



ZWIRN 3

Manuál užívania
nehnuteľnosti



ZWIRN 3



Vítame Vás vo Vašom novom domove.

Pre pohodlné bývanie a rýchlu orientáciu
sa prosíme zoznámte s nasledujúcim
manuálom užívania nehnuteľnosti.



Obsah

1 Úvod	4	8.8 Povrchové úpravy	29
1.1 O YIT Slovakia a.s. a skupine YIT	6	8.9 Technologické vybavenie objektu	29
2 Dôležité informácie	7	8.10 Balkóny, lodžie a terasy	29
2.1 Prihlásenie televízie, internetu a telefónu	7	8.11 Autorský zákon	30
2.2 Ako postupovať v prípade mimoriadnej situácie	7	8.12 Exteriérové žalúzie	30
3 Dôležité telefónne čísla	8	8.13 Chladenie	30
3.1 Poruchová linka – teplo a chladenie +421 257 372 420	8	8.14 Podlahové vykurovanie	31
3.2 Poruchová linka - elektrina +421 800 111 567	9	8.15 Pergola	32
3.3 Poruchová linka - voda +421 800 121 333	9	8.16 Kamerový systém	33
3.4 Havarijná služba ADLO: 02/17999	9	8.17 Elektrická požiarňa signalizácia	34
3.5 Kontakty	9	8.18 Meranie a regulácia (MaR), Siemens termostaty	35
4 Všeobecné pravidlá užívania objektu	10	9 Návod na obsluhu, údržbu a čistenie	38
4.1 Zabudovaná, technologická a poruchová vlhkosť	11	9.1 Drevené parkety a vinylové podlahy	39
4.2 Odstránenie zabudovanej vlhkosti	11	9.2 Gresové dlažby a obklady	40
4.3 Dodatočné úpravy v bytových jednotkách	12	9.3 Interiérové dvere	41
4.4 Najčastejšie kladené otázky	14	9.4 Bezpečnostné protipožiarne dvere	43
5 Starostlivosť o zákazníkov	16	9.5 Garážové brány a automatické závary	44
5.1 Oddelenie starostlivosti o zákazníkov	17	9.6 Hliníkové okná a dvere	45
5.2 Online služba YIT PLUS	17	9.7 Parapety	47
6 Reklamácie	18	9.8 Technické riešenia vetrania a odvetrania v bytoch	48
7 Správa bytového domu	20	9.9 Povrchy natreté maliarskou farbou značky Jupol Classic	49
7.1 Predstavenie SG správa s.r.o.	21	9.10 Zámočnícke výrobky	50
7.2 Kontakty a komunikácia so správcom	21	9.11 Zaťaženie a údržba strešných plôch	51
7.3 Havárie, 24-hodinová telefonická linka	21	9.12 Spínače a zásuvky	51
7.4 Prístupový systém	22	9.13 Audio video vrátnik	53
7.5 Triedenie odpadu	22	9.14 Zdravotechnika	56
8 Popis technického riešenia objektu a bytu	24	10 Spoločné priestory	60
8.1 Identifikačné údaje	25	10.1 Priestor na uskladnenie bicyklov	61
8.2 Popis objektu	26	10.2 Čistiaci priestor	61
8.3 Nosné vodorovné a zvislé konštrukcie	27	10.3 Pivničné kobky	61
8.4 Nenosné zvislé konštrukcie	27	10.4 Požiarne vetranie schodísk	61
8.5 Konštrukcia podláh	28	10.5 Protipožiarne textilné uzávery	62
8.6 Hydroizolačné konštrukcie	28	10.6 Protipožiarne hadicové navijáky a hasiace prístroje	62
8.7 Výplne otvorov	28	10.7 Výťahy	62
		10.8 Interaktívna tabuľa	63
		10.9 Vnútroblok	63
		10.10 Starostlivosť o zeleň	63
		11 Energetický certifikát objektu	66
		12 Záver	68

1.

Úvod



Vážený klient,

ďakujeme Vám za dôveru prejavenu spoločnosti YIT Slovakia a.s., ktorá je zhotoviteľom projektu ZWIRN 3.

Veríme, že tento Manuál Vám pomôže v správnom užívaní Vašej nehnuteľnosti a stavby počas celej ekonomickej i technickej životnosti.

Správne užívanie Vašej nehnuteľnosti a stavby je možné iba za predpokladu, že každý majiteľ nehnuteľnosti a spoločných priestorov je oboznámený s projektovým riešením stavebného objektu.

YIT Slovakia a.s. ako zhotoviteľ diela garantuje, že dielo bolo zrealizované v súlade so schválenou dokumentáciou pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie, v zmysle platných noriem, s použitím certifikovaných materiálov a pri dodržaní predpísaných technologických postupov.

Taktiež boli rešpektované požiadavky zainteresovaných orgánov štátnej správy predložené k stavebnému povoleniu. Realizácia diela bola počas celej doby výstavby odborne kontrolovaná spôsobilými osobami. Každý majiteľ bytu, apartmánu a nebytového priestoru dostal od stavebníka Manuál užívania obsahujúci návody na používanie a údržbu zabudovaných predmetov a technológií, počas odovzdania nehnuteľnosti do užívania. V prípade potreby

je pre majiteľov nehnuteľností k dispozícii nasledovná dokumentácia:

Údaje o projektovej dokumentácii skutočného vyhotovenia

Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia bola odovzdaná správcovi objektu.

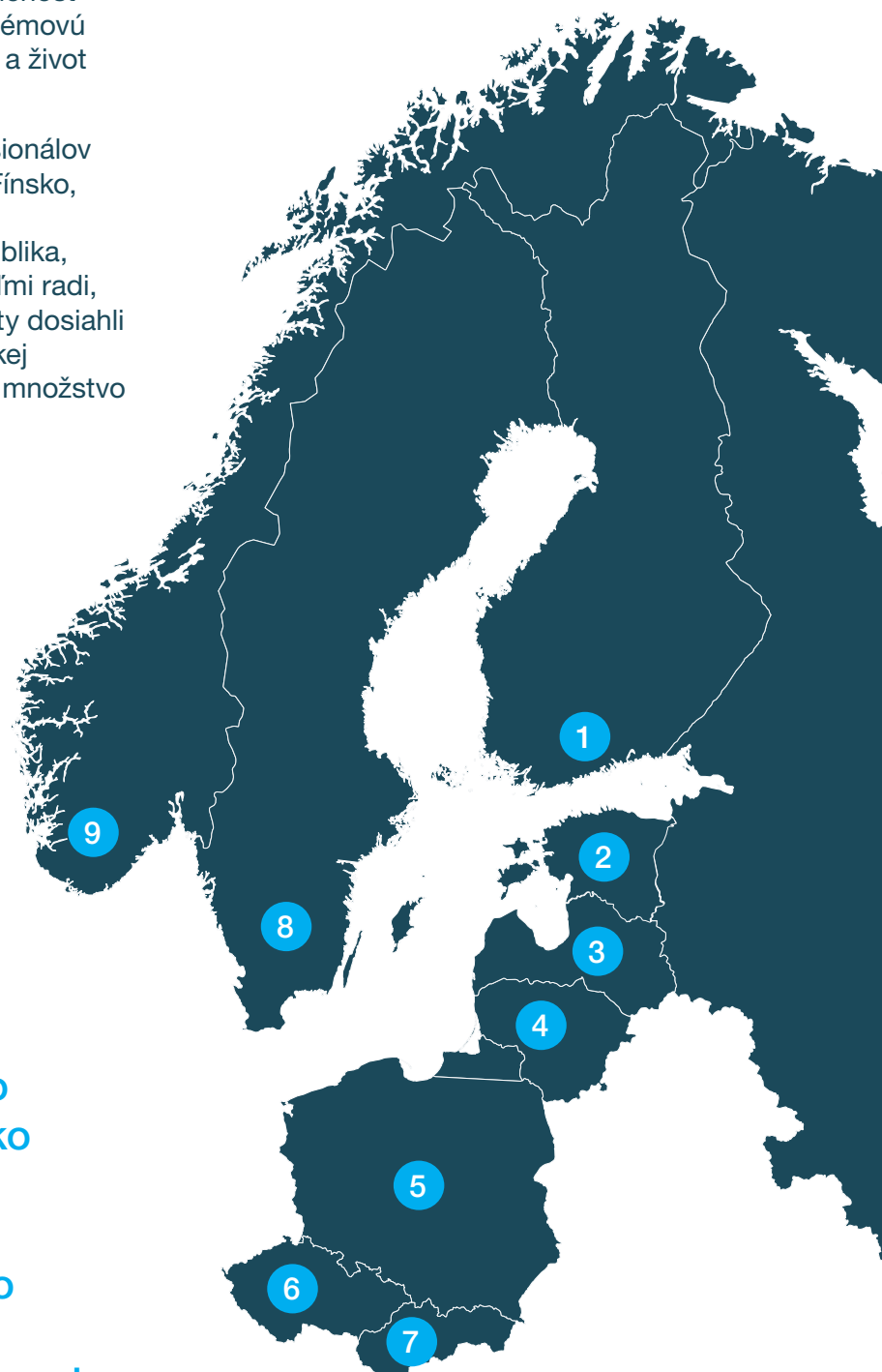
Písomné doklady vydané v priebehu realizácie stavby

Stavebné denníky, zápisy o tlakových skúškach a revízne správy sú uschované vo YIT Slovakia a.s. počas celej záručnej doby. Kópie vybraných dokladov boli odovzdané správcovi objektu v zmysle platnej legislatívy.

1.1 O YIT Slovakia a.s. a skupine YIT

Našou snahou je už 110 rokov meniť svet na miesto, kde sa dobre býva, pracuje a žije. Zveľaďujeme a budujeme funkčné, udržateľné byty, apartmány, verejné a obchodné priestory pripravené na budúcnosť a infraštruktúru pre bezproblémovú mobilitu ľudí, chod podnikov a život spoločnosti ako takej.

Zamestnávame 5 500 profesionálov v deviatich krajinách sveta: Fínsko, Švédsko, Nórsko, Estónsko, Litva, Lotyšsko, Česká Republika, Slovensko a Poľsko. Sme veľmi radi, že naša práca a naše projekty dosiahli uznanie odbornej ako aj laickej verejnosti, čoho dôkazom je množstvo prestížnych ocenení.



1. Helsinki, Fínsko
2. Tallinn, Estónsko
3. Riga, Lotyšsko
4. Vilnius, Litva
5. Varšava, Poľsko
6. Praha, Česko
7. Bratislava, Slovensko
8. Štokholm, Švédsko
9. Oslo, Nórsko

2.

Dôležité informácie

2.1 Prihlásenie televízie, internetu a telefónu

Pre získanie bližších informácií odporúčame navštíviť sekciu **Obchod a služby** v online službe **YIT PLUS**.

Orange Slovensko, a.s.
Metodova 8,
821 08 Bratislava
www.orange.sk

Slovak Telekom, a. s.
Bajkalská 28,
817 62 Bratislava
www.telekom.sk

SWAN, a.s. (4ka)
Landererova 12,
811 09 Bratislava
www.4ka.sk

2.2 Ako postupovať v prípade mimoriadnej situácie

V prípade mimoriadnej situácie je v rámci projektu ZWIRN 3 na 1. podzemnom podlaží vybudovaný Jednoduchý úkryt budovaný svojpomocne (JÚBS/CO kryt) určený pre všetkých obyvateľov bytového domu ZWIRN 3 s maximálnou kapacitou 1 750 osôb s vybudovaným zázemím na celkovej ploche 6 860 m².

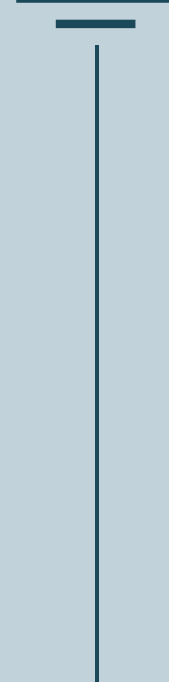
3.

Dôležité telefónne čísla

Hasičská a záchranná služba, polícia	112
Hasičská služba	150, 112
Záchranná služba	155, 112
Polícia	158, 112
Mestská polícia	159
Sloboda zvierat	+421 216 187

3.1 Poruchová linka – teplo a chladenie +421 257 372 420

MH Teplárenský holding, a.s. pomocou svojich špičkových informačných systémov nepretržite monitoruje všetky potrebné údaje výrobných zariadení. Poruchová služba vykonáva opravy na odovzdávacích staniciach tepla (OST) a sekundárnych rozvodoch. Poruchy nahlasuje správca bytového domu.



3.2 Poruchová linka - elektrina +421 800 111 567

Napriek tomu, že spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s. (ďalej len „ZSD“) sa snaží o to, aby spoľahlivosť dodávky elektriny bola samozrejmosťou, môže sa stať, že vplyvom nepriaznivého počasia alebo technickou poruchou vznikne neželaný výpadok dodávky elektrickej energie. Pred nahlásením poruchy Vám odporúčame navštíviť stránku spoločnosti ZSD „Nahlásenie poruchy“ načítaním QR kódu, kde si môžete preveriť nahlásené poruchy a odstávky. Pre nahlásenie poruchy je zriadená bezplatná, nonstop telefonická poruchová linka.



3.3 Poruchová linka - voda +421 800 121 333

Pre nahlásenie poruchy zriadila spoločnosť Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. (ďalej len „BVS“) bezplatnú, nonstop telefonickú poruchovú linku (dispečing).

Pred nahlásením poruchy Vám odporúčame navštíviť stránku spoločnosti BVS „Poruchy a odstávky“ načítaním QR kódu, kde si môžete preveriť plánované odstávky, nahlásené poruchy a prerušenia dodávky.

Pracovníci dispečingu riešia nasledujúce situácie:

- poruchy verejného vodovodu a verejnej kanalizácie,
- chýbajúce kanalizačné poklopy,
- poruchy na domácej prípojke v prípade, že je potrebné uzatvoriť vodu na uličnom uzávere,
- informácie o poruchách, resp. plánovaných odstávkach verejného vodovodu a verejnej kanalizácie,
- poruchy vodomeroch vo vlastníctve BVS.



3.4 Havarijná služba ADLO: 02/17999

Spoločnosť ADLO zabezpečuje odborný záručný servis, pozáručný servis, rôzne služby ako je otvorenie zabuchnutých bezpečnostných dverí ADLO, výmena bezpečnostnej vložky, kovania atď.



3.5 Kontakty

Kontakty na dodávateľov nájdete po načítaní uvedeného QR kódu alebo v službe YIT PLUS, v časti Centrum podpory – Kontakty. Nachádza sa tu zoznam dodávateľov s kontaktnými údajmi.



4.

Všeobecné pravidlá užívania objektu



V záujme príjemného bývania vo Vašom bytovom dome si Vás dovoľujeme upozorniť na niektoré všeobecné pravidlá týkajúce sa užívania Vašej nehnuteľnosti, ako aj bytového domu.

4.1 Zabudovaná, technologická a poruchová vlhkosť

Častým zdrojom porúch v stavebnom objekte je vlhkosť.

Sprievodným znakom realizácie stavebného diela je zabudovanie vlhkosti pri mokrých procesoch v závislosti od ročného obdobia, v ktorom sa realizuje hrubá stavba. Zabudovaná vlhkosť sa nachádza v múroch, omietkach a podlahách a odparuje sa postupne pri užívaní diela. V závislosti od dĺžky realizácie diela a použitých technológií dôjde v priebehu jeden a pol až troch rokov k rovnovážnemu stavu. To znamená, že sa vytvorí klíma, ktorá je závislá od produkcie vlhkosti v stavebnom objekte, ako aj od vetrania a tepelného príkonu, ktorý súvisí s tepelnými stratami objektu.

Poruchová vlhkosť vzniká v dôsledku poškodennej alebo chýbajúcej ochrany proti prenikaniu dažďovej vody (napr. poškodená strecha alebo zle utesnený komín) alebo v dôsledku poškodenia inštalčných vedení (napr. poškodený alebo upchatý dažďový zvod, upchatý alebo prasknutý odpad, upchatá drenáž a pod.).

Prvotnou príčinou poruchovej vlhkosti môže byť zanedbaná údržba objektu, čoho dôsledkom sú napríklad poruchy strešného plášťa, klampiarskych výrobkov alebo iné lokálne poruchy zdravotníckych inštalácií a hydroizolácií.

Pri zvýšenej vlhkosti v byte so stropným chladením príde k vypnutiu stropného chladenia, ako ochrane pred vznikom kondenzácie na rozvodoch stropného chladenia. Snímače rosného bodu sú umiestnené v strope na rozvode stropného chladenia v každej miestnosti, v byte sa nachádza aj havarijný snímač vlhkosti. Snímače rosného bodu ani havarijný snímač vlhkosti nemôžu byť prekryté.

4.2 Odstránenie zabudovanej vlhkosti

Účelom vetrania je odstránenie teplého vlhkého vzduchu z miestnosti a tým zabránenie jeho kondenzovaniu na chladnejších miestach objektu ako napríklad na oknách, v rohoch miestností, na prekladoch, nosníkoch, obvodových stenách, hranách stien a podláh. Pri skondenzovaní vlhkosti dôjde k zamokreniu plôch, čo vytvára vhodné predpoklady pre rast plesní.

Dôkladné a pravidelné vetranie bytov a spoločných priestorov je dôležité pri odstraňovaní zabudovanej vlhkosti najmä na začiatku užívania objektu, ale i pri produkovanej vlhkosti, ktorá vzniká z činnosti užívateľov a prevádzkovej vlhkosti (kondenzačnej vlhkosti). V prvých troch rokoch bývania by nemala vnútorná vlhkosť presiahnuť 70% pri vnútornej teplote cca 20 až 23 °C a preto je krátke intenzívne vetranie nevyhnutné. Optimálna vlhkosť je v rozmedzí 40 – 55%.

Správne vetranie je podmienkou pre príjemnú klímu v miestnosti. Nutné je pravidelné intenzívne vetranie minimálne štyrikrát za deň po dobu približne 10 minút, kedy odporúčame okná široko roztvoriť. Ráno odporúčame poriadne vyvetrať všetky miestnosti po dobu minimálne 5 minút. Počas vetrania treba okná široko roztvoriť. V priebehu dňa odporúčame dodatočné nárazové vetranie, podľa možnosti dva až trikrát, po dobu približne 10 minút. Odporúčame prispôsobiť intenzitu vetrania vzdušnej vlhkosti, ktorú môžete sledovať napr. na domácej meteostanici.

Ďalšou možnosťou stáleho vetrania je otvorená okenná štrbina nachádzajúca sa v hornej časti okien. Rôznym uhlom sklonu krycej lišty sa ovplyvňuje prietok vzduchu, ktorý do miestnosti prúdi prirodzeným spôsobom. Zvýšenie prietoku vzduchu cez okennú štrbinu je možné zapnutím kúpeľňového ventilátora. V bytoch O3.38, O3.48, O3.58, O3.68 je z dôvodu dodržania požiarnej ochrany prívod vzduchu riešený prostredníctvom stenovej vetracej štrbiny Aereco, ktoré umožňuje otvorenie štrbiny v rôznych polohách pre zabezpečenie prietoku vzduchu do miestnosti.

4.3 Dodatočné úpravy v bytových jednotkách

Pri dokončovaní bytu je nutné zohľadniť najmä nasledovné:

- Nie je možné bez súhlasu statika stavby zasahovať do železobetónových stien (obvodové steny a deliace steny medzi bytmi a spoločnými priestormi) z dôvodu možného narušenia statiky objektu a ochrany akustiky stavby.
- Nie je možné zasahovať do stropnej dosky z dôvodu rizika poškodenia rozvodov stropného chladenia. Montáž stropných svietidiel a montáž nábytku/ vstavaných skriň po strop je možná len vo vymedzenom priestore stropnej dosky tak, aby nedošlo k poškodeniu rozvodov stropného chladenia. V bytoch O3.86 a U4.51 je čiastočné obmedzenie aj v rámci jednej zo stien miestnosti, v ktorej sa nachádzajú rozvody stropného chladenia.
- V prípade umiestnenia nábytku na miestach, kde sú v strope vedené rozvody stropného chladenia, je potrebné medzi stropom a nábytkom ponechať voľný priestor aspoň 20cm, aby sa predišlo nožnej kondenzácii vody, vzniku mokrých máp a plesní.
- V bytoch O3.86 a U4.51, v ktorých sa nachádzajú rozvody stropného chladenia aj na stene miestnosti, je potrebné ponechať voľný priestor tak, aby nábytok nepresahoval do priestoru rozvodov chladenia.
- Súčasťou podlahy každého bytu je podlahové kúrenie. Akékoľvek zásahy do podlahy predstavujú riziko poškodenia rozvodov podlahového kúrenia.
- Kotvenie závesných skriniek musí byť vyhotovené pomocou takých materiálov, ktoré budú garantovať únosnosť stien, do ktorých budú kotvené, hlavne murovaných tehál Porotherm a sadrokartónu.
- Je nutné rešpektovať ochranné pásma rozvodov elektriny, vykurovania, chladenia, zdravotníckej a vzduchotechniky. Všetky zásahy do elektro rozvodov vyžadujú novú revíziu správy.

UPOZORNENIE:

Pred akýmkoľvek vŕtaním do medzibytovej steny alebo bytovej priečky je potrebné dôkladne skontrolovať umiestnenie bytových rozvodov, aby nedošlo k ich prevrtaniu, resp. poškodeniu (platí aj pre rozvody elektroinštalácií).

- Nové inštalácie rozvodov vody a kanalizácie musia byť riadne odskúšané. V prípade ich poškodenia hrozí riziko škôd nielen pre Vašu nehnuteľnosť, ale i na nehnuteľnostiach Vašich susedov.
- V prípade osadenia komínového digestoru je odporúčaný maximálny odsávací výkon max. 400 m³/h s odvodom vzduchu do spoločnej stúpačky. Každý vlastník bytu si digestor zabezpečuje vo vlastnej réžii. Ako predpríprava je v každej kuchyni vyvedená horizontálna prípojka VZT potrubia, na ktorej je osadený tlmič hluku s priemerom 160 mm v dĺžke 500 mm. Tlmič hluku slúži na zamedzenie zvukovej priezvučnosti medzi jednotlivými bytmi. Potrubie je ukončené tesným záslepom. Pri inštalácii digestora je potrebné demontovať záslep a pripojiť digestor so spätnou klapkou pomocou flexibilného potrubia. Tlmič hluku nie je možné demontovať z dôvodu požiarnej ochrany a prenosu hluku.
- Sprievodným znakom nedostatočného vetrania je orosenie skiel okien a dverí. Rosenie skiel môže zapríčiniť aj použitie ťažkých závesov, ktoré utesňujú okno a zabraňujú prúdeniu teplého vzduchu, ohrievanie skiel okien, ako aj prerušované vykurovanie miestností a objektu. Z tohto dôvodu je potrebné okrem správneho vetrania venovať pozornosť aj správnej tepelnej bilancii bytu (regulácii, neprerušovanému vykurovaniu, použitím vhodných doplnkov, ktoré nezabraňujú ohrevu skiel okien a dverí).

UPOZORNENIE:

Častým zdrojom vlhkosti v bytoch je sušenie bielizne, ktoré následne býva aj dôvodom tvorby plesní. Z daného dôvodu neodporúčame sušenie bielizne v priestoroch bytu.

4.4 Najčastejšie kladené otázky

1. Pravidelne sa nám rosia okná v byte. Kto mi môže pomôcť?

V prvom rade je potrebné skontrolovať, či bolo zabezpečené intenzívne vetranie a to minimálne štyrikrát za deň po dobu 10 minút, kedy odporúčame okná široko roztvoriť. Ráno odporúčame poriadne vyvetrať všetky miestnosti po dobu minimálne 5 minút. Ak aj napriek týmto krokom bude problém pretrvávať, neváhajte nás kontaktovať prostredníctvom online služby YIT PLUS.

2. Kde si môžem zaobstarat ďalší čipový privesok?

Čipové privesky sú priradované v adekvátnom počte kusov a odovzdané klientovi pri preberaní nehnuteľností do užívania. V prípade potreby ďalšieho čipového privesku, je možné si ho objednať u správcu Vášho bytového domu za príslušný poplatok.

3. Akým spôsobom môžem podať reklamáciu a čo má obsahovať?

Reklamácie týkajúce sa spoločných priestorov a plôch (napr. spoločné chodby, schodiská, sadové úpravy a príjazdové komunikácie pri bytovom dome) a spoločných zariadení (napr. výťah, vykurovací systém s odovzdávacou stanicou tepla, privod vody) adresujte, prosíme, na správcu alebo správcovskú spoločnosť Vášho bytového domu.

Reklamácie týkajúce sa Vašej nehnuteľnosti alebo zariadení v nej, s výnimkou prípadov uvedených v predchádzajúcom odstavci, prosíme, adresujte na spoločnosť YIT Slovakia a.s. spôsobmi uvedenými nižšie:

Reklamáciu je možné podať výlučne písomne alebo elektronicky prostredníctvom online služby YIT PLUS v časti Centrum podpory zadaním požiadavky na Reklamačné oddelenie. Reklamácia musí obsahovať identifikačné údaje Vlastníka (meno, priezvisko, názov projektu alebo adresa, číslo/označenie bytového domu, číslo Vašej nehnuteľnosti, aktuálny telefónny kontakt – pri podaní reklamácie cez YIT PLUS sú tieto údaje automaticky vyplnené), predmet reklamovanej skutočnosti a odôvodnenie reklamácie spolu s podkladmi potrebnými na prešetrenie. Pre zjednodušenie a urýchlenie priebehu reklamačného konania je vhodné k reklamácií priložiť fotodokumentáciu nahlasovanej vady. Informácie o podaní reklamácie nájdete v kapitole č. 6.

4. Môžem si dať namontovať satelitnú parabolu alebo anténu na vonkajšiu fasádu?

Do fasády bytového domu nie je povolené zasahovať a realizovať akúkoľvek montáž externých prvkov a zariadení z dôvodu možného poškodenia izolácie bytového domu. V rámci zabezpečenia TV signálu bola pre Vašu nehnuteľnosť vybudovaná optická sieť s možnosťou výberu troch poskytovateľov televíznych služieb.

5. Mám možnosť si dať namontovať siete proti hmyzu?

Pri výbere sietí proti hmyzu na okná odporúčame kontaktovať dodávateľa žalúzií vo Vašom projekte. Pre zachovanie jednotného vzhľadu bytového domu je potrebné zachovať montáž sieťok (rámov) vo farbe okenných rámov RAL 8002.

6. Je možné si zabezpečiť zasklenie balkóna a lodžie?

Balkóny v projekte ZWIRN 3 nie sú dimenzované na dodatočné zasklenie. Zasklenie lodžie je možné na základe súhlasu autora projektu za podmienky dodržania ustanovených parametrov. Bližšie informácie, vrátane schváleného typu zasklenia, nájdete v online službe YIT PLUS v časti Moja nehnuteľnosť – Dokumenty a inštrukcie – Dokumenty-budova.

7. Je možné si zabezpečiť prekrytie zábradlia balkóna?

Zábradlie vybraných balkónov je možné prekryť v zmysle Súhlasu autora projektu a Súhlasu predávajúceho. Pre získanie cenovej ponuky je potrebné kontaktovať schváleného generálneho dodávateľa, spoločnosť Kovomontáže.sk, s.r.o., ktorá má Súhlasy k dispozícií.

8. Kedy mám hlásiť správcovi dane daňovú povinnosť?

Správcom dane z nehnuteľnosti je obec (mesto), v ktorej katastrálnom území sa nehnuteľnosť nachádza. Zdaneniu podliehajú pozemky, stavby, byty a nebytové priestory v bytovom dome. Nehnuteľnosť nadobúdate dňom zápisu Listu vlastníctva na Katastrálnom úrade.

Daňové priznanie k dani z nehnuteľnosti podľa zákona 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku sa podáva, ak nastala zmena vlastníctva na základe kúpnej, predajnej, alebo darovacej zmluvy. V tomto prípade je rozhodujúci dátum povolenia vkladu katastrom nehnuteľností.

Daňové priznanie musia podať fyzické osoby (občan, podnikateľ) alebo právnické osoby, ak v priebehu kalendárneho roka:

- nadobudli nehnuteľnosť a k 01. 01. nasledujúceho kalendárneho roka sú zapísaní v katastri nehnuteľnosti,
- predali nehnuteľnosť a k 01. 01. nasledujúceho kalendárneho roka nie sú zapísaní v katastri nehnuteľnosti ako vlastníci,
- nastala taká zmena, ktorá má vplyv na vyrúbenie dane (zmena výmery pozemkov),

Príklad: Ak ste nadobudli nehnuteľnosť v roku 2025, je nutné vznik daňovej povinnosti ohlásiť správcovi dane najneskôr do 31.01.2026.

Správcom dane z nehnuteľnosti pre váš bytový dom je: Magistrát hlavného mesta SR Bratislava, Oddelenie miestnych daní a poplatkov, Blagoevova 9, Bratislava - Petržalka.

Máte ďalšie otázky? / Nenašli ste odpoveď na svoj dopyt?

Kontaktujte nás prostredníctvom online služby **YIT PLUS** alebo na bezplatnej **Infolinke 0800 800 474**, volania zo zahraničia **+421 903 999 333**, počas pracovných dní v čase **od 08:00 hod. do 17:00 hod.**

5.

Starostlivosť o zákazníkov



5.1 Oddelenie starostlivosti o zákazníkov

S oddelením starostlivosti o zákazníkov ste sa stretli na Klientskom dni, na technických obhlídkach a pri odovzdaní/prevzatí Vašich nehnuteľností do užívania. Od podpisu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve Vám radi pomôžeme a zodpovieme akékoľvek otázky týkajúce sa Vášho bývania prostredníctvom Centra podpory v online službe YIT PLUS. Na Nástenke YIT PLUS pravidelne informujeme o dôležitých míľnikoch Vášho bytového domu. Sekcia Obchod a služby Vám sprostredkováva pestré portfólio služieb našich zmluvných partnerov, ktoré môžete využívať už pri zariaďovaní Vašej nehnuteľnosti, ale aj neskôr po nasťahovaní.

V prípade záujmu o informácie o nových projektoch, navštívte www.yit.sk. Webovú stránku zobrazíte aj načítaním priloženého QR kódu.



5.2 Online služba YIT PLUS

Online služba YIT PLUS je unikátny komunikačný nástroj, prostredníctvom ktorého môžete jednoducho komunikovať so správcom bytového domu, s YIT Slovakia alebo so svojimi susedmi.

Dopyty, požiadavky alebo reklamácie môžete poslať správcovi alebo YIT Slovakia priamo cez Centrum podpory vytvorením príslušného typu požiadavky.

YIT PLUS Vám umožňuje pohodlne komunikovať s Vašimi susedmi formou diskusných príspevkov, alebo súkromných správ v sekcii Komunita.

Na Nástenke nájdete všetky dôležité informácie k svojmu bývaniu, oznamy o schôdzach vlastníkov od správcu, aktuálne správy o dianí v bytovom dome a o novinkách z dielne YIT Slovakia.

YIT PLUS je aj online úložiskom dôležitých dokumentov. V príslušnom priečinku nájdete všetky dokumenty týkajúce sa Vašej nehnuteľnosti (zmluva o budúcej kúpnej zmluve, preberací protokol a pod.) a bytového domu (energetický certifikát, zmluva o výkone správy a pod.).

Prostredníctvom YIT PLUS môžete využívať benefity a výhodné ponuky služieb a produktov obchodných partnerov YIT Slovakia. V sekcii Obchod a služby si môžete vybrať z bohatej ponuky partnerských spoločností YIT.

Prihlásenie do online služby YIT PLUS:

Každý klient podpisom Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve alebo podpisom Kúpnej zmluvy obdrží prihlasovacie údaje, na základe ktorých je potrebné sa do online služby YIT PLUS zaregistrovať. Ak máte technické problémy s prihlásením sa, neváhajte nás kontaktovať prostredníctvom e-mailu: plus@yit.sk

V prípade akýchkoľvek informácií ohľadom funkcionality YIT PLUS neváhajte vytvoriť požiadavku na „YIT PLUS“ v Centre podpory.

6.

Reklamácie



Reklamácia je písomné podanie podnetu, ktoré možno podať prostredníctvom online služby YIT PLUS, prípadne listom na adresu spoločnosti.

Reklamácie týkajúce sa spoločných priestorov a plôch (napr. spoločné chodby, schodište, sadové úpravy a príjazdové komunikácie pri bytovom dome) a spoločných zariadení (napr. výťah, vykurovací systém so spoločnou kotolňou, prívod vody), adresujte správcovi alebo správcovskej spoločnosti Vášho bytového domu.

Reklamácie týkajúce sa Vašej nehnuteľnosti alebo zariadení v nej, s výnimkou prípadov uvedených v predchádzajúcom odstavci, adresujte spoločnosti YIT Slovakia a.s. spôsobmi uvedenými nižšie.

Reklamáciu je možné podať výlučne písomne alebo elektronicky prostredníctvom online služby YIT PLUS v časti Centrum podpory zadaním požiadavky na Reklamačné oddelenie.

Reklamácia musí obsahovať identifikačné údaje Vlastníka:

1. meno a priezvisko,
2. názov projektu alebo adresa,
3. číslo/označenie bytového domu,
4. číslo Vašej nehnuteľnosti,
5. aktuálny telefónny a e-mailový kontakt,
6. predmet reklamovanej skutočnosti,
7. odôvodnenie reklamácie spolu s podkladmi potrebnými na prešetrenie.

Pre zjednodušenie a urýchlenie priebehu reklamačného konania je vhodné k reklamácii priložiť fotodokumentáciu.

Korešpondenčná adresa spoločnosti:
YIT Slovakia a.s.
Svätoplukova II. 18892/2 A
821 08 Bratislava - mestská časť Ružinov

7.

Správa bytového domu



7.1 Predstavenie SG správa s.r.o.

SG správa s.r.o. pôsobí v oblasti poskytovania služieb projektového a facility manažmentu, ako aj v oblasti komplexnej správy nehnuteľností a správy bytového fondu. Svojim klientom pomáha nerušene užívať nehnuteľnosť alebo venovať sa ich hlavnému predmetu podnikania tým, že na seba preberá zodpovednosť za procesy súvisiace s prevádzkou a správou nehnuteľností.

Cieľom spoločnosti je pri neustálej optimalizácii prevádzkových nákladov predlžovať životnosť objektov a technológií a zvyšovať štandard a kvalitu prostredia pre vlastníkov bytových domov.

7.2 Kontakty a komunikácia so správcom

Sídlo správcovskej spoločnosti:

SG správa s.r.o.
Mierová 127
821 05 Bratislava

E-mailová adresa pre bytový dom:

sprava.zwirn@sgsprava.sk

Infolinka pre obyvateľov:

+421 2 4341 1557

Dôležité kontakty:

aktuálne kontakty nájdete na interaktívnej tabuli bytového domu alebo v online službe YIT PLUS

Stránkové hodiny správcu v pracovných dňoch:

Utorok od 13:00 - 17:00
Štvrtok od 8:00 - 13:00

Hlavným kontaktným nástrojom pre komunikáciu so správcom je online služba YIT PLUS, ktorá slúži na zaznamenávanie požiadaviek a podnetov majiteľov nehnuteľností k správe bytového domu a zároveň postúpenie akejkoľvek požiadavky technikovi objektu, prípadne konkrétnym zamestnancom spoločnosti SG správa s.r.o.. Po zvolení zástupcov vlastníkov v bytovom dome zbierajú zástupcovia podnety, dopyty a návrhy vlastníkov a po zvážení ich postupujú správcovi, prípadne na ne vlastníkom odpovedajú. Stávajú sa tak primárnymi kontaktnými osobami medzi vlastníkami a správcom bytového domu.

Vlastníci v prípade potreby naďalej môžu osloviť priamo správcu. Správcu je možné kontaktovať prostredníctvom online služby YIT PLUS, zadáním požiadavky na správcu v Centre podpory, e-mailom alebo prostredníctvom telefonickej infolinky.

7.3 Havárie, 24-hodinová telefonická linka

Prípadné havarijné stavy v spoločných priestoroch bezodkladne nahláste havarijnej službe. Havarijná služba umožňuje flexibilne vyriešiť havarijné a urgentné situácie. V prípade havarijnej situácie na spoločnom zariadení (výťah, garážová brána) kontaktujte konkrétneho dodávateľa. Kontakt na aktuálnu havarijnú službu alebo príslušného dodávateľa nájdete na interaktívnej tabuli bytového domu a na nástenke online služby YIT PLUS.

7.4 Prístupový systém

Prístupový systém je navrhnutý na:

- vstupné dvere do bytového domu a spoločných priestorov
- vstup do priestorov pivničných kobiek
- prístup k odpadovému hospodárstvu
- vstup do bicykliarne
- otváranie garážovej brány alebo rampy (v prípade zakúpeného garážového státi)
- vstup do samostatnej miestnosti s elektromerom
- vstup do vnútrobloku

Prístupový systém je navrhnutý iba pre spoločné priestory a presné detaily fungovania Vám poskytne správca bytového domu.

USMERNENIE:

Ďalšie čipové prívesky je možné zakúpiť u správcu bytového domu.

7.5 Triedenie odpadu

V domácnostiach vzniká tzv. komunálny odpad, ktorý sa delí na triedený a zmesový. Do zmesového odpadu patrí odpad, ktorý nie je z rôznych dôvodov recyklovateľný (napríklad ako mastný papier, polystyrénový obal z reštaurácie znečistený vareným jedlom atď.).

Komunálny odpad máme povinnosť triediť. K základným druhom triedeného odpadu ako je plast, papier a sklo, za posledné obdobie pribudol aj kuchynský biologický rozložiteľný odpad a odpad z jedlých olejov a tukov.

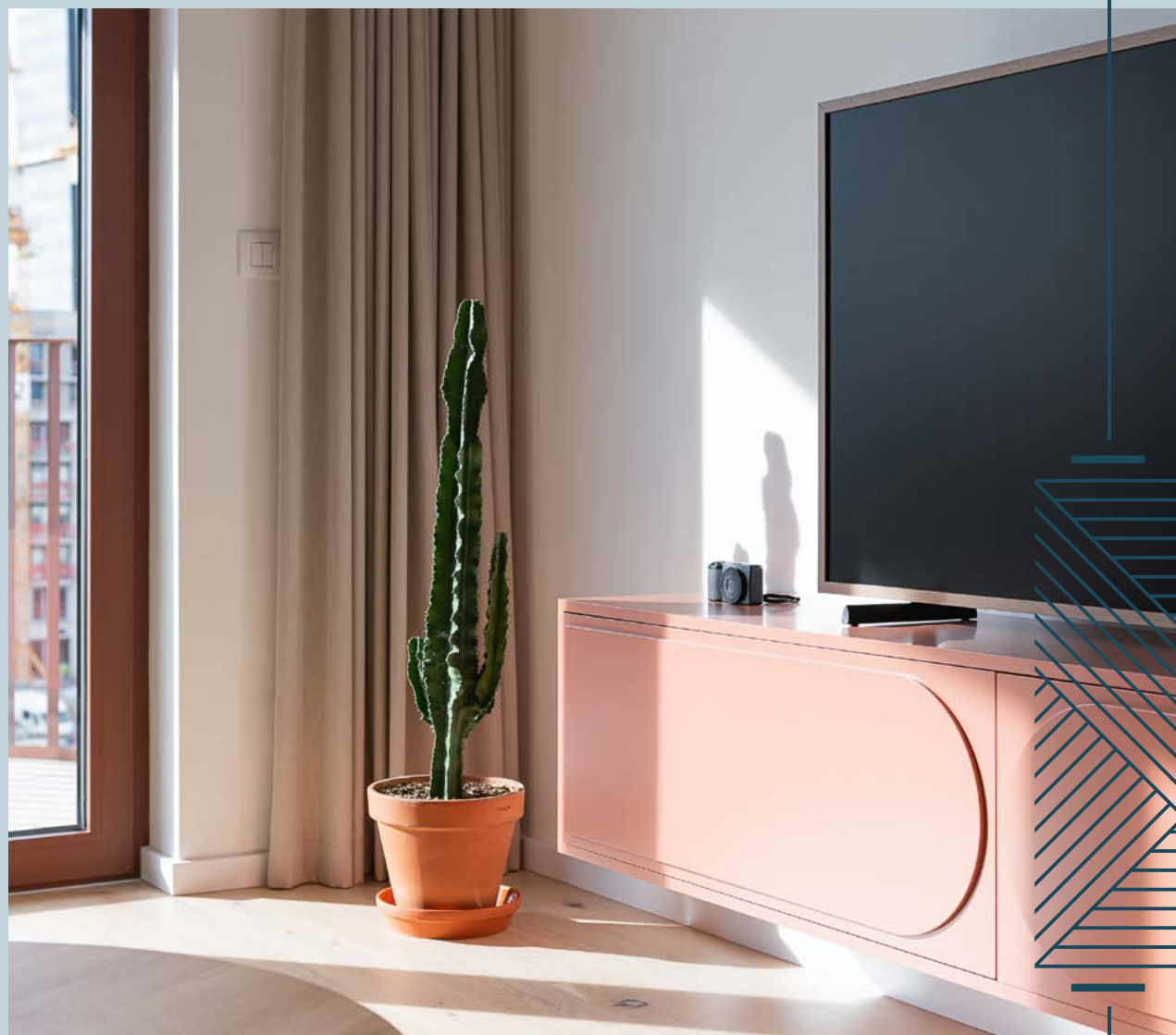
Triedením odpadu nešetříme iba životné prostredie ale aj naše financie. Občan platí za odvoz zmesového odpadu, zatiaľ čo odvoz triedeného odpadu je bezplatný. Financujú ho výrobcovia a dovozcovia obalov a neobalových výrobkov.

Pre každý druh triedeného odpadu platia zvlášť pravidlá. Návod nájdete v online službe YIT PLUS, v časti Moja nehnuteľnosť - Dokumenty a inštrukcie - Budova, v priečinku "Triedenie odpadu, tipy a užitočné informácie" alebo načítaním priloženého QR kódu.



8.

Popis technického riešenia objektu a bytu



8.1 Identifikačné údaje

Projekt ZWIRN pozostáva z troch samostatne stojacich bytových domov a jednej administratívnej budovy, ktorých výstavba prebieha v etapách:

Prvá fáza výstavby:	ZWIRN 1 – dokončená, skolaudovaná
Druhá fáza výstavby:	ZWIRN 3 – dokončená, skolaudovaná
Tretia fáza výstavby:	ZWIRN OFFICE – v realizácii
Štvrtá fáza výstavby:	ZWIRN 2 – v realizácii
Názov stavby:	„Polyfunkčný súbor BCT3, Bytové domy“ SO 3.3 Bytový dom “OPR” SO 3.4 Bytový dom “STU”
Marketingový názov projektu:	„Bytový dom ZWIRN 3“
Miesto stavby:	Mlynské Nivy, k.ú. Bratislava - Nivy
Stavebník:	YIT ZWIRN 3 s.r.o., Svätoplukova II. 18892/2 A, 821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov
Zhotoviteľ stavby:	YIT Slovakia a.s., Svätoplukova II. 18892/2 A, 821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov
Generálny projektant:	Lokal Architekti s.r.o., Andreja Mráza 3159/5, 821 03 Bratislava
HIP:	Ing. František Marčok

Stavebné povolenie:

SÚ/CS 4007/2022/9/KIL-24 zo dňa 04.03.2022, právoplatné dňa 08.04.2022 (HI stavba)
SÚ/CS 4136/2023/6/KIL/MIM-25 zo dňa 03.03.2023, právoplatné dňa 10.04.2024 -
zmena stavby pred jej dokončením
SU/CS 9402/2023/7/KIL-96 zo dňa 04.09.2023, právoplatné dňa 09.10.2023 -
zmena stavby pred jej dokončením
SU/9022/45654/2024/KIL-157 zo dňa 10.09.2024, právoplatné dňa 11.10.2024 -
zmena stavby pred jej dokončením

Vodohospodárske povolenie:

OU-BA-OSZP3-2022/43509/PIA/II-7514 zo dňa 05.05.2022, právoplatné dňa 06.06.2022
Vydal: Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany
prírody a vybraných zložiek životného prostredia

Spevnené plochy a komunikácie:

SU/CS 564/2022/9/KIL-29, zo dňa 15.03.2022, právoplatné dňa 25.04.2022

Vydal: Mestská časť Bratislava – Ružinov

Kolaudačné rozhodnutia:

Dažďová kanalizácia (vodné stavby):

OU-BA-OSZP3-2024/368484-003 zo dňa 09.05.2024, právoplatné dňa 25.05.2024
Vydal: Okresný úrad Bratislava

Spevnené plochy

SU/8579/55854/2024/KIL-156 zo dňa 13.11.2024, právoplatné dňa 04.12.2024
Vydal: Mestská časť Bratislava – Ružinov

Prípojka plyn, voda, kanál:

SÚ/2205/18138/2024/KIL-37 zo dňa 08.04.2024, právoplatné dňa 25.04.2024

Vydal: Mestská časť Bratislava – Ružinov

Vjazdy Košická a Svätoplukova:

MAGS ODP 52539/2024/447034-5 zo dňa 08.07.2024, právoplatné dňa 09.08.2024

Vydal: Magistrát hlavného mesta Slovenskej Republiky Bratislava

Podzemná garáž:

SU/10627/55892/2024/KIL-157 zo dňa 13.11.2024, právoplatné dňa 04.12.2024

Vydal: Mestská časť Bratislava – Ružinov

Hlavná stavba:

SU/10633/55903/2024/KIL-158 zo dňa 13.11.2024, právoplatné dňa 16.12.2024

Vydal: Mestská časť Bratislava – Ružinov

8.2 Popis objektu

ZWIRN 3 je sekciový bytový dom s vybavenosťou. Je rozdelený na 6 samostatných vchodov - vchody O až U so samostatnými schodiskami, z ktorých sú prístupné byty a apartmány. Objekt má 3 podzemné podlažia a 8 (vchody O, P), 7 (vchod R), 6 (vchod S) a 5 (vchody T, U) nadzemných podlaží. ZWIRN 3 má spolu 155 bytov, 40 apartmánov, 2 priestory na uskladnenie bicyklov, 25 nebytových priestorov pre prevádzky služieb a občianskej vybavenosti. Objekt je doplnený o funkcie parkovania a technického zázemia.

Súčasťou bytového domu sú domové prípojky (vody, kanalizácie, horúcovodu, elektriny, dátové prípojky) na verejné rozvody, domové rozvody teplej vody, vykurovacej vody, rozvody vody pre chladenie, rozvody spätného získavania tepla a taktiež sadové úpravy a mobiliár na pozemku prislúchajúcemu k objektu. Plošné bilancie nehnuteľností má vlastník uvedený v Kúpnej zmluve.

- Teplá a studená voda – vodomery sú umiestnené v inštalačnom jadre Vašej nehnuteľnosti, prístupné cez revízne dvierka. Vodomery sú vybavené rádiovým odpočtom.
- Vykurovanie – merač tepla je umiestnený v inštalačnom jadre, ktoré sa nachádza v spoločných priestoroch na poschodí Vašej nehnuteľnosti. Každý merač tepla je označený číslom nehnuteľnosti. Merače tepla sú vybavené rádiovým odpočtom.
- Elektrina – každý vchod (vchody O až U) má vybudovanú vlastnú samostatnú miestnosť prístupnú z exteriéru bytového domu, v ktorej je zrealizovaná príprava pre osadenie fakturačného elektromera. Elektromer je označený číslom Vašej nehnuteľnosti.
- Chladenie – merač spotreby chladu je umiestnený v podhláde vo vstupnom priestore Vášho bytu. Merače spotreby chladu sú vybavené rádiovým odpočtom.

UPOZORNENIE:

Z dôvodu možného zanesenia a znefunkčnenia guľového ventilu (uzáver vody pre byt umiestnený za inštalačnými dvierkami) je potrebné, aby bol predmetný uzáver minimálne 2x ročne otočený do polohy uzatvorenia vody a späť.

Pri dlhodobom neobývaní nehnuteľnosti Vám odporúčame uzavrieť bytový uzáver vody.

8.3. Nosné vodorovné a zvislé konštrukcie

Počas prvého obdobia užívania stavby (približne 5 rokov) sa môžu na povrchu nosných konštrukcií (omietok) vyskytnúť drobné trhliny a praskliny. Sú spôsobené prevažne dosadnutím objektu, resp. dotvarovaním jednotlivých konštrukcií stavby.

Je možné ich odstrániť pretmelením, prípadne jednoduchou úpravou pred budúcim maľovaním povrchov konštrukcií. Z tohto dôvodu odporúčame v prvom období používania objektu použiť na steny a stropy bielu farbu, ktorá je pre prípadné opravy najvhodnejšia.

UPOZORNENIE:

Spomenutý jav nespôsobuje ohrozenie a nie je prejavom nekvality. V prípade vzniku trhlín a prasklín v rámci záručnej doby (36 mesiacov od odovzdania nehnuteľnosti) odporúčame postupovať v zmysle kapitoly č. 6.

Pohyb vozidiel, motocyklov, ťažkých strojov a mechanizmov alebo akékoľvek neprimerané zaťažovanie stropu podzemnej garáže nachádzajúcej sa pod sadovými úpravami a spevnenými plochami je prísne zakázané.

8.4. Nenosné zvislé konštrukcie

K nenosným zvislým konštrukciám patria prevažne priečky. V prípade výskytu drobných trhlín odporúčame rovnaký postup ako v prípade nosných vodorovných a zvislých konštrukcií. Nenosné konštrukcie nie je dovolené zaťažovať a meniť inak ako je definované v projekte, nakoľko v takomto prípade hrozí strata ich stability s možnosťou deštrukcie.

UPOZORNENIE:

Pri zavesení akýchkoľvek predmetov na murovanú bytovú priečku – ako napr. police, skrinky a pod., je nutné počítať s tým, že vlastné zaťaženie od zaveseného bremena na obojstranne omietnutej priečke Porootherm 115 a 140 mm nesmie presiahnuť hodnotu $P_n \max = 0,40 \text{ kN/bm}$, t. j. bežný meter priečky môže byť zaťažený hmotnosťou max. 40 kg.

Kotvenie bremien musí byť vykonané za pomoci rozperiek vhodných pre tento typ použitých stavebných materiálov.

V stenách sa nachádzajú rozvody elektroinštalácií, takže je zakázané kotvenie pod zásuvkami a pod/nad vypínačmi z dôvodu možného poškodenia elektrických rozvodov ku koncovým prvkom a svietidlám (odporúčame pred kotvením skontrolovať trasy rozvodov vo fotodokumentácii bytu pred omietkami, ktorú každý klient obdržal pri prevzatí nehnuteľnosti do užívania).

8.5 Konštrukcia podláh

Konštrukciu podláh tvorí železobetónová doska doplnená tepelnou a kročajovou izoláciou, systémom podlahového kúrenia a anhydridovým poterom, na čo je nutné upozorniť prípadného dodávateľa podláh. Vrchná konštrukcia je systémovo riešená ako plávajúca, tzn. že je po obvode oddelená od stien cez vloženú dilatáciu. Tento stav (škára medzi podlahou a stenou) musí byť zachovaný a nie je chybou. V ploche podláh zároveň nie je chybou riadená dilatačná špára medzi jednotlivými miestnosťami.

UPOZORNENIE:

Do konštrukcie podláh je zakázané vykonávať akékoľvek zásahy z dôvodu rizika poškodenia rozvodov vody, kúrenia a elektroinštalácii. Montáž prahov alebo prechodových líšt povrchových krytín je možná iba za predpokladu použitia technológie lepenia.

POVOLENÉ ZAŤAŽENIE PODLAHOVÝCH KONŠTRUKCIÍ:

Stále	od konštrukcií podláh, terás a striech	podľa špecifikácie
Úžitkové	obytná časť, chodby balkóny, lodžie, terasy	250 kg/m ² 300 kg/m ²
Klimatické	od snehu od vetra	100 kg/m ² podľa ustanovení normy
Mimoriadne	od seizmicity	podľa ustanovení normy

Podrobnejšia schéma možného zaťaženia podlahových konštrukcií sa nachádza v online službe YIT PLUS v časti Moja nehnuteľnosť – Dokumenty a inštrukcie – Inštrukcie – Manuál užívania nehnuteľnosti alebo načítaním uvedeného QR kódu:



8.6 Hydroizolačné konštrukcie

Všetky hydroizolačné konštrukcie nesmú počas celej životnosti vykazovať známky porušenia. Akékoľvek minimálne poškodenie môže mať za následok poškodenie veľkého rozsahu.

Z uvedených dôvodov je nutné venovať hydroizolačným konštrukciám zvýšenú pozornosť a brániť možným príčinám vzniku ich porušenia.

8.7 Výplne otvorov

Sadanie stavebných prvkov objektu môže spôsobiť nevýrazné problémy pri zatváraní a otváraní okien a zamykaní dverí. Z tohto dôvodu je nutné minimálne jedenkrát za rok podľa návodu vykonať doregulovanie mechanizmu závesov, resp. zabezpečiť ich doregulovanie odbornou firmou. Uvedená činnosť v spoločných priestoroch spadá pod pravidelnú údržbu objektu a nie je predmetom záruky.

8.8 Povrchové úpravy

Životnosť povrchových úprav je závislá od spôsobu prevádzky a údržby objektu. Estetické vady povrchových úprav (zašpinenie, poškrabanie) nie sú predmetom záruky.

8.9 Technologické vybavenie objektu

Každé technologické zariadenie inštalované v objekte podlieha pravidelným prehliadkam v zmysle záručných podmienok, ktoré zabezpečí správca budovy. V prípade nedodržania uvedených intervalov revízií, ako aj nevykonaním nápravných opatrení, stráca uvedené technologické zariadenie nárok na bezplatnú opravu počas záručnej doby.

8.10 Balkóny, lodžie a terasy

Spádovanie všetkých balkónov, lodžií a terás je zrealizované smerom k odtokovému podlahovému vpustu LORO z dôvodu eliminovania zadržiavania nadmerného množstva vody po zrážkach. Zostatkové množstvo zachytenej vody nie je vadou stavebného diela a je možné vodu odstrániť vysatím počas čistenia/ upratovania balkónu alebo sa na podlahe ponechá, aby sa odparila. Nakoľko je podlaha balkónu vodotesná, nehrozí riziko poškodenia alebo zatečenia do konštrukcie.

UPOZORNENIE:

Celoročne je nevyhnutné dbať o údržbu odvodňovacieho systému LORO - udržiavať vpusty čisté a priechodné. Je zakázané vhadzovať do dažďových vpustov akékoľvek predmety a odpadky. Taktiež je zakázané zametanie náletovej zelene a iných nečistôt do odvodňovacích vpustov, nakoľko tým hrozí upchatie celého odvodňovacieho systému.

Odporúčame vykonávať 2x ročne pravidelné čistenie povrchu.

Každá terasa disponuje vonkajším nezámrazným ventilom, ktorý vďaka svojej konštrukcii umožňuje celoročnú prevádzku.

Pre zabránenie zamrznutia vody vo ventile v zimnom období sa uistite, že v prípade klesnutia teploty pod bod mrazu nie sú k ventilu pripojené žiadne externé zariadenia, hadice a pod.. Ventil je skonštruovaný tak, aby voda mohla pozvoľna vytiecť z jeho vnútornej konštrukcie a tým ho chrániť pred rozpínacími účinkami zamrzajúcej vody. Prívod vody do vonkajšieho nezámrazného ventilu nie je potrebné pred príchodom mrazov uzatvárať.

Prekrytie balkónov je možné zrealizovať na základe generálneho súhlasu autora projektu v zmysle podmienok, ktoré určil autor projektu. Generálny súhlas autora projektu nájdete v online službe YIT PLUS v časti Dokumenty a inštrukcie – Dokumenty - budova. Pri montáži je nutné dodržať hornú hranu krycieho plechu vo výške 500mm a jednotnú povrchovú úpravu s okolitými zámočnickými konštrukciami RAL8002 matná.

8.11 Autorský zákon

V súlade s autorským zákonom a vo vzťahu k záručnej lehote nie je majiteľ nehnuteľnosti oprávnený ani po prevzatí diela zasahovať do fasády bytového domu stavebnými úpravami alebo umiestňovaním technických zariadení na fasádu a zábradlia (napr. satelitných antén, fixných sušiakov na bielizeň, roštov a hákov pre kvetináče, prekrytie balkóna zimnými záhradami, pergolami na terasách a pod.). Prípadné umožnenie takýchto stavebných úprav bude koordinované pre celý bytový dom jednotne. Podrobnejšie informácie ako postupovať nájdete v podkapitole 4.4 Najčastejšie kladené otázky.

8.12 Exteriérové žalúzie

Všetky okná a zasklené steny v bytoch a apartmánoch majú osadené diaľkovo ovládané exteriérové žalúzie.

UPOZORNENIE:

Pre zachovanie jednotného vzhľadu bytového domu je potrebné zachovať montáž sietí proti hmyzu vo farbe okenných rámov RAL8002 - matná a výplne (sieťok) v čiernej farbe.

Všetky exteriérové žalúzie majú motory J406 io protect Somfy, s diaľkovým ovládaním Situo 1 Variation io Pure II (1 kanálový ovládač) a Situo 5 Variation A/M io Pure II (viac kanálový ovládač). Exteriérové žalúzie je možné doplniť o smart ovládacie zariadenie, napr. Somfy TaHoma Switch, ktoré umožňuje ovládanie exteriérových žalúzií prostredníctvom smartfónu. Záručná doba pre jednotlivé komponenty je uvedená v záručnom liste, ktorý sa nachádza v online službe YIT PLUS v časti Moja nehnuteľnosť – Dokumenty a inštrukcie – Inštrukcie – Manuál užívania nehnuteľnosti alebo načítaním uvedeného QR kódu:



V prípade budúcej výmeny je potrebné pre všetky exteriérové žalúzie dodržať nasledovné parametre: lamely Z90 farby RAL8002 – matná. Vodiace lišty sú zapustené do fasády.

V prípade plánovanej montáže sietí proti hmyzu odporúčame zrealizovať zameranie pre výrobu sietí v koordinácii s dodávateľom exteriérových žalúzií.

8.13 Chladenie

Meranie spotreby chladu je zabezpečené pomocou samostatných meračov spotreby chladu pre každý byt, ktoré sú umiestnené v podhládach vo vstupnom priestore bytu. Merače chladu sú vybavené diaľkovým (rádiovým) odpočtom.

Stropné chladenie

Byty na 2.NP až 8.NP disponujú stropným chladením, napojeným na centrálny zdroj chladu. V rámci bytov O3.86 a U4.51 je chladenie aj v rámci jednej steny v obývacej izbe. Umiestnenie rozdeľovača a zberača bytových okruhov je vo vstupných priestoroch každého bytu v podhlade nad dverami. Z hľadiska údržby musí byť zabezpečený prístup k ventilom (rozdeľovačom) cez revízne dvierka v podhlade. Ventily je potrebné v rámci údržby 2x ročne uzatvoriť a otvoriť. V každej obytnej miestnosti sa nachádza samostatný termostat na ovládanie teploty vzduchu (slúži aj pre ovládanie vykurovania).

Snímač rosného bodu zaznamenáva hodnotu vlhkosti vzduchu v miestnosti. V prípade prekročenia hodnoty 75% vlhkosti vzduchu sa na termostate rozsvieti varovná kontrolka, súčasne, v skrinke silnoprúdu sa rozsvieti na červeno komponent okruhu snímačov rosných bodov a automaticky sa vypne stropné chladenie. Pre zníženie vlhkosti vzduchu odporúčame vyvetrať. Po znížení vlhkosti vzduchu pod 75% sa systém chladenia automaticky spustí bez potreby manuálneho zásahu.

UPOZORNENIE:

V prípade umiestnenia nábytku na miestach, kde sú v strope alebo v stene (byty O3.86 a U4.51) vedené rozvody stropného chladenia, je potrebné medzi stropom alebo stenou a nábytkom ponechať voľný priestor aspoň 20cm, aby sa predišlo novej kondenzácii vody, vzniku mokrych máp a plesní.

Pri osádzaní svetidiel alebo vŕtaní do stropu alebo steny si preverte, či v daných miestach je stropné chladenie vynechané. V miestach, kde vedú rozvody stropného alebo stenového chladenia je zakázané vŕtať alebo kotviť akékoľvek predmety. Dokumentácia skutočného vyhotovenia Vášho bytu, vrátane 360° fotografií, je uložená v online službe YIT PLUS v časti „Moja nehnuteľnosť“.

V miestnostiach sú tiež osadené snímače rosného bodu ako aj havarijný snímač vlhkosti, ktoré nemôžu byť prekryté alebo demontované. Pri maľovaní bytu je potrebné dbať nato, aby snímače rosného bodu neboli premaľované.

8.14 Podlahové vykurovanie

Vykurovanie bytov je zabezpečené teplovodným podlahovým vykurovaním a teplovodným rebríkovým vykurovacím telesom v kúpeľni. V každej obytnej miestnosti sa nachádza samostatný termostat na ovládanie teploty vzduchu (slúži aj pre ovládanie chladenia). Vo vstupnom priestore bytu sa nachádza rozdeľovač a zberač okruhov, ktoré sú umiestnené v oceľovej skrinke. Oceľovú skrinku je v prípade záujmu možné skryť do vstavanej skrine/šatníka alebo iných inštalácií tak, aby bol zabezpečený prístup k ventilom.

Meranie spotreby tepla je zabezpečené pomocou samostatných meračov spotreby tepla pre každý byt. Merač spotreby tepla je umiestnený v inštaláčnom jadre, ktoré sa nachádza v spoločných priestoroch na poschodí vášho bytu. Každý merač tepla je označený číslom bytu. Merače tepla sú vybavené diaľkovým (rádiovým) odpočtom.

UPOZORNENIE:

Pri vŕtaní do podlahy si preverte, či v daných miestach je podlahové kúrenie vynechané. V miestach, kde vedú rozvody podlahového kúrenia je zakázané vŕtať alebo kotviť akékoľvek predmety. Dokumentácia skutočného vyhotovenia Vášho bytu, vrátane 360° fotografií, je uložená v online službe YIT PLUS v časti „Moja nehnuteľnosť“.

UPOZORNENIE:

Ventily je potrebné v rámci údržby 2x ročne uzatvoriť a otvoriť.

8.15 Pergola

Pergoly ELEGANZA, ktoré sa nachádzajú na terasách bytového domu sekcie O (8.NP), sekcie S (5.NP a 6.NP), sekcie T (5.NP) a sekcie U (5.NP) sú ovládané viackanálovými diaľkovými ovládačmi (okrem bytov, v rámci ktorých bolo ovládanie riešené klientskou zmenou, pričom funguje pomocou nástenného vypínača). V pergolách sa nachádza integrované veterné čidlo, ktoré pri nastavenej rýchlosti vetra automaticky zasúva pergolu do bubna.

ODPORÚČANIE:

Pergolu je potrebné pred dažďom zatiahnuť do bubna, aby sa predišlo vzniku plesne v bubne pergoly následkom zatiahnutia mokrej pergoly.

Z bezpečnostných dôvodov, odporúčame zatiahnutie pergoly do bubna pri každom odchode z bytu.

Zmeny, prestavby alebo rozšírenia pergoly možno vykonávať iba s písomným súhlasom výrobcu. Dodatočné bremená alebo pripevnené predmety môžu mať za následok poškodenie alebo spadnutie pergoly, z tohto dôvodu nie sú povolené.

Látka pergoly nesmie byť vystavená sneženiu ani nebezpečenstvu mrazu. Listie a iné cudzie predmety umiestnené na kryte alebo vo vnútri pergoly alebo vo vodiacich lištách sa musia okamžite odstrániť. Keď sa blíži búrka alebo zlé počasie, môže náhle dôjsť k nárazom vetra, na ktoré ani automatický ovládací mechanizmus nemôže reagovať dostatočnou rýchlosťou. Automatické ovládanie zvyšuje komfort pergoly, avšak nezabavuje sa povinnosti starostlivosti.

USMERNENIE:

Pergola s motorovým pohonom sa nedá vytiahnuť bez elektriny. Pri plánovanom výpadku elektriny je potrebné zatiahnutie pergoly.

Pri práci v okruhu prevádzky (čistenie alebo servisné práce) sa uistite, že pergola je bez prúdu, nakoľko existuje riziko stlačenia a pádu.



Životnosť príslušenstva by sa mala kontrolovať každý rok prostredníctvom vizuálnej kontroly alebo každoročným servisom špecializovaného predajcu Pergoly. Ak dôjde k poškodeniu, opravou musí byť poverený autorizovaný odborný predajca Pergoly.

Pre účely servisu, opráv alebo prípadných rozšírení pergoly je možné používať iba náhradné diely schválené výrobcom. Pri demontáži a likvidácii tieniaceho systému musia byť napnuté časti (elektronické ramená, protitlakové systémy alebo servoprevodovka) uvoľnené alebo zaistené vopred. Na tento účel odporúčame osloviť špecializovaného dodávateľa pre tento typ pergoly.

8.16 Kamerový systém

Zodpovednosť za spracúvanie osobných údajov

Prevádzkovateľom osobných údajov spracúvaných v súvislosti s prevádzkou kamerového systému v spoločných priestoroch Vášho bytového domu podľa Nariadenia GDPR a Zákona o ochrane osobných údajov sú vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu ZWIRN 3. Správcovská spoločnosť je v právnom postavení sprostredkovateľa, ktorý spracúva osobné údaje v mene prevádzkovateľa.

Dotknuté osoby, o ktorých sa osobné údaje spracúvajú, sú osoby v dosahu kamerového zariadenia pohybujúce sa v monitorovanom priestore. Predmetom spracúvania je videozáznam dotknutých osôb. Osobné údaje sú spracúvané na právnom základe oprávnených záujmov obyvateľov bytového domu ZWIRN 3.

Monitorované priestory bytového domu:

- exteriér, blízke okolie bytového domu
- interiér vchodov bytového domu a časti exteriéru
- podzemná garáž
- vstupy do bytového domu z garážového domu
- vstupy do kobkoviska
- vstupy do garážového domu z exteriéru
- rozvodne NN

Účel monitorovania priestoru spočíva najmä:

- v ochrane a zabezpečení majetku obyvateľov bytového domu
- v prevencii pred vznikom bezpečnostných incidentov ako je krádež, násilie,
- vandalizmus a iné protiprávne jednanie

Doba uchovávania osobných údajov je 3 dni odo dňa vyhotovenia kamerového záznamu alebo po dobu, po ktorú bude použitý ako dôkaz v trestnom, priestupkovom alebo inom správnom či súdnom konaní.

Prenos osobných údajov do tretích krajín alebo na tretiu stranu sa neuskutočňuje.

8.17 Elektrická požiarňa signalizácia

V objekte je zabudovaná - Elektrická požiarňa signalizácia (EPS), ktorá reaguje na samočinné hlásiče v suteréne objektu alebo na tlačidlóvé hlásiče rozmiestnené po poschodiach objektu pri schodoch označené nápisom „Vetranie únikovej cesty“. V prípade požiaru v suteréne objektu zareagujú samočinné hlásiče.

UPOZORNENIE:

Z požiarneho hľadiska je zakázané umiestňovať akékoľvek predmety (botníky, kvety, skrine, poličky, atď.) v chránených únikových cestách, t.j. spoločných priestoroch objektu (chodby, haly, vstupné priestory, a pod.).

Pokiaľ dôjde k vzniku požiaru v objekte mimo suterénu a samočinné hlásiče nezareagujú, je nutné rozbiť sklíčko na tlačidlóvych požiarňach hlásičoch a následne ich stlačiť. Po spustení EPS je nutné bezodkladne opustiť budovu po chránených únikových cestách označených piktogramom, ktorý určuje smer úniku.

Smery únikových ciest:

- z podzemných podlaží cez schodisko a vstupné dvere do vnútrobloku.
- z nadzemných podlaží po schodisku cez hlavné vstupy jednotlivých sekcií.

Dvere hlavných vstupov do bytového domu budú počas vyhlásenia požiaru odblokované (otvorenie dverí hlavných vstupov bez nutnosti použitia prístupového systému) a je nutné ich zaaretovať v otvorenej polohe (zaaretovanie je tzv. upevnenie dverí štandardne v 90° otvorenej polohe prostredníctvom mechanickej súčiastky dverí), vrátane vnútorných dverí oddeľujúcich vstupnú halu od chodieb spoločných priestorov. Pri vyhlásení požiaru výťah bude odstavený na 1.NP a dvere ostanú otvorené. Po spustení EPS sa spustí aj hlasová požiarňa signalizácia. V podzemných podlažiach a obchodných priestoroch sa spustí hláska na opustenie priestoru.

UPOZORNENIE:

Tlačidlá Central stop a Total stop sú určené len pre prípad núdze a manipulácia s nimi je za iných okolností zakázaná.

Central stop, ktorý zabezpečuje vypnutie elektrickej energie v objekte okrem požiarnotechnických zariadení potrebných pri požari, je umiestnený v rozvodniach NN.

Total stop, ktorý slúži pre požiarne zložky a vypína elektrinu v celom objekte vrátane požiarnotechnických zariadení okrem UPS v miestnosti č. O1.1T.01 na 1.PP, sa nachádza v rozvodniach NN vedľa Central stop.

8.18 Meranie a regulácia (MaR), Sauter termostaty

UPOZORNENIE:

Prostredníctvom termostatu je možné ovládať teplotu vzduchu v danej miestnosti, v ktorej sa termostat nachádza.

Prostredníctvom mobilnej aplikácie je možné ovládať teplotu vzduchu a nastavovať prevádzkové režimy platné pre celý byt (všetky termostaty).

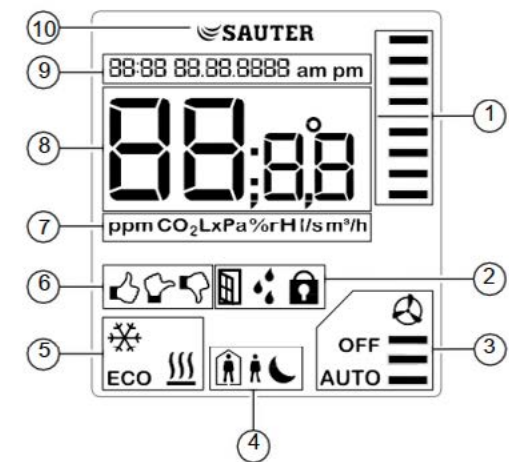
Vykurovanie a chladenie je závislé od spustenia vykurovacej alebo „chladiacej“ sezóny spoločnosti MH Teplárenský holding, a.s..

Byty na 2.NP až 8.NP:

Vykurovanie a chladenie bytov a apartmánov je riešené podlahovým kúrením a stropným chladením. Ovládanie teploty vzduchu je pomocou dotykových termostátov Sauter pre každú miestnosť zvlášť.



Displej termostatu



- (1) Korekcia požadovanej teploty
- (2) Symboly štátu: otvorené okno, rosný bod, prevádzka zablokovaná (výstraha vetra)
- (3) Rýchlosť ventilátora. 1-3, vypnuté, automatické
- (4) Obsadenie miestnosti: Normálny režim (prítomnosť), znížený režim (neprítomnosť), nočné zníženie
- (5) Režim klimatizácie v miestnosti: chladenie, kúrenie, ECO
- (6) Kvalita vzduchu v miestnosti: dobrá, mierna, zlá
- (7) Jednotky pre zobrazenú hodnotu
- (8) 7segmentový displej, napr. pre teplotu (° C / ° F), koncentráciu CO2 (ppm), intenzitu svetla (Lx)
- (9) Čas a dátum (12- a 24-hodinový formát)
- (10) Logo SAUTER (môže byť skryté)

Nastavenie režimov:

ZÁKLADNÝ PREVÁDZKOVÝ REŽIM „panáček v domčeku“ – režim, ktorý reguluje priestorovú teplotu v miestnosti podľa zadanej požadovanej teploty v nastaviteľnom teplotnom rozmedzí od 18° do 26°C.

ÚTLMOVÝ PREVÁDZKOVÝ REŽIM „panáček mimo domček“ – režim, ktorý reguluje priestorovú teplotu v rozsahu teplôt $\pm 4^{\circ}\text{C}$ oproti zadanej požadovanej teplote.

Príklad:

Pri nastavení požadovanej teploty 23°C a zapnutí útlmového režimu, bude priestorová teplota v danej miestnosti regulovaná v rozmedzí od 19° do 27°C. Pri poklese priestorovej teploty pod 19°C bude termostatom automaticky zapnuté vykurovanie a pri náraste teploty nad 27°C bude termostatom automaticky spustené chladenie, t.j. termostát nebude ani kúriť, ani chladiť v tomto teplotnom rozsahu.

DOVOLENKOVÝ PREVÁDZKOVÝ REŽIM „polmesiac“ – režim, ktorý reguluje priestorovú teplotu v rozsahu teplôt od 11 – 30°C. Tieto hodnoty nie je možné meniť.

UPOZORNENIE:

Dostupnosť vykurovania alebo chladenia je pre všetky nastaviteľné režimy závislé od spustenia vykurovacej alebo „chladiacej“ sezóny dodávateľom.

Detailnejší návod k ovládaniu kúrenia a chladenia sa nachádza v online službe YIT PLUS v časti Moja nehnuteľnosť – Dokumenty a inštrukcie – Inštrukcie – Manuál užívania nehnuteľnosti alebo načítaním uvedeného QR kódu.



Mobilná aplikácia „Sauter SmartVision“ pre ovládanie termostátov je voľne stiahnuteľná aplikácia v obchodoch GooglePlay alebo AppStore. Aplikácia umožňuje plnohodnotné ovládanie teploty vzduchu v byte s možnosťou nastavenia plánovača, t.j. časový program pre prepínanie medzi prevádzkovými režimami. Prístupové práva pre spustenie aplikácie Vám budú zaslané po prevzatí nehnuteľnosti do užívania.

Postup spárovania aplikácie s nehnuteľnosťou:

1. Prostredníctvom nasnímania jedinečného QR kódu prideleného k Vašej nehnuteľnosti, verifikujete prístupové práva a začnete proces registrácie do aplikácie.
2. Po dokončení registrácie do aplikácie a vytvorení konta budete môcť ovládať kúrenie a chladenie v byte prostredníctvom aplikácie v mobile, prípadne v tablete.
3. QR kód odporúčame archivovať, nakoľko sa jedná o jedinečný prístupový kód k Vašej nehnuteľnosti. Platnosť QR kódu je časovo a počtom verifikácií prístupových práv neobmedzená, preto odporúčame zväziť zdieľanie QR kódu tretej strane.

Návod pre aplikáciu „Sauter SmartVision“ sa nachádza v online v online službe YIT PLUS v časti Moja nehnuteľnosť – Dokumenty a inštrukcie – Inštrukcie – Manuál užívania nehnuteľnosti alebo načítaním uvedeného QR kódu.



9.

Návody na obsluhu, údržbu a čistenie



9.1 Drevené parkety a vinylové podlahy

Prevádzkové podmienky počas kladenia laminátovej podlahy

Pre bezproblémové užívanie veľkoplošných laminátových plávajúcich podláh je potrebné dodržať nasledovné prevádzkové podmienky:

Teplota povrchu, na ktorom je podlaha položená (betónový poter) musí dosahovať minimálne 16 °C.

Teplota prostredia, v ktorom je podlaha položená musí dosahovať minimálne 18 °C.

Relatívna vlhkosť prostredia, v ktorom je podlaha položená sa musí pohybovať v rozmedzí 40 - 60%, avšak nesmie prekročiť hranicu 60%.

Dilatačná škára slúži na dilatovanie podlahy. Pri vonkajších vplyvoch počasia, resp. zmenách prostredia v miestnosti sa podlaha rozťahuje do strán, alebo sa naopak zmršťuje. Nie je teda vhodné do týchto škár vkladať napr. kabeláž od elektrických spotrebičov alebo akékoľvek iné predmety. Tým dilatačná škára stráca svoj význam a pri vyššie spomenutých zmenách prostredia môže dôjsť k vydutiu alebo inému poškodeniu podlahy, keďže nebude mať kam dilatovať.

UPOZORNENIE:

Parkety je zakázané kotviť alebo inak fixovať k betónovej podlahe (okrem priťaženia nábytkom podľa odporúčaní v manuáli). Neplatí pre lepené parkety.

Odporúčame Vám

- nožičky nábytku podlepiť filcovými podložkami
- ťažký nábytok pri premiestňovaní nadvihnúť a preniesť, nie posúvať po podlahe
- nábytok a stoličky s pohyblivými kolieskami zabezpečiť mäkkými pohyblivými kolieskami alebo použiť špeciálnu ochrannú podložku
- relatívna vlhkosť prostredia, v ktorom je podlaha položená, sa musí pohybovať v rozmedzí 40 – 60%, avšak nesmie prekročiť hranicu 60%
- v prípade väčších sklenených plôch, tieto zatieniť aby nedošlo k prehrievaniu povrchu podlahy
- maximálna teplota nášľapnej vrstvy nesmie nikdy prekročiť teplotu 28°C

Bežná údržba

Na bežné čistenie stačí povrch pravidelne vysávať, prípadne použiť suchý, alebo mierne navlhčený mop s prípravkom určeným na ošetrovanie LVT (klik + lepených), laminátových a drevených veľkoplošných plávajúcich podláh. Nikdy nečistite podlahy "mokrým" postupom, nepoužívajte abrazívne čistiace prostriedky. Taktiež neodporúčame používať parné čističe.

Kuchynské linky a vstavané skrine

Technologické podmienky zhotovenia parkiet neodporúčajú postaviť kuchynskú linku a vstavané skrine priamo na parkety. Neodporúča sa to z dôvodu, že parkety počas užívania diela podliehajú objemovým zmenám/rozťažnosti, ktorej rozsah je závislý

od zmien teploty a relatívnej vzdušnej vlhkosti vo Vašom byte. Z tohto dôvodu majú parkety po obvodě miestnosti pod soklovými lištami dilatačnú medzeru, vďaka ktorej môžu parkety kompenzovať predmetnú rozťažnosť. V prípade, že je kuchynská linka postavená priamo na parkety, tak svojou tiažou znemožňuje dilatovanie parkiet. Následne môže tento stav spôsobovať problémy v podobe zvlhčenia parkiet, rozchádzania parkiet alebo praskania spojov parkiet.

Odporúčame Vám riešiť túto problematiku nasledovnými spôsobmi:

1. Vyrezať do parkiet dilatačný kruhový otvor o priemere 5 cm pod každú nožičku kuchynskej linky.
2. Položiť kuchynskú linku priamo na parkety a následne pred nožičkami (tesne za soklovú kryciu lištu kuchynskej linky) vyrezať do parkiet cca 1 cm širokú dilatačnú medzeru.

Prevádzkové podmienky užívania veľkoplošných laminátových a drevených plávajúcich/ lepených podláh a LVT dielcov zobrazíte nasnímaním priloženého QR kódu:



9.2 Gresové dlažby a obklady

UPOZORNENIE:

Cez obklady a dlažby je zakázané kotvenie alebo iné zásahy do konštrukcie (v podlahách a stenách sú vedené elektrické rozvody a rozvody podlahového vykurovania).

Údržba keramických obkladov a dlažieb

Pravidelné a správne čistenie je neoddeliteľnou súčasťou starostlivosti o obklady. Odporúčame používať osvedčené čistiace prostriedky CL 802, CL 803 a CL 810, ktoré slúžia k profesionálnej údržbe dlaždíc a obkladačiek.

Bežná údržba

Pri bežnej údržbe obkladov odporúčame umyť keramické obklady čistou vodou s prostriedkom CL 803 (50 až 150 ml na 10 l vody), ktorý má čistiace aj leštiace účinky. Po určitej dobe alebo na silne znečistené keramické prvky odporúčame použiť prostriedok CL 802 (150 až 250 ml na 10 l vody) a CL 810 (100 až 150 ml na 10 l vody), ktorý odstráni masťné nečistoty. Po čistení je nutné povrch vždy opláchnuť čistou vodou.

Údržba nerezových lišt

Lišty si nevyžadujú žiadnu špeciálnu údržbu. Pri ich čistení sa odporúča povrch utrieť do sucha bez použitia alkalických agresívnych prostriedkov (t. j. nepoužívať produkty na odstraňovanie vodného kameňa, saponáty..) a nečistiť abrazívnymi materiálmi.

Údržba špeciálnych povrchov

Dekoračné prvky zdobené zlatými, platinovými a perleťovými povrchmi umývame vodou s čistiacim prostriedkom CL 803. K ich čisteniu sa nesmú používať prostriedky a náradie s obsahom abrazívnych častíc alebo agresívnych chemických látok.

Metalické povrchy sú na povrchu opatrené vrstvičkou s obsahom kovu a vyžadujú zvýšenú starostlivosť pri čistení. Na odstránenie zvyškov škárovacích hmôt a škvŕn po nečistotách odporúčame najprv namočiť škáry vodou, potom dlaždice odmasťiť nariadeným čističom CL 810 (v pomere 1:50), následne vyčistiť nečistoty prostriedkom CL 802 (1:50) a umyť čistou vodou. Neodporúčame na metalické povrchy nanášať impregnačné nátery alebo neoverené čistiadla.

Údržba protišmykových podláh vyžaduje mimoriadnu starostlivosť a použitie špeciálnych prípravkov podľa charakteru znečistenia. Na masťné plochy odporúčame alkalický čistiaci prostriedok CL 810 vo vyššie uvedenej koncentrácii. Pred a po použití kyslých alebo alkalických čistiacich prostriedkov je nutné podlahy dôkladne opláchnuť veľkým množstvom čistej vody.

9.3 Interiérové dvere

Návod na obsluhu

Rámy, zárubne a výplne s drevenou povrchovou úpravou možno čistiť roztokom vody s bežnými čistiacimi prostriedkami na drevo v koncentrácii určenej výrobcom, prípadne na tento účel vhodnými bezvodými prípravkami. Pozor, povrch sa nesmie namáčať, iba pretrieť jemne navlhčenou handrou. Drevené obložkové zárubne osadzované v miestach, kde sa podlahy ošetrujú vlhkým procesom (dlažby, plávajúce podlahy a pod.) musí byť styk s podlahou z dôvodu možného vzliňania do zárubne zasilikónovaný. Ak nie sú v čase osadzovania zárubní dokončené čisté podlahy a nie je preto možné urobiť zasilikónovanie, zaistiť si odberateľ toto zasilikónovanie bezprostredne po dokončení čistých podláh. V opačnom prípade nepreberáme za prípadné vady spôsobené opísaným procesom zodpovednosť.

Pri čistení rámov, dverových krídiel i všetkých typov výplní sa nesmú používať ostré predmety, drôtenky a prípravky, ktoré obsahujú piesok alebo iné pevné častice, z dôvodu nebezpečenstva poškodenia povrchovej úpravy výrobku.

Spôsob používania dverných krídel

Dverné krídla je nutné používať s ohľadom na ich konštrukčné vlastnosti. Jednotlivé časti sú dimenzované podľa druhu dverných krídiel a nemožno ich žiadnym spôsobom zaťažovať. Je celkom nepripustné vkladať zarážky proti zatvoreniu dverných krídiel do časti medzi dverné krídlo a zárubňu na strane pántov (hrozí deformácia zástrčky zámky a protiplechu na zárubni). Pri dvojkřídlových dverách treba uzatvárať obomi zástrčkami, aby nedošlo ku kríženiu dverového krídla alebo dokonca k jeho vylomeniu.

Vlhkosť prostredia

Po dodaní a namontovaní do úžitkových priestorov priamo pôsobí na vlastnosti dverných elementov vlhkosť prostredia týchto priestorov a výrazne ich ovplyvňuje.

Výrobca stanovuje nasledovné hodnoty:

- teplota ovzdušia v rozmedzí 15°C – 25°C
- priestorová vlhkosť v rozmedzí 40% - 55%

Relatívna vlhkosť vzduchu (RVV) s nižšou ako 40% už spôsobuje viditeľné zosychanie najmä masívnych častí výrobku.

Údržba mechanických častí

Patria k nim dverné krídla, dverné závesy a pánty, zámky, kovania, protiplechy a osobitě príslušenstvo. Všeobecne platí, že všetky pohybujúce sa časti, sa musia pravidelne nastaviť a premazať, aby zatváranie dverí a zámku bolo bez zbytočných nárazov a nedochádzalo k predčasnému opotrebovaniu. Odporúčané hodnoty termínov údržby uvedených mechanických častí:

- kontrola správnej funkčnosti dverného krídla
- nastavenie krídla (šúchanie krídla o zárubňu alebo podlahu, nedoliehanie krídla na tesnenie, nezapadanie jazýčka a pod.)
- premazanie strelky a západky zámkov 1x za 6 mesiacov
- premazanie závesov a pántov 1x za 6 mesiacov
- kontrola upevnenia kovania 1x za 6 mesiacov
- prekontrolovanie a prípadné dotiahnutie všetkých skrutiek

UPOZORNENIE:

Pri zatváraní alebo otváraní dverí môže dôjsť k poraneniu prstov, toto platí hlavne pri malých deťoch. Zamedziť prudkému otváraniu alebo zatváraniu, ktoré môže spôsobiť poškodenie výrobku alebo poranenie osôb. Pád na kľučku či závesy môže spôsobiť poranenia.

Spôsob používania dverných krídel

Dverné krídla je nutné používať s ohľadom na ich konštrukčné vlastnosti. Jednotlivé časti sú dimenzované podľa druhu dverných krídiel a nemožno ich žiadnym spôsobom zaťažovať. To platí najmä pre zaistovanie dverných krídiel v otvorenej polohe so samozatváračmi. Je celkom neprípustné vkladať zarážky proti zatvoreniu dverných krídiel do časti medzi dverné krídlo a zárubňu na strane pántov (hrozí deformácia zástrčky zámky a protiplechu na zárubni). Pri dvojkrídlových dverách treba uzatvárať obomi zástrčkami, aby nedochádzalo ku kríženiu dverového krídla alebo dokonca k jeho vylomeniu. Bežné používanie dverí a zárubní zaručuje dlhoročnú spokojnosť s výrobkom.

Návod na údržbu interiérových dverí:



9.4 Bezpečnostné protipožiarne dvere

Zamykanie dverí

Zasuňte kľúč do otvoru vložky a otáčaním v smere zamykania uzamknite rozvorový systém. Pri uzamknutí sa vysunú aktívne body po obvode dverí do otvorov v zárubni. Dvere sú zamknuté a bezpečnostné až po zatvorení do zárubne a ich zamknutí na 2 západy.

Odomykanie a otváranie dverí

Zasuňte kľúč do otvoru vložky a otáčaním v smere odomykania odomknite rozvorový systém. Pri odomykaní sa zasunú aktívne body späť do východiskovej polohy vo vnútri dverí.

Všetky bezpečnostné protipožiarne dvere do bytov a apartmánov disponujú „emergency vložkou“, čo umožňuje otvorenie dverí aj pri zasunutom kľúči z opačnej strany (tzv. obojstranná vložka). Zamykaním dverí pri otvorení dverného krídla môžete spôsobiť vážne poškodenie rozvorového systému. Na takéto poškodenie sa nevzťahuje záruka. Pri svojoľnej výmene uzamykacieho systému (výmena kovania, vložky...) zákazníkom výrobca negarantuje dodržanie certifikovanej a deklarovanej bezpečnostnej triedy dverí. Rozhodnutia zákazníka vzťahujúce sa k bezpečnostným dverám odporúčame konzultovať s technikmi výrobcu alebo so servisným technikom.

Dverný zámok

1x ročne je nutné kvapnúť niekoľko kvapiek oleja na pohybujúce sa diely, ktoré sú dostupné.

- Strelka
- Závera
- Háky
- Cylindrická vložka
- Pohyblivé diely elektrického zámku



Závesy vstupných dverí

Závesy vstupných dverí sú v bezúdržbovom prevedení. Údržba teda spočíva iba v pravidelnom odstránení nečistôt. Závesy sa nesmú mazať.

Návod na ošetrovanie a údržbu

V prípade znečistenia povrchovej úpravy je najvhodnejším prostriedkom na čistenie slabý roztok neagresívneho saponátu s vlažnou vodou. Na čistenie laminovaného povrchu nie sú vhodné olejovité čistiace prípravky na drevo, čistiace prášky, čistiace emulzie ani riedidlá. Organické a anorganické oleje zanechávajú škvrny na povrchu.

Ďalšie užitočné informácie k užívaniu a údržbe bezpečnostných protipožiarnych dverí sa dočítate v dokumente „ADLO bezpečnostné dvere_záručný list“ v online službe YIT PLUS v časti „Moja nehnuteľnosť“.

9.5 Garážové brány a automatické závory

Garážové brány a automatické závory spoločných priestorov

Otváranie je možné:

- Čipovým prívieskom
- Čítačkou EČV
- Ručné mechanické (v prípade pohotovosti a nefunkčnosti elektrického pohonu)
- Diaľkovým ovládačom (platí pre samostatné murované garáže)

UPOZORNENIE:

Garážovú bránu je možné ovládať čipovým prívieskom alebo čítačkou EČV. Pohotovostné tlačidlá osadené na garážovej bráne sú určené výhradne pre pohotovostné situácie. Častou ručnou manipuláciou a pohotovostnými tlačidlami môže dôjsť k prestaveniu nastavených parametrov garážovej brány.

Súkromné garážové brány

V prípade individuálnych súkromných garážových brán v spoločnej garáži, je zodpovedný každý vlastník brány za zabezpečenie servisu a bezpečného chodu brán. Garážová brána je vo vlastníctve majiteľa garáže (nebytového priestoru), s ktorou je spojené zabezpečenie servisu a údržby brány. Odporúčame realizovať servis 1x ročne. Servisnú zmluvu si každý vlastník zabezpečuje priamo s dodávateľom brán. Kontakt na dodávateľa nájdete v podkapitole 3.5 Kontakty.



Príručka pre garážové brány:

BEZPEČNOSTNÉ VYBAVENIE

1. Rýchlonavíjacia brána je vybavená bezpečnostnými fotobunkami vysielajúcimi modulovaný infračervený (neviditeľný) lúč. V prípade, že dôjde k prerušeniu lúča (detekcia prekážky) nie je možné bránu uzavrieť. Ak dôjde k prerušeniu lúča, brána sa automaticky zastaví, prípadne sa môže brána automaticky otvárať, záleží na počiatočnom nastavení.
2. Brány môžu byť vybavené spodnou tesniacou gumou zo zabudovanými bezpečnostnými fotobunkami. Funkcia tejto ochrany je nastavená tak, že pri stlačení gumy v priebehu zatvárania sa brána automaticky zastaví a začne sa znovu otvárať.

RUČNÉ OVLÁDANIE

V prípade výpadku elektrického prúdu je možné ovládať bránu pomocou núdzovej páky, ktorá je umiestnená pri riadiacej jednotke brány. Bránový záves sa pomocou použitia núdzovej páky odblokuje a následne sa vysunie smerom hore.

PRÍSNE ZAKÁZANÉ

- Dotýkať sa blízko článkových panelov počas prevádzky.
- Počas pohybu brány smerom hore-dole je prísne zakázané vstupovať pod bránu.
- Klásť ruky, alebo iné časti tela do oblasti vodítko alebo mechanizmu dvier.
- Vešať sa na bránu, alebo na niektoré ich príslušenstvo, či už počas prevádzky, alebo aj keď sa brána nepohybuje.
- Používať bránu na dvíhanie ľudí a materiálov.
- Vešať na bránu akékoľvek predmety.
- Prekážať v otváraní alebo zatváraní brány, alebo ktorejkoľvek ich časti, keď sú v pohybe, akýmkoľvek predmetom alebo strojom.
- Násilne otvárať, alebo zatvárať.
- Vykonávať úpravy, alebo meniť komponenty brány.
- Klásť horúce, alebo horiace predmety do blízkosti brány.
- Používať bránu v prípade poruchy, alebo chybného fungovania.
- Odoberať, alebo vymieňať ID štítky na bránach.
- Vykonávať operácie, ktoré prináležia personálu vykonávajúcemu údržbu, alebo kvalifikovaným technikom vyškoleným u výrobcu brán.
- Používať bránu, ak nie ste v normálnom psychickom a fyzickom stave.
- Používať bránu počas údržbárskych prác.
- Motoricky ovládať bránu môžeme vždy na dohľad a len pokiaľ nie sú v priestore brány osoby, zvieratá, alebo predmety.
- Pri poruche odpojenie brány od prívodu elektrickej energie, odblokovanie pohonu a zaistenie pohonu brány.

Údržbu, opravy, odborné prehliadky a skúšky garážovej brány zabezpečuje správca na náklady vlastníkov.

9.6 Hliníkové okná a dvere

V prípade dvojkrídlových okien nie je vedľajšie krídlo osadené ovládacou kľučkou, ale páčkou ukrytou vo funkčnej škáre okna. Pre otvorenie tohto krídla je nutné najskôr otvoriť hlavné krídlo a potom otočením páčky uvoľniť uzatváracie body.

V bytoch O3.38, O3.48, O3.58, O3.68 sú kvôli protipožiarnej bezpečnosti stavby osadené protipožiarne zasklenia nachádzajúce sa v obývacej izbe alebo izbe, ktoré sú vyhotovené z požiaru odolných rámov a skiel. Tieto zasklenia je možné otvoriť len do otvorenej polohy.

UPOZORNENIE:

V prípade nepriaznivých klimatických podmienok, tzn. záporných hodnotách teploty vzduchu v zimných mesiacoch, odporúčame vetráciu štrbinu uzatvoriť.

V bytoch O3.86, P3.82, R3.72, S4.62, U4.51 sú osadené neotvárateľné svetlíky s elektricky ovládanou tieniacou roletou. Čistenie neotvárateľných svetlíkov je potrebné komunikovať so správcom bytového domu a dohodnúť sa na postupe a termíne realizácie čistenia.

Balkónové dvere a okná disponujú funkciou aretácie. Aretácia zaistí, aby sa dvere alebo otvorené krídlo okna samé nezatvárali. Vďaka aretácií je možné nastaviť, aby okno alebo balkónové dvere ostali v polohe 90° uhla.

Celoobvodové kovanie okien a balkónových dverí je z výroby nastavené do strednej polohy a po zabudovaní je výrobok nastavený pre zaistenie jeho funkčnosti. V priebehu užívania výrobku môže dôjsť vplyvom teplotných zmien či „sadaní“ jednotlivých komponentov a stavebnej konštrukcie k potrebe výrobok znova nastaviť. V tejto situácii je možné obrátiť sa na odbornú firmu.

Okenné krídlo v polohe „otvorené“ nie je štandardne fixované. Na túto skutočnosť je nutné pamätať, nakoľko účinkom prúdenia vzduchu môže byť krídlo uvedené do pohybu (zatvárať sa / otvárať sa). Hrozí poškodenie výrobku alebo okolitých zariadení.

Všetky zasklenia (s výnimkou požiarnych) sú inštalované spolu s vetracou štrbinou Renson, slúžiacou na nenútenú výmenu vzduchu v interiéri. Štrbina sa otvára a zatvára manuálne.

Pre správne užívanie a obsluhu hliníkových okien a dverí pripravil dodávateľ, spoločnosť Alusteel, jednoduchý užívateľský manuál, ktorý otvoríte nasnímaním priloženého QR kódu:



Okenné zábradlie (francúzske bezpečnostné zábradlie)

V prípade predokenného zábradlia je užívateľ povinný zaistiť pravidelnú každoročnú vizuálnu kontrolu funkčnosti a vizuálnu kontrolu nezávadného technického stavu, pretože tieto konštrukcie sa radia medzi bezpečnostné prvky budovy.

Prípadné zistené nedostatky napr. odštiepené hrany, praskliny, uvoľnené časti a pod., je v rámci záručnej doby, potrebné konzultovať s reklamáčnym oddelením. Viac informácií, ako postupovať pri zadávaní reklamácie, nájdete v kapitole č. 6. Po uplynutí záručnej doby je užívateľ povinný zavolať odborne spôsobilú firmu na vykonanie prípadného servisu alebo opravy.

Bezplatný hromadný servis okien

V záujme zachovania parametrov hliníkových okien a dverí, je zabezpečené vykonanie hromadného bezplatného servisu zo strany dodávateľa, po dohode so správcom bytového domu a to nasledovne:

hromadný bezplatný servis 1x v období 06/2026 a 1x v období 06/2027.

Hromadný bezplatný servis sa bude týkať kontroly a nastavenia okien a dverí, nebude však riešiť pravidelnú údržbu v zmysle návodu na používanie a údržbu okien. Presný termín hromadného servisu bude určený na základe dohody správcu s dodávateľom okien.

ZÁVADY A ICH RIEŠENIE

Rozbité sklo

Otvor odporúčame opatrne dočasne prekryť fóliou alebo iným prostriedkom. Výmenu zasklenia je nutné zveriť odbornej firme, ktorá výplne otvorov dodala. Treba dať pozor na nebezpečenstvo porezania.

UPOZORNENIE:

K rozbitiu skla v dôsledku termálneho šoku dochádza v prípade, že na chladenom skle sú dve rôzne miesta s veľkým teplotným rozdielom cca 40°C. Termálny šok je charakteristický svojím lomom na skle. Lom je obvykle vedený z hrany skla a je kolmý na hranu skla. Za rizikové je nutné považovať olepovanie skiel rôznymi fóliami, zatienenie skiel rôznymi predmetmi (nábytok, čiastočne stiahnuté žalúzie, závesy atď.). Tiež je treba predchádzať situáciám brániacim voľnému prúdeniu vzduchu medzi sklom a miestnosťou.

Nerešpektovanie týchto zásad môže byť dôvodom zamietnutia reklamácie prasknutého zasklenia okna. Lom skla je možné zahrnúť do poistenia domácnosti.

Uvoľnenie horného uchytenia otvoreného krídla

Stlačte poistku proti chybným manipuláciám (umiestnenie páčky v dolnej časti vodorovne s krídlom alebo stlačením páčky pri kľúčke), nastavte ovládaciu kľučku do polohy „sklopené“. Opatrne zatlačte horný uvoľnený roh krídla smerom k rámu, až sa krídlo umiestni do pôvodnej polohy. V tomto stave opatrne otočte ovládacou kľučkou do polohy „otvorené“. Uvoľnite poistku proti chybným manipuláciám.

Uvoľnená kľučka

Dajte dole krytku a pomocou vhodného skrutkovača utiahnite pripevňovacie skrutky.

Otváracie alebo sklopné krídlo nejde otvoriť

Skontrolujte správnosť polohy ovládacej kľučky. Kontaktujte zákaznícky servis dodávateľa okien kvôli oprave. Krídlo násilne neotvárajte.

9.7 Parapety

Parapety sú súčasťou okna. Vonkajšie parapety okrem estetického hľadiska slúžia k prekrytiu podokennej konštrukcie, ktorá má za úlohu odvádzať stekajúcu vodu, zabrániť zatekaniu a znečisteniu fasády domu. Vnútorné parapety slúžia k vnútornej úprave okna.

UPOZORNENIE:

Vonkajšie a vnútorné parapety sú nepochôdzne a neslúžia na to, aby sa na nich stálo, sedelo, prípadne stúpalo. Výnimkou sú výstupy na terasy s osadenými pochôdnymi parapetmi na ocelevej konštrukcii.

9.8 Technické riešenia vetrania a odvetrania v bytoch

Vetranie obytných miestností

Vetranie obytných miestností je navrhnuté ako podtlakové. Prívod čerstvého vzduchu je zabezpečený okennými štrbinami, ktoré sa nachádzajú vo vrchnej časti okenných rámov každej obytnej miestnosti. V bytoch O3.38, O3.48, O3.58, O3.68 je z dôvodu dodržania požiarnej ochrany prívod vzduchu riešený prostredníctvom stenovej vetracej štrbiny Aereco, ktoré umožňuje nastavenie otvorenia štrbiny v rôznych polohách pre zabezpečenie prietoku vzduchu do miestnosti.

Odvod vzduchu zabezpečujú odvodné radiálne dvojotáčkové ventilátory umiestnené na stene šachty, alebo zabudované v podhlade kúpeľní alebo WC. Súčasťou ventilátora je spätná klapka.

Ventilátory Helios, typ ELS VN 100/60 alebo ELS VN 60/35, sú umiestnené v kúpeľniach a samostatných WC. Pre kontinuálne vetranie je nastavená hodnota 60, resp. 35m³/h (podľa veľkosti bytu a počtu kúpeľní/WC) a vypínačom je možné prepnúť na vyššiu hodnotu 100, resp. 60m³/h. Ovládanie ventilátorov je pomocou dvojkolískového vypínača na dva stupne otáčok (jedna kolíska situovaná bližšie k dverám - zapnutie/vypnutie - nízke otáčky, druhá kolíska - zapnutie/vypnutie - vysoké otáčky).

Nábeh nízkych otáčok (trvalého chodu) je hneď po stlačení kolísky vypínača, nábeh vysokých otáčok je po 45 sekundách po stlačení kolísky vypínača. Dobeň ventilátora je nastavený na 6 minút po vypnutí vysokých otáčok. Dobeň ventilátora je len po vypnutí vysokých otáčok.

Pre minimálnu hygienickú výmenu vzduchu v obytných miestnostiach odporúčame stále podtlakové vetranie odvodnými bytovými ventilátormi Helios, typ ELS VN na nižších otáčkach (trvalý chod). V zimných mesiacoch (pri veľmi nízkych teplotách) odporúčame vypnutie stáleho podtlakového vetrania odvodnými bytovými ventilátormi Helios, umiestnenými vo WC a kúpeľni. Počas prevádzky odvodných ventilátorov odporúčame ponechať okenné štrbiny otvorené.

Odvetrávané množstvo vzduchu pri nízkych otáčkach ventilátorov zodpovedá približne 35 m³/h, alebo 60 m³/h (záleží od typu ventilátora) a pri vysokých približne 60 m³/h, 100 m³/h (platí pre obidva typy) v závislosti od súčasnosti využívania odvetrania na jednej stúpačke. Pre ovládanie ventilátorov sú na stenách umiestnené samostatné vypínače pre WC a kúpeľňu.

UPOZORNENIE:

Maximálny odporúčaný výkon odsávača pár je do 400 m³/h. Pri používaní odsávača pár s vyšším výkonom (vyššou hodnotou odsatého vzduchu za hodinu) je nutné používať iba najnižší, resp. nižší výkonnostný stupeň. Nevyhnutnosťou pre správne fungovanie odsávača pár je otvorenie vetracích štrbín na okne, prípadne otvorenie okna. Pri nedodržaní uvedených parametrov odsávača pár hrozí prerážanie pachov do susedných bytov. Odsávač pár je vždy potrebné pripojiť na pripravené potrubie za pomoci odbornej firmy, ktorá Vám pomôže aj s výberom veľkosti a typu odsávača.

Z ventilátorov je vzduch odvádzaný cez odvetrávacie potrubie umiestnené v bytových jadrách po celej výške budovy. Potrubie v stúpačkách je z pozinkovaného plechu, kruhového prierezu (tzv. Spiro potrubie). Následne je odpadný vzduch vyfukovaný nad strechu objektu pomocou odvetrávacej hlavice, ktorou je Spiro potrubie ukončené.

Príprava na napojenie kuchynských odsávačov pár

V kuchyniach je príprava na napojenie kuchynských odsávačov pár. Z odvetrávacieho potrubia v bytovom jadre je vyvedená horizontálna prípojka s tlmičom hluku s priemerom 160 mm ukončená záslepom. Tlmič hluku slúži k zamedzeniu šírenia hluku medzi jednotlivými bytmi. Tlmič hluku nie je možné demontovať z dôvodu požiarnej ochrany. Tlmič hluku slúži taktiež na zamedzenie zvukovej nepriezvučnosti medzi jednotlivými bytmi. Pri inštalácii kuchynského odsávača pár je potrebné odmontovať záslep a pripojiť ho so spätnou klapkou pomocou flexibilného potrubia. Navrhovaný maximálny odsávací výkon kuchynského odsávača pár je do 400m³/h.

Dodávka a montáž kuchynských odsávačov pár, vrátane spätnej klapky a pripojovacieho potrubia sú v rézii majiteľov bytov.

Údržba ventilátorov

Pred čistením je nutné odpojiť zariadenie od elektrickej siete (vypínačom). Od prachu zariadenie očistíte jemným štetcom. Jednotlivé časti čistíte jemnou handričkou namočenou do vlažnej vody s malým množstvom saponátu. Ventilátor nikdy neponárajte do vody.

Dodržiavanie nasledujúcich pokynov zabráni poškodeniu ventilátorov:

- zariadenie žiadnym spôsobom neupravujte,
- zariadenie nevystavujte nepriaznivým vplyvom počasia (dážď, slnko atď.),
- zariadenie pravidelne kontrolujte. V prípade zistenia poruchy prístroj nepoužívajte a ihneď sa obráťte na autorizované servisné stredisko.

Ak je nutná oprava, vyžadujte len originálne náhradné diely.

9.9 Povrchy natreté maliarskou farbou značky Jupol Classic

V bytovom dome sú použité sadrovo-vápenné ľahké omietky (Baumit Ratio Glatt L) s finálnym maliarskym, vodou riediteľným náterom Jupol Classic.

Postup pri styku s vodou

V prípade, keď došlo k styku s čistou vodou je potrebné nechať maľbu vyschnúť. Neodporúča sa mechanické utieranie, pretože by mohlo dôjsť k znehodnoteniu maľby.

Postup pri zatečení

Podklad necháme dôkladne vyschnúť minimálne 5 dní od odstránenia zdroja zatečenia (podklad musí mať nižšiu vlhkosť ako 7,5%). Časti, ktoré sa odúvajú mechanicky oškrabeme špachtľou. V prípade vzniknutých nerovností použijeme stierku na vyrovnanie a vyhladenie podkladu.

Lokálne vysprávky podkladu je nutné nechať úplne vyzrieť a dbať na to, aby mali rovnakú štruktúru ako okolitá plocha. Vyrovnávacia hmota musí schnúť min. 1 deň za normálnych podmienok (T:20°C, relatívna vlhkosť vzduchu = 65%). Pred maľovaním je povinný základný náter. Odporúčame vodou zriedenú AKRYL EMULZIU (AKRYL EMULZIA: voda = 1:1). Za normálnych podmienok môžeme začať s maľovaním 6 hodín po nanosení základného náteru. Podklad musí byť suchý, nosný, čistý, bez mastnoty a prachu. Po vyzretí podkladu sa naniesie v 1 až 2 vrstvách maliarska farba Jupol Classic na celú stenu, vyhneme sa farebným odlišnostiam.

Postup pri bežnom premaľovaní

Odporúčaná lehota na premaľovanie je 5 rokov. Premaľované povrchy nepotrebujú žiadnu zvláštnu údržbu. Neprídržný prach a iné neprídržné nečistoty môžeme pozametať alebo povysávať. Povrchy, z ktorých nečistoty nie je možné uvedeným spôsobom odstrániť, premaľujeme obnovovacím náterom, ktorý obsahuje nový dvojnásobný náter farby. Postupujeme podľa návodu výrobcu farby. Základný náter pri obnovovacom maľovaní zvyčajne nie je potrebný.

9.10 Zámočnicke výrobky

ÚDRŽBA, ČISTENIE, KONTROLA

Zámočnicke výrobky: zámočnicke konštrukcie, schodiskové a balkónové zábradlia, oceľové deliace stienky.

Všetky exteriérové zábradlia bytového domu sú žiarovo pozinkované s povrchovou úpravou syntetický náter odtieň RAL 8002 - matná.

Znečistené miesta očistíme vlhkou utierkou, špongiou, poprípade saponátom (Jar) a utrieme do sucha, aby nezostali škvrny. Nepoužívať organické riedidlá a abrazívne čistiidlá, ktoré vedú k narušeniu povrchovej úpravy výrobkov.

Pravidelná kontrola a obnova náteru je dôležitá najmä pri kovových konštrukciách v exteriéri, ktoré sú po celý rok vystavené poveternostným vplyvom. Pozornosť treba venovať aj prvkom, ktoré majú bezpečnostný charakter (zábradlie na schodiskách). Životnosť náteru je 2 roky. Po uplynutí uvedenej doby odporúčame náter zopakovať.

Do zámočnických konštrukcií je zakázané realizovať otvory, zárezy a čokoľvek na nich montovať.

UPOZORNENIE:

Na konštrukciu vonkajšieho oplatenia terás nie je dovolené vešať rôzne nepriehľadné materiály, keďže táto konštrukcia nie je pre tento účel dimenzovaná.

9.11 Zataženie a údržba strešných plôch

Strešné konštrukcie sú všeobecne navrhované ako plochá strecha s úžitkovým zatažením 200 kg/m².

Terasy, balkóny a lodžie na 8.NP sú navrhnuté na úžitkové zataženie 400kg/m². Terasy s povoleným umiestnením vĺrky majú zosilnené miesto vyznačené v dokumentácii skutočného vyhotovenia, v ktorom je spevnená skladba strešného plášťa (pevnosť XPS).

Nie je povolené sústrediť nábytkové zariadenie, rastliny v kvetináčoch, sneh resp. iný materiál tak, že dôjde k bodovému/sústredenému zataženiu stropnej konštrukcie nad povolené úžitkové zataženie.

Terasy s gresovou dlažbou

Užívateľ terasy je povinný udržiavať čistotu plôch z gresových štvorcov voľne kladených na terče tak, aby nedošlo k zanášaniam špár a podkladovej vzduchovej medzery, ktorá slúži pre odvedenie dažďových vôd z terasy. Zároveň, je užívateľ povinný pravidelne (minimálne dvakrát ročne), na výzvu správcu, čistiť dažďové vpuste. Je zakázané vhadzovať do dažďových vpustov akékoľvek predmety a odpady.

Terasy so žulovou kockou (na teréne vo vnútrobloku)

Terasy sú uložené na skladbe strešného plášťa podzemnej garáže. Nie je povolené kotviť žiadne prvky do podlahy. Užívateľ je povinný čistiť odvodňovací žľab, aby sa zamedzilo upchatiu dažďového odtoku. Odporúčame povrchy terás čistiť zametáním, prípadne vystriekaním tlakovou vodou. Užívateľ dbá o nepoškodenie obnaženej hydroizolácie atík.

Spoločné nádvorie

Pohyb vozidiel, motocyklov, ťažkých strojov a mechanizmov alebo akékoľvek neprimerané zatažovanie stropu podzemnej garáže, ktorý presahuje pôdorys bytového domu, je prísne zakázané.

9.12 Spínače a zásuvky

Prístroje inštalované v byte



Jednoduchý spínač



Dvojité spínače



Jednoduchá zásuvka



Dátové zásuvky



Jednoduchá zásuvka s krytom v exteriéri

Jednotlivé byty sú napájané z elektromerových rozvádzačov, ktoré sa nachádzajú na 1.NP v NN rozvodni daného vchodu. Označenie elektromeru zodpovedá označeniu Vašej nehnuteľnosti.

V prípade vyhodenia (vypnutia) hlavného bytového ističa môže nastať situácia, v ktorej bude potrebné nahodiť (zapnúť) hlavný istič Vašej nehnuteľnosti, ktorý sa nachádza v NN rozvodni na 1.NP pri elektromere. Vyhľadajte príslušný istič označený číslom Vašej nehnuteľnosti a zapnite ho tlakom na ovládaciu páčku smerom nahor. Na elektromere je možné odčítať a zároveň skontrolovať celkovú spotrebu elektrickej energie v reálnom čase.

Všetky vypínače a zásuvky sú od firmy Legrand, typ Valena Life (štandard). Inštalované rozvody - trasy vedení elektrických káblov - sú vedené v podlahe a následne zvislo, eventuálne vodorovne ako spojnice viditeľných prvkov elektroinštalácie (vypínač, zásuvka, rozvodné skrinky, vývod pre svetlo, ventilátor) a majú nasledujúce ochranné pásma:

- **ochranný priestor v okolí rozvádzača sa vymedzuje zvislou rovinou od podlahy k stropu 300 mm od hrany rozvádzača,**
- **na stenách, pre zásuvky, 200 mm na každú stranu od osi spojnice viditeľných prvkov elektroinštalácie (zvislé od podlahy),**
- **na stenách pre spínače 200 mm na každú stranu od osi spojnice viditeľných prvkov elektroinštalácie (zvislé od podlahy k stropu),**
- **celá podlaha a strop.**

Vyššie uvedený popis ochranných pásiem má len informatívny charakter a nezachytáva všetky trasy rozvodov elektroinštalácie.

V ochranných pásmach elektrických vývodov je zakázané vykonávať akékoľvek práce (vrtanie, sekanie a pod.), ktoré by mohli spôsobiť poškodenie rozvodov a následne zapríčiniť riziko ťažkého úrazu či smrti!

Pred akýmkoľvek zásahom do stien a stropov odporúčame preveriť trasy vedenia el. rozvodov pomocou k tomu určených detekčných skúšačiek, prípadne túto činnosť zveriť príslušnému odborníkovi - elektrikárovi.

Príprava pre montáž spotrebičov kuchynskej linky:

V priestore kuchyne je inštalovaná elektroinštalácia ukončená v silových zásuvkách, v mieste kuchynskej linky je sólo obvod pre umývačku riadu, elektrickú rúru a elektrický sporák so samostatným istením v bytovom rozvádzači. Elektrická varná platňa je s prípravou 400V/16A.

TELEVÍZNA A TELEFÓNNA PRÍPOJKA, DOMÁCI TELEFÓN

V bytovej jednotke je inštalovaná ŠTK (štruktúrovaná kabeláž) kategórie 6A. V bytoch sú v závislosti od typu bytu a požiadavky klienta osadené 2-portové dátové zásuvky Legrand Valena Life. Základný rozvod ŠTK v byte umožňuje klientovi používať TV rozvod, telefónny a dátový rozvod v závislosti od objednaných služieb poskytovateľa. V bytovom dome sú k dispozícii traja poskytovatelia komunikačnej siete: 4ka (SWAN), Slovak Telekom a Orange.

V obývačke, pri zásuvkách a dátových zásuvkách (časť pre obývačkovú stenu/TV), sa nachádza záslepka s prípravou pre priame napojenie optiky do koncového zariadenia, napr. aktuálne využívané spoločnosťou Slovak Telekom pre zapojenie Magio Boxu.

Telefónna prípojka

V každej bytovej jednotke bez rozdielu výmery je štandardne cez ŠTK privedená minimálne jedna 2-portová zásuvka RJ45 pre pripojenie telefónu.

9.13 Audio video vrátnik



Zvončekové tablo pri vstupných dverách do objektu

Domáci telefón

2N IP Style je interkom najvyššej kvality s 10" dotykovým displejom, čítačkou kariet, s podporou technológií bluetooth, NFC a Full HD kamerou s funkciou sledovania tváre v priebehu hovoru, tzv. Face Zooming. IP Style umožňuje kontrolu vstupného priestoru a vzdialeného riadenia prístupu. Intuitívny dotykový displej umožňuje jednoduché vyhľadávanie v adresári a volanie na zvolenú stanicu. 2N IP Style obsahuje aj kombinovanú čítačku kariet o frekvencii 125kHz a 13,54 MHz.

Zariadenie je určené pre hovorové spojenie medzi osobou pri vstupe do bytového domu a osobou/ami v jednotlivých bytoch. Ďalej je určené k uvoľneniu nezamknutých vchodových dverí do budovy. Zariadenie tiež slúži ako bytový zvonček.

Prostredníctvom dotykového vstupného tabla a nasledovným výberom z ponuky zoznamu nehnuteľností sa aktivuje zvonček domáceho telefónu volaného účastníka.

Domáci telefón obsahuje prvky potrebné pre zaistenie audio komunikácie a dotykový displej s ponukou možností pre ovládanie elektromagnetického zámku vchodových dverí do bytového domu. Po zaznení vyzváacieho tónu zvolením možnosti „prijat' hovor“ prijmete hovor.

Otvorenie elektromagnetického zámku prevediete po prijatí hovoru zvolením možnosti s piktogramom kľúča. Systém pracuje v základnom prevedení, t. j. neumožňuje komunikáciu medzi jednotlivými účastníkmi.

Elektromagnetický zámok je inštalovaný na vstupných dverách do objektu. Umožňuje diaľkové otvorenie nezamknutých vchodových dverí. Odtlačiť dvre ide len po dobu určitú po zvolení možnosti otvorenia dverí „kľúčikom“ na domacom telefóne. Na chodbe objektu je pri každom byte umiestnený zvonček. Jeho stlačením je v príslušnom byte zvonením domáceho telefónu signalizovaná návšteva pri byte.



Bezkontaktná čítačka čipových kľúčov (fotky sú ilustračné)

Pohyb obyvateľov v rámci bytového domu a dvora je zabezpečený čipovými kľúčmi. Načítanie čipového kľúča na bezkontaktnú čítačku sa potvrdí prostredníctvom zvukového signálu a rozsvietením zelenej farby. Priloženie neznámeho kľúča alebo chyby programovania (napr. plná pamäť alebo karta sa už používa) je potvrdené dlhým pípnutím a rozsvietením červeného znaku na čítačke.



Videovrátnik_Často kladené otázky

Videovrátnik 2N® Indoor Touch 2.0



(obrázok je ilustračný)

2N Indoor touch 2.0 je zariadenie s operačným systémom android. Toto riešenie umožňuje nahrávať do zariadenia aplikácie tretích strán (ak je povolené v nastavení zariadenia) a vďaka tomu zvyšuje flexibilitu zariadenia. Zariadenie obsahuje 7" farebný display LCD s kapacitnou dotykovou vrstvou, reproduktor, mikrofón a potom rozhranie Ethernet a rozhranie wifi (podľa objednávacieho čísla) pre pripojenie v sieti LAN.

Prostredníctvom nasnímania uvedeného QR kódu získate prístup ku kompletnému návodu pre užívanie zariadenia.



Rozmiestnenie prvkov na prednej strane:

1. Rámček skla
2. LCD display s dotykovou kapacitnou vrstvou
3. RGB stavová LED
4. Reproduktor
5. Mikrofón
6. Slot pre mikro SD kartu



Aplikácia My2N

- Aplikácia je určená na príjem videohovoru, kdekoľvek v rámci sveta prichádzajúceho z interkomu 2N IP Style, ktorý sa nachádza pri hlavných vchodoch do bytového domu (podmienkou pre prijatie videohovoru je dátové pripojenie/Wi-Fi).
- Aplikácia môže byť aktívna na jednom byte maximálne na 4 zariadeniach súčasne.
- Zabezpečené kredity od YIT Slovakia a.s. vám umožňujú bezplatné využívanie aplikácie na 4 roky.

Príklad:

Vaša dcéra zazvoní pri hlavnom vchode do bytového domu, že si v škole zabudla čip, avšak vy sa nachádzate v práci. Prichádzajúci videohovor, prostredníctvom aplikácie My2N, môžete prijať mobilom a následne vchodové dvere hlavného vchodu na diaľku otvoriť.



Aplikácia „My2N“

Mobile Key – súčasť aplikácie My2N

- Mobile Key umožňuje otváranie vchodových dverí do bytového domu (interkom 2N IP Style) a otváranie dverí prostredníctvom bezkontaktných čítačiek s podporou technológie Bluetooth (platí len pre bezkontaktné čítačky označené logom Bluetooth), bez potreby priloženia čipu k čítačke (čítačky kompatibilné s aplikáciou 2N Mobile Key sú označené ikonou Bluetooth).
- Aplikácia využíva na komunikáciu s interkomom a bezkontaktnými čítačkami technológiu Bluetooth.

Príklad:

Prichádzate domov s nákupom, máte plné ruky nákupných tašiek a kľúče aj mobil máte vo vrecku. Po pristúpení k hlavnému vchodu do bytového domu sa aplikácia vo vašom mobile, bežiaci na pozadí, automaticky spáruje s interkomom 2N IP Style a stlačením znaku Bluetooth na displeji interkomu sa vám vchodové dvere otvoria.

Webové rozhranie 2N Access Commander

- 2N Access Commander umožňuje vytvárať QR kódy pre návštevy alebo krátkodobý prenájom ako AirBnB.
- Pri vytváraní QR kódu je možné nastaviť časovú platnosť, v rámci ktorej bude QR kód aktívny.
- Nasnímaním QR kódu na interkome 2N IP Style sa otvorí hlavný vchod do bytového domu, v ktorom sa váš byt nachádza.

Príklad:

Cez víkend očakávate rodinnú návštevu alebo prenajali ste byt cez AirBnB. Prostredníctvom 2N Access Commander môžete vytvoriť QR kód platný od soboty 08:00hod. do nedele 20:00hod., ktorý následne poskytnete vašej návšteve/AirBnB hosťom. Načítaním QR kódu uloženého v mobile na interkome 2N IP Style pri hlavnom vchode do bytového domu, sa vchodové dvere otvoria. Uplynutím časovej platnosti sa QR kód sám deaktivuje.



2N Access Commander

9.14 Zdravotechnika

Zásobovanie objektu pitnou vodou je zabezpečené cez novovybudovanú prípojku vody. Spotreba vody je meraná centrálné vo vodomernej šachte pred objektom. Vo vodomernej šachte sú osadené tri fakturačné vodomery – jeden pre objekty O,P,R, druhý pre objekty S,T,U a tretí pre závlahu objektu.

Z rozvodov vody, určených pre zásobovanie bytového domu, sa po vstupe do objektu oddelia dve potrubia, ktoré privedú studenú vodu do priestorov OST, kde bude osadená príprava teplej vody pomocou zásobníkového ohrievača. Za výstupom potrubia z miestnosti strojovne chladu v rámci 1.PP sa nachádzajú dva hlavné uzávery vody, samostatne pre bytové domy O,P,R a samostatne pre bytové domy S,T,U. Všetky podružné vodomery v bytoch a nebytových priestoroch sú typu Sensus DomoJet R s rádiovým odpočtom. Vodomery sú vybavené rádiovou technológiou, ktorá umožňuje diaľkový odpočet dát. V prípade potreby je aktuálny stav spotrebovanej studenej alebo teplej vody možné zistiť aj vizuálnym odpočtom na príslušnom merači v inštaláčnom jadre v byte prístupnom cez revízne dvierka.

Prístroje vybavené rádiovým modulom automaticky odosielať údaje o spotrebe cez rádiovú sieť do zbernice dát alebo prístrojov PDA, ktorý obsluhuje správca bytového domu. Odpočty sa vykonávajú bez potreby vstupu do bytov.

Vodomery sa v zmysle legislatívy musia meniť každých 5 rokov na základe vyhlášky č. 161/2019 o meradlách a metrologickej kontrole. Termín výmeny vodomeroz určí správca bytového domu.

ÚDRŽBA - VAŇA, SPRCHOVÁ VANIČKA

Vaňu, respektíve sprchu používajte iba k osobnej hygiene a relaxácii dospelých a detí. Výrobok bude bezchybne slúžiť, pokiaľ budete dodržiavať pokyny uvedené v návode. V prípade akejkoľvek poruchy sa obráťte priamo na servisnú službu. Výrobca neručí za škody a ujmy na zdraví spôsobené nesprávnou bytovou inštaláciou, nesprávnou montážou alebo používaním.

UPOZORNENIE:

Pokiaľ nebudete bytovú jednotku dlhodobo užívať, zaistite občasné zalatie všetkých sifónov (hlavne v letnom období) vodou. V opačnom prípade dôjde k vyschnutiu vodných clôn v sifónoch a do bytovej jednotky budú so značným zápachom odvetrávané kanalizačné potrubia objektu.

Po použití opláchnite povrch vane alebo sprchovacej vaničky vodou a utrite vlhkou handrou, jelenicou alebo hubkou.

Ľahké znečistenia odstránite prostriedkami na umývanie riadu alebo neutrálnymi čistiacimi prostriedkami, silnejšie znečistenie nechajte 15-20 minút odmočiť.

Usadzovaniu vodného kameňa zabránite, pokiaľ budete dbať na to, aby armatúry tesnili a po použití odstránite zvyškovú vodu. Prípadné usadeniny môžete odstrániť pomocou vlažného octového roztoku zriedeného v pomere 1:1 (nepoužívajte koncentrovaný ocot).

Potom dobre opláchnite. Nepoužívajte abrazívne čistiace prostriedky obsahujúce piesok alebo veľmi kyslé čistiace prostriedky. Dodržujte pokyny pre čistenie armatúr.

Pri použití prostriedkov na čistenie odpadov dodržujte návod a prostriedky lejte priamo do odpadu. Zabráňte styku prostriedkov so smaltom a prípadné kvapky zo smaltu ihneď odstráňte. Pre príležitostné dôkladné čistenie alebo pri silnejšom znečistení odporúčame čistiaci prášok alebo pastu z príslušenstva Kaldewei.

Nasledujúce materiály trvalo poškodzujú povrchovú úpravu: abrazívne čistiace prostriedky, oceľová vlna, abrazívne čistiace hubky, veľmi kyslé alebo veľmi alkalické čistiace prostriedky, prostriedky na pranie a odpadové lúhy z automatických pračiek.

Vaňový sifón je umiestnený pod odtokom z vane. Jeho prevedenie je z montážneho hľadiska navrhnuté ako bezúdržbové. Čistenie odpadu vykonávame zásadne vrchom, t. j. aplikáciou príslušného čistiaceho prostriedku do odpadu.

Revízny otvor je zakrytý obkladačkou so zasilikónovanou škárou a môžeme ju nájsť poklopkaním na obklad vane. V prípade potreby je možné príslušnú obkladačku obrezať ostrým nožom a uvoľniť. Spätnú montáž je možné previesť opačným spôsobom, t. j. osadiť obkladačku na miesto a po obvode škáru vyplniť silikónovým tmelom.

Uzatváranie a otváranie vaňového sifónu sa vykonáva otočným kolieskom umiestneným na prepade z vane. Otočením smerom doľava (proti smeru hodinových ručičiek) sa vývod uzatvára, otočením doprava sa zátka nadvihne a tým začne vypúšťanie. Pri sprchovaní vane odporúčame zátku vybrať a zabrániť tak mechanickému poškodeniu jej uloženia.

Ovládanie sifónu musí byť vykonávané primerane takou silou, aby nedošlo k poškodeniu tiahla sifónu. Tento systém vypúšťania má nižšiu priepustnosť odpadovej vody ako odpady s klasickým rozoberateľným sifónom a predĺžená doba vypúšťania nie je chybou.

ÚDRŽBA - UMÝVADLO, WC

Údržba sa vykonáva len utieraním jemným textilom za použitia bežných čistiacich prostriedkov pre domácnosť. Vyvarujte sa použitia brúsnej pasty, rozpúšťadiel a dezinfekčných prípravkov s obsahom chlóru a pod. Podrobnejšie informácie ohľadom použitia a údržby získate u predajcu.

ÚDRŽBA - BATÉRIE

V kúpeľniach sú osadené batérie podľa typu, ktorý ste si zvolili pri výbere štandardu kúpeľne. V prípade použitia pákových batérií je prietok vody korigovaný pákou smerom nahor a nadol. Pokiaľ bude páka v najnižšej polohe, je voda uzavretá, posúvaním nahor je pozvoľne otváraný otvor tak, že v najvyššej polohe je prietok najväčší. Teplota vody je ovládaná rovnakou pákou, pokiaľ bude páka otočená smerom doľava, potečie len teplá voda. Posúvaním páky doprava sa pozvoľne studená voda mieša s teplou tak, že pri dorážaní páky doprava potečie voda studená. Jednoduchým pohybom tak možno ľahko namiešať požadovanú teplotu a množstvo vody.

Vaňovou batériou so sprchovým setom možno napúšťať priamo vaňu alebo povytiahnutím páky prepnúť prúd vody do sprchovej hadice. Čistenie povrchových častí batérií vykonávame len jemnými neagresívnymi čistiacimi prostriedkami určenými na čistenie armatúr, ktoré nezanechávajú nežiaduce povrchové stopy. Nepoužívať čistiace prostriedky s obsahom kyselín, mechanické čistiace prostriedky alebo čistiace prostriedky na báze octu.

ÚDRŽBA KANALIZAČNÝCH ODPADOV

Pre bezproblémové užívanie plastových vnútorných kanalizačných odpadov odporúčame nevypúšťať do odpadu vodu s hrubými mechanickými nečistotami, prípadne iné tuhé materiály, ktoré môžu spôsobiť upchanie kanalizácie. Zároveň je nutné minimálne raz ročne prečistiť umývadlové, kuchynské a WC sifóny, odstrániť z nich zvyšky mydiel, vlasov a pod. a prepláchnuť ich čistiacim prostriedkom na plastové odpady.

Opravy a čistenie upchatých sifónov nie je možné uznať ako reklamačnú vadu. Pokiaľ dôjde k upchatiu kanalizácie mimo bytový sifón, volajte ihneď havarijnú službu alebo správu objektu. Kontakty nájdete uvedené v informačnej tabuli bytového domu alebo v online službe YIT PLUS.

PRIPOJENIE PRÁČKY

Pre pripojenie práčky a sušičky sú v kúpeľniach osadené podomietkové zápachové uzávery HL4000.2 a rohový ventil. Pripojenie vody na výtokový ventil 1/2" (vnútorný závit) je možné hadicou, ktorá je súčasťou príslušenstva práčky. Vývod odpadu z práčky a sušičky prostredníctvom gumovej hadice (je príslušenstvom práčky a sušičky), ktorá sa navlečie na vstupné potrubie odpadu DN40/50 a zaistiť vhodnou objímkou.

UPOZORNENIE:

Pri rozoberaní akéhokoľvek sifónu dôjde k výtoku splaškovej vody slúžiacej ako zápachová uzávača v spodnej časti. Čistenie sifónu a kontrolu odporúčame vykonávať preventívne raz za pol roka.

Čistenie práčkového sifónu je možné vykonávať odstránením krycej dosky a odskrutkovaním čistiaceho uzáveru. Tento zásah je lepšie zveriť odbornej firme. Prípadné poškodenia pri neodbornej manipulácii sú totiž kvalifikované ako porušenie záručných podmienok.

KONŠTRUKČNÉ ZÁTKY NA PRÍVOD VODY V KUCHYNI



zátka prívodov v kuchyni TYP 1



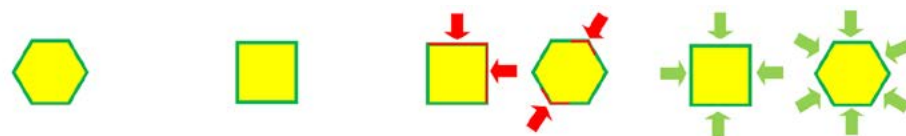
zátka prívodov v kuchyni TYP 2



nesprávne náradie – „blicky“



správne náradie – gola sada



Pri pripojení v kuchyni je potrebné použiť správne náradie na odstránenie zátky.

Na vytočenie týchto zátek by mal Vami privolaný vodoinštalatér použiť gola sadu so správnou veľkosťou štvorhranného nadstavca, ktorý pri vytočení rozkladá tlak na všetky štyri strany štvorhrannej zátky (potrebné točiť do správnej strany aby neprišlo k pretočeniu závit). Pri vytáčaní zátky kliešťami sú tlakom namáhané len dve strany zátky a nerovnomerne rozkladajúcim sa tlakom dochádza k deformácii zátky a v horšom prípade môže dôjsť k narušeniu tesnosti lisovaného spoja vodoinštalácie.

V rámci realizácie rozvodov kuchyne je treba dbať na odstupovú vzdialenosť vody a kanalizácie od elektroinštalácie v zmysle STN 33-2000-7-701.

UPOZORNENIE:

Neodborným zásahom môže dôjsť nielen k poškodeniu zátky, ktorú nie je možné vytočiť a musí sa len odvrátať; alebo môže dôjsť aj k uvoľneniu tesnosti lisovaného spoja vodoinštalácie s rizikom zatečenia vašej nehnuteľnosti (nemusí byť zrejme hneď).

10.

Spoločné priestory



10.1 Priestor na uskladnenie bicyklov

Súčasťou bytového domu sú priestory na uskladnenie bicyklov v dvoch samostatných miestnostiach nachádzajúcich sa na 1.PP a 2.PP s rôznou kapacitou úložných stojísk a sú vybavené stojanmi na bicykle. Bezpečnosť priestoru je zabezpečená kamerovým systémom a čipovým prístupovým systémom.

10.2 Čistiaci priestor

Čistiaci priestor je vybudovaný v priestoroch garáže na 1.PP, vedľa garážovej brány, pri výjazde na Svätoplukovu ulicu a disponuje osadenou záhradnou hadicou, ktorú je možné využiť na čistenie, napríklad bicyklov, kočíkov, turistickej obuvi, labiek domácich miláčikov a pod..

10.3 Pivničné kobky

Prístup do spoločného priestoru kobiek, tzv. kobkoviska je zabezpečený kamerovým systémom a čipovým prístupovým systémom. Pivničné kobky sú od dodávateľa Gerhardt Braun Slovakia k.s..

Steny pivničnej kobky sú z materiálov:

- Železobetónová stena
- Tvárnica svetlej farby – dutá tvárnica s hrúbkou 10cm.
- Tvárnica tmavej farby - plná tvárnica s hrúbkou 10cm.

UPOZORNENIE:

Kotvenie a rôzne iné zásahy do kovovej konštrukcie kobkoviska je zakázané. Povolené je kotviť alebo vŕtať len do železobetónovej steny alebo do tvárnic (dutá alebo plná tvárnica s hrúbkou 10 cm).

10.4 Požiarne vetranie schodísk

Systém zabezpečuje v prípade požiaru alebo aktivácie Núdzového tlačidla, prirodzený odvod dymu na nadzemných schodiskách do vonkajšieho prostredia. Na prívod vzduchu je nutné zaaretovať (upevniť prostredníctvom aretácie príslušných dverí) dvere v hlavnom vchode. Nadsvetlík na odvod sa nachádza na najvyššom podlaží na schodisku. Vo vchode O je riešené nútené vetranie s prívodom a odvodom vzduchu s prietokom tak, aby bola zabezpečená minimálne 10-násobná výmena vzduchu na schodisku a predsieňach. V podzemných schodiskách je vetranie zabezpečené núteným prívodom vzduchu a odvodom cez protidažďové žalúzie do nútrobloku. V požiarnej predsieňach je zabezpečený nútený prívod aj odvod vzduchu. Prevádzku, údržbu a opravy zabezpečuje správca objektu na náklady vlastníkov. Núdzové tlačidlo sa nachádza na každom poschodí a pri vstupoch z podzemnej garáže.

10.5 Protipožiarne textilné uzávery

Textilný roletový požiarly uzáver Fibershield EW60 D1-C v garáži na 1.PP a 2.PP slúži k samočinnému uzatváraní otvorov v požiaro-deliacej konštrukcii v prípade požiaru a bráni jeho následnému šíreniu do ostatných priestorov. Slúži k oddeleniu dvoch požiarlych úsekov. Uzáver je konštruovaný ako vertikálne posuvná roleta z ohňovzdornej textílie. Uzáver je poháňaný elektromotorom a je uvedený do činnosti automaticky - signálom z EPS, prípadne ručne elektricky tlačidlom prostredníctvom obsluhy. Prevádzku, údržbu a opravy zabezpečuje správca objektu na náklady vlastníkov.

10.6 Protipožiarne hadicové navijáky a hasiace prístroje

Na podlažiach od 3.PP po 1.PP sú na stenách zavesené prenosné požiarne hasiace zariadenia RAIMA P6 (PHZ), ktoré sú označené piktogramom. Na 1.NP (nebytové (obchodné) priestory) sú v revíznych otvoroch umiestnené protipožiarne hadicové navijáky a na stenách zavesené prenosné požiarne hasiace zariadenia RAIMA P6 (PHZ), označené piktogramom. Na podlažiach od 2.NP po 8.NP sú v revíznych otvoroch umiestnené protipožiarne hadicové navijáky a prenosné hasiace zariadenia RAIMA P6 označené piktogramom.

10.7 Výťahy

Každý vchod bytového domu má zabudovaný jeden osobný výťah značky KONE MonoSpace500, pre maximálne deväť osôb s nosnosťou 680 kg so zabudovanou GSM bránou a záložným zdrojom.

Rozdiely v úrovni zastavenia kabíny

V závislosti od záťaže, môže kabína výťahu zastaviť nad alebo pod úrovňou príslušného podlažia, preto pri nastupovaní alebo vystupovaní z kabíny výťahu je potrebné venovať zvýšenú pozornosť. Pri nastupovaní a vystupovaní z kabíny treba venovať pozornosť aj medzere medzi prahom kabíny a šachtových dverí.

Pomoc

Osoby, ktoré nevedia používať ovládanie v kabíne, môžu používať výťah len v sprievode osoby, ktorá im vie pomôcť. Podržaním tlačidla „zvonček“ na 4 sekundy je v prípade nevyhnutnej situácie možné priamo kontaktovať dispečing spoločnosti KONE.

Správanie používateľa

Kým je kabína v pohybe, osoby musia stáť pokojne. Skákanie alebo hojdanie nie je povolené. Treba dodržiavať pokyny uvedené v kabíne. Do medzery medzi prahom dverí kabíny a šachtových dverí nevhadzujte žiadne predmety, obzvlášť horiace zápalky alebo cigarety.

Umiestnenie nákladu

Náklad prepravovaný v kabíne výťahu musí byť umiestnený tak, aby sa nemohol presúvať. Je potrebné dbať o rovnomerné rozloženie záťaže.

10.8 Interaktívna tabuľa

Interaktívna tabuľa je umiestnená vo vstupných chodbách bytového domu. Účelom interaktívnej tabule je zabezpečiť včasnú informovanosť a dostupnosť všetkých dôležitých informácií na jednom mieste. Je prepojená s online službou YIT PLUS a okrem obsahu z tohto portálu sa na tabuli zobrazuje aj obsah pridaný priamo správcovskou spoločnosťou. Na obrazovke sa premietajú príspevky, udalosti a dokumenty týkajúce sa bytového domu. Za správne fungovanie interaktívnej tabule je zodpovedný správca bytového domu.

10.9 Vnútroblok

Vnútroblok je vonkajší priestor, ktorý slúži pre zábavné aktivity a oddych všetkých obyvateľov bytového domu. Je navrhnutý s cieľom podporovať komunitný život a priateľstvá obyvateľov, ktorí sa môžu pravidelne stretávať a tráviť tu spoločne čas. Súčasťou vnútrobloku je detské ihrisko tvorené preliezkami a šmyklávkami, hojdačkou a balančnými kladinami, drevenými kmeňmi, chodníkom z pníkov, lavičkami, stolmi so stoličkami, tienidlami, odpadkovými nádobami a pitnou fontánkou. Okrem týchto prvkov sa vo vnútrobloku nachádzajú aj prvky na podporu ekostabilizácie prostredia, ktorými sú hmyzí domček, pítka pre vtáky a vtáčie búdky. Správu a údržbu vnútrobloku zabezpečuje správca bytového domu ZWIRN 3 na náklady vlastníkov.

10.10 Starostlivosť o zeleň

Zelené plochy vo vnútrobloku obsahujú trvalkové záhony mulčované kôrou a štrkom, trávnaté plochy, výsadbu stromov a kríkov. Mimo vnútrobloku je zeleň tvorená trvalkovými záhonmi mulčovanými štrkom, prípadne skalami pri vonkajšom parkovisku a stromoradiím tvoreným okrasnými čerešňami.

Okrem zelených plôch na teréne sa zeleň nachádza i na streche, kde sú rozchodníkové koberce, ktoré tvoria extenzívnu zelenú strechu. Starostlivosť o trávnaté plochy v okolí bytového domu, o zelené strechy a o zavlažovacie zariadenia zabezpečuje správca objektu na náklady vlastníkov.

USMERNENIE:

Snažte sa zamedziť akémukoľvek mechanickému poškodeniu stromov, rov, trvaliek a permanentnému zašliaپavaniu trávnikov a ich poškodzovaniu exkrementmi zvierat.

Veríme, že spoločné priestory poslúžia k zvýšenému komfortu bývania vo Vašom bytovom dome a prispievajú k posilneniu susedských vzťahov.

Upozornenie:

Vyvýšená zelená plocha, nachádzajúca sa pri vjazde do podzemnej garáže, nie je určená na voľný pohyb osôb alebo domácich miláčikov. Vzhľadom na riziko pádu z veľkej výšky odporúčame venovať prípadnému vstupu do tohto priestoru zvýšenú ostražitosť.



11.

Energetický certifikát objektu

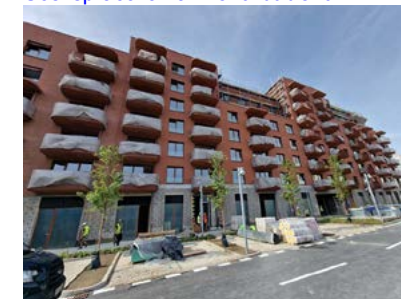


Energetický certifikát

vydaný podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov
a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
č. 277809/2024/21/015312008/EC

Názov budovy: **Polyfunkčný súbor BCT 3**
Ulica, číslo: **Košická 23,21,19,17,15,Svätop.2B**
Obec: **Bratislava - Ružinov**
Okres: **Bratislava II**
Účel spracovania: **Nová budova**

Parc. č.: **9747/31**
Katastrálne územie: **Nivy**
Podiel celkovej podlahovej plochy:
2 - bytový dom 100,0%



Celková podlahová plocha v m²: **19999,3**
Rok kolaudácie budovy: **2024**
Posledná významná obnova: **- - -**

Hodnotenie jednotlivých miest spotreby

Potreba energie na vykurovanie: **A**
Potreba energie na prípravu teplej vody: **B**
Potreba energie na chladenie a vetranie: **-**
Potreba energie na osvetlenie: **-**

Nameraná spotreba energie na vykurovanie v kWh/(m².a)

Rok	20..	20..	20..	Priemer
Spotreba energie na vykurovanie v kWh/(m ² .a)				

Podiel energie z obnoviteľných zdrojov na mieste:

Obnoviteľný zdroj na výrobu tepla na vykurovanie a/alebo chladenie: KVET	
Obnoviteľný zdroj na ohrev teplej vody: KVET	
Spôsob výroby elektriny z obnoviteľného zdroja:	
Odvádzaná/uskladňovaná energia z obnoviteľného zdroja (druh) v kWh/(m ² .a):	
Rekuperácia tepla (druh a účinnosť v %):	
Emisie CO₂ v kg/(m².a)	18,2



Návrh opatrení na zlepšenie energetickej hospodárnosti budovy:

Obvodový plášť: Opatrenia sa nenavrhujú.
Strecha: Opatrenia sa nenavrhujú.
Podlaha: Opatrenia sa nenavrhujú.
Otvorové konštrukcie: Opatrenia sa nenavrhujú.
Vykurovanie: Opatrenia sa nenavrhujú.
Príprava teplej vody: Opatrenia sa nenavrhujú.
Chladenie/vetranie:
Osvetlenie:
Obnoviteľné zdroje energie: Nenavrhujú sa
Iné: Nenavrhujú sa

Predchádzajúci certifikát č.: - - - - -

Dátum vyhotovenia: **5. 9. 2024** Platnosť najviac do: **5. 9. 2034**

Meno a priezvisko oprávnenej osoby: **Ing. Rastislav Tvarog**
Obchodné meno a sídlo: **TWG energo, s.r.o., Karola Kmet'ku, 3149/6, 010 08 Žilina**
IČO: 43823581 DIČ: 2022481065
Kontakt: **0903310385, info@twg.sk**



12.

Záver



Vážený klient,

veríme, že informácie
v tomto manuáli Vám poslúžia
ako praktický návod na
používanie stavebného diela
a zaobchádzanie s ním tak,
aby slúžilo počas celej doby
svojej technickej a ekonomickej
životnosti.

Dúfame, že budete spokojne užívať svoju nehnuteľnosť
a bytový dom na účely definované v projekte a oceníte
kvalitu a profesionalitu využítú pri výstavbe, realizácii
aj predaji.

Želáme Vám veľa pohodlia a príjemného pocitu domova
a tešíme sa na budúce stretnutia s Vami.

YIT Slovakia a.s.

Poznámky

This image shows a full page of blank, lined paper. It features approximately 28 horizontal blue lines spaced evenly across the page, typical of standard notebook paper. The lines are thin and light blue, set against a plain white background. There are no margins, text, or other markings on the page.[illegible]



ZWIRN³

ZWIRN 3, Január 2025, YIT Slovakia a.s.