

Rezidence Svatošská – Karlovy Vary, Doubí



NÁVOD

na užívání a údržbu

Generální dodavatel:

TIMA spol. s r.o.
Vančurova 9/477
360 17 Karlovy Vary



Developer:

Gaspar House
Na Petynce 2445/25
169 00 Praha 6, Břevnov



NÁVOD NA ÚŽÍVÁNÍ A ÚDRŽBU objektů „Rezidence Svatošská – Karlovy Vary, Doubí“

Základní doporučení - chování v novém bytě (domě).

Ke každému bytu v novostavbě je třeba přistupovat tak, abychom eliminovali maximum případných potíží, které nové bydlení hned na začátku znepríjemní...

Základní obecné doporučení:

1. Větrat, základní podmínka každé novostavby

Zdi novostaveb několik měsíců postupně vysychají, a proto je v nových domech více vlhka než ve starších stavbách, použitá izolace je velmi kvalitní a nová okna jsou výborně utěsněna... Co dělat, abychom předešli zvýšené vlhkosti, která kvůli výborným izolačním vlastnostem novostaveb nemá kam odcházet? Je nutností ve zvýšené míře větrat – v prvních měsících výrazně více. Co způsobí nedostatečné větrání?

- Orosená okna, plíseň na zdech, stropěch a podlahách,
- prasklý vnitřní parapet (stékající kondenzovaná voda z oken se dostane do parapetů, které nabobtnají a prasknou),
- plošně vystouplé krátké spoje na dřevěné nebo laminátové podlaze,
- vytlačené (odlepené) soklové lišty.

2. Promyšlené rozmístění nábytku

Laminátová nebo dřevěná podlaha pracuje a vlivem vlhkosti a tepla se mírně pohybuje. Když podlahu zatížíte v protilehlých stranách místnosti, může se vybořit a začít vydávat zvuky.

3. Je nutno respektovat, že stěny novostaveb pracují

Je skutečností, že u novostaveb je relativně velká pravděpodobnost, že drobně popraskají omítky. Je to dáno z důvodu např. „dosedání“ objektu, změnami teplot ale především vysycháním nebo dotvarováním. Tyto drobné praskliny je ideální opravit na konci záruční doby, pokud se dalším malováním nezakryjí.

4. Nepodceňovat běžné servisní úkony

Může se například stát, že přestanou svítit nouzová svítidla ve společných prostorech chodby. Je to dáno tím, že jejich baterie je potřeba vždy jednou za čtvrt roku vybit, aby se udržela jejich maximální kapacita. Je potřeba pravidelně seřídít kování oken, dveří, samozavíračů, čištění lapačů střešních splavenin, provádět revize zařízení apod. Toto by měl zabezpečit správce objektu.

5. Správně využívat zařízení v bytě

Je možné, že v bytě bude cítit nepříjemný zápach z digestoře. Příčin může být několik. Například má někdo v jiném patře na stejném rozvodu vzduchotechniky silnější digestoř, než určuje Manuál uživatele bytu. Řešením pak může být nainstalování např. elektricky ovládané těsné zpětné klapky.

Příručka uživatele

Péče o vaši bytovou či nebytovou jednotku a její údržba

Obsah:

1. Informace o službách pro zákazníky	4
1.1. Standardní postupy pro uplatňování záručních oprav	4
1.2. Stavební omezení v rámci každé Jednotky	4
1.3. Záruka za dodatečné stavební práce	5
2. Hlavní zásady správného užívání BJ (bytové jednotky) nebo objektu	5
2.1. Doporučení pro péči a údržbu jednotky	5
2.1.1. Udržování výrobků a vnitřního prostředí Vaší Jednotky	5
2.2. Specifikace některých stavebních prvků	6
2.2.1. Odvodnění střech	6
2.2.2. Balkony, lodžie, terasy a okapové žlaby	7
2.2.3. Okna a balkonové dveře	8
2.3. Technické systémy a vybavení	11
2.3.1. Systém vytápění a rozvod teplé vody	11
2.3.2. Splašková kanalizace a vodovodní rozvody	12
2.3.3. Elektrické instalace	13
2.3.5. Kabelová síť	14
2.3.6. Televize, satelit	14
2.3.7. Domovní telefon	14
2.3.8. Výměna vzduchu v kuchyni	14
2.3.9. Výměna vzduchu na toaletách a v koupelnách	14
2.3.10. Dešťová kanalizace	14
2.3.11. Sadové úpravy	15
2.4. Systém osvětlení	15
2.4.1. Osvětlení Jednotky	15
2.4.2. Osvětlení pro společné prostory a schodiště	15
2.4.3. Vnější osvětlení	15
2.4.4. Čištění svítidel	16
2.5. Vybavení koupelen a zařizovací předměty	16
2.5.1. Keramické vybavení	16
2.5.2. Zařizovací předměty	16
2.5.3. Zástěny k vaně a dveře do sprchových koutů	17
2.5.4. Uzavírací kohouty, uzávěry a armatury	17
2.6. Vnitřní povrchy	18
2.6.1. Povrchová úprava vnitřních stěn a jejich drobné opravy	18
2.6.2. Plíseň na vnitřních stěnách	18
2.6.3. Laminátové a dřevěné podlahy, PVC krytiny, koberce	19
2.6.4. Keramické dlaždice a obklady	20
2.6.5. Údržba spár mezi dlaždicemi	20
2.7. Televizní a bezpečnostní systémy	21
2.7.1. Systém STA, FM	21
2.7.2. Systém kabelové televize a datové služby	21

2.7.3 Bezpečnostní systémy	21
2.8. Garáže.....	21
2.9. Sklepní kóje	22
3. Dodatky a záruční listy	22
3.2 Protipožární ochrana	22
3.2.1 Únikové cesty v budově.....	22
3.2.2 Hydranty	23
3.2.3 Hasicí přístroje.....	23

1. Informace o službách pro zákazníky

1.1. Standardní postupy pro uplatňování záručních oprav

Kupní smlouva, kterou jste uzavřeli, je rozhodujícím dokumentem při určení toho, které opravy Vaší Jednotky budou poskytnuty zdarma. Všeobecně platí, že závady způsobené chybou stavební technologie nebo nevhodným materiálem budou odstraněny bezplatně a závady způsobené následným nevhodným bydlením, či užíváním nejsou zahrnuty do Vaší záruky. Společnost Tima spol. s r.o., Karlovy Vary (dále jen „Tima“) se zavazuje poskytnout účinná řešení u případně vzniklých reklamačních procesů. Harmonogram těchto procesů může být ovlivněn povahou problému, dostupností náhradních dílů a také v závislosti na klimatických podmínkách.

Po dokončení stavby obsahují konstrukce prováděné formou „mokrý výstavby“ (omítky, podlahy, zděné konstrukce, železobetonové konstrukce) poměrně vysoké procento tzv. technologické vody, která postupně vysychá po dobu několika let. Vysychání se může projevit vznikem drobných prasklin. Tento jev postupně zanikne. **K jeho eliminaci je nutné provádět pravidelné intenzivní větrání celého bytu.**

Ke vzniku prasklin dochází také po dokončení výstavby vlivem sedání a dotvarování. Jedná se zejména o praskliny v sádkokartonu nebo ve spárách mezi různými stavebními materiály.

Délka záruční doby k jednotce a společným částem domu se řídí příslušnými ustanoveními uzavřené kupní smlouvy a dále dopadajícími právními předpisy.

Poskytnutá záruka se nevztahuje na vady nebo poškození Jednotky či společných částí domu, které:

- vznikly v souvislosti se stavebními či montážními zásahy třetích osob,
- vznikly v důsledku jiného, než běžného užívání Jednotky či společných částí domu,
- vznikly v souvislosti s takovým užíváním Jednotky a společných částí domu, jež je v rozporu s touto příručkou a dalšími doklady předanými v rámci předání Jednotky, pokyny Správce a budoucího výboru Společenství vlastníků.

Pokud ve své Jednotce zjistíte reklamační vady, neprodleně kontaktujte svého Správce objektu. Nahlášení reklamační vady je třeba provést bez zbytečného odkladu, aby se případně předešlo vzniku dalších škod. Po ukončení opravy reklamační vady budete vyzváni zástupcem zhotovitele k písemnému potvrzení odstranění této vady

1.2 Stavební omezení v rámci každé Jednotky

Zásahy do konstrukcí je možno provádět až po ověření skutečného umístění rozvodů instalací podle výkresů skutečného provedení a na místě zásahu. I poté je nutné provádět práce co nejopatrněji s ohledem na možnost narušení těchto instalací, zvláště silnoproudu. Práce je nutno provádět zařízeními s předepsaným stupněm ochrany.

Pro drobné předměty v koupelně, které je nutno osazovat přišroubováním do hmoždinek, je nutno vyvrtat do obkladů ze slinutých hutných obkladaček otvory postupným nasazováním k tomu určených vrtáků od menšího průměru k většímu. Vrtání je nutno provádět bez přiklepu a to vrtáky určenými pro bezpříklepové vrtání.

Práce, úpravy, údržbu, opravy atd., které jsou vzhledem k riziku poškození společných systémů nebo stavebních částí v jednotce zakázány, jsou uvedeny v následujícím přehledu:

- provádění otvorů (například vrtáním) ve fasádě, či na mezibytové stěně
- provádění otvorů ve zdech koupelny či kuchyně

- provádění otvorů (například vrtáním) v šířce 1 m od osy bytového rozvaděče (rozvod elektro), v šířce 20 cm pod a nad vypínači světel a pod elektrickými zásuvkami, vodovodními přípojkami a kanalizačními odpady
- změny ovlivňující exteriér budovy (například oken, fasády, zábradlí, střechy, balkonů, teras atd.)
- jakékoli zásahy do větracího systému
- fyzická narušení nebo úpravy opěrných zdí či sloupů, vnitřních zdí společných se společnými prostory a sousedními Jednotkami a stropů s výjimkou drobných otvorů o maximální hloubce 7 cm pro zavěšení nebo instalaci např. nábytku nebo výzdoby; toto povolení se netýká drážek ve stěnách
- fyzická narušení nebo úpravy podlahy pod dlažbou, laminátovou (dřevěnou) podlahou či pod kobercí
- jakékoli práce na terase pod dlaždicemi či jinou povrchovou úpravou
- demontáž SDK podhledů
- zákaz kotvení jakýchkoliv konstrukcí do podlah teras a balkonů (slunečnick apod.) – hrozí poškození izolace proti vodě

Následující práce, úpravy, údržba a opravy uvnitř Vaší Jednotky musí být před prováděním ohlášeny Správci majetku:

- opravy, odstraňování a změny obkladů v koupelně, aby se zabránilo poškození izolace proti vodě
- změny vchodových dveří do bytu (s výjimkou doplňkových zámků)
- veškeré práce související s rozvody vody, kanalizace či elektrickými instalacemi
- připevňování materiálů/zařízení na terasy, balkony nebo vnějšek budovy (platí i pro satelitní paraboly)

Práce, úpravy, údržby a opravy, které je třeba provádět ve shodě se zvláštními postupy:

- obkládačské práce v koupelnách a na záchodech
- kuchyňská odsávací zařízení

1.3 Záruka za dodatečné stavební práce

Příslušné záruky za dodatečné stavební úpravy prováděné jiným dodavatelem než společností TIMA, by měl poskytnout každý jednotlivý dodavatel nebo subdodavatel provádějící práce v Jednotce či bytovém domě. Pokud byly schváleny práce na prvcích budovy vlastněných společně, doporučujeme, aby příslušný dodavatel poskytl záruční dobu minimálně v délce 12 měsíců na mechanické instalace a minimální v délce 24 měsíců na veškeré prováděné stavební práce.

2. Hlavní zásady správného užívání BJ (bytové jednotky) nebo objektu

2.1 Doporučení pro péči a údržbu jednotky

2.1.1 Udržování výrobků a vnitřního prostředí Vaší Jednotky

Za činnosti a udržování výrobků uvedených níže zodpovídá majitel Jednotky. Jejich údržba nespadá do sjednaných záručních služeb společnosti TIMA. Proto dbejte na jejich dodržování v rámci daných klimatických podmínek.

- Vnitřní teplota bytové Jednotky musí být v průběhu celého roku udržována nad hodnotou +18 °C. Vlhkost vzduchu uvnitř bytu se musí pohybovat v rozmezí od 45 % do 60 %. Ideálně okolo 50 %. Zvláště v první topné sezóně je velmi důležité dodržovat tato ustanovení. Při poklesu vnitřní teploty a špatném větrání se výrazně zvýší vnitřní relativní vzdušná vlhkost a tento jev se projeví kondenzací vodních par na oknech, dveřích a stěnách. Uvedená skutečnost se týká i těch majitelů, kteří bytovou Jednotku neužívají pravidelně nebo vůbec. Pokud nebude dodržena výše uvedená zásada, může dojít vlivem vysokého množství vzdušné vlhkosti ke vzniku plísní a deformacím zabudovaných dřevěných komponentů. Částečné zavlhnutí vedoucí až ke vzniku plísní může vzniknout rovněž u nábytku umístěného těsně u zdi nebo instalovaného na zdi. Proto je důležité zajistit u takto instalovaného nábytku dostatečnou cirkulaci vzduchu. Doporučujeme průběžnou kontrolu těchto míst a případně jejich ošetření (tj. oškrabání a ošetření pomocí běžných dezinfekčních přípravků, např. Savo). Pro kontrolu zabezpečení tohoto ustanovení je vhodné instalovat do bytové Jednotky vlhkoměr.
- Pravidelně musí být prováděno čištění kuchyňského odsavače par nad sporákem a jeho filtru (perioda čištění dle pokynů výrobce digestoře).
- Pravidelně musí být prováděno čištění ventilátorů.
- Kontrola a v případě potřeby výměna elektrických pojistek či jističů.
- Výměna žárovek a zářivek.
- Oprava nebo výměna prahů a těsnění dveří.
- Oprava nebo výměna skla dveří a oken nebo oprava smaltu na zařizovacích předmětech.
- Pravidelná údržba vnitřních dveří – promazání strelky a západky zámků (1x za 2 měsíce), promazání pantů (1x za 2 měsíce), kontrola upevnění kování, případně dotažení šroubů (1x za 2 měsíce).
- Údržba, případně výměna, těsnění potrubí, dřezů, umyvadel, van a sprchových koutů, záchodů.
- Péče a obnova silikonových tmelů. Spoj mezi obkladem či dlažbou a zařizovacím předmětem (vany, sprchové kouty, umyvadla, záchodové mísy, bidety apod.).
- Nové utěsnění trhlin interiéru i exteriéru způsobené vlastníkem (uživatelé).
- Pokud se rozhodnete pro barevné řešení vnitřních maleb, vyčkejte s jejich aplikací až po pominutí výše popsaných jevů (vysychání technologické vody, sedání si konstrukce stavby). Garanční opravy omítek a maleb se vztahují pouze na obnovení původního bílého nátěru. Pokud se pro barevné malby přesto rozhodnete, doporučujeme uschovat dostatečné množství původní barvy včetně specifikace typu a výrobce. Opravy budou provedeny touto barvou. Ani v tomto případě nenes zhotovitel zodpovědnost za rozdílný barevný odstín způsobený změnou původního nátěru vlivem působení UV záření.
- Čištění odtokových sifonů – vany, umyvadla atd. Při používání přípravků obsahujících hydroxid sodný je nutno dodržovat stanovený postup uvedený na výrobku. Maximální teplota, které může být vystaven sifon, je 70 °C.

2.2. Specifikace některých stavebních prvků

2.2.1 Odvodnění střech

Statickým výpočtem je dána maximální únosnost střešní konstrukce a není možné střešní konstrukci dále zatěžovat! Je zakázáno jakékoliv další zatěžování (byť krátkodobé).

Žádná střecha není bezúdržbová. Kontrola střechy by měla probíhat minimálně jednou do roka. Doporučení odborníků je však dvakrát za rok, a to před zimou a po zimě. Dále pak po větším dešti, bouřce, krupobití nebo větru. Cykly obnovy a kontrol jsou uvedeny v ČSN 73 1901:2011.

Tabulka – Doporučené cykly kontrol vybraných konstrukcí (ČSN 73 1901)

Konstrukční část	Stav	Cyklus (roky)	kontrol
Povrch střechy	Bez nečistot, náletové zeleně		0,5
Vtoky	Průchozí, chráněné		0,5
Nátěry, nástřiky, omítky	Souvislé, nepoškozené		1
Hydroizolace	Neporušený povrch, funkční UV ochrana, spoje beze změn		1
Tmelené spáry	Pružný tmel bez trhlin, spojený s oběma povrchy		1
Oplechování, lemování	Přípevněné, těsné spoje		1
Nástřešní konstrukce	Soudržný hydrofobní povrch, voda neproniká za hydroizolaci		1

Kontroly se zpravidla zahajují vizuální prohlídkou podstřeší, kde zjistíme, zda se v některých místech neobjevují mapy po zatékání nebo plísni. Samotná prohlídka střechy postupuje zhruba v těchto krocích:

- Prohlídka plochy střechy – čistota (zeleň, bahno, louže, větve, zbytky stavebních materiálů)
- Prohlídka vtoků, žlabů a svodů a jejich průchodnost
- Kontrola napojení krytiny na prostupující a ukončující konstrukce
- Kontrola spojů a přehybů
- Kontrola oplechování a tmelení
- Kontrola mechanického kotvení – vizuálně
- Kontrola odvětrání – funkčnost ventilátorů a hlavic
- Kontrola sněhových zachytávačů a hromosvodu

Kontrola hromosvodu – patky a místa pod nimi (prodřená), přímé vedení, svislost.

Dešťové svody ze střechy a teras jsou řešeny vnitřními svody i vnějším systémem. Střešní vpusti objektu a rozvod dešťové kanalizace je třeba kontrolovat, aby nebyly znečištěny či ucpány.

U vnitřního odvodnění je při napojení na ležatý svod (za kolenem stoupačky) umístěn čisticí kus, který je třeba pravidelně kontrolovat.

Vnější stoupačí potrubí je svedeno přes lapač střešních splavenin („gajgr“), který je potřeba pravidelně kontrolovat a čistit.

2.2.2 Balkony, lodžie, terasy a okapové žlaby

Balkony jsou prefabrikované. Povrchová nášlapná vrstva je tvořena úpravou samotného prefabrikovaného prvku.

Povrchovou nášlapnou vrstvu teras tvoří keramická dlažba položená na vodotěsné hydroizolaci. Jakýkoliv neodborný zásah do této skladby není povolen z důvodu možného poškození hydroizolace. Tento systém je při běžném užívání téměř bezúdržbový. Doporučujeme ale několikrát ročně setřít. V případě, že na dlažbu dopadá větší množství nečistot (listí, popř. chov domácích zvířat) je nutné provádět pravidelné prohlídky a zbavovat dlažbu těchto nežádoucích nánosů.

V zimním období je vhodné odstranit napadlý sníh z balkonů či teras, může dojít k poškození fasády budovy a následné zatečení do bytů. Pokud nedojde k pravidelnému odklízení sněhu z prostoru balkonů či teras, nelze tyto závady považovat za záruční vadu.

Upozornění: Obvodový zateplený fasádní plášť, dostupný z balkonů a teras, neumožňuje svou konstrukcí kotvení předmětů (sušáky na prádlo, satelitní antény apod.). Jakýkoliv zásah do pláště není povolen a znamená zánik záruky.

Na terasy je zakázáno umisťovat těžké předměty, a to i třeba jen krátkodobě. Může tak dojít k poškození terasy.

Max. povolená zátěž je 100 kg/m².

Upozorňujeme, že z terasových a střešních klempířských prvků dochází při dešti a následně po něm k odkapávání vody. Dopadové plochy – terasy – v těchto místech mohou být barevně odlišné, není to však důvod reklamace. Odkapující voda může být částečně znečištěna a může způsobit poškození vybavení, oblečení apod. (zvažte tedy umístění předmětů na odkapové plochy).

Zábradlí balkonů a teras tvoří ocelová svařovaná konstrukce s povrchovou úpravou. Uvedený materiál nevyžaduje zvláštní údržbu, je však vhodné kontrolovat povrchovou úpravu, zda není poškozená, aby nedocházelo k případné korozi materiálu.

Zástěny na balkonech a terasách jsou tvořeny skleněnou tabulí s kovovými úchyty. Uvedený materiál nevyžaduje údržbu. Čištění skleněných zástěn provádějte velkým množstvím čisté vody, příp. s přídavkem neutrálního saponátu, za použití stěrek nebo určených tkanin. Po vyčištění je sklo třeba opláchnout čistou vodou a vodu setřít stěrkou.

2.2.3 Okna a balkonové dveře

Používání oken

Okna používejte pouze k účelu, ke kterému byla zhotovena, tj. otevírání nebo vyklápění. Okenní křídla nikdy nezatežujte jinými předměty.

U vnitřních parapetů se vyvarujte dlouhodobému působení vody (např. po zalévání květináčů), mohlo by dojít k nabobtnání vnitřní vrstvy a k odlupování venkovní uzavírací fólie a nalepených krajů. Vnitřní parapety se obecně doporučuje nechat volné proto, aby podél okenních výplní mohl proudit teplý vzduch z topení, a snižoval tak riziko vzniku kondenzátu na zasklení. Rovněž voda srážející se na oknech při nedostatečném větrání může při dlouhodobějším působení poškodit vnitřní parapety. Dbejte též na odklízení sněhu od okenních rámu na terasách, aby nedošlo k jejich vystavení nadměrné vlhkosti a poškození tímto vlivem.

Upozornění: V žádném případě na parapety (např. při mytí oken) nestoupejte, jejich konstrukce není dimenzována na vysoké zatížení, a mohlo by dojít k nevratnému poškození jak parapetů, tak vnitřních a vnějších omítek.

Při instalaci vnitřních žaluzií na okna je nutné dbát jejich správného připevnění, a to k zasklívacím lištám, nikoli k samotnému rámu okna (křídla). Při nesprávné instalaci může dojít k poškození okna. Nesprávná instalace může být příčinou ztráty záruky.

Při manipulaci s křídlem je nutné dbát na to, aby v dráze pohybu křídla nebyl žádný předmět. Hrozí jeho vylomení či poškození těsnění.

- Je třeba kontrolovat a čistit prostor mezi rámem a křídlem, zejména při zavírání křídla. Hrozí jeho vylomení či poškození těsnění v případě nahromadění nežádoucích předmětů.
- Při zavírání křídla je nutné se přesvědčit, zda křídlo dosedlo po celém obvodu k rámu, pak teprve křídlo zajistit otočením kliky do svislé polohy.

- Při větrném počasí, případně průvanu v objektu, je třeba křídlo zabezpečit proti samovolnému pohybu. Hrozí vylomení pantů křídel při nezabezpečení proti samovolnému pohybu.
- Nečistěte rámy na sucho, jejich čištění se provádí pouze omytím vodou, do které lze případně přidat obyčejný domácí čisticí prostředek. Používání chlorovaných rozpouštědel není možné. Nikdy rámy nečistěte rozpouštědly, ředidly, stejně jako louhem nebo kyselinami všech druhů. To znamená, že pro normální čištění lze použít všechny neutrální saponátové prostředky bez abrazivních přísad. V žádném případě nesmíte okna čistit hrubými čisticími prostředky nebo předměty, stejně tak je zakázáno použít různé drátěnky, ať kovové či umělé. Po použití saponátu se doporučuje opláchnout rámy a výplně čistou vodou.
- Skla oken se čistí běžnými neabrazivními čisticími prostředky, saponátovou vodou nebo speciálními prostředky na sklo.
- Manipulovat s klikou okna je přípustné pouze při křídle zavřeném do rámu okna. Klikou otáčíme vždy ve směru ke středu okna.

Údržba

Následující pravidelnou údržbu je třeba provádět jednou za rok (doporučeno 2x):

- Mytí – vlažným mýdlovým nebo saponátovým roztokem doporučeným pro mytí dřevěných lakovaných ploch. Zákaz používání abrazivních čisticích prostředků

Dřevěné plochy je nutno ihned po omytí osušit suchým čistým hadrem. Nepoužívejte čisticí prostředky práškové nebo s abrazivy.

- V průběhu užívání výrobku je nutno min. 1x ročně vyčistit odvodňovací otvory ve spodní části rámu.
- Přezkoušení funkčnosti a údržba kování – min. 1x ročně musí být provedeno ošetření všech pohyblivých částí kování pomocí lubrikačních prostředků (olej pro šicí stroje, vazelína apod.). V žádném případě nepoužívejte kuchyňský olej.
- Kontrolovat těsnost mezi křídly a rámem, při závadě nechte seřadit okno či vyměnit těsnění.
- Proveďte vizuální kontrolu úchytných šroubů a kování.
- Natřít těsnění mastkovým práškem.

Kování

Kování je nutné ošetřit a seřadit minimálně 1x ročně. Okna nikdy neotevírejte za použití nepřiměřené síly. V případě potíží se obraťte na dodavatele. Seřizování kování, jakož i vysazení a zpětné zavěšení křídla, smí provádět pouze odborně vyškolený technik.

Vyvarujte se především:

- zatěžování křídla v otevřeném stavu (např. vození se dětí na křídle);
- vrtání otvorů do okna bez předchozí konzultace s odborníkem;
- nešetrného zavírání především v zimním období;
- působení otevřeného plamene na povrch okna či teplot přesahujících 50°C;
- kontaktu povrchu rámu a křídel s materiály na bázi asfaltu.

ALU Prvky

Aby byly uchovány ve stavu uvedeném v záruce, je třeba hliníkové konstrukce systematicky a profesionálně udržovat za použití neagresivních chemických prostředků.

Nejlepším způsobem je čistit profily vždy současně se sklem. To se provádí pomocí vody a houby, za použití neutrálního neabrazivního čisticího prostředku, jehož pH je od 5 do 8. Důkladně opláchněte vodou. Nepoužívejte rozpouštědla, zásadité ani kyselé produkty či abraziva.

Hliníkové konstrukce v městském prostředí by se měly čistit čtyřikrát ročně. Části, které nejsou vystaveny dešti, by se měly také čistit normálně čtyřikrát ročně. Hliníkové konstrukce s povrchovou úpravou prostředkem Coatex čistěte dvakrát ročně. Jednou ročně ošetřete hliníkovou konstrukci ochranným prostředkem dle doporučení výrobce. Výjimečné znečištění odstraňujte dle doporučení výrobce.

Protipožární prvky

Kontrola provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení se provádí v intervalu dle platných předpisů odbornou osobou.

Požárně izolační skla reagující na zvýšenou teplotu nesmí být vystaveny (ani krátkodobě) působení tepelného zdroje, který může zvýšit povrchovou teplotu požárního skla na hodnotu vyšší než +53 °C.

Limitní provozní dolní teplotní hranice pro požární sklo činí zpravidla -25 °C.

Při provozu není dovoleno požární sklo vyjímat z rámců, převracet jej, dodatečně z něj vyrábět izolační dvojsklo, zmenšovat jeho tloušťku broušením nebo narušovat celistvost skel vrtáním.

Při provozu musí být minimalizovány účinky dynamických sil – zejména průvan, neseřizený samozavírač, nepečlivá obsluha, hrubé zacházení.

Z konstrukcí nesmí být demontována, nahrazena, upravena, vyřazena z provozu, příp. doplněna žádná část kování dveří ani jiné funkční komponenty.

Poškozená, opotřebená nebo deformovaná těsnění a systémy zajišťující celistvost požárních dveří, tepelné nebo zvukově izolační vlastnosti, musí být neprodleně vyměněny za originální díly.

Seřízení je vhodné provést min. 1x ročně odbornou firmou, kování je vhodné kontrolovat a seřít 2x ročně.

Dveře s požární odolností opatřené samozavírači není dovoleno zajišťovat v otevřené poloze mechanickými prostředky, které znemožňují zavření (stavěče dveřního křídla, zarážky, klíny apod.).

Dřevěné dveře

Podmínkou dlouholetého užívání je přiměřené a šetrné zacházení a vhodná údržba výrobků. Prvním a hlavním nepřítelem všech výrobků ze dřeva je vlhkost. Již při montáži je nutné řídit se podmínkou, aby v prostorách, do nichž se dveře a zárubně montují, byla vlhkost v rozmezí 40-50 %. Při vyšší vlhkosti hrozí nebezpečí prohýbání nebo deformace dveří a zárubní.

Pro odstranění nečistot z dveří stačí suchý hadr nebo jen lehce navlhčený. Nepoužívejte práškové čisticí prostředky ani drátěnky. Rozhodně se vyvarujte použití vody jinak, než pouze pro navlhčení hadru, který důkladně vyždímejte.

Často se na chodbách, toaletách a v koupelnách používá jako krytina dlažba. Je nutné nezbytně provádět tmelení zárubní v místě styku s dlažbou vhodným silikonem. Ze spodní strany dveří vlhkost snadněji proniká do konstrukce, proto zvláště dlažby stírejte také jenom vyždímaným hadrem, nelijte vodu přímo na zem, jinak hrozí nebezpečí zkroucení dveří nebo povrchové úpravy jako důsledku necitlivého zacházení s vodou.

Nedovolte, aby došlo k nárazům do dveří, úderem různými předměty nebo násilnému zavírání průvanem.

Protipožární prvky

Kontrola provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení se provádí v souladu s § 7 vyhlášky Ministerstva vnitra č.246/2001 Sb. provedena minimálně 1x za rok a majitel objektu případně podle dohody uživatel, ji má povinnost zajistit. Kontrola provozuschopnosti požárních uzávěrů se provádí v rozsahu daném dokumentací výrobku. O kontrole provozuschopnosti musí být vždy vyhotoven doklad s náležitostmi uvedenými v § 7 odst.8)

Samozavírače

Dveřní samozavírač je nutno jedenkrát za měsíc zkontrolovat a jedenkrát za dva měsíce a vždy v případě nutnosti seřídit. Seřizovacími šrouby lze nastavit rychlost zavírání, dovírací sílu a u vymezených typů také „zpožděné“ zavírání. Požární dveře opatřené samozavírači není dovoleno fixovat v otevřené poloze mechanickými prostředky, které znemožňují funkci samozavírače (stavěče dveřního křídla, obrtlíky, zarážky, klíny, zařizovací předměty apod.).

2.3. Technické systémy a vybavení

2.3.1 Systém vytápění a rozvod teplé vody

Příprava teplé užitkové vody a topné vody pro ústřední topení je zajišťována technologií umístěnou v technické místnosti, která se nachází v druhém patře Vašeho bytového domu. Tato technologie se musí udržovat v řádném stavu tj. provádět revizi pravidelně v intervalu dle platných předpisů odbornou osobou. Pravidelnou údržbu je třeba provádět minimálně jednou za rok. Obsluha a údržba se provádí dle technicko-provozní dokumentace výrobce a může ji provádět pouze proškolená osoba.

Všechny prostory kromě garáží, technických místností a sklepních kójí, jsou běžně vytápěny teplovodními radiátory s termostatickými ventily a hlavicemi. Vlastní teplota vody je závislá na nastavení měřicích a regulačních jednotek v bytu, které optimalizují odběr tepla. Tělesa jsou ocelová desková, v koupelnách případně tzv. otopné žebříky. Otopná tělesa a armatury potřebují pravidelný servis. Kontrola se provádí vizuálně, armatury je vhodné občas otevřít/zavřít i mimo topnou sezónu.

Zejména v první topné sezóně nevypínejte topení, a to ani v době Vaší nepřítomnosti, a zajistěte dostatečně účinné větrání. Zabráníte tím vzniku vzdušné kondenzace vodních par, jejímž působením může dojít k nevratnému poškození omítek, maleb a všech dřevěných konstrukcí v jednotce. Případné vady vzniklé nedostatečným větráním nemohou být uznány v rámci reklamačního řízení.

Upozornění: Před každou topnou sezónou je nutno zkontrolovat a odstranit případné zavzdušnění otopných těles v jednotce a provést kontrolu odvzdušňovacích ventilů. Při poškození či poruše odvzdušňovacích ventilů hrozí nebezpečí vyplavení bytové jednotky.

Odvzdušnění otopného tělesa

Vzduch v topných tělesech se projevuje zpravidla v otopných tělesech v nejvyšších poschodích. Projevuje se nejen akusticky, různými bublavými zvuky, ale i snížením výkonu otopného tělesa (topí pouze jeho část). Takové těleso je nutno odvzdušnit krátkým povolením odvzdušňovacího ventilu, kdy vzduch z tělesa unikne. Ventil uzavřeme ihned, jakmile začne unikat voda. Pozor na únik vody na dřevěnou (laminátovou) podlahu!

Instalace ve Vaší jednotce byly provedeny pod dohledem oprávněného dodavatele v souladu s prováděcími předpisy vč. tlakových zkoušek. Než jste se do domu nastěhovali, všechna potrubí i instalace byly zkontrolovány a uvedeny do řádného provozu.

Systém vytápění je řízen a regulován místním systémem Měření a regulace – prostorovým termostatem. Vodoměry a měřidla tepla jsou umístěny uvnitř jednotek na jednotlivých stoupačkách.

Některé byty mohou být vybaveny odporovým (elektrickým) podlahovým topením, které nabízí komfortnější pobyt v místnosti. Podlahové topení se vyznačuje specifickou dobou náběhu. V případě, že není jako podklad pod topnou rohož použita doplňková izolace, je doba náběhu cca 1-1,5 hod. Pokud je použita doplňková izolace, doba náběhu se zkracuje na cca 10-15 min.

2.3.2 Splašková kanalizace a vodovodní rozvody

Potrubí ve Vašem bytovém domě je provedeno z atestovaných materiálů a bylo provedeno ve shodě s českými stavebními normami vč. tlakových zkoušek. Než jste se do domu nastěhovali, byly i tyto rozvody prohlédnuty a vyzkoušeny. Kanalizační potrubí je určeno pouze k odvádění splaškových vod. Vylévání látek a vyhazování předmětů, které by mohly způsobit ucpání nebo poškození potrubí je kvalifikováno jako porušení záručních podmínek a náklady na odstranění vzniklých škod budou přeúčtovány uživateli.

Pro bezproblémové užívání plastových vnitřních kanalizačních odpadů doporučujeme nevypouštět do odpadů vodu s hrubými mechanickými nečistotami, tuky, případně tuhé materiály, které mohou způsobit ucpání kanalizace.

Zároveň je nutné minimálně jednou ročně pročistit umyvadlové, kuchyňské a WC sifony a odstranit z nich zbytky mýdel, vlasů apod. a propláchnout je čisticím prostředkem na plastové odpady. Opravy a čištění ucpaných sifonů není možné uznat jako reklamační vadu.

Zjistíte-li, že se v potrubí hromadí voda nebo že potrubí působí nadměrný hluk, je potřeba zkontrolovat následující části:

- Odpadní potrubí – Pokud by vám vytekla pračka nebo myčka na nádobí, zkontrolujte, zda není ucpané odpadní potrubí až po napojení na stoupačku. Pokud není možno zjistit, zda nebo kde je odpadní potrubí ucpané, obraťte se, prosím, na Správce.
- Spoje a upevnění – Uniká-li voda rozšířeným nebo poškozeným spojem na potrubí, obraťte se, prosím, na Správce.
- Bouchání ve vodovodním potrubí – V místech, kde je vyšší tlak vody, můžete někdy zaslechnout bouchání nebo klepání způsobené náhlým uzavřením vypouštěcího kohoutku/ventilu baterie. Příčinou hluku mohou být uvolněné součásti kohoutů, špatné či opotřebované těsnění nebo vzduch v potrubí. Při normálním provozu může v potrubí dojít ke slabému klepání, způsobovanému zejména myčkami a pračkami, jejichž mechanické ventily se uzavírají velmi rychle a vytvářejí tlakovou vlnu postupující potrubím. Většina uživatelů dokáže bez problémů rozeznat obvyklé zvuky v systému. Hlasité klepání může upozornit na potřebu objednání opravy. Hluk, způsobený obvykle roztahováním a smršťováním odpadního potrubí vlivem změn teploty vody, neznačí nic mimořádného.
- Vývody vody na předzahrádky / terasy – uzavírací armatury jsou v tzv. nezámrazném provedení
- Uzavírací ventily a armatury – k zajištění správné funkce vodovodních armatur (např. u umyvadel, van, sprchových koutů, kuchyňských linek, záchodových mís či bidetů) je zapotřebí občasné pročištění vnitřních sítěk (zejména po opětovném napojení Jednotky či objektu na zdroj vody po předchozím výpadku).
- Rozvod vody i kanalizace v suterénu – je v místech, kde lze předpokládat nebezpečí promrznutí chráněn proti zamrznutí izolací.

Upozornění: Při dlouhodobé nepřítomnosti majitele bytu doporučujeme uzavřít všechny přívody vody v bytě.

2.3.3 Elektrické instalace

Elektrické zařízení musí být provozováno v souladu s technickou dokumentací, technickými předpisy, ustanoveními českých technických norem a v souladu s předpisy dodavatele elektrické energie a výrobce. Elektrické zařízení musí být používáno za podmínek obvyklého a určeného použití, s ohledem na vnější vlivy, musí být řádně udržováno tak, aby byla zajištěna ochrana před nebezpečím a poškozením. Provozovatel je povinen provádět revize při respektování platných norem a předpisů, s přihlédnutím k předpisům výrobce (technickým podmínkám, zásadám pro údržbu apod.).

Před převjímkou od subdodavatele elektrického vedení byly všechny instalace v Jednotkách a společných prostorách prohlédnuty a vyzkoušeny vč. provedení příslušné revize. Do místností jsou montovány zásuvky do zdi, vypínače a vývody pro osvětlení. Každá Jednotka má svoje vlastní místo pro umístění elektroměru, pojistkovou desku s hlavním a určitým počtem automatických jističů pro jednotlivé obvody uvnitř Jednotky a hlavním jističem umístěným u elektroměru. Pro prostory koupelen je určen proudový chránič s jističem, který zajišťuje přívod elektrického proudu do elektrických obvodů. Jednou za čtvrt roku je třeba zkontrolovat jeho funkci pomocí testovacího modrého tlačítka umístěného na proudovém chrániči (tlačítko „zatlačit“ – dojde k výpadku el. energie a páčka jističe se překlopí směrem dolů; pro obnovení el. energie je potřeba páčku překlopit směrem vzhůru).

Elektroměr pro Vaši Jednotku je umístěn v rozvodně domu. Tento elektroměr měří množství odebrané energie pouze v rámci Vaší Jednotky. Odečty budou pravidelně prováděny zástupci dodavatele energie.

Každá Jednotka je vybavena hlavním automatickým jističem, který Vás chrání před elektrickým výbojem nebo nebezpečím požáru v případě selhání uzemňovací soustavy. Elektrické instalace ve Vašem domě vyhovují běžným požadavkům na bezpečnostní předpisy dané příslušnými prováděcími předpisy.

Po nastěhování se mohou vyskytnout některé problémy s elektrickou instalací. Pokud nefungují zásuvky ve zdi, zkontrolujte nejprve jističe. Jestliže jsou jističe vypnuty, pak jsou ve změněné poloze. Zcela je vypněte a zase zapněte. Pokud jističe stále vypadávají, obraťte se na Správce. Při výměně žárovek se prosím podívejte na označení udávající u každého spotřebiče maximální možný výkon žárovky. Namontujete-li žárovku s vyšším výkonem, vystavujete se riziku elektrického zkratu. Žárovky zásadně vyměňujte při vypnutém jističi příslušného el. obvodu.

Může se stát, že při současném využívání příliš mnoha spotřebičů (například žehličky, vysavače a případně i vysoušeče vlasů) mohou mírně pohasnout světla. To je normální reakce na tak vysoké nároky na energii.

Objekt je opatřen aktivním bleskosvodem, který odpovídá požadavkům na bezpečnostní předpisy dané příslušnými prováděcími předpisy a zajišťuje ochranu před bleskem části lokality. Bleskosvod se musí udržovat v řádném stavu tj. provádět revizi pravidelně v intervalu dle platných předpisů odbornou osobou.

Objekt je vybaven záložním zdrojem zajišťujícím funkci a ovládání zařízení sloužících k požárnímu zabezpečení staveb. Konkrétně napájí nouzové osvětlení, osvětlení chráněných únikových cest, větrání chráněných únikových cest, motory únikových dveří a odemykání zámků. Zdroj je výhradní elektrické zařízení a uvedení do provozu může učinit pouze osoba zaučená.

Upozornění: Náhradní zdroj podléhá zákonným funkčním zkouškám. Pravidelnou funkční zkoušku provádí firma ASTIP servis, s.r.o. dle vyhlášky 246/2001 Sb. o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního dozoru. Dle zákona 133/1985 Sb. o požární ochraně a vyhlášky 23/2008 Sb. je provozovatel povinen zajistit termín a podmínky pro provedení zkoušky.

2.3.5 Kabelová síť

V každém objektu je instalována samostatná síť pro poskytování datových služeb (internet, televize). V každé jednotce bez rozdílu plošné výměry je standardně připravena zásuvka pro koncový bod sítě. Pro oživení služeb kontaktujte, prosím, poskytovatele služeb. Provider na požádání doplní vybavení racku v technické místnosti a zásuvku aktivuje. Taktéž dodá nutné vybavení.

2.3.6 Televize, satelit

V objektu je instalována samostatná síť pro příjem televizního vysílání ze společné televizní antény a satelitu. V každé jednotce bez rozdílu plošné výměry je standardně připravena zásuvka pro koncový bod sítě. Využití příjmu ze společné televizní antény je možné okamžitě při připojení vhodného zařízení (set-top-box, TV s DVB-T tunerem). Pro oživení satelitních služeb kontaktujte, prosím, poskytovatele služeb. Provider na požádání zásuvku aktivuje a dodá nutné vybavení.

2.3.7 Domovní telefon

Domovní komunikační systém umožňuje návštěvníkům hovořit z prostoru vchodu do budovy s jednotlivými Jednotkami. Uživatelé mohou otevřít vstupní dveře pomocí nezávislého telefonu s funkcí elektrického „vrátného“. Tabla domácího telefonu jsou umístěna u vstupu před hlavními domovními dveřmi.

2.3.8 Výměna vzduchu v kuchyni

Pro odsávání vzduchu z prostoru kuchyní jsou navrženy rozvody pro odsavače par. Vzduch je ventilátory odsavačů vyfukován do jednotlivých sběrných potrubí a je veden sběrným potrubím nad střechu objektu.

Odsavače par jsou zpravidla vybaveny zpětnou klapkou a osvětlením. Větrání je navrženo jako podtlakové. Odsavače par jsou součástí dodávky kuchyně (majitele jednotky).

Upozornění: V případě užití digestoře s větším výkonem může dojít k „přetlačení“ zpětné klapky v potrubí a prolínání pachů do sousedních bytových jednotek připojených do stejného sběrného potrubí.

2.3.9 Výměna vzduchu na toaletách a v koupelnách

Větrání záchodů a koupelen v bytech je běžně zajištěno elektrickým ventilátorem. Pro zajištění příznivých hygienických podmínek v bytě je nutné zajistit pravidelné větrání.

Upozornění: Koupelna je místnost se zvýšenou vlhkostí, proto je důležité, aby byla řádně větrána po každém jejím použití vestavěným ventilátorem a ponecháním mírně pootevřených dveří koupelny. Poškození koupelnových dveří a obložek či vnitřních sádkartonových obkladů způsobené uzavřenou vlhkostí nelze chápat jako záruční závadu.

Také u WC nelze podceňovat udržování vhodné teploty vzduchu a větrání. Při nedodržení vhodných podmínek může docházet ke kondenzaci vzdušné vlhkosti na nádržce WC nebo klozetu. Tato kondenzace může být způsobena příliš studenou vodou přitékající do nádržky (klozetu). Tento jev nelze považovat za závadu.

2.3.10 Dešťová kanalizace

Bytový dům je vybaven vnitřními i vnějšími dešťovými svody z plastového potrubí. Střešní vtoky jsou opatřeny filtračním košem k zamezení vniknutí hrubých nečistot do kanalizačního systému. Tyto koše a havarijní střešní přepady je nutno pravidelně čistit. Vnitřní stoupačí a

ležatá potrubí jsou opatřena čistícími kusy pro případ ucpání potrubí, které je potřeba pravidelně kontrolovat. Vnější stoupačí potrubí je svedeno buď volně na povrch atria (volné koleno), nebo přes lapač střešních splavenin („gajgr“), který je potřeba pravidelně kontrolovat a čistit.

Neodborná manipulace nebo případné odstranění nečistot může mít za následek ucpání potrubí a je kvalifikováno jako porušení záručních podmínek.

2.3.11 Sadové úpravy

Pro zachování a zdárný vývoj travního porostu je po dobu 2-3 týdnů po založení nutná vydatná závlhka (provlhnutí celého souvrství) ca. 3x týdně, aby se rostliny ujaly. Extenzivní zeleň se po dobrém zakořenění a vzejítí vegetace zpravidla již nezavlažuje. Zavlažování není většinou nutné ani v létě, kromě období extrémního horka a dlouhodobého sucha. Výjimkou jsou velmi tenkovrstvé skladby pod 7 cm a šikmé střechy o tloušťce vrstvy pod 10 cm orientované na jih, části ploch ve srážkovém stínu a výsadby náročnějších rostlinných druhů, trvalek, trav a bylin a okrasných dřevin. V období dlouhodobého sucha nebo extrémního horka se občasná mírná závlhka doporučuje i pro sukulentní vegetaci. Pozor: Sukulentní vegetace nesnáší přemokření! Ostatní rostliny potřebují pouze běžnou údržbu jako je pleť, závlhka a stříhání. Projekt sadových úprav je k dispozici k nahlédnutí u Správce. Na relaxační zahradě na stropě 1. nadzemního podlaží (garáží) je při provádění zahradnických prací nutné pamatovat na skutečnost, že mocnost zeminy (vrstva zeminy) je pouze 8-19 cm a při překročení této hloubky (při rytí, kypření zeminy apod.) hrozí nebezpečí poškození hydroizolace stropu garáží (došlo by k zatékání do garáží). Osazování/kotvení zahradního nábytku či jiných prvků je zakázáno.

Více viz návod na údržbu extenzivní střechy a trvalek a dřevin.

2.4. Systém osvětlení

2.4.1 Osvětlení Jednotky

Osvětlení v jednotce se sestává z el. vývodů pro světla na stropě nebo na stěnách ve všech místnostech vyjma místností s již instalovanými svítidly. Svítidla jsou běžně dodávkou klienta. V případech, kdy jsou na balkonech instalována svítidla a příp. zásuvky na 230 V, jsou v předepsaném venkovním provedení, vypínače k těmto svítidlům jsou umístěny uvnitř Jednotky.

2.4.2 Osvětlení pro společné prostory a schodiště

Svítidla ve vstupech, společných prostorech a na schodištích se zapínají spínači nebo pohybovými čidly umístěnými na chodbách v jednotlivých podlažích. Svítidla v garážích se zapínají automaticky pohybovými senzory.

Dále je zde umístěno tzv. nouzové osvětlení, a to na chodbách, schodištích a v 1. PP. Pro nouzové osvětlení jsou navržena svítidla s vlastním akumulátorem (doba zálohy 1 hodina). Všechny instalace vyhovují příslušným prováděcím předpisům.

2.4.3 Vnější osvětlení

K osvětlení silnic a chodníků bylo instalováno venkovní veřejné osvětlení, které provozuje příslušný provozovatel veřejné sítě. V případě domů ve Svatošské ulici se jedná o další orientační osvětlení na hranách objektů v podobě světelných pylonů. Ve Spálené ulici jsou v komunikaci po pěší osazena orientační led svítidla.

2.4.4 Čištění svítidel

Pro udržení částí osvětlení v čistotě a dobrém stavu doporučujeme čistit je mokrým hadrem a sklo omývat vodou.

Chraňte je před stykem s chemikáliemi a k čištění lamp nepoužívejte utěrky z měkkého papíru. Světlo musí být vždy odpojené od přívodu el. proudu.

2.5. Vybavení koupelen a zařizovací předměty

2.5.1 Keramické vybavení

Sanitární keramika (např. umyvadla, záchodové mísy, bidety popř. vaničky) je odolná vůči rozdílům teploty studené a horké vody. Glazura je odolná vůči drobnému poškrábání, je stálobarevná a odolná proti stárnutí. Pokud by byl keramický sifon záchodu vystaven mrazu (předpoklad zavřené topení + otevřená okna + nepravidelně užívaná Jednotka), musí se do vody v sifonu přidat mrazuvzdorný přípravek.

2.5.2 Zařizovací předměty

Lité akrylátové materiály používané na výrobu koupacích van, vaniček, sprchových koutů apod. jsou neporézní plastické materiály vysoké kvality, dají se velmi snadno čistit pomocí běžných saponátů bez abrazivních částic a omývají se teplou vodou. Odolnou špínu, jako je mazivo, oleje, barva na vlasy a kosmetické přípravky, lze snadno odstranit čisticím alkoholem. Smaltované vany se čistí shodným způsobem jako akrylátové vany. Životnost povrchové úpravy bude delší, budete-li se řídit následujícími radami:

- Nevstupujte do vany v botách. Částečky šterku a písku na botách mohou poškrábat její povrch a u smaltovaných van je tím způsobena jejich koroze.
- Při malování nezavěšujte na uzávěry – ventily a vodovodní baterie žádné plechovky s barvami, koše se smetím ani náradí.
- Při vyvolávání fotografií nelijte vývojku do odpadu. Skvrny po vývojce nelze odstranit!
- Nevhazujte do vany těžké předměty, může dojít k proražení akrylátové vany, popřípadě oprýsknutí smaltované vany a urychlení koroze.

Čištění odpadu u van, sprchových koutů a umyvadel provádějte prosím mechanicky, nebo s přípravky, kde budete dodržovat přesný návod výrobce. Odpad nesmí být vystaven teplotám nad 70 °C.

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

Další výrobní informace o akrylátových výrobcích

1. Bezpečné proti uklouznutí: Mají velmi hladký povrch, takže vstoupíte-li do vany, vlhká nebo mokrá pokožka k němu přilne, a tím se na minimum snižuje možnost uklouznutí nebo zranění.
2. Tepelné vlastnosti: Materiály přijímají okamžitě teplotu vody, díky tomu si můžete užít lázně, aniž byste pomysleli na nepříjemný chladný dotyk.
3. Izolační vlastnosti: Díky dobrým izolačním vlastnostem materiálu si voda na koupání udrží svou teplotu po dlouhou dobu a není nutno stále přidávat teplou vodu.
4. Tlumení zvuku: Mají tlumicí účinky na zvuk, takže plnění vany způsobuje minimální hluk.

5. Údržba: Povrch je neporézní a nehromadí se na něm bakterie. Stačí umýt povrch žínkou, utřít jej mokrým hadříkem nebo mycí houbou, nebo v případě potřeby použít tekutý saponát bez abrazivních přísad.
6. Dezinfekce: Systémy trysek (u masážních van) lze vyčistit pomocí speciálních tablet, přičemž čištění je nutné provádět dle manuálu výrobce. (Poznámka: u těchto typů jsou zcela nevhodné pěny do koupele a obdobné přípravky, ať tekuté či v prášku.)
7. Pevnost: Materiál je odolný proti nárazu a poškrábání. Pokud k tomu přesto dojde, poškozené místo očistěte smirkovým papírem s velmi jemným zrnem (zrnitost min. 500), odmastěte a vyleštěte lněným kotoučem s abrazivní jemně zrnitou pastou (zrnitost min. 500). U malých typů van není leštění potřeba. Opálená místa (například od cigarety) mohou být rovněž opravena výše uvedeným postupem. Na opravy se používá speciální opravářská sada.

2.5.3 Zástěny k vaně a dveře do sprchových koutů

Záruka platí na všechny vlastnosti všech dodaných produktů, na jejich vzhled a kvalitu povrchu. Nevztahuje se pouze na poškození způsobená mechanickými nebo chemickými vlivy (například nevhodným ošetřením povrchu) a na poškození způsobená nevhodným použitím výrobku.

Upozornění: Některé typy sprchových zástěn mohou mít nižší třídu nepropustnosti (např. 65 % nebo 80 %). Protékání vody spoji těchto zástěn není předmětem reklamace!

Stejně jako ostatní materiály, vyžaduje i sklo či plast sprchové zástěny pravidelné čištění a údržbu. Kvalitu prosklení můžete poničit např. chemikáliemi, nevhodným používáním nebo nedostatečnou péčí. K údržbě lze použít jemný mycí prostředek, nepoužívejte prostředky na drhnutí ani prášky, agresivní alkalické nebo kyselé čisticí přípravky ani ostré předměty.

2.5.4 Uzavírací kohouty, uzávěry a armatury

Běžné uzavírací armatury (baterie) a kohouty používané v koupelnách a na záchodech vyžadují velmi málo údržby nebo jen standardní péči. K čištění používejte pouze prostředky na vodovodní baterie. Poškození louhy či kyselinami nelze uznat jako reklamační závadu. Roháčky (připojovací ventily/kohouty) u umyvadel a dřezů doporučujeme 2x za rok přetočit z polohy otevřeno do polohy zavřeno a zpět. Předejdete tím případné obtížné manipulaci. Uzavírací armatury (baterie) užívané k **bidetovým sprškám u WC vyžadují**, aby byly bezprostředně po každém použití vráceny zpět do polohy **zavřeno**. Hadice bidetových spršek nejsou dimenzovány pro vystavení stálého tlaku vody, může tak dojít k defektu a nežádoucímu vytopení bytové jednotky.

Mechanická výpust' (zátka v umyvadlu) je ovládána pomocí tyčkového mechanismu, který je součástí baterie. Vlivem konstrukce tohoto systému může docházet k částečné netěsnosti zátky a tak postupnému úbytku vody z umyvadel či umývátek. Zátka je v tomto případě opatřena rektifikačním šroubem, díky kterému může uživatel sám upravit dovírání zátky. Sifon pračky je pod omítkou/pod obkladem. Vývod odpadu pračky (gumová hadice z příslušenství pračky) se navleče na sifon a zajistí vhodnou svěrnou objímkou. Čištění se provádí tak, že demontujete převlečenou matku, sejmete kryt a rozšroubujete uzávěr ve spodní části zařízení. Po vyčištění nečistot sifon opačným způsobem opět složíte.

Upozornění: Při demontáži sifonu dojde k výtoku vody sloužící jako zápachová uzávěra ve spodní části. Čištění sifonů a jejich kontrolu doporučujeme provádět preventivně jednou za půl roku. Tento zásah je lépe svěřit odborné firmě, případná poškození při neodborné manipulaci jsou kvalifikována jako porušení záručních podmínek.

2.6. Vnitřní povrchy

2.6.1 Povrchová úprava vnitřních stěn a jejich drobné opravy

V průběhu prvního roku může vlivem postupného vysychání stavebních materiálů a celkového usazování stavby docházet k drobným prasklinám na vnitřních i obvodových stěnách nebo stropech ve Vaší Jednotce. V dalším roce se toto usazování obvykle ukončí a se změnami ročních období již nedochází k žádným posunům. Nejlepší dobou k provedení oprav je období cca 2 až 2,5 roku po kolaudaci.

2.6.2 Plíseň na vnitřních stěnách

Plíseň se může dočasně objevit na záchodech, v koupelnách, kuchyních a jiných místnostech, a to zejména brzy po výstavbě, kdy prostory ještě vysychají. Stálá vyšší vlhkost na vnitřních plochách v místnostech bez dostatečného a pravidelného větrání je příčinou tvorby plísní. Při výstavbě se používá velké množství vody (základy, zdivo, omítky, beton), která se pak postupně odpařuje. Proto je nutno po nastěhování Jednotku pravidelně a intenzivně větrat. Jestliže se vyskytne plíseň, je nutno ji před opětovným malováním nejprve odstranit. Je možno použít běžně dostupné a osvědčené přípravky (například Savo proti plísním apod.), po likvidaci je vhodné seškrábat silnější vrstvu starého nátěru. Na plísně vzniklé nedostatečným větráním se nevztahuje záruka! Škody na majetku tímto způsobené spadají pod nedostatečnou péči o bytovou Jednotku a jsou důvodem k zamítnutí případné reklamace!

Upozornění: Je důležité zajistit optimální klimatické podmínky v pokojích. Teplotu vzduchu v pokojích 18–23 °C a relativní vlhkost vzduchu 45–60 %. Při nízké relativní vlhkosti vzduchu vystavujete stavební konstrukce extrémnímu vysušení, při vysoké hrozí vznik výše popsaných jevů.

Jak správně větrat? Obecně platí, že pro zajištění vyhovující (dostatečně nízké) relativní vlhkosti ve vnitřním prostředí (zejména v zimním období), je nutné dostatečně často a dostatečně intenzivně větrat. Celodenní mikroventilace těmto požadavkům nevyhovuje. Dostatečně intenzivním větráním se chápe větrání zcela otevřeným oknem. Ideální je příčné provětrání, tj. (pokud to dispoziční řešení bytu umožňuje) otevřít současně okna na protilehlých fasádách. Za dostatečně časté větrání se považuje větrání alespoň 3x denně v délce cca 10 minut. K určení okamžiku, kdy je potřeba větrat, mohou pomoci také hydrometry měřící relativní vlhkost v interiéru. Pokaždé, když se naměřená hodnota přiblíží k hodnotě 50 %, je třeba zahájit větrání. Dobrou pomůckou pro určení délky větrání může být poučka: Při otevření oken dokořán v zimním období je běžné, že okamžitě po otevření (předpoklad otevírání oken směrem dovnitř) se vnější zasklení orosí. Okna zavřete, až toto orosení zmizí.

Větrat se doporučuje v době zvýšené dotace vlhkosti, tj. při vaření, před a po spánku. Účinným větráním lze zabránit kondenzaci vodní páry (orosení) na sklech a okenních rámech a v krajním případě až ke vzniku plísní na povrchu konstrukcí a okenních rámech. Po dokončení stavby (1–3 roky) dochází v konstrukci k přirozeným procesům. Jeden z procesů je vysychání, které zvyšuje vnitřní relativní vlhkost v bytové jednotce. Tomu je nutné přizpůsobit režim větrání (častěji a intenzivněji) a minimalizovat zdroje vlhkosti. Neužívá-li vlastník bytovou Jednotku v prvních letech po ukončení stavby, musí zajistit její pravidelné větrání (intenzivně minimálně 1x týdně po dobu 30–45 minut) a v zimním období celou bytovou Jednotku rovnoměrně temperovat alespoň na 18 °C.

Upozornění: V případě nedodržení výše popsaného způsobu užívání ze strany vlastníka může dojít k nevratným poruchám dřevěných konstrukcí. Dále může dojít ke kondenzaci vodní páry na zasklení a v krajním případě až ke vzniku plísní na povrchu konstrukcí a okenních rámech.

2.6.3 Laminátové a dřevěné podlahy, PVC krytiny

Laminátové podlahy:

Pro zachování dlouhé užitné hodnoty laminátové podlahy je důležité dodržení zdravého klimatu v interiéru a vyvarování se zbytečného znečištění. Pro běžné denní čištění používejte jemný smeták nebo vysavač s nastavcem vhodným na laminátové podlahy. Vytírejte podlahu lehce navlhčeným savým mopem namáčeným ve vodě, do které se přidá doporučený produkt (nesmí z něj kapat voda) a následně vytřete podlahu do sucha, aby na podlaze nezůstaly žádné vlhké skvrny. Mastné skvrny, rýhy od podpatků či jiné ulpívající nečistoty odstraňujte doporučenými produkty. Doporučenými produkty pro údržbu a čištění jsou produkty značky CC-Dr. Schutz (vždy je nutné řídit se návodem výrobce). Nepoužívejte polymerové čisticí prostředky, vosky a políše, které vytvářejí na podlaze ochranný film, dále nepoužívejte saponátové a práškové čisticí prostředky. Nikdy ne kyseliny nebo rozpouštědla. Nepoužívejte pro vytírání textilie s mikrovlákny, mohly by poškodit povrch (mají abrazivní účinek). Nikdy nepoužívejte brusné čisticí prostředky a přístroje používající k čištění páru nebo pracující na principu mytí za mokra. Rozlité tekutiny ihned setřete z povrchu parket. Při čištění nepoužívejte velké množství vody, vysoká absorpce vody může dřevo poškodit. Podlahu v interiéru u vstupních dveří chraňte kobercem nebo čisticí zónou nepropouštějící vodu. Před vstupem do interiéru doporučujeme instalaci hrubých a jemných čisticích zón k zábraně přenosu nečistot, písku a vlhkosti z exteriéru. Povrch laminátových podlah podléhá běžnému opotřebení. Nelze stoprocentně zabránit vytváření stop, které jsou důsledkem každodenního používání a stávající se neoddělitelnou součástí vzhledu laminátové podlahy. Nohy přemístěvaného nábytku, zvláště sedacího, opatřete plstěnými podložkami. Kolečkové židle, pojízdné skříňe na spisy a podobné kusy nábytku opatřete měkkými kolečky dle DIN 68131 typ W, které současně nesmí způsobit na povrchu parkety žádné změny barevného odstínu. Pod pojízdný kancelářský sedací nábytek instalujte plastové podložky (tzv. chairmate), jež eliminují zvýšený tlak na plochu podlahy.

Upozornění: Vysoká vlhkost způsobuje roztažení dílců a nízká vlhkost způsobuje vznik spár a deformaci. Proto je důležité zajistit optimální klimatické podmínky v pokojích. Teplotu vzduchu v pokojích udržujte na 18–23 °C a relativní vlhkost vzduchu 45–60 %. Při nízké relativní vlhkosti vzduchu vystavujete podlahu extrémnímu vysušení. Tomu můžete předejít instalací např. zvlhčovače vzduchu. U dřevěné podlahy dochází časem ke změně barevnosti dřeva. Tento jev je u dřeva běžný. Výše uvedené vlastnosti dřeva (změna barvy vlivem slunečního záření, změna objemu vlivem klimatických podmínek, mechanické poškození jako např. důlky od podpatků, škrábance od bot, vysavače či nábytku apod.) nejsou předmětem reklamace.

K velkým rozměrovým změnám dochází zejména v zimním období (relativní vlhkost vzduchu klesá až o 20 %), tyto změny lze minimalizovat dostatečným větráním, případně používáním zvlhčovače vzduchu.

Dřevěné podlahy:

Pro běžné denní čištění používejte jemný smeták nebo vysavač s nástavcem vhodným na parkety. Vytírejte podlahu lehce navlhčeným savým mopem namáčeným ve vodě (řádně vyždímaným), do které se přidá doporučený produkt (nesmí z něj kapat voda). Mastné skvrny, rýhy od podpatků a jiné pevně ulpívající nečistoty odstraňujte pouze produkty značky Protector Concentrate. Nepoužívejte saponátové a práškové čisticí prostředky a čištění vodními vysavači. Nikdy ne kyseliny nebo rozpouštědla. Pro vytírání nepoužívejte textilie s mikrovlákny, jež by mohly poškodit povrch (mají abrazivní účinek). Rozlité tekutiny ihned setřete z povrchu parket. Při čištění nepoužívejte velké množství vody, vysoká absorpce vody může dřevo poškodit. Podlahu v interiéru u vstupních dveří chraňte kobercem nebo čisticí zónou nepropouštějící vodu. Před vstupem do interiéru doporučujeme instalaci hrubých a jemných čisticích zón k zábraně přenosu nečistot, písku a vlhkosti z exteriéru. Nohy přemísťovaného nábytku, zvláště sedacího, opatřete plstěnými podložkami. Kolečkové židle, pojízdné skříně na spisy a podobné kusy nábytku opatřete měkkými kolečky dle DIN 68131 typ W, které současně nesmí způsobit na povrchu parkety žádné změny barevného odstínu. Pod pojízdný kancelářský sedací nábytek instaluje plastové podložky (tzv. charmate), jež eliminují zvýšený tlak na plochu podlahy.

Upozornění: Třívrstvá parketa je vyrobena z přírodních materiálů. Vysoká vlhkost způsobuje roztažení dílců a nízká vlhkost způsobuje vznik spár a deformaci. Proto je důležité zajistit optimální klimatické podmínky v pokojích. Teplotu vzduchu v pokojích udržujte na 18–23 °C a relativní vlhkost vzduchu 45–60 %. Při nízké relativní vlhkosti vzduchu vystavujete podlahu extrémnímu vysušení. Tomu můžete předejít instalací např. zvlhčovače vzduchu. U třívrstvé parkety dochází časem ke změně barevnosti dřeva. Tento jev je u dřeva běžný.

Výše uvedené vlastnosti dřeva (změna barvy vlivem slunečního záření, změna objemu vlivem klimatických podmínek, mechanické poškození jako např. důlky od podpatků, škrábance od bot, vysavače či nábytku apod.) nejsou předmětem reklamace.

PVC krytiny:

Moderní PVC podlahové krytiny (např. Thermofix) mají mnoho předností, mezi které patří zejména odolnost vůči vlhkému prostředí, rozměrová stálost a snadná údržba. Pro čištění používejte jemný smeták či vysavač. Podlahu vytírejte mopem navlhčeným v běžném saponátovém roztoku. Mezi další přednosti patří také velmi dobrá chemická odolnost povrchu vůči vlivům běžných saponátů používaných v domácnostech a obsahujících rozpuštěné kyseliny či alkálie.

Dr. Schutz CC - Přípravek na čištění laminátu – viz příloha č. 16

2.6.4 Keramické dlaždice a obklady

Půvab keramických obkladů a dlažeb není jen v jejich vzhledu, ale také v tom, jak snadno se dají udržovat. Jejich povrch lze lehce a rychle čistit teplou vodou se saponátem nebo s dezinfekčními prostředky nebo speciálními saponáty na obklady, podle pokynů výrobce. Tímto způsobem vyčistíte povrch a nepoškodíte přitom spárování.

Dlaždice dobře odolávají vlivům běžných saponátů používaných v domácnostech a obsahujících rozpuštěné kyseliny či alkálie. Záruka platí pouze při dodržení zásad správné údržby. Všechny reklamace (zajišťuje-li si obklady vlastník Jednotky sám) je třeba uplatňovat přímo u výrobce resp. dodavatele.

2.6.5 Údržba spár mezi dlaždicemi

Nejběžnějším problémem při čištění jsou spáry mezi dlaždicemi a obklady v koupelně, WC či kuchyni. Vlivem možné dilatace v místech, kde se dlaždice stýkají s obkladem, spára vysychá. Tato místa je třeba pravidelně kontrolovat a utěšňovat je např. akrylovým nebo silikonovým tmelem. Pokud budete těmto místům věnovat alespoň minimální péči, budou Vám dlaždice sloužit velmi dlouhou dobu. Zašpinění či deformace spár nebo silikonových, cementových a akrylátových tmelů nepodléhá reklamaci.

2.7. Televizní a bezpečnostní systémy

V bytovém domě je instalován systém pro příjem základních veřejných televizních a rozhlasových stanic. Veškeré systémy jsou dopředu plánovány již při zpracovávání projektové dokumentace před zahájením výstavby dle místních možností.

2.7.1 Systém STA, FM

Váš bytový dům je vybaven společnou televizní anténou pro příjem pozemních digitálních televizních signálů, FM rozhlasu. Vývod se zásuvkou je přiveden zpravidla do obývacího pokoje, na které je možné připojit se na pozemní a FM signál. V některých bytech jsou osazeny zásuvky STA dvě a více.

2.7.2 Systém kabelové televize a datové služby

V objektu je provedena příprava pro rozvod samostatné kabelové televize a je instalována samostatná síť pro poskytování datových služeb (internet). Objekt není připojen na síť společností a bude řešen dodatečně dle jednotlivých požadavků majitelů bytů. Pro oživení konkrétních služeb kontaktujte providera.

2.7.3 Bezpečnostní systémy

Objekty v ulici Svatošská jsou vybaveny PBZ. Všechny objekty jsou vybaveny elektronickým systémem, kterým je možno otevřít vstupní dveře a zvonkovým tablem vybaveným kamerovým modulem. Každý byt pro odpověď na spojení (zazvonění) je vybaven zpravidla nástěnným sluchátkovým telefonem, příp. HF telefonem nebo video telefonem.

Každý byt je vybaven samostatným zařízením autonomní detekce a signalizace (tzv. kouřové čidlo), které je nutné v pravidelných intervalech podrobovat kontrole. To je napájeno 3 ks alkalické baterie AA 1,5 V, 2,4 Ah. Typická životnost těchto baterií jsou cca 2 roky.

2.8. Garáže

Součástí bytového objektu realizovaného společností Tima jsou garáže s parkovacím stáním. Ovládání garážových vrat je pomocí dálkového ovladače. K čištění a péči stačí čistá voda. V případě silnějšího znečištění vrat můžete použít teplou vodu s přísadkou neutrálního, neagresivního mycího prostředku (pH 7). Pro zachování povrchu je nutné pravidelné čištění jednou za 3 měsíce. Oblast skluzu za bočním utěsněním je nutné udržovat trvale čistou a klouzavou.

Kontrolní a údržbářské práce nechte provést odborníkem nejméně jednou za rok (při více než 50 použitích vrat za den každých 6 měsíců)!

V případě, že vlastníte či užíváte takovéto stání, dodržujte prosím následující pokyny:

- Z hlediska veřejného zdraví, bezpečnosti a udržení vysokého standardu užívání musí čistotu prostor garáží, především vjezdů, vstupů, udržovat všichni uživatelé. Každá osoba, která způsobí znečištění společných prostor, je povinna znečištění ihned odstranit.
- Vlastníci jsou povinni zajistit, aby ve stáních nebyly skladovány žádné zápalné, hořlavé nebo jinak nebezpečné látky. Rovněž manipulace s otevřeným ohněm není povolena. Dále by měli zajistit, aby předměty zde případně uložené, nebyly zdrojem hmyzu, hlodavců nebo hygienických nedostatků.
- V prostoru garáží je zakázáno kouřit nebo konzumovat alkoholické nápoje či návykové látky.
- Při vjezdu či výjezdu vozidla je zapotřebí vždy počkat na uzavření vrat a ujistit se, že do garáže při manipulaci s vraty nevstoupila nepovolaná osoba. Důsledným dodržováním tohoto pravidla ochráníte především svůj majetek.
- **Do prostor garáží vjíždějte pouze s vozidlem očištěným od nečistot a sněhu, a to zvláště v zimním období. Předjedete tak tvoření louží a nutnosti zvýšené frekvence úklidu.**
- V garážích není povolena servisní ani jiná údržbová činnost na vozidlech.
- V garážích nesmí být parkovány automobily, popř. přívěsy, apod. s nákladem hořlavých hmot.

2.9. Sklepní kóje

Součástí bytových domů jsou zděné sklepní kóje.

V případě, že vlastníte či užíváte sklepní kóji, prosíme, dodržujte následující pokyny:

- Všechny kóje jsou vybaveny uzamykatelnými protipožárními dveřmi. Tyto dveře není možné jakkoliv upravovat, měnit či doplňovat, může to mít za následek ztrátu požární odolnosti a ztrátu záruky. Před uzavřením či otevřením dveří se ujistěte, že nic nebrání jejich volnému pohybu.
- V kójích skladujte věci tak, aby nemohlo dojít k jejich samovolnému pádu, a tudíž k možným zraněním.
- V kójích je zakázáno skladování nebezpečných látek (např. hořlaviny, nebezpečné chemické látky apod.).
- Také u těchto kójí je třeba provádět běžnou údržbu:
 - dveřní panty je třeba promazávat olejem (doporučený olej např. WD40),
 - stěny je vhodné pravidelně vymalovat, doporučuje se 1x za 2 roky.

3. Dodatky a záruční listy

3.2 Protipožární ochrana

3.2.1 Únikové cesty v budově

Průchod ve vertikálním směru je zajištěn schodišti ze železobetonu o předepsané min. průchodné šířce.

Z bezpečnostních důvodů je přísně zakázáno odkládat věci a zvláště nábytek na schodiště, podesty a spojovací chodby. Z bezpečnostních a hygienických důvodů není povoleno odkládat pytle s odpady na chodby společných prostor.

3.2.2 Hydranty

Každá obytná budova je ve smyslu prováděcích předpisů vybavena vnitřními odběrnými místy požární vody, tzv. hydranty. Z bezpečnostních důvodů je nutný volný přístup k těmto hydrantům. Předepsané vybavení podléhá pravidelné povinné kontrole.

3.2.3 Hasicí přístroje

Prostory společných garáží jsou povinně vybaveny ručními hasicími přístroji: práškové – určeny pro hašení požárů tříd A (pevné látky), B (kapalné látky), C (plyny) a zařízení pod elektrickým napětím až do 1000 V a pěnové/sněhové – určeny pro hašení požárů tříd A a B, zejména hořlavých látek (benzín, nafta apod.). Jejich počet a umístění je stanoveno příslušnými prováděcími předpisy (ČSN 73 0833). Ve vyšších podlažích, kde jsou pouze bytové Jednotky, nejsou podle těchto předpisů ruční hasicí přístroje vyžadovány. Předepsané vybavení podléhá pravidelné povinné kontrole.

Příloha č. 1 k Manuálu uživatele

Nejčastější poruchy (jevy) vznikající nevhodným užíváním, servisní úkony:

Na níže uvedené poruchy (jevy) se nevztahuje záruka:

Porucha	Příčina
Plošně vystouplé krátké spoje na dřevěné nebo laminátové podlaze (vystříškováná podlaha)	Jedná se o vysokou relativní vlhkost, případně teplotu v bytě. Pro dřevěné a laminátové podlahy je výrobcem doporučována rel. vlhkost 45 až 60 % a teplota 18 až 23 °C.
Plošně spáry na krátkých spojích dřevěné nebo laminátové podlahy	Jedná se o nízkou relativní vlhkost, případně teplotu v bytě. Pro dřevěné a laminátové podlahy je výrobcem doporučována rel. vlhkost 45 až 60 % a teplota 18 až 23 °C.
Vyboulená, případně vrzající laminátová nebo dřevěná podlaha	Laminátová nebo dřevěná podlaha musí mít umožněn dilatační pohyb v obou směrech. V případě přetížení podlahy na protilehlých stranách (kuchyňská linka, nábytek apod.) může dojít vlivem teploty a vlhkosti k rozpínání podlahy a jejímu zvednutí, případně vrzání.
Spáry, případně naopak vytlačené (odlepené) soklové lišty dřevěných a laminátových podlah	Jedná se o vysokou relativní vlhkost, případně teplotu v bytě. Pro dřevěné a laminátové podlahy je výrobcem doporučována rel. vlhkost 45 až 60 % a teplota 18 až 23 °C.
Orosená okna, plíseň na zdech, stropěch, podlahách apod.	Jedná se o vysokou relativní vlhkost. Z hlediska rosení oken a růstu plísní na vnitřních površích je normou ČSN 730540-2 požadována vlhkost vnitřního vzduchu max. 50 % a teplota 20,6 °C. Pro rosení a růst plísní je důležitá zejména vnitřní rel. vlhkost zmíněných 50 % v místě výplní otvorů tj. na parapetu okna, balk. dveří (teplota může být i nižší).
Orosení nádržky na vodu u klozetu (wc)	Jedná se o vysokou relativní vlhkost vzduchu. Požadována je hodnota max. 50 % při 20,6 °C.
Prasklý vnitřní parapet	Příčinou je stékající kondenzát z oken (balk. dveří). Stékající kondenzát (voda) následně nasákne do parapetů, které nabobtnají a prasknou)
Zápach z digestoře	Neosazená zpětná klapka – dodává si klient sám, případně je užívána na stejné stoupačce vzduchotechniky výkonnější digestoř, než je určeno Manuálem uživatele. Pokud nelze zajistit snížení výkonu digestoře v jiném podlaží, je alternativou (na náklad a provedení klienta) instalace elektricky ovládané těsné zpětné klapky (výrobce VKV Pardubice, Mandík, Proclima Svamp).
Profukování vzduchu ze zásuvek, vypínačů, instalační šachty při puštěné digestoři a při současně uzavřených oknech	Příčinou je velké množství odsávaného vzduchu a minimální přísun. Odtah digestoře 250 m ³ /h činí 70 l/s (tj. 7 kbelíků vzduchu za sekundu). Při vzniklém podtlaku je vzduch přísáván, kdekoliv je to možné. Řešením je otevření okna na ventilaci, pokud je puštěna digestoř.
Balk. dveře se neudrží zavřené na větrovou pojistku při puštěné digestoři	Příčinou je opět podtlak vzduchu způsobený digestoří.
Nerovnost dveří do 3 mm na 2m	Dle ČSN EN 1530, třída tolerance 3 předepisuje 4 mm/2m
Prasklé žárovky, pojistky, doutnavky vypínačů	Jedná se o spotřební zboží a tedy servisní úkon – nezajišťuje společnost TIMA
Nefunkční nouzová svítidla	Baterie nouzových svítidel je nutno jednou za čtvrt roku vybějet, aby se udržela jejich maximální kapacita. Pokud nebudou prováděny tyto servisní úkony, nelze garantovat správnou funkčnost baterií.

<p>Běžné praskliny způsobené sedáním objektu, objemovými a tepelnými změnami</p>	<p>Jedná se o běžný jev a nelze mu zabránit. Společnost TIMA tyto praskliny na své náklady na konci záruční doby opraví vč. opravy malby. Podmínkou opravy je písemně zasláná žádost o opravu ze strany klienta na adresu společnosti TIMA před vypršením záruční doby a dále před zahájením oprav vyklizení prostoru oprav a zakrytí přilehlých konstrukcí proti pronikání prachu klientem.</p>
--	--

Příloha č.2 k Manuálu uživatele

Pokyny a návody k údržbě či obsluze:

1. Pokyny pro seřízení oken
2. Návod na údržbu a obsluhu oken
3. PVC okna, návod na údržbu (Gealan)
4. Návod k obsluze a údržbě ALU dveří
5. Návod uživatele pro garážová vrata
6. Přípravek na čištění laminátu
7. Pokyny pro užívání a údržbu vnitřních/vstupních dveří Sapeli
8. Návod na údržbu sanity
9. Návod na čištění a údržbu obkladů a dlažeb
10. Návod k obsluze hasicích přístrojů