

BD DOLNÍ CHABRY

**PŘÍRUČKA UŽIVATELE BYTOVÉ JEDNOTKY
(NEMOVITOSTI)**

PÉČE O BYTOVOU JEDNOTKU A JEJÍ ÚDRŽBA

**vypracoval generální dodavatel stavby, společnost
KONSTRUKTIS, A.S.**

březen 2023



BD DOLNÍ CHABRY

Právě se stáváte uživatelem nové bytové jednotky domu Do Rybníčků, Praha 8 Dolní Chabry.

Dovolujeme poděkovat za Vaši důvěru v nás vloženou a současně Vám popřát mnoho hezkých chvil ve Vašem novém domově.

Tato Příručka uživatele bytové jednotky, Vám pomůže snadněji se zabydlet a je nezbytným předpokladem pro bezproblémový provoz bytového domu, bytové jednotky

Důležité a aktuální informace o domě a jeho správě naleznete na adrese

<https://dorybnicku.cz>

STĚHOVÁNÍ

V průběhu období stěhování nebude nemovitost pod kontrolou žádné bezpečnostní služby a všechny

osoby v budově jsou povinny se řídit domovním řádem a zejména dbát zvýšené pozornosti a chránit Váš majetek před krádežemi a poškozením, ke kterému může v průběhu stěhování ve společných prostorách docházet. Všichni vlastníci nebo nájemníci mají za úkol zabránit škodám na majetku a poškození nemovitosti při stěhovacích pracích.

Věnujte, prosím, zvýšenou pozornost také výběru Vaší stěhovací firmy. Neodbornou prací této firmy může dojít zejména k poškození vstupních dveří, fasády, vnitřních omítek a zejména k trvalému poškození interiéru kabiny i mechaniky výtahu, který není určen ke stěhování nákladů. Nosnost výtahů je uvedena na informačním štítku v kabině výtahu. Upozorňujeme, že výtahy v domě jsou pouze osobní, tedy sloužící pro přepravu osob, nikoliv nákladu. Vlastníci jednotek jsou odpovědní za jimi najatou stěhovací firmu a tím i za škody způsobené při stěhování (např. na stěnách společných prostor, výtahu apod.) Jestliže nebudou výše uvedená pravidla dodržována, může se stát, že stěhovací firma nebude vůbec do objektu vpuštěna, případně bude vypnut výtah. V případě, že dojde k poškození objektu stěhovací firmou, sepište, prosím, o poškození na místě protokol, který bude parafován zástupcem stěhovací firmy, která má být pro tento případ pojištěna. V opačném případě bude oprava požadována po Vás.

PÉČE O BYTOVOU JEDNOTKU

Dovolujeme si Vám předat touto formou důležité základní informace ohledně provedení, vybavení, užívání a údržby Vaší nové bytové jednotky s příslušenstvím (komory a sklepy), společných prostor a společných částí domu, včetně základních technických informací, které Vám mohou být užitečné při vybavování interiérů a při jejich užívání.

Vlastní bytová jednotka

Po dokončení stavebních prací, realizace, dům obsahuje poměrně vysoké procento tzv. technologické vody, která postupně vysychá. Vysychání se může též projevit vznikem drobných prasklin, tento jev rovněž postupem času zanikne. K jeho eliminaci je nutné provádět pravidelné intenzivní větrání celého bytu, zvláště v první topné sezóně. Uvedená skutečnost se týká samozřejmě i těch vlastníků, nájemníků, popř. podnájemníků, kteří bytovou jednotku neužívají pravidelně nebo vůbec. Vysokým množstvím vzdušné vlhkosti může dojít ke vzniku plísní a deformacím zabudovaných dřevěných komponentů a tento jev nebude uznán jako záruční závada. Částečné zavlhnutí vedoucí až ke vzniku plísní může vzniknout rovněž u nábytkových a kuchyňských sestav trvale instalovaných na zdi. Doporučujeme proto průběžnou kontrolu těchto míst a případně jejich ošetření (tj. oškrábání a přetření pomocí běžných dezinfekčních přípravků, např. Savo apod).

Upozornění: Do obvodových a mezi bytových stěn a příček 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.

UPOZORNĚNÍ: Do konstrukce podlah je zakázáno provádět jakékoliv zásahy z důvodů rizika poškození

rozvodů vody, topení a elektroinstalace. Montáž prahů či přechodových lišt povrchových krytin je možná pouze za předpokladu použití technologie lepení.

Vybavení koupelen a WC

Obecně lze k údržbě uvést následující, dále viz. níže odkaz na dodavatele

Upozorňujeme, že silikonové tmely použité ve Vaší koupelně mají životnost 1 rok, a proto je důležitá jejich pravidelná obnova. Degradace silikonového a akrylátového tmelu není reklamační závadou.

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

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.

Koupelna je místnost se zvýšenou vlhkostí, proto je důležité, aby byla vždy řádně větrána po jejím použití. Poškození koupelnových dveří a obložek či vnitřních sádkartonových konstrukcí, které budou způsobeny uzavřenou vlhkostí, nelze chápat jako záruční závadu.

Vlastník bytové jednotky má povinnost se seznámit s návody na obsluhu a údržbu vodovodních baterií a zařizovacích předmětů. Tyto návody jsou pro jednotlivé výrobky použité na tomto projektu k dispozici na webových stránkách společnosti SIKO (www.siko.cz).

Vodoměry, kalorimetry

Každý byt je osazen minimálně dvěma kulovými uzávěry vodoinstalace - pro teplou (červený vodoměr) a studenou (modrý vodoměr) vodu a pro kalorimetry. Údržba všech kulových uzávěrů spočívá v tom, že jednou za dva až tři měsíce je

nutné kulový uzávěr zavřít a otevřít. Uzavření těchto ventilů je bezpodmínečně nutné při jakémkoliv zásahu do vnitřních rozvodů v jednotce či v případě havárie. Upozornění: Při dlouhodobé nepřítomnosti majitele bytu doporučujeme uzavřít přívody teplé i studené vody a kalorimetrů (u kalorimetrů neplatí v topné sezóně)

Elektroinstalace

Vlastní jištění bytové jednotky se nachází v pojistkové skříni v bytě.

Pro zavěšení stropních těles svítidla lze připevnit přímo na strop, jen je třeba dbát pozornosti na možné poškození přívodního kabelu.

Upozornění: Obecně: V koupelnách, WC a na balkónech či terasách je nutno instalovat osvětlovací tělesa s předepsaným krytím IP 44, resp. 45

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

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

Vytápění

Bytový objekt je centrálně vybaven plynovou kotelnou. Topné médium – voda je v kotelně domu ohřívána na požadovanou teplotu a přes rozdělovací potrubí a domovní rozvod vedena do jednotlivých jednotek.

Hlavní bytové uzávěry rozvodu topení pro bytovou jednotku se nacházejí ve skříni na chodbě. Vlastní tělesa jsou opatřena termostatickými hlavicemi, které zajišťují konstantní nastavenou teplotu v místnosti.

Návody k obsluze jsou přílohou

Dveře

Veškeré podmínky k provozu a údržbě vstupních a bytových dveří jsou uvedeny v příloze

Podlahy

Veškeré podmínky k užívání a údržbě vnitřních plovoucích podlah jsou uvedeny v příloze

Domácí telefon

Domácí telefon – spojení s případnou návštěvou je zajištěno pomocí domácího telefonu

Dále viz. příloha

Společné prostory

Chodby, schodiště a sklepní kóje

Dbejte laskavě na dodržování základních hygienických pravidel při pohybu po společných prostorech (zákaz kouření, dodržování čistoty, zbytečný hluk a dupot apod.).

Upozornění: Veškeré opravy na zařízení společných prostor (poškození vandaly či krádeže) budou hrazena ze společných fondů vás všech.

Sklepní kóje

Sklepy jsou umístěny v prostoru garáží. Jednotliví majitelé jsou odpovědní za to, že ve sklepních kójiích nebudou skladovány hořlavé, výbušné, toxické či jinak nebezpečné látky nebo předměty umožňující výskyt hmyzu a hlodavců. Dále upozorňujeme, že není vhodné v prvních dvou letech skladovat předměty podléhající zvýšené vlhkosti. Při skladování materiálu, věcí doporučujeme použít podložky umožňující provětrání místnosti.

Obecně pak je v těchto prostorách nutno udržovat pořádek.

Výtahy

V objektu A a B jsou instalovány dva osobní výtahy společností KONE a.s.

Upozornění: Dbejte pokynů výrobce k obsluze výtahů. V případě přetížení se aktivuje akustická signalizace a výtah je nefunkční. Je zakázáno jakýmkoliv způsobem omezovat zavírání dveřních křídel při stěhování, případné závady nelze uznat jako záruční.

Stěhování bytového zařízení není povoleno.

Likvidace domovního odpadu

K ukládání domovního odpadu slouží přidružené nádoby v prostoru úklidové místnosti. Příslušná odborná firma provádí sběr domovního odpadu. Poplatek za sběr, odvoz, třídění a likvidaci domovního odpadu je stanoven podle příslušného prováděcího předpisu.

Upozornění: Vyzýváme tímto majitele, popř. nájemníky k dodržování obecných zásad při likvidaci domovního odpadu a o jeho důsledné třídění. 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.

Autonomní hlásič kouře

Každý byt je vybaven autonomním hlásičem kouře. Je třeba měnit baterii. V případě vybitých baterií vydává hlásič zvukový signál. Nejedná se o reklamační závadu, pouze je nutná výměna baterie.

Děkujeme Vám a přejeme Vám klidné a ničím nerušené užívání Vaší bytové jednotky