech nelze užívat spotřebiče s velkým záběrovým momentem, spotřebiče jiskřící, bez ochranných vodičů a neodpovídající ČSN
- centrální měřidla elektřiny, vody a plynu jsou majetkem dodavatelů energií a médií
- podružná měřidla TUV, vody a topení jsou majetkem vlastníka domu a uživatelé s nimi nesmějí manipulovat ani zasahovat do jejich funkce



PROVÁDĚNÍ ÚPRAV V JEDNOTKÁCH PO PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ JEDNOTKY



3.1 Obecná pravidla

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



3.2 Instalace kuchyňské linky

Po převzetí jednotky si vlastník bude zajišťovat dodávku a montáž kuchyňské linky. Doporučujeme Vám obrátit se na autorizovaného prodejce a projednat s ním i úpravy rozvodů vody, elektřiny a odpadů. Většina podmínek již byla specifikovaná 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 (podél stěn),
- zavěšení skříněk musí být provedeno pomocí takových materiálů, které garantovaně zaručí únosnost dle stěn, do kterých jsou kotveny (viz kap. 1.6. konstrukční systém), a jejich váha musí odpovídat max. možnému zatížení příčky tj. 0.40 kN/bm,
- je nutno respektovat ochranná pásma elektrických rozvodů, všechny zásahy do elektro rozvodů podléhají vydání nové revizní zprávy,
- nově instalované vnější rozvody vody a kanalizace musí být řádně odzkoušeny. V případě jejich selhání hrozí riziko škod nejen na vaší jednotce, ale i na jednotkách sousedních!
- **Napojení digestoře do VZT je zakázáno, musí se používat pouze digestoře recirkulační s pachovým a tukovým filtrem.**



3.3. Ohlášení provádění úprav

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

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



DĚTSKÉ HŘIŠTĚ

Součástí projektu je dětské hřiště „Matýsek“ umístěné nad garážemi východní strany budovy. Dětské hřiště je možné využívat pouze dětmi, a to za dozoru dospělých a souladu s provozním řádem výrobce zařízení, který naleznete na **“MOJE.JRD.CZ”** a datovém nosiči, který vám byl předán.

4.1. Záruční lhůta

Záruční doba v délce 24 měsíců se vztahuje na vady materiálu způsobené při obvyklém způsobu užívání. Herní zařízení musí být provozováno a kontrolováno v souladu s pokyny výrobce. Kontroly musí provádět oprávněná osoba na začátku každé sezony a v průběhu užívání 1x 3 týdny.



KOMUNITNÍ ZAHRÁDKA

Komunitní zahrádka „Libuška“ je součástí společného prostoru SVJ. Na zahrádce bude možné zasadit sezónní zeleninu, bylinky nebo květiny v celkem 9 vyvýšených záhonech. Provozní řád komunitní zahrádky naleznete na **“MOJE.JRD.CZ“** a na datovém nosiči, který Vám byl předán.



E

ZÁVĚREČNÁ ČÁST
PŘÍRUČKY

SITUACE A GRAFICKÉ PLÁNKY PODLAŽÍ

1. SITUACE A GRAFICKÉ PLÁNKY PODLAŽÍ

Situaci Rezidence „Zelená Libuš“ včetně schémat/grafických plánek podlaží najdete na **“MOJE.JRD.CZ”** a datovém nosiči, který vám byl předán.

ENERGETICKÝ ŠTÍTEK (PENB)


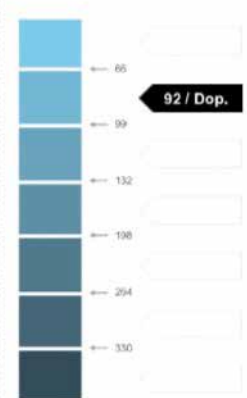
PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydáný podle zákona č. 486/2006 Sb., o hospodářství energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov
ENEX 219293.0

Ulice, číslo: Rezidenční projekt - U metra Libuš
PSČ, místo: parc. č. 1123/1, 43, 44, 45, 46, 47 a 114, k.ú. Libuš
Typ budovy: Bytový dům
Plocha obálky budovy: 7673,4 m²
Objemový faktor tvaru A/V: 0,34 m³/m²
Energetický vztáhná plocha: 6744,9 m²



ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie (Energie na vstupu do budovy)	Neobnovitelná primární energie (Vliv provozu budovy na životní prostředí)
Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)	Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)
	
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok	Hodnoty pro celou budovu MWh/rok
415,920	620,389


DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

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

Popis opatření je v protokolu průkazu a vyhodnocení jejich dopadu na energetickou náročnost je znázorněn přílohou

PODÍL ENERGOONOSITELŮ NA DODANÉ ENERGIÍ

Hodnoty pro celou budovu MWh/rok




■ Elektrina ze sítě: 192,2
■ Dálkové teplo: 193,7

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úroveň vřívání	Teplá voda	Osvětlení
U_{em} W/(m²·K)	Dílčí dodané energie					
Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)	Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)					
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok	125,51	9,34	22,30	193,17	65,60	

Zpracovatel: Ing. Gabriela Krajčarová
Kontakt: EkoWATT CZ s.r.o., Svábky 52/2, 180 00 Praha 8
Osvědčení č.: 0095
Vyhotoveno dne: 16. 5. 2019
Podpis:





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

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

Příručku převzal/a _____

V Praze dne _____

Podpis vlastníka _____

JRD Development s.r.o.

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

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

