

# **Kaskády Barrandov II**

## **PŘÍRUČKA UŽIVATELE BYTOVÉ JEDNOTKY (NEMOVITOSTI)**

### **PÉČE O BYTOVOU JEDNOTKU A JEJÍ ÚDRŽBA**

## **FINEP**

## **FINEP**

### **BYTOVÝ DŮM KASKÁDY BARRANDOV II**

Právě se stáváte majitelem nové bytové (nebytové) jednotky v projektu Kaskády Barrandov II společnosti FINEP Barrandov k.s., člena developerské skupiny FINEP.

Jménem této skupiny si dovoluujeme ještě jednou poděkovat za Vaši důvěru vloženou v naši společnost a současně Vám popřát mnoho hezkých chvil ve Vašem novém domově.

Tato Příručka uživatele bytové jednotky (dále jen Příručka) Vám pomůže snadněji se zabydlet a je nezbytným předpokladem pro bezproblémový provoz bytového domu a současně Vás seznámí s technickými parametry nemovitosti.

Jednotlivým vchodům dle projektové dokumentace odpovídají tato přiřazená číselná označení:

Označení vchodu dle proj. Číslo popisné Číslo orientační

D 1130 26

D1 1130 28

E 1130 30

F1 1130 32

F 1130 34

OBSAH :

#### **I. ZÁKLADNÍ INFORMACE**

#### **II. PŘEVZETÍ VAŠÍ JEDNOTKY**

#### **III. STĚHOVÁNÍ**

#### **IV. ZÁRUKY**

##### **IV. 1. ZÁRUKY NA VAŠI BYTOVOU ČI NEBYTOVOU JEDNOTKU**

##### **IV. 1.1 VAŠE ZÁRUKA NA JEDNOTKU A SPOLEČNÉ PROSTORY**

##### **IV. 1.2 ZÁVADY, NA NĚŽ SE NEVZTAHUJE ZÁRUKA**

##### **IV. 2. STANDARDNÍ POSTUP PŘI VYŘIZOVÁNÍ ZÁRUČNÍ REKLAMACE**

##### **IV. 3. OBJEDNÁVÁNÍ OPRAV V ZÁRUČNÍ DOBĚ**

##### **IV. 3.1. ORGANIZACE DOBY PROVÁDĚNÍ OPRAV**

##### **IV. 3.2. POTVRZENÍ PROVEDENÉ OPRAVY**

##### **IV. 4. POSTUP PŘI POŽADAVKU NA ODSTRANĚNÍ NALÉHAVÉ OPRAVY**

##### **HAVARIJNÍ SITUACE**

##### **IV. 4. 1. KOHO VOLAT V PŘÍPADĚ NALÉHAVÝCH OPRAV**

##### **IV. 4. 2. PROBLÉMY, KTERÉ TYPICKY VYŽADUJÍ NALÉHAVÉ OPRAVY**

#### **V. REKLAMAČNÍ ŘÁD**

##### **V.1. OBECNÁ USTANOVENÍ**

##### **V.2. MÍSTO A FORMA UPLATNĚNÍ REKLAMACE**

##### **V.3. ZPŮSOB A LHŮTY PRO VYŘÍZENÍ REKLAMACÍ**

##### **V.4. NÁROKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ODPOVĚDNOSTI ZA VADY**

V.5. VYLOUČENÍ ODPOVĚDNOSTI SPOLEČNOSTI ZA VADY

V.6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

## **VI. SPRÁVA OBJEKTU**

VI. 1. SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

VI. 2. SPRÁVCE NEMOVITOSTI

## **VII. PÉČE O BYTOVOU JEDNOTKU**

### **I.**

#### **ZÁKLADNÍ INFORMACE**

##### **INVESTOR :**

##### **FINEP Barrandov k.s.**

Se sídlem: Praha 1, Václavské náměstí 1/846, PSČ 110 00

Zastoupená : prokuristy Ing. Michalem Kociánem a Thomasem Samii

IČ: 26 42 97 48

DIČ: 001- 26 42 97 48

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č.ú. 445472/0800

Vedený: obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, odd.A, vložka 46898

Fax: 224 215 660

Email: [curinova@finep.cz](mailto:curinova@finep.cz)

Mobil: 602100901

##### **FINANCUJÍCÍ PENĚŽNÍ ÚSTAV:**

##### **Česká spořitelna, a.s.**

Se sídlem: Praha 4, Olbrachtova1929/62, PSČ 140 00

IČ: 45 24 47 82

DIČ: 004- 45 24 47 82

Vedený: obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, odd.B, vložka 1171

##### **PRODEJCE :**

##### **FINEP & partners a.s.**

Se sídlem: Praha 1, Václavské náměstí 1/846, PSČ 110 00

Představenstvo : Ing. Michal Kocián, Ing.Tomáš Zaněk, Ing. Vladimír Schwarz, Ing. Pavel Rejchrt

IČ: 26 50 33 87

DIČ: 001- 26 50 33 87

Vedený: obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, odd.B, vložka 7481

Pevná linka: 224 474 133

Fax: 224 215 660

Email: [info@finep.cz](mailto:info@finep.cz)

##### **ARCHITEKTONICKÉ A PROJEKTOVÉ ZPRACOVÁNÍ:**

##### **Architektonická kancelář AHK architekti, s.r.o.**

Se sídlem: Praha 5, Pod Radnicí 1235/2a, PSČ 150 00

Jednatel: Ing. arch. Zdeněk Hölzel – autorizovaný architekt ČKA č. 00187

Akad. Arch. Jan Kerel – autorizovaný architekt ČKA č. 00064

IČ: 26 14 39 68

DIČ: 005- 26 14 39 68

Vedený: obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, odd.C, vložka

74112

**DODAVATEL STAVBY :**

**PRŮMSTAV A.S.**

Se sídlem: Praha 4, Štětkova 18, PSČ 140 68

Představenstvo : Ing. Ivan Bauer, Ing. Miroslav Netrefa, Ing. Zdeněk Urbančík,

Ivan Matějovič, Josef Kameš

Hlavní stavbyvedoucí: Ing. Karel Martínek

IČ: 25 10 58 25

DIČ: 004- 25 10 58 25

Vedený: obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, odd.B,  
vložka 4538

Havarijní technik: ing. Jiří Šrain

Mobil: 602295205

**SPRÁVCE NEMOVITOSTI :**

**Prague Property Management s.r.o.**

Se sídlem: Praha 1, Žitná 51, PSČ 110 00

Kanceláře: Vojtěšská 18

Provozní kancelář: Kaskády Barrandov II. Byt č. 141, přízemí, vchod D, č.p.  
26

Jednatel: Jan Kuchař

IČ: 60 47 16 46

DIČ: 001- 60 47 16 46

Vedený: obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, odd.C, vložka  
25971

Pevná linka: 251681926

Fax: 251681926

Email: sprava@kaskady.cz

Mobil: 777578581

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č.ú. 35-0669110287/0100

**PROVOZOVATEL VEŘEJNÉ TELEFONNÍ SLUŽBY ALIATEL :**

**Vítězslav Krupka**

Se sídlem: Kořenov 30, okr. Jablonec nad Nisou, PSČ 468 49

Kontaktní adresa: Humpolecká 22, Praha 4, PSČ 140 00

IČ: 16 87 00 26

DIČ: 006- 59 10 30 00 99

E-mail: v.krupka@centrum.cz

Mobil: 603853101

Bankovní spojení: ČSOB, a.s., č.ú. 155976980/0300

**POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI :**

**Pojišťovna České spořitelny, a.s.**

Se sídlem: Pardubice, nám. Republiky 115, PSČ 530 02

IČ: 47 45 28 20

DIČ: 248 - 47 45 28 20

Vedený: obch. rejstřík Kraj. soudu v Hradci Králové, odd.B,  
vložka 855

Oblast. pobočka: Jugoslávská 19, Praha 2, PSČ 120 24

Klientský servis: Morkesová Hana

Pevná linka: 222 522 986

Fax: 221 634 365

Mobil: 604242298

Email: hmorkesova@click.cz

Poj. smlouva č.: 3000075049

Druh pojištění: Komplexní životní pojištění včetně pojištění vodovodních škod

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č.ú. 220011-1205841369/0800

Společnost FINEP Barrandov k.s. uzavřela s Pojišťovnou České spořitelny, a.s. pojistnou smlouvu pro živelní pojištění (zahrnuje základní pojištění „flexa“, vodovodní nebezpečí, záplavu, povodeň a doplňková živelní nebezpečí bez povodně a záplavy).

Uzavřená pojistná smlouva se vztahuje na stavební části v rámci společných prostor budovy, na stavební části a nemovité příslušenství náležící k bytu (sklepy a komory jsou součástí bytu), nebytové jednotky či společné části domu společné pouze některým vlastníkům - garáže. Pojistné je zahrnuto v rozpočtu pro dům zpracovaném správcem nemovitosti, u kterého je tato smlouva, v případě Vašeho zájmu, k nahlédnutí

Vy, kteří financujete nákup svého bytu formou hypotečního úvěru, jste vinkulací budoucího pojistného plnění z uvedené smlouvy splnili podmínky pro čerpání hypotečního úvěru. V případě změny pojistného ústavu, informujte, prosím, o uvedeném faktu neprodleně peněžní ústav, u něhož jste čerpali hypoteční úvěr.

Uvedená pojistka však nepokrývá ztráty nebo škody vztahující se k movitému zařízení, nábytku a vybavení uvnitř každé jednotky. Naše společnost Vám doporučuje, abyste si co nejdříve po nastěhování dojednali schůzku s pojišťovacím zástupcem pojišťovny a dle Vašeho výběru si sjednali pojištění domácnosti.

## **II.**

### **PŘEVZETÍ VAŠÍ JEDNOTKY**

V souladu se smlouvou o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví jednotky jste byli vyzváni k uskutečnění prohlídky předmětu převodu. Účelem této prohlídky bylo první seznámení se s jednotkou, kontrola Vámi vybraného standardního a nadstandardního vybavení (především koupelna a WC), případně zaměření prostoru kuchyňské linky. Při této prohlídce byl vyhotoven protokol, ve kterém byly sepsány Vaše případné připomínky a námítky, což vytváří podmínky pro hladký průběh předání a převzetí Vaší bytové jednotky. Do 15ti dnů od podpisu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky a zaplacení celé kupní ceny se současným převzetím a akceptací Předpisu měsíčních záloh spojených s provozem jednotky a zaplacením první zálohy v hotovosti proběhne vlastní předání a převzetí jednotky.

Při předání a převzetí bude sepsán Předávací protokol, jehož součástí bude soupis případných drobných vad a nedodělků. Podepsáním Předávacího protokolu a předáním jednotky není naše společnost zbavena odpovědnosti za zjištěné drobné vady a nedodělky ani za později odhalené stavební závady. Za tyto opravy je na základě podmínek specifikovaných zákonem a smlouvou o převodu vlastnictví jednotky odpovědná naše společnost.

Montáž kuchyňské linky a položení podlahových krytin je dle kolaudačního rozhodnutí nezbytnou podmínkou užívání bytové jednotky!

Aktu předání a převzetí jednotky se mimo Vás zúčastní i náš technik, který bude zaznamenávat veškeré drobné vady a nedodělky, které bude třeba odstranit. Termín odstraňování zjištěných závad bude uveden v Předávacím protokolu. Současně s podepsáním protokolu Vám budou předány veškeré klíče a Soubor návodů na používání bytu (viz. Část VII., Péče o bytovou jednotku, Kapitola 4).

Odpovědnou osobou naší společnosti za odstraňování závad z přejímacího řízení je reklamační technik.

## **III.**

## **STĚHOVÁNÍ**

Žádáme všechny nové obyvatele a uživatele, aby správci nahlásili (nejlépe emailem či telefonicky) termín, ve kterém se nastěhují do své jednotky.

V průběhu období stěhování bude nemovitost pod kontrolou bezpečnostní služby a všechny osoby v budově jsou povinny se řídit jejími pokyny, popř. pokyny správce nemovitosti.

Bezpečnostní služba je zde pro Vás a chrání Váš majetek před krádežemi a poškozením, ke kterému může v průběhu stěhování ve společných prostorách docházet. Pokud se v objektu setkáte s osobami podezřele se chovajícími či s nezajištěným majetkem, informujte o tomto, prosím, pracovníky bezpečnostní služby.

Bezpečnostní služba má 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 garážových dveří, vstupních dveří, fasády, vnitřních omítek a zejména k trvalému poškození interiéru kabiny i mechaniky výtahu, který není určen ke stěhování nadměrných a nadrozměrných nákladů. Nosnost výtahů je uvedena na informačním štítku v kabině výtahu. Vlastníci jednotek jsou odpovědní za jimi najatou stěhovací firmu a tím i za škody způsobené při stěhování (např. na parkových úpravách, 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.

**Upozornění:** Vjezdem stěhovacího vozidla na chodník může dojít k jeho nevratnému poškození.

### **IV.**

## **ZÁRUKY**

### **IV. 1.**

#### **ZÁRUKY NA VAŠÍ BYTOVOU ČI NEBYTOVOU JEDNOTKU**

Smlouva o převodu vlastnictví jednotky, kterou jste uzavřeli se společností FINEP Barrandov k.s., je rozhodujícím dokumentem při určování typu oprav, které Vám budou provedeny zdarma. Jako všeobecná zásada platí to, že závady způsobené nevyhovující stavební technologií nebo vadným materiálem, budou odstraněny společností FINEP Barrandov k.s. na její náklady. Závady způsobené Vaším následným bydlením – užíváním nejsou zahrnuty do rámce Vaší záruky. Záruka také nepokrývá práce uvnitř Vaší jednotky, provedené v době platnosti záruky pracovníky, kteří k tomuto nebyli pověřeni společností FINEP Barrandov k.s.

### **IV. 1.1**

#### **VAŠE ZÁRUKA NA JEDNOTKU A SPOLEČNÉ PROSTORY**

V typickém případě se na stavební prvky, které obsahuje Vaše bytová či nebytová jednotka, vztahuje smluvní záruční doba sjednaná Smlouvou o převodu jednotky v délce 36 měsíců. Tato záruční lhůta počíná běžet dnem protokolárního předání a převzetí Vaší bytové či nebytové jednotky, u společných prostor uvedením domu do provozu. Pokud však kupující v dohodnuté lhůtě z důvodů ležících na jeho straně nepřevzme předmět převodu, počíná záruka běžet dnem právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Za den uvedení domu do provozu se považuje den převzetí první jednotky vlastníkem odlišným od osoby prodávajícího. Toto datum je uvedeno na Předávacím protokolu.

U určitých dodávek výrobků a zařízení pro vybavení jednotek či společných částí domu je záruční doba stanovena jejich výrobcí v záručních listech. Seznam výrobků a zařízení se záruční dobou kratší než 36 měsíců a to 24 měsíců:

Elektropohon Ecomatic garážových vrat Berry

Vjezdová posuvná vrata

Výtahy OTIS

ÚT čerpadla WILO TOP E 40 ( 50 ) EM

MaR snímač JTO COGIC 40

PSUM požární stěnový uzávěr

PKTM 90 – PO klapka

VZT ventilátor EB 100

VZT ventilátor TCFB

Potrubní ventilátor ILT

Axiální ventilátor BS

Vodovodní baterie – příslušenství, tj. sprchová hadice, sprchová koncovka, ovládání včetně zátky sifonu

Nároky na opravy, předložené po uplynutí záruční doby, nebudou společností FINEP

Barrandov k.s. hrazeny, a to ani kdyby se daná závada objevila dříve, ale nebyla přitom včas uplatněna. Rozhodující pro uplatnění nároku je tedy datum jejího uplatnění a ne datum vzniku vady.

#### **IV. 1.2**

#### **ZÁVADY, NA NĚŽ SE NEVZTAHUJE ZÁRUKA**

Záruka se nevztahuje na části jednotky, na kterých byly provedeny vlastníkem jednotky stavební nebo montážní zásahy, nebo na závady prokazatelně způsobené jiným než běžným užíváním. Obdobně se nevztahuje na závady způsobené užíváním v rozporu s návody na užívání přístrojů, zařizovacích předmětů a instalovaného vybavení.

#### **IV. 2.**

#### **STANDARDNÍ POSTUP PŘI VYŘIZOVÁNÍ ZÁRUČNÍ REKLAMACE**

Je pravděpodobné, že během prvního roku užívání jednotky po jejím stavebním dokončení zjistíte vady, ke kterým bude docházet z důvodu postupného dotvarování stavby, přičemž i jednotlivé použité materiály budou reagovat na sezónní klimatické změny, což se může projevit např. prasklinami v omítkách apod. Po druhém a třetím roce se obvykle toto sedání a sezónní vlivy stabilizují.

Společnost FINEP Barrandov k.s. je připravena zajistit opravu těchto vad, ke kterým přirozeně dochází, neboť jsou součástí stavebního procesu.

Během záruční doby na Vaši jednotku přebírá společnost FINEP Barrandov k.s. jako součást své záruky odpovědnost za opravy vad, které se mohou objevit. Pokud zjistíte závady související s jednou nebo více stavebními položkami nebo součástmi, postupujte dle **Reklamačního řádu**. Zástupce dodavatele či pracovník reklamačního oddělení společnosti FINEP Barrandov k.s. se s Vámi spojí, projedná způsob provedení opravy a vhodný termín opravy. V případě, že se na reklamovanou vadu nevztahuje záruka dle smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, sdělí Vám důvody a možnosti dalšího postupu.

#### **IV. 3.**

#### **OBJEDNÁVÁNÍ OPRAV V ZÁRUČNÍ DOBĚ**

V případě, že uplatňujete opravu v záruční době, je nezbytnou podmínkou této opravy bez zbytečného odkladu po zjištění závady, tuto závadu nahlásit v souladu s Reklamačním řádem, abyste zabránili dalším nepříjemnostem nebo škodám, které mohou původní závadu doprovázet.

#### **IV. 3.1.**

#### **ORGANIZACE DOBY PROVÁDĚNÍ OPRAV**

S výjimkou případů naléhavých oprav ( tyto jsou řešeny dále ) budou opravářské práce ve Vaší jednotce prováděny během běžné pracovní doby ( Po-Pá 8.00 – 16.00 hod. ). Na základě

podmínek Vaší smlouvy o převodu vlastnictví jednotky si Vás laskavě dovolujeme požádat o maximální součinnost ve věci umožnění přístupu do prostor výlučně užívaných Vámi za účelem odstranění vad jednotek, společných částí domu nebo pozemku. Vhodný termín s Vámi dohodne zástupce dodavatele či pracovník reklamačního oddělení společnosti FINEP Barrandov k.s. . V závislosti na povaze opravované vady nemusí být materiály a náhradní díly ihned k dispozici a jejich dodávka se může zpozdít. Společnost FINEP Barrandov k.s. nemůže zaručit, že dodávka těchto dílů a materiálů bude provedena přesně podle plánu, v případě prodlení vás budeme informovat.

Harmonogram realizace oprav může být ovlivněn povahou řešeného problému či závislostí na klimatických podmínkách. Pokud se Váš program změní a z tohoto důvodu nebudete moci zajistit přístup pracovníků v plánovaný den opravy, prosíme, informujte ihned zástupce společnosti FINEP Barrandov k.s.

#### **IV. 3.2.**

#### **POTVRZENÍ PROVEDENÉ OPRAVY**

Po ukončení opravy je nutné potvrdit zástupci dodavatele nebo reklamačnímu techniku FINEP Barrandov k.s. provedení opravy.

#### **IV. 4.**

#### **POSTUP PŘI POŽADAVKU NA ODSTRANĚNÍ NALÉHAVÉ OPRAVY (HAVARIJNÍ SITUACE)**

**Jestliže výskyt stavební závady bezprostředně vyvolá riziko vzniku dalších škod na majetku, vyžaduje se naléhavé provedení opravy. Vaše požadavky naléhavých oprav budou řešeny, jakmile problém oznámíte. V případě takovéto havarijní situace je třeba ihned podniknout kroky vedoucí ke snížení případně hrozících škod (například uzavřením hlavního uzávěru vody v případě havárie vodovodního potrubí apod.) a poté neprodleně závadu nahlásit.**

#### **IV. 4. 1.**

#### **KOHO VOLAT V PŘÍPADĚ NALÉHAVÝCH OPRAV (HAVÁRIÍ)**

V případě, že k problému dojde **během běžné pracovní doby** (pondělí až pátek 7.00 – 16.00), volejte zástupci reklamačního oddělení dodavatele stavby (**Průmstav a.s.**, ing. Jiří Šrain, tel. **602 295 205**).

V případě, že k problému dojde **mimo běžnou pracovní dobu** (např. v noci, o víkendech či svátcích, ve všední dny 16.00 – 7.00), volejte neprodleně havarijní službu **BYTOSERVIS - NON STOP s.r.o.**, tel č. **1234, 605424242, 241414141, 241412222**. Pokud přivoláte havarijní službu a bude zjištěno, že potřeba opravy nebyla tzv. naléhavá, budou vám správcem následně vyfakturovány náklady spojené s příjezdem této služby.

#### **IV. 4. 2.**

#### **PROBLÉMY, KTERÉ TYPICKY VYŽADUJÍ NALÉHAVÉ OPRAVY**

Abychom Vám pomohli při rozhodování o tom, zda Váš problém vyžaduje nutný zásah havarijní služby, připravili jsme seznam situací, které jsou typicky považovány za naléhavé :

#### **Elektřina**

- Jestliže dochází k jiskření a elektrickým zkratům.

#### **Vodovodní potrubí**

- Havárie vodovodního potrubí – prasklé či jinak poškozené potrubí - jestliže vodu lze zastavit pouze uzavřením hlavního ventilu pro přívod vody v jednotce, eventuelně na hlavním stoupacím vedení, což má za následek znemožnění používání záchodu a pitné vody, potom je problém naléhavý.

#### **Kanalizační potrubí**

- Pokud došlo k ucpání, rozpojení či jiné poruše kanalizačního potrubí a hrozí zaplavení bytové jednotky či společných prostor, potom je problém naléhavý.

### **Vytápění a ohřev TUV**

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

## **V.**

### **REKLAMAČNÍ ŘÁD**

#### **V.1.**

#### **OBECNÁ USTANOVENÍ**

Reklamační řád stanovuje v souladu s příslušnými právními předpisy podmínky a rozsah odpovědnosti prodávajícího, tedy společnosti FINEP BARRANDOV k.s. za vady prodané věci. Společnost FINEP Barrandov k.s. je Vaším jediným partnerem při vyřizování reklamací. Dále stanovuje způsob a místo uplatnění reklamace včetně nároků kupujících, vyplývajících z odpovědnosti společnosti za vady.

Reklamační řád se vztahuje na případy uplatnění práv vyplývajících z odpovědnosti společnosti FINEP Barrandov k.s. za vady bytových a nebytových jednotek a jejich příslušenství, společných prostor či pozemku, na němž stojí budova objektu.

Reklamace vad v bytové či nebytové jednotce – případné vady reklamuje přímo vlastníky jednotky, tedy osoba, která jednotku od společnosti FINEP Barrandov k.s. koupila.

Reklamace vad společných částí domu - případné vady se reklamují prostřednictvím společenství vlastníků jednotek, a to postupem stanoveným ve smlouvě o převodu vlastnictví jednotky a ve stanovách společenství vlastníků jednotek.

Kupující má právo uplatnit vůči prodávajícímu odpovědnost za vady a reklamaci ve lhůtě sjednané v příslušné smlouvě o převodu vlastnictví jednotky.

#### **V.2.**

#### **MÍSTO A FORMA UPLATNĚNÍ REKLAMACE**

1. Kupující uplatní reklamaci písemně, a to formou doporučeného dopisu adresovanému prodávajícímu na adresu společnosti FINEP Barrandov k.s., reklamační oddělení, Václavské náměstí 1, Praha 1, 110 00 nebo osobním doručením reklamačnímu technikovi v úředních hodinách na adrese Praha 5, Voskovcova 53/ 1075 Úřední hodiny budou vždy jeden den v týdnu přičemž přesný termín bude vždy oznámen vývěskou v domě.

V případě nahlášení naléhavé opravy je třeba nejdéle do tří dnů ode dne jejího nahlášení oznámit společnosti FINEP Barrandov k.s. tuto vadu způsobem stanoveným v tomto článku .

2. Reklamace musí obsahovat :

a. jméno a příjmení kupujícího, je-li fyzickou osobou, a obchodní firmu ( název a IČ), je-li právnickou osobou, včetně označení kontaktní osoby, telefonické ( příp. faxové) spojení s termínem možného spojení

b. kontaktní adresu

c. adresu místa – číslo bytu apod.

d. podrobný popis reklamované závady s přesnou specifikací místa

e. podpis a datum

3. V případě písemností zaslaných kupujícím na výše uvedenou adresu, které nebudou obsahovat uvedené údaje nezbytné pro řádné vyřízení reklamace, bude kupující vyzván, aby tyto údaje doplnil. Pokud tak ve stanovené lhůtě neučiní, má se za to, že reklamaci vzal zpět.

#### **V.3.**

#### **ZPŮSOB A LHŮTY PRO VYŘÍZENÍ REKLAMACÍ**

Reklamací se společnost zavazuje vyřídit nejpozději ve lhůtě 30 dnů ode dne jejího uplatnění, pokud se společnost s kupujícím nedohodne jinak. Vyřízením reklamací se rozumí rozhodnutí společnosti o tom, zda reklamací uznává, případně jakým způsobem bude reklamací vyřízena či zda reklamací neuznává..

#### **V. 4.**

### **NÁROKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ODPOVĚDNOSTI ZA VADY**

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

Byla-li reklamací oprávněná a byl-li prodávající povinen provést opravu vady, nezapočítává se do záruční lhůty doba, ode dne doručení reklamací prodávajícímu do dne odstranění vady.

#### **V.5.**

### **VYLOUČENÍ ODPOVĚDNOSTI SPOLEČNOSTI ZA VADY**

Kupující má povinnost ohlásit drobné vady v předávacím protokolu.

Společnost neodpovídá za zjevné vady uplatněné v záruční lhůtě, které nebyly v době převzetí věci zaznamenány v předávacím protokolu bytové ( nebytové ) jednotky či objektu.

Společnost neodpovídá za vady, které byly způsobeny kupujícím v rozporu s obecně platnými předpisy a podmínkami uvedenými v Příručce uživatele.

#### **V.6.**

### **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

Tento reklamační řád je nedílnou součástí dokumentu PŘÍRUČKA UŽIVATELE BYTOVÉ JEDNOTKY (NEMOVITOSTI) a nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.

#### **VI.**

### **SPRÁVA OBJEKTU**

#### **VI. 1.**

### **SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**

Co je a jak vzniká společenství vlastníků jednotek dle zák.č. 72/1994 Sb., Zákon o vlastnictví bytů (dále jen „zákon“)?

„Společenství vlastníků jednotek“ je speciální typ právnické osoby, která vzniká v domech, kde jsou buď všechny nebo alespoň tři jednotky ve vlastnictví tří různých vlastníků.

Zvláštnost této právnické osoby spočívá v tom, že její právní subjektivita je omezena zákonem tak, že je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve všech věcech spojených se správou, provozem a údržbou společných částí domu včetně činnosti související s provozováním technického zařízení v domě, které slouží jiným subjektům (např. kotelny, výměníky apod.) aby bylo zajištěno, že převodem jednotek – bytů nebo nebytových prostor do vlastnictví různých vlastníků, bude zajištěn i vnitřní chod domu. Společenství vzniká ze zákona (§ 9 zákona).

Rozhodným dnem pro vznik společenství je tedy den, kdy nejméně uvedený počet zájemců o byt bude mít vloženo své vlastnictví k bytové jednotce do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky podepsané s dosavadním vlastníkem.

„Prohlášením vlastníka budovy“ (§ 4 zákona) prohlašuje vlastník budovy, že v domě vymezuje jednotky podle zákona. Vkladem tohoto prohlášení do katastru nemovitostí se stane dosavadní vlastník budovy vlastníkem každé jednotky. Smlouvou o převodu pak dosavadní vlastník budovy převede jednotky do vlastnictví zájemců o koupi bytu ( popř. nebytové jednotky).

Protože členství ve společenství je povinné přímo ze zákona (§ 9 odst. 5), znamená to, že vzniká všem vlastníků jednotek dnem, ke kterému společenství vzniklo (viz výše). Dalším vlastníků jednotek vzniká členství dnem, kdy nabudou vlastnictví k jednotce.

Zákon pak dále upravuje strukturu společenství tak, že určuje základní orgány společenství, kterými jsou :

- a) shromáždění vlastníků jednotek,
- b) výbor společenství (minimálně tříčlenný), nebo ten vlastník jednotky (jednotek), kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění vlastníků jednotek pověří výkonem funkce výboru.

První schůze shromáždění se musí konat nejdéle do 60 dnů ode dne jeho vzniku a svolává jí původní vlastník budovy (v tomto případě FINEP Barrandov k.s.). Na této schůzi se schvalují stanovy společenství a volí se jeho výbor popř. další orgány. O průběhu této první schůze musí být pořízen notářský zápis, ke kterému se příkládají schválené stanovy společenství.

Výbor zastupuje společenství vlastníků v období mezi shromážděními vlastníků jednotek, je též zástupcem vlastníků jednotek při uplatňování reklamací vad zjištěných ve společných prostorách budovy.

Společenství je tedy určeno k ochraně zájmů vlastníků jednotek, kteří jsou současně i spoluvlastníky společných částí, a to v tom, že jeho založení zajišťuje péči o jejich spoluvlastnické podíly, tj. zajišťuje prostřednictvím správce ( se kterým uzavře smlouvu o správě nemovitosti) správu, údržbu, účetnictví domu a provoz společných částí domu, povinné revize technologických zařízení budovy ve společných prostorách apod. Jeho prostřednictvím je zajištěno rozhodování i mezi jednotlivými vlastníky jednotek.

Náklady spojené se vznikem a registrací společenství jsou obvykle hrazeny ze společných nákladů domu a činí v podstatě jen náklady za účast notáře na prvním shromáždění, kde je volen výbor (nebo jeden zástupce) a schváleny stanovy, jejichž vzor je uveden, jak výše uvedeno ve vládním nařízení a náklady na samotnou registraci. Hlasování se děje tak, že se velikost hlasů váže na velikost spoluvlastnického podílu na společných prostorách, který náleží k vlastnictví jednotky.

Touto úpravou, obsaženou v zák. 72/1994 Sb. je dána jistota, že ihned po převodu jednotek je v domě zajištěn právní režim obdobný vztahům např. v družstvu a noví vlastníci jednotek mají garantováno, že takto bude zajištěno pokračování správy domu, jeho účetnictví, rozhodování o společných věcech apod. a není proto nutno zakládat nové družstvo, nebo jinou formu právnické osoby, která by jednotky převedené do vlastnictví jménem všech vlastníků spravovala. Ze zákona by nemělo jít o podnikatelský subjekt.

Kopie aktuálních stanov společenství včetně notářského zápisu ze shromáždění vlastníků jednotek bude k nahlédnutí u správce nemovitosti.

## **VI. 2.**

### **SPRÁVCE NEMOVITOSTI**

Správou nemovitosti byla pověřena společnost Prague Property Management s.r.o, se sídlem Praha 1, Žitná 51, PSČ: 110 00, IČ: 60 47 16 46, na základě Smlouvy o správě domu a pozemku uzavřené s původním vlastníkem společností FINEP Barrandov k.s. Kopie této smlouvy je k nahlédnutí u správce nemovitosti.

Konkrétní kontakty jsou uvedeny v části I. Základní informace a na nástěnce ve Vašem domě.

Správce je povinen zajišťovat správu nemovitostí s odbornou péčí, s péčí řádného hospodáře, v souladu se zájmy vlastníků a společenství vlastníků jednotek.

Správce se zavazuje založit pro účely účtování příjmů a nákladů spojených se správou nemovitostí zvláštní účet.

Je oprávněn v souvislosti se správou nemovitostí činit právní úkony jménem vlastníků nebo v případě vedení správcovského účtu svým vlastním jménem a na účet vlastníků.

Správce však není oprávněn vlastníka ani společenství vlastníků jakkoliv smluvně či jinak

právně zavazovat, vyjma případů, kdy bude mít k takovýmto úkonům plnou moc. Toto ustanovení se nevztahuje na případy havarijních a nouzových situací.

Správce není oprávněn použit k plnění závazků plynoucích ze smlouvy o správě třetí osoby bez písemného souhlasu vlastníka, vyjma povinností správce dle této smlouvy, které se týkají vedení účetnictví a činností, na které nemá živnostenské oprávnění. Pokud správce použije k plnění závazků plynoucích ze smlouvy o správě třetí osobu, odpovídá jednotlivým vlastníkům jednotek, popřípadě společenství vlastníků jednotek za činnost i výsledek činnosti osob, jež použil stejně, jako kdyby závazek plnil sám.

Správce prohlašuje, že má uzavřenou smlouvu o pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout vlastníkům nebo společenství vlastníků jednotek v souvislosti s výkonem činnosti správce dle smlouvy o správě. Horní limit případného pojistného plnění činí 5.000.000,- Kč.

Správce je povinen nejméně jednou ročně, a to ke konci prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku, předložit vlastníkům jednotek a společenství vlastníků jednotek písemnou zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu společných částí domu, jakož i jiných významných skutečnostech, které se týkají společných částí domu či spravovaného pozemku nebo jeho činnosti za předchozí rok.

Správce je povinen na základě pokynu společenství vlastníků jednotek podat společenství zprávu o své činnosti a stavu majetku společenství, a to nejpozději do 30 dnů od vyžádání.

Správce je povinen zúčastnit se na výzvu vlastníka nebo společenství vlastníků jednotek jednání shromáždění či výboru společenství vlastníků jednotek a podávat na nich zprávu o své činnosti a o všech záležitostech týkajících se spravovaných věcí a vlastníků jednotek.

Správce je povinen vést evidenci případných dlužníků a dlužných částek z řad vlastníků, zasílat jim upomínky k zaplacení dlužných částek a informovat o tom výbor (pověřeného vlastníka) společenství vlastníků.

## **VII.**

### **PÉČE O BYTOVOU JEDNOTKU**

#### **„PÉČE O VAŠI BYTOVOU ČI NEBYTOVOU JEDNOTKU A JEJÍ ÚDRŽBA“**

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, společných částí domu společných pouze některým vlastníkům - skladů a garáží včetně základních technických informací, které Vám mohou být užitečné při vybavování interiéru a při jejich užívání. Pro přehlednost a jednodušší orientaci jsou informace rozděleny do následujících kapitol :

#### **Kapitola 1 – Vlastní bytová jednotka**

- 1/1 konstrukční systém
- 1/2 vybavení koupelen a WC
- 1/3 vodovodní rozvody
- 1/4 elektroinstalace
- 1/5 vytápění
- 1/6 okna
- 1/7 dveře
- 1/8 balkony, lodžie, terasy a předzahrádky
- 1/9 televizní a telefonní přípojka, domácí telefon
- 1/10 zámečnické konstrukce
- 1/11 klíče

#### **Kapitola 2 – Společné prostory**

- 2/1 chodby, schodiště

- 2/2 sušárny, kočárkárna a sklepy
- 2/3 vnitrobloky
- 2/4 garáže
- 2/5 výtahy
- 2/6 systém dálkové kontroly objektu
- 2/7 likvidace domovního odpadu
- 2/8 instalované protipožární zařízení

### Kapitola 3 – **Kuchyňské linky a dodatečné úpravy v bytových jednotkách**

### Kapitola 4 – **Soubor návodů** (bude předáno při převzetí bytové jednotky)

- 4/1 složka elektroinstalace
- 4/2 návod k obsluze oken
- 4/3 návod na obsluhu - termostatické hlavice
- 4/4 návod na údržbu - otopná tělesa
- 4/5 návod na údržbu dveří
- 4/6 návod k údržbě dělicích stěn a zábradlí
- 4/7 bezpečnostní certifikát Rostex R1
- 4/8 nabídka služeb spol. Aliatel – telefony
- 4/9 nabídka služeb spol. Bussmark Production – kabelová televize
- 4/10 návod k obsluze Cedamic – garážová vjezdová vrata
- 4/11 návod k obsluze výklopných vrat Berry

### Kapitola 1 - **Vlastní bytová jednotka**

#### Kapitola 1/1 – **Konstrukční systém**

Bytový objekt Kaskády Barrandov II („KB II“) je řešen jako vyzdíváný monolitický železobetonový skelet založený na vrtaných pilotách. Obvodové a výplňové zdívo je provedeno v kombinaci Porotherm – Liapor **s důrazem na dodržení předepsaných tepelných a akustických požadavků**. Mezibytové příčky na objektech 30, 32, 34 jsou provedeny v systému sendvičového zdíva, tj. jednostranně omítaný Porotherm 6.5 – izolace Orsil – 4 cm vzduchová mezera – omítaný Porotherm 6.5, na objektu 26, 28 je použit systém Liapor tl. 24 cm – oboustranně omítaný. Mezipokojové příčky na všech objektech jsou provedeny v systému Liapor 6.5 cm, oboustranně omítnuté.

**Upozornění :** při zavěšování jakýchkoliv předmětů na mezibytovou sendvičovou příčku – polic, skříňek apod. – je nutno počítat s tím, že vlastní nosná část sendviče je tvořena pouze jednou stěnou Porotherm 6.5 cm. Vlastní zatížení od zavěšeného břemene na jednostranně omítané příčce Porotherm 6.5 (vnitřní část sendvičové příčky) nesmí přesáhnout hodnotu  $P_n \max = 0.40 \text{ kN/bm}$ , tj 1 běžný metr příčky může být zatížen max. 40 kg. Zatížení mezipokojových liaporových příček je možno realizovat obdobně.

Kotvení břemen musí být provedeno pomocí hmoždinek vhodných pro tento typ použitých stavebních materiálů.

Vzhledem k použitému konstrukčnímu řešení je třeba připomenout několik základních specifik, která je třeba mít na paměti :

**Železobetonové a zděné konstrukce** podléhají vlivem postupného zatěžování a vysychání tzv. dotvarování konstrukce. Jedná se o zcela přirozený jev, který nemá vliv na statiku objektu, ale může se projevit vznikem drobných prasklin na stěnách a v místech spojů rozdílných konstrukcí. Jejich odstranění běžnou malířskou technikou není problematické, doporučujeme však opravy zahájit až po zabydlení celého objektu a ukončení min. první ( popř. druhé ) topné sezóny. Po dokončení výstavby dům obsahuje rovněž poměrně vysoké procento tzv. technologické vody, která postupně vysychá po dobu několika let. 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 majitelů, 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 desinfekčních přípravků, např. Savo apod).

Pokud se rozhodnete pro **barevné řešení vnitřních maleb**, vyčkejte s jejich aplikací až po pominutí výše popsanych jevů, opravy na barevných malbách jsou podstatně náročnější.

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

**Konstrukci podlah** tvoří železobetonová deska doplněná tepelnou a kročejovou izolací a betonovou mazaninou. Vrchní konstrukce je systémově řešena jako plovoucí, tzn. že je po obvodě oddělena od stěn přes vloženou dilataci. Tento stav (spára mezi podlahou a stěnou) musí být zachován a není závadou. V ploše podlah zároveň není závadou řízená dilatační prasklina mezi jednotlivými místnostmi.

**UPOZORNĚNÍ : Položení podlahové krytiny ( koberec, PVC, lamina, parket ...) je dle kolaudačního rozhodnutí nezbytnou podmínkou užívání bytové jednotky!**

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.

Dovolené zatížení podlahových konstrukcí v jednotce a na balkónech či terasách je 200 kg/m<sup>2</sup>. Předpokládaná konstrukční výška nášlapných vrstev dle projektové dokumentace je 1cm.

**Nepochozí část rovných střech** je izolována dvojitou živičnou izolací, která byla v průběhu výstavby opakovaně odzkoušena na vodotěsnost pomocí dílčích zátopových zkoušek. Z důvodu zabránění poškození izolací je na **střechy zakázán vstup** nepovolaných osob. Nezanedbatelným rizikem je rovněž nebezpečí pádu. Nepochozí střechy nejsou vybaveny ochranným zábradlím.

Kapitola 1/2 – **Vybavení koupelen a WC**

**Keramické obklady a dlažby** jsou v jednotkách instalovány na základě individuálních požadavků jednotlivých klientů, nebo byly vybrány investorem v rámci standardního vybavení bytu. Obecně lze k jejich údržbě uvést následující :

Povrch obkladu lze čistit pouze za použití přípravků k tomu určených. Dlaždice dobře odolávají vlivům běžných saponátů používaných v domácnosti, vyvarujte se však použití prostředků obsahující abraziva (drobné ostrohranné částičky), která by mohla povrchy obkladů a dlaždic poškrábat a nevratně znehodnotit. Vlivem teplotních změn působících na obklad (horká a studená voda) a následným vysycháním může docházet ke vzniku **mikrotrhlin** ve spárování obkladu a dlažby. Tato místa je nutno pravidelně kontrolovat a utěšňovat, např. akrylovým nebo silikonovým tmelem. Při dodržení těchto zásad Vám budou obkladové keramické dlaždice sloužit po velmi dlouhou dobu.

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

**Vanový sifon** je umístěn pod odtokem z vany. Jeho provedení je z montážního hlediska provedeno jako bezúdržbové. Revizní otvor je zakryt obkladačkou se zasílikonovanou spárou a lze jej najít poklepem na obklad vany. V případě potřeby lze příslušnou obkladačku obrázit

ostrým nožem a uvolnit. Zpětnou montáž provést opačným způsobem, tj. osadit na místo, vystředit spáry a utěsnit silikonovým tmelem.

Uzavírání a otevírání vanového sifonu se provádí otočným kolečkem umístěným na přepadu z vany. Otočením směrem doleva (proti směru hodinových ručiček) se vývod uzavírá, otočením doprava se zátka nadzvedne a tím započne vypouštění. Při sprchování ve vaně doporučujeme zátku vyjmout a zabránit tak mechanickému poškození jejího uložení. Ovládání sifonu musí být prováděno přiměřeně takovou silou, aby nedošlo k poškození táhla sifonu. Tento systém vypouštění má nižší propustnost odpadní vody než odpady s klasickým rozebíratelným sifonem a prodloužená doba vypouštění není závadou.

Pro bezproblémové užívání plastových vnitřních **kanalizačních odpadů** doporučujeme nevypouštět do odpadů vodu s hrubými mechanickými nečistotami, případně jiné tuhé materiály, které mohou způsobit ucpání kanalizace. Zároveň je nutné minimálně jednou ročně pročistit umyvadlové a dřezové sifony a odstranit z nich zbytky mýdel, vlasů apod. a propláchnout je čistícím prostředkem na plastové odpady.

Pokud dojde k **ucpání kanalizace** mimo bytový sifon, volejte ihned správu objektu.

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

**Baterie** použité v koupelně jsou pákové, průtok vody je korigován pákou směrem nahoru a dolů. Pokud bude páka v nejnižší poloze je voda uzavřena, posouváním nahoru je povolna otevírání otvor tak, že v nejvyšší poloze je průtok největší. Teplota vody je ovládána stejnou pákou, pokud bude páka otočena směrem doleva, poteče pouze teplá voda. Posouváním páky doprava se povolna studená voda mísí s teplou tak, že při doražení páky doprava poteče voda nejstudenejší. Jednoduchým pohybem tak lze snadno namíchat požadovanou teplotu a množství vody. Umyvadlová baterie je na zadní straně opatřena pákou ovládající zátka sifonu. Vytažením směrem nahoru se zátka odpadu uzavře, otevření nastane, pokud je páka stlačena dolů. Pro správnou funkci baterie je nutno občas vyčistit sítko na výtoku a odstranit z něj případné usazeniny.

Baterií vanovou lze napouštět přímo vanu, nebo povytažením páky (ankony) přepnout proud vody do sprchové hadice. Držák sprchové hadice je přiložen ke každé soupravě, jeho montáž po určení umístění svěřte odborné firmě. V každém případě musí být držák sprchy upevněn výškově nad rovinou vanové baterie.

**Ovládání WC** – systém splachování umožňuje takzvané **ekonomické splachování**. Pokud nechcete spláchnout WC velkým množstvím vody, je možno přerušit splachování zamáčknutím menšího tlačítka, které se vysune po stlačení hlavního splachovacího tlačítka. Přívod vody je ovládán „rohovým“ ventilem, který se zavírá otočením ovládací páky doprava.

**Připojení pračky** k vodoinstalaci je umožněno hadicí, která je součástí příslušenství pračky přes 1“ pračkový ventil opatřený zpětnou klapkou. Pračkový sifon je podomítkový. Vývod odpadu pračky (gumová hadice z příslušenství pračky) se navleče na vývod a zajistí vhodnou svěrnou objímkou. Čištění sifonu se provádí tak, že demontujeme převlečnou matku, sejmemo kryt a rozšroubujeme uzávěr ve spodní části zařízení. Po vyčištění nečistot sifon opačným způsobem opět složíme.

V některých jednotkách není příprava pro pračku instalována, projekt předpokládá připojení pračky v kuchyni v rámci vývodu zdravotně technické instalace kuchyňské linky.

**Upozornění :** Při rozdělování sifonu dojde k výtoku vody sloužící jako zápachová uzávěra ve spodní části. Čištění sifonu a kontrolu doporučujeme provádět preventivně jednou za půl roku.

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

### Kapitola 1/3 **Vodovodní rozvody**

Vaše jednotka je prostřednictvím společných částí vodovodního rozvodu v objektu napojena na veřejnou vodovodní síť PVK („Pražské vodovody a kanalizace, a.s.“). Do objektu jsou přivedeny dvě přípojky JS 150 a JS 200 s patečním měřením na vstupu do objektu. V těchto místech je prováděn odečet spotřeby celého domu. Ohřev teplé užitkové vody se provádí ve výměňkové stanici dodavatele topného média – společnosti Pražská teplárenská, a.s.. Měření spotřeby teplé i studené vody spotřebované jednotlivými majiteli bytů provádí správcovská firma pomocí odečtových vodoměrů, které jsou umístěny ve skříni pod umyvadlem v koupelně, společně s bytovými uzávěry přívodu vody. Pro odečet teplé vody slouží vodoměr s popisem červené barvy (vyznačená provozní teplota do 90°C) pro studenou vodu s popisem černé barvy (vyznačena provozní teplota do 30°C). Vrchní průhlednou část vodoměrů lze pro usnadnění čtení natočit do potřebné polohy otočením. Oba typy vodoměrů jsou bezúdržbové.

Každý byt je osazen dvěma kulovými uzávěry vodoinstalace - pro teplou (červený) a studenou (modrý) vodu. Údržba všech kulových uzávěrů spočívá v tom, že jednou za 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. Skříňku pod umyvadlem, jejíž plechový kryt je držen magnety, otevřete nejlépe pomocí plastového páčidla.

**Upozornění :** Při dlouhodobé nepřítomnosti majitele bytu doporučujeme **uzavřít** přívody teplé i studené vody.

Stoupační rozvody vody (vedené ve společných bytových jádrech) jsou v 1.PP opatřeny dalšími uzávěry, manipulace s nimi však přísluší pouze správě objektu.

### Kapitola 1 / 4 **Elektroinstalace**

Jednotlivé byty jsou napájeny z **patrových elektroměrových rozvaděčů**, ve kterých číslo odběrného místa odpovídá označení bytové jednotky. V rámci předávacího řízení každý majitel jednotky obdrží kličku k otevírání patrového rozvaděče. Otevírání těchto patrových rozvaděčů je přípustné pouze v případě, že dojde ke shození (vypnutí) hlavního bytového jističe. V tomto případě vyhledejte příslušný jistič (je označen číslem bytu) a zapněte jej tlakem na ovládací páčky směrem nahoru. V této skříni lze odečítat a zároveň kontrolovat celkovou spotřebu elektrické energie.

Vlastní **jištění bytové jednotky** se nachází v pojistkové skříni nad vstupními bytovými dveřmi. Automatické jističe jsou označeny a v případě odpojení okruhu jističe jej nahodíme dle výše uvedeného postupu.

Pro zavěšení stropních těles jsou u vývodů v pokoji a ložnici instalovány stropní háky, svítidla v příslušenství lze připevnit přímo na strop.

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

Instalované rozvody – trasy vedení drátů – mají následující **ochranná pásma :**

- svislý pruh šířky 10 cm na obě strany od osy viditelného prvku - vypínač, zásuvka, krabice, vývod
- vodorovný pás 40 cm od stropu
- celá stěna u vstupních bytových dveří na chodbě.

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

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

**Příprava pro montáž spotřebičů kuchyňské linky** – v prostoru kuchyně je instalován rozvod elektřiny, ukončený ve 4 krabicích v tomto pořadí (zleva doprava) – 1 - osvětlení, 2 – sporák 3 fáze, 3 - zásuvka pro myčku s vlastním jištěním, 4 - zásuvka.

V rámci přejímacího řízení každý majitel obdrží kopii **revizní zprávy** elektroinstalace, potvrzenou rezervací příkonu, vyplněnou a potvrzenou žádost o uzavření smlouvy o dodávce elektřiny PRE („Pražská energetika, a.s.“) včetně složenky k zaplacení poplatku PRE. Pro **montáž elektroměru** je nutno navštívit obchodní kancelář PRE, v tomto případě služebnu Praha 5, Svornosti 19, která má úřední hodiny Po,St : 8.00 – 18.00  
Út,Čt : 8.00 – 15.00

Zde po předložení výše uvedených dokladů včetně kontrolního ústřížku o proplacení poplatku 1000, - Kč klient uzavře smlouvu o odběru, na základě které mu bude pracovníkem PRE namontován elektroměr.

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

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

#### Kapitola 1/5 **Vytápění**

Bytový objekt KB II je centrálně napojen na horkovodní rozvod společnosti Pražská teplárenská a.s. („P.T.“).

Topné médium – voda je ve výměňkové stanici pod objektem E ohřívána na požadovanou teplotu a přes rozdělovací potrubí a domovní rozvod vedena do jednotlivých jednotek. Vlastní teplota vody je závislá na teplotě primární vody dodavatele PT a na nastavení měřících a regulačních jednotek v objektu, které optimalizují odběr tepla podle venkovní teploty vzduchu. Zaregulování těchto zařízení v tak rozsáhlém objektu, jako je Váš nový dům je velmi náročná činnost zvláště v první topné sezóně. Dbejte proto prosím pokynů správce domu a v případě, že bude nutné opětovné zaregulování, **zajistěte prosím přítomnost odpovědné osoby v bytě.** Platba za spotřebované teplo bude prováděna poměrově dle velikosti bytu na základě spotřeby měřené na vstupu do objektu. Vyúčtování provádí na základě zálohových plateb správce objektu.

Hlavní bytové uzávěry rozvodu topení pro bytovou jednotku se nacházejí v plechové skříni pod umyvadlem v koupelně a pro jeho obsluhu platí pokyny viz. rozvody vody - kap.1.3. Vlastní tělesa (návod k obsluze v příloze 4/4) jsou opatřena termostatickými hlavicemi, které zajišťují konstantní nastavenou teplotu v místnosti. Správným nastavením a používáním termoregulačních hlavic lze výrazně snížit spotřebu tepla v objektu a tím i výši plateb za teplo. Návod k obsluze hlavic je součástí přílohy 4/3.

**Upozornění :** Regulační armatura STAD je zaplombována a je výslovně zakázáno jakkoliv zasahovat do nastavení regulačních ventilů, které jsou umístěny ve skřínce spolu s hlavními uzávěry. Jejich nastavení je zaznamenáno u dodavatele a při neodborné manipulaci dojde ke změně nastavení průtoků na stoupacím vedení a z toho vyplývající nutnosti nového kompletního

zregulování topného systému. Před každou topnou sezónou je nutno zkontrolovat a odstranit případné **zavzdušnění** otopných těles v jednotce a provést kontrolu odvzdušňovacích ventilů, v těchto případech se prosím obraťte na správu objektu.

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

#### Kapitola 1/6 – **Okna**

Systémově jsou na objektu osazena tříkomorová plastová okna z profilu Rehau s celoobvodovým kováním Roto a lepenými termoizolačními dvojskly, doplněná vnitřními a vnějšími parapety. Podrobný návod na obsluhu oken najdete v příloze 4/2, bude proto popsán pouze návod k údržbě parapetů. Venkovní parapety jsou provedeny z hliníkového plechu, který je opatřen bílým nástríkem, vnitřní parapety jsou provedeny z lamino desky s nalepenými koncovkami. Pro oba typy platí zásada nepoužívat na jejich čištění prostředky obsahující abraziva a rozpouštědla, aby nedošlo k poškrábání či naleptání jejich povrchu. U vnitřních parapetů se vyvarujte dlouhodobému působení stojící vody (např. po zalévání květináčů), mohlo by dojít k nabobtnání vnitřní vrstvy a k odlupování venkovní uzavírací folie a nalepených krajů. Rovněž voda, srážející se na oknech při nedostatečném větrání, může při dlouhodobějším působení poškodit vnitřní parapety.

Veškeré okenní a dveřní plastové prvky je nutno během první sezóny užívání seřadit. Servisní prohlídka a seřízení oken proběhne v týdnu od 22.3.2004 do 26.3.2004, sledujte, prosím, pokyny správy objektu.

U venkovních parapetů sledujte kvalitu styku kraje parapetu s venkovní fasádou a při vzniku mikrotrhlin ve spoji kontaktujte správu objektu.

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

Při otevírání oken a balkónových dveří postupujte s citem a zabraňte narážení křídel do stěn a ostění, v opačném případě dojde k jejich poškození či vyvrácení.

V případě neodborné montáže okenních žaluzií (zásah do konstrukce či materiálu oken a dveří) zaniká záruka na plastová okna a dveře – doporučujeme Vám proto obrátit se pouze na autorizovanou firmu pro montáž žaluzií na výrobky spol. Sulko. Jedná se o společnost INNEX, Velké Kunratické 11, Praha 4 – tel: 283852330, 603115031, 603460776.

#### Kapitola 1/7 – **Dveře**

**Vstupní bytové dveře** v ocelové zárubni jsou jako celek včetně příslušenství atestovány jako bytový protipožární uzávěr s předepsanou odolností. Kopie certifikátu na bezpečnostní kování Rostex R1 je součástí přílohy 4/7.

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

**Vnitřní dveře** dle specifikace jednotlivých majitelů jsou dodány v obložkovém provedení s výškovým osazením dle technologického listu stavby, tzn. že spára mezi hrubou podlahou a spodní hranou obložky umožňuje osadit průměrně centimetrovou vrchní nášlapnou vrstvu podlahy (plovoucí lamino podlaha, dlažba, koberec).

**Upozornění** : V případě, že v bytě bude položeno pouze PVC, lze vzniklou spáru zaplnit trvale pružným tmelem odpovídajícího složení (nejedná se však o záruční vadu). V jiných případech, např. při klientské montáži dřevěných parket o tloušťce vyšší než 1 cm lze obložkovou zárubeň zkrátit – příříznout. Pro dodržení záruky však pouze po objednání u dodavatele zárubní, tj. společnost Stavební elementy.

Veškeré podmínky k provozu a údržbě vstupních a bytových dveří jsou uvedeny v příloze – 4/5 Stavební elementy. Záručně jsou opatřeny **obvodovým těsněním**, které může z počátku částečně ztížit zavírání křídel, tento jev by měl po dotvarování těsnění pominout.

#### Kapitola 1/8 – **Balkony, lodžie, terasy a předzahrádky**

Konstrukce balkónu je v zásadě dvojitá : skladba nad zateplenou a nezateplenou částí objektu.

Balkóny nad nezateplenou částí mají vrchní nášlapnou vrstvu z vysoce kvalitní slinuté dlažby. Pro její údržbu platí v zásadě stejný postup jako pro obklady a dlažby v kapitole 1/2.

Terasy a balkóny nad zateplenou částí a na předzahrádkách mají nášlapnou vrstvu z betonových bezúdržbových reliefových betonových dlaždic, po obvodě opatřených šterkopískovým zásypem, umožňujícím průsak srážkových vod do drenážní odvodňovací vrstvy.

**Upozornění** : Je zakázáno obvodovou **drenážní vrstvu** a spáry upravovat např. cementovou záhlvkou či jiným způsobem, drenážní funkce musí zůstat zachována.

Obvodový **zateplený fasádní plášť**, dostupný z balkonů a teras svou konstrukcí neumožňuje kotvení předmětů (sušáky na prádlo, sat. antény apod.) a jakýkoliv zásah do pláště je zakázán.

Venkovní **klempířské konstrukce** jsou provedeny z titanizinkového plechu, který nevyžaduje údržbu ani dodatečné nátěry. Jeho zašednutí a zvětvávání vlivem klimatických vlivů je přirozené.

Součástí předzahrádek, vnitrobloků a některých teras je **vegetační souvrství** pro trávnickovou úpravu - ohumusování. Mocnost této skladby je cca 20 cm a ve spodní části je tvořena

hydroizolací. Z tohoto důvodu jsou **zakázány** zahradnické **úpravy, které by mohly způsobit porušení izolačních vrstev**, např. zatloukání podpěrných kolíků, přerývání pomocí rýčů, sázení rostlin s hlubokým kořenovým systémem apod.

Opravy hydroizolace způsobené nesprávným užíváním jsou finančně velmi náročné a v případě prokázání poškození majitelem je nelze považovat za záruční vadu.

**Upozornění** : vrstva humusu na předzahrádkách je provedena včetně osetí travním semenem, údržba trávníku – zalévání a sečení – je věcí jednotlivých majitelů a není prováděna v rámci údržby zeleně vnitrobloků.

Některé byty mají **výtokový ventil** – kohout – pro zalévání trávníků. V zimním období (venkovní teplota klesne trvale na + 10°C a méně) je nutné tento ventil vypustit a nechat vodu vytéci z potrubí, jinak by mohlo dojít k zamrznutí a poškození potrubí. Uzavření a vypuštění se provádí následovně :

- uzavřít samostatný uzávěr pro předzahrádku, umístěný v koupelně za WC nebo pračkou (uzavřený uzávěr má ovládací páčku kolmo k ose vedení potrubí)
- otevřít ventil v předzahrádce
- samostatný uzávěr má vypouštěcí ventilek, který je nutno otevřít. Upozorňujeme, že v potrubí je tlak vody, který může při prudkém otevření krátkodobě vystříknout.
- zajistit vhodným zařízením odvod zbylé vody z potrubí. Např. na vypouštěcí ventilek navléknout hadičku svedenou do připravené nádoby, nebo vývod opatřit savým hadrem a přebytečnou vodu odsát apod.
- pokud zjistíte, že při otevření ventilu v předzahrádce žádná voda nevytekla, musíte v potrubí vytvořit dostatečný přetlak, např. fouknutím a tím zajistit vytečení vody.

Vpuštění vody do ventilů předzahrádek se provede následovně:

- nejprve se musí uzavřít vypouštěcí ventilek a zahradní ventil v předzahrádce
- otevřít uzavírací ventil v koupelně
- ověřit si funkčnost zahradního kohoutku a těsnost spojů všech komponentů

**Upozornění** : Vady na potrubí způsobené mrazem nebudou uznány jako záruční.

#### Kapitola 1/9 – **Televizní a telefonní přípojka, domácí telefon**

V bytové jednotce je instalován základní **rozvod televizního signálu**, umožňující příjem stanic ČT 1, ČT 2, Nova a Prima. Součástí zařízení je i možnost příjmu signálu rozhlasu. Vývod se zásuvkou je zpravidla přiveden do obývacího pokoje.

Součástí bytových rozvodů je zároveň i příprava umožňující **příjem kabelové televize a internetu**, který bude na objektu zajišťovat na individuální objednávku společnost BUSSMARK PRODUCTION s.r.o. Celkový rozsah nabízených služeb je patrný z přiložené nabídky – viz příloha 4/9.

**Telefonní přípojka** – v každé jednotce je bez rozdílu výměry standardně připravena jedna zásuvka pro připojení telefonu v prostoru předsíně. Telefonní vedení je svedeno do elektrorozvodné místnosti v 1. PP, ve které je instalována příprava provozovatele na aktivaci. Provozovatel veřejné sítě, v našem případě společnost Aliatel a.s., na požádání linku aktivuje. Další informace získáte v přiložené nabídce – 4/8 společnosti Aliatel a.s..

**Domácí telefon** – spojení s případnou návštěvou je zajištěno pomocí domácího telefonu. Po zvukovém signálu zvednete sluchátko a můžete rovnou komunikovat s návštěvníkem, stojícím u zvonkového tabla. Pokud jej chcete vpustit do objektu, zmáčkněte na domácím telefonu tlačítko se symbolem zámku, které odjistí elektrický zámek ve vstupních dveřích a umožní vstup do objektu po dobu, po kterou je tlačítko na domácím telefonu stlačeno. V případě, že některý z uživatelů objektu uzamkne vstupní dveře do objektu na zámek pomocí klíče, je tato funkce blokována. Zvonek umístěný u vstupních dveří do bytové jednotky vydává odlišný zvukový signál a umožňuje tak rozlišit pozici návštěvníka. Tato funkce má bezpečnostně preventivní účel.

**Zvonkové tablo** se nachází u vstupních dveří jednotlivých sekcí, poloha zvonku je označena číslem bytu. Označte, prosím, vizitku pomocí samolepicí popisky, po zabydlení objektu správce zajistí definitivní popis dle Vašeho označení pod plastový kryt.

#### Kapitola 1/10 **Zámečnické konstrukce**

Zámečnické konstrukce – zábradlí, dělicí stěny, ploty, schody nevyžadují zvláštní údržbu s výjimkou případů, ve kterých dojde k poškození – odření vrchních krycích nátěrů. Ty je nutné okamžitě opravit a zabránit tak možnosti vzniku koroze. Podrobné pokyny k údržbě dělicích stěn a zábradlí – viz příloha 4/6.

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

#### Kapitola 1/11 - **Klíče**

Součástí převjímacího řízení je i předání klíčů od společných prostor a bytů. Uvádíme přehled všech klíčů které může majitel získat (může se individuálně lišit dle předávaných jednotek):

- 2 ks klíče od vstupních dveří, které zároveň slouží k otevírání všech dostupných prostor v objektu – dělicí stěny, schodiště, vstupy do atrií, apod.
- 2 ks klíče od poštovní schránky ve vestibulu, číslo na klíčích odpovídá číslu schránky
- 2 ks klíčů od vstupních bytových dveří – **po převzetí bytové jednotky**

**doporučujeme vložku zámku s klíči vyměnit za vlastní**, dodavatel není schopen garantovat jedinečnost klíčů

- 1 ks klíč od vstupních dveří do prostoru sklepů
- 2 ks klíčů od samostatné komory
- klíč/klíče od garážových vrat
- dálkové ovládání k elektropohonu garážových vrat (uživatelé garáží)
- 2 ks klíčů od nebytové/komerční plochy
- klíč/klíče od skladů (uživatelé skladů)

Správě objektu budou předány klíče od technických místností objektu KB II, sušáren a kočárkárny.

## Kapitola 2 – Společné prostory

### Kapitola 2/1 – Chodby, schodiště a sklepy

Objekt KB II tvoří jeden funkční celek, který je vzájemně propojen horizontálně v 1 NP spojovací chodbou, vertikálně schodišti dle dispozic jednotlivých objektů. Údržbu těchto prostor provádí správa objektu, je však nutné zmínit základní podmínky užívání.

Chodby a schodiště mají zároveň **funkci chráněných únikových protipožárních cest**. Z tohoto důvodu je zakázáno v těchto prostorách skladovat (i krátkodobě) jakýkoliv materiál či odpad, který by omezoval či zužoval průchozí profily. Dbejte laskavě na dodržování základních hygienických pravidel při pohybu po společných prostorách (kouření, dodržování čistoty, zbytečný hluk a dupot, apod.). Veškeré opravy na zařízení společných prostor (**poškození vandaly či krádeže**) budou hrazena ze společných fondů vás všech.

**Upozornění** : Je zakázáno jakýmkoliv způsobem **blokovat délku cyklu spínání schodišťových vypínačů**. Zablokováním vypínače např. sirkami či papírky dojde k trvalému sepnutí schodišťového automatu, který po krátké době zkratuje. Tato závada nebude uznána jako reklamacie ze záruky.

Pokud budete požadovat delší nastavení provozu schodišťového automatu obraťte se laskavě na správu objektu.

### Kapitola 2/2 – Sušárny, kočárkárna a sklepy

V 1 NP objektu F a D jsou vedle vchodů do sklepních kójí situovány sušárny na prádlo, v objektu E pak kočárkárna. Provoz těchto místností podléhá režimu, který si vlastníci bytů odsouhlasí na společné schůzi společenství vlastníků. Je nutno stanovit způsob předávání klíčů mezi uživateli sušáren, u kočárkárny pak stanovit rozsah užívání (např. pouze pro jízdní kola a kočárky apod.).

Sklepy jsou umístěny v 1 NP objektů D, E, F. V těchto prostorách je nutno dbát na pravidelné větrání. Jednotliví majitelé jsou odpovědní za to, že ve sklepech a komorách nebudou skladovány **hořlavé, výbušné, toxické či jinak nebezpečné látky nebo předměty, umožňující výskyt hmyzu a hlodavců**.

Obecně pak je v těchto prostorách nutno udržovat pořádek dle odstavce 2/1.

### Kapitola 2/3 - Vnitrobloky

Z průchozí chodby v 1NP jsou dva výstupy do sektoru vnitrobloků, jejichž funkcí je umožnit majitelům bytů relaxaci v chráněném prostředí bytového domu. Údržbu těchto prostor provádí správcovská firma, uživatelé by ve vlastním zájmu měli pouze chránit vybavení vnitrobloků před poškozením a dbát na dodržování pořádku. Vlastní provoz je opět nutno stanovit po společné domluvě včetně provozní doby, která je 9.00 až 22.00 hod.

**Upozornění** : V prostoru vnitrobloků je zakázáno venčit psy a jiná domácí zvířata.

### Kapitola 2/4 – Garáže, skladové prostory

V 1 PP pod celým objektem se nachází společné části domu společné jen některým spoluvlastníkům (dále jen majitel garážového stání“), tj. garáže, garážová stání a skladové prostory (dále jen „garáže“). Přístup do garáží je jednak pomocí výtahů (obj. F, E, D), jednak hlavními a únikovými schodišti. Příjezd automobilů je z přilehlých obslužných komunikací. V prostoru garáží se nachází řada důležitých zařízení, která přímo zajišťují provoz celého objektu. Z požárně funkčního hlediska je prostor rozdělen na tři celky. V prostoru garáží **nesmí být** skladovány **hořlavé, výbušné, toxické či jinak nebezpečné látky nebo předměty, umožňující výskyt hmyzu a hlodavců**.

Označení jednotlivých stání je na podlaze nebo garážových vratech.

Vjezdová vrata do garáží jsou automatická, ovládaná pomocí klávesnice při vjezdu a tlačítka při výjezdu. Oba ovládací prvky jsou umístěny na sloupcích u dělících ostrůvků.

**Číselný kód sloužící k otevírání vjezdových vrat** bude majitelům garáží sdělen při převjímce objektu. Kód je nutno považovat za důvěrnou informaci, která má zásadní význam pro bezpečnost celého objektu. **Ve vlastním zájmu jej proto nesdělujte nepovolaným osobám.** V případě výpadku elektrického proudu či při poruše pohonu vrat je lze otevřít ručně po odblokování pohonu. Podrobné informace, týkající se vjezdových garážových vrat najdete v příloze 4/10.

Některá garážová stání jsou vybavena mechanickými nebo automatickými **výklopnými vraty** dle požadavků jednotlivých kupujících. Veškeré informace o těchto zařízeních jsou součástí přílohy 4/11. Dálkové ovládání pro obsluhu pohonu bude předáno v rámci předávacího řízení. Případné závady na tomto zařízení je nutno odstraňovat po dohodě se správcem nemovitosti.

**Osvětlení v garážích** je trvale sepnuto pro prostorovou orientaci, plné osvětlení a osvětlení v některých dvougarážích se ovládá vypínači s doutnavkou. Pro případnou budoucí úsporu spotřebované energie za osvětlení jsou oba okruhy zvlášť měřeny. Další měřený okruh je určen pro pohon vnitřních garážových vrat. Toto rozdělení umožňuje přesný způsob rozúčtování spotřeby pro jednotlivé majitele.

**Odvětrání** garáží zajišťuje vzduchotechnické zařízení řízené centrálním systémem měření a regulace a pracuje v následujícím cyklu :

- v době mezi 8.00 a 22.00 hod jsou garáže průběžně odvětrávány v dvouhodinovém cyklu

- v případě, že měřiče koncentrace CO zaznamenají zvýšený výskyt plynu, je prostor automaticky odvětrán, nejedná se o mimořádnou událost

- v případě, že koncentrace CO překročí stanovenou únosnou mez, jsou aktivovány výstražná a zvuková zařízení a spuštěn další okruh odvětrání. **V tomto případě**

**dbejte pokynů na světelných tabulích a urychleně opusťte prostor garáží.** Po odvětrání jsou výstražná zařízení vypnuta a garáže je možno dále užívat. Tento stupeň je automaticky hlášen správci objektu.

**Upozornění :** Pro zachování výše popsanych funkcí je zakázáno zakrývat ventilátory, výdechy, čidla CO a oddělovací mříže jakýmkoliv materiálem.

V prostoru garáží se rovněž nachází výměníková a dvě předávací stanice rozvodu topení, teplé a studené vody, kanalizace a elektrorozvody. Některá stoupací vedení těchto rozvodů mají uzávěry v uzavřených garážových stáních. Majitelé těchto garážových stání jsou povinni na vyzvání umožnit zástupcům správcovské organizace přístup k zařízením za účelem revize či opravy.

**Upozornění :** Jakákoliv manipulace s výše uvedenými zařízeními je zakázána.

**Do prostorů garáží je přísně zakázán vjezd vozidel na pohon LPG**

V případě, že vlastníte či užíváte garáž, resp. stání, dodržujte prosím následující pokyny :

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

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

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

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

- Při vjezdu a výjezdu kontrolujte funkci automatického zavírání hlavních vjezdových vrat.

- Vlastníci a uživatelé jsou povinni chránit vnitřní zařízení před poškozením či krádeží, v případě, že zjistíte nesrovnalosti ve vybavení (např. ukradené hasící přístroje nebo

hadice), kontaktujte laskavě správu objektu.

- Zvláště v zimním období očistěte automobily od sněhu, nečistot a bláta.
- Dodržujte, prosím, pokyny, uvedené v kapitole 2/8 - instalované protipožární opatření .
- Provoz v garážích je obousměrný dle vodorovného dopravního značení, maximální povolená rychlost činí 5 km/hod.
- Maximální délka pobytu v garážích je dle hygienického předpisu max. 30 minut.

#### Kapitola 2/5 – **Výtahy**

V objektu KB II je instalováno celkem 8 výtahů. 3 nákladní v objektech D, E, F, ostatní osobní. Výtahy ve čtyřpatrových objektech mají z konstrukčních důvodů první nástupní stanici v 1 NP, tzn. nelze je využít pro přímý dojezd ke garážím.

Automatické hlášení poruch výtahů je dvojitý : v případě, že by došlo k „**uvíznutí osoby**“ ve výtahu během jízdy je možno použít tlačítka v kabině – návod k obsluze je součástí vybavení kabiny – které jednak akusticky upozorní na poruchu ostatní uživatele, jednak přes GSM bránu umožní telefonické spojení s dispečinkem servisu výtahů – společností OTIS a.s.. Nezávisle je zároveň aktivováno hlášení na telefon správce objektu.

**Upozornění:** Vnitřní prostor kabiny je z důvodu ochrany při počátečním zatěžujícím provozu (stěhování) od dodavatele opatřen **provizorní ochranou**, která bude koncem roku 2003 odstraněna. Dbejte **pokynů výrobce k obsluze** výtahů. V případě přetížení se aktivuje akustická signalizace a výtah nejede. Je zakázáno jakýmkoliv způsobem omezovat zavírání dveřních křídel při stěhování, případné závady nelze uznat jako záruční.

**Stěhování** bytového zařízení je povoleno pouze ve výtazích k tomu určených, tj. nákladních !

#### Kapitola 2/6 – **Systém dálkové kontroly objektu**

Zásadní funkční celky jsou prostřednictvím GSM brány kontrolovány a jejich případné poruchy hlášeny správě objektu. Kromě již citovaných výtahů jsou kontrolovány funkce uzavření požárních klapek, vytápění a vzduchotechniky garáží („VZT“).

#### Kapitola 2/7 – **Likvidace domovního odpadu**

K ukládání domovního odpadu slouží kontejnery instalované u vjezdů do garáží. Příslušná odborná firma provádí sběr domovního odpadu, zpravidla třikrát za týden. Poplatek za sběr, odvoz, třídění a likvidaci domovního odpadu je stanoven podle příslušného prováděcího předpisu a bude správcem vyúčtován jednotlivým majitelům.

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

#### Kapitola 2/8 – **Instalované protipožární zařízení**

Základní funkci plní požárně chráněné únikové cesty – chodby a schodiště („CHÚC“). **Je zakázáno zamykat všechny dveře oddělující jednotlivé požární úseky. Toto nařízení se týká vstupních dveří, dveří dělicích stěn ve vestibulu v přízemí a všech dveří vedoucích do garáží pod objektem.** Směr úniku je vyznačen zelenými šipkami na stěnách. Osvětlení zajišťují nouzová osvětlovací tělesa, doplněná rovněž šipkami směru úniku, která svítí další cca 4 hodiny po vypnutí el. proudu.

Systém nezávislého přetlakového větrání CHÚC zajišťují VZT ventilátory na střeše objektu doplněné automaticky ovládanými větracími Colt klapkami v nejvyšších podlažích. **V případě požáru** jsou tato zařízení aktivována pomocí automatických čidel na podlažích nebo manuálně – po rozbití ochranného sklíčka na červeně označených požárních tlačítkách – zmáčkněte ovládací

knoflík.

Požární úseky v garážích pod objektem jsou vzájemně odděleny systémem **požárních vrat**, které se uzavírají v případě požáru automaticky nebo ručně pomocí spínače u dveří.

**Neuzavírejte tyto vrata bez vážných důvodů.** Pokud však k takovému případu dojde, vrata lze otevřít tlakem v podélném směru až dosáhnou koncové polohy.

Součástí protipožárních zařízení jsou rovněž **hasící přístroje** a **hydranty** s hadicemi.

Kontrolujte laskavě vizuálně jejich umístění a v případě, že zjistíte jejich poškození či odcizení, ihned kontaktujte správu objektu. Návod na použití je součástí těchto zařízení. Nepodceňujte funkci těchto zařízení prvního zásahu, při vzniku požáru můžete jejich vhodným použitím zabránit vzniku větších škod.

Veškerá výše uvedená zařízení podléhají systému pravidelných **kontrol a revizí**, které je správce objektu povinen zajistit.

Kapitola 3 – **Kuchyňské linky a dodatečné úpravy v bytových jednotkách**

**UPOZORNĚNÍ: Montáž kuchyňské linky, je dle kolaudačního rozhodnutí nezbytnou podmínkou užívání bytové jednotky!**

Jako vlastník bytové jednotky jste oprávněn provádět stavební úpravy a rekonstrukce své bytové jednotky podle svého přání za podmínky dodržení platných prováděcích předpisů a stavebních norem. Rozsah úprav je nutno posoudit z hlediska zák. č. **50/1976 Sb., Stavebního zákona**. Ve specifikovaných případech je nutno žádat o vydání stavebního povolení či podat na příslušný stavební úřad oznámení. Společenství vlastníků je v těchto případech účastníkem stavebního řízení a doporučujeme Vám Váš záměr předem projednat se zástupci Společenství vlastníků.

Pokud práce, jejichž provádění plánujete, vyžadují úpravy technické infrastruktury v rámci společného vlastnictví prostor Vaší budovy (majetek který není ve Vašem výlučném vlastnictví), musíte si zajistit u správce objektu, popř. Společenství vlastníků souhlas s provedením těchto prací.

Každý z Vás si bude po převzetí bytu zajišťovat dodávku a montáž kuchyňské linky.

Doporučujeme Vám obrátit se na autorizovaného prodejce a projednat s ním i úpravy rozvodů vody, elektřiny, odpadů VZT. Většina podmínek již byla specifikována v předchozím textu, pro přehlednost je zrekapitulujeme na příkladu kuchyňské linky :

- jsou zakázány zásahy do stěn, podlah a nosných konstrukcí. Z této podmínky vyplývá, že dotažení rozvodů sítí ke spotřebičům a zařízením je možno pouze v montážním prostoru za kuchyňskou linkou

- zavěšení skříněk musí být provedeno pomocí takových materiálů, které garantovaně zaručí únosnost dle stěn, do kterých jsou kotveny (viz. kap. 1/1 konstrukční systém) a jejich váha musí odpovídat max. možnému zatížení příčky tj. 0.40 kN/bm

- je nutno respektovat ochranná pásma rozvodů elektro, všechny zásahy do elektrorozvodů podléhají vydání nové revizní zprávy

- nově instalované vnější rozvody vody a kanalizace musí být řádně odzkoušeny. V případě jejich selhání hrozí riziko škod nejen na Vaší bytové jednotce, ale i na jednotkách sousedních !

- napojení digestoře, která musí být opatřena zpětnou klapkou, provést pomocí ohebné nehořlavé Sono roury v délce min. 500 mm, či jiného materiálu zabráňujícího přenosu ohně a hluku ze sousední jednotky

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

- opravy, odstraňování a změny obkladů v koupelně, aby se zabránilo poškození izolace

proti vodě

- změny vchodových dveří do bytu ( s výjimkou doplňkových zámků )
- veškeré práce související s rozvody vody, topení, kanalizace, či elektrickými instalacemi
- veškeré práce související s exteriérem objektu

Provádění schválených stavebních prací uvnitř jednotek a společných prostor budovy je povoleno od pondělí do pátku v době od 8.00 do 19.00 hod.

Práce prováděné dodavateli majitelů jednotlivých jednotek podléhají záruce těchto dodavatelů a dotčené konstrukce jsou tímto vyčleněny z celkové záruky na dílo, poskytované naší společností.

Přejeme Vám klidné a ničím nerušené užívání Vaší bytové jednotky.

V Praze dne 31. října 2003

**Za FINEP & partners, a.s. :**

Ing. Tomáš Zaněk Ing. Pavel Rejchrt  
technický ředitel obchodní ředitel  
člen představenstva člen představenstva

**Za FINEP Barrandov k.s.:**

Ing. Michal Kocián Thomas Samii  
prokurista prokurista