



ZWIRN 3

Manuál užívania
nebytového priestoru



ZWIRN 3



Vítame Vás vo Vašom novom nebytovom priestore.

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



Obsah

1	Úvod	4
1.1	O YIT Slovakia a.s. a skupine YIT	6
2	Dôležité informácie	7
2.1	Prihlásenie televízie, internetu a telefónu	7
2.2	Ako postupovať v prípade mimoriadnej situácie	7
3	Dôležité telefónne čísla	8
3.1	Poruchová linka - teplo +421 257 372 420	8
3.2	Poruchová linka - elektrina +421 800 111 567	9
3.3	Poruchová linka - voda +421 800 121 333	9
3.4	Kontakty	9
4	Všeobecné pravidlá užívania objektu	10
4.1	Zabudovaná, technologická a poruchová vlhkosť	11
4.2	Odstránenie zabudovanej vlhkosti	11
4.3	Dodatočné úpravy v nebytových priestoroch	12
5	Starostlivosť o zákazníkov	14
5.1	Oddelenie starostlivosti o zákazníkov	15
5.2	Online služba YIT PLUS	15
5.3	Najčastejšie kladené otázky	16
6	Správa bytového domu	18
6.1	Predstavenie SG správa s.r.o.	19
6.2	Kontakty a komunikácia so správcom	19
6.3	Havárie, 24-hodinová telefonická linka	20
6.4	Triedenie odpadu	20
7	Reklamácie	22
8	Popis technického riešenia objektu a nebytového priestoru	24
8.1	Identifikačné údaje	25
8.2	Popis objektu	26
8.3	Nosné vodorovné a zvislé konštrukcie	27
8.4	Nenosné zvislé konštrukcie	27
8.5	Výplne otvorov	27
8.6	Povrchové úpravy	27
8.7	Predzahrádky	27
8.8	Technologické vybavenie objektu	28
8.9	Autorský zákon	28
9	Všeobecné pravidlá užívania objektu a technická špecifikácia nebytového priestoru	30
10	Návody na používanie, údržbu a čistenie	34
10.1	Gresové dlažby a obklady	35
10.2	Interiérové dvere	35
10.3	Hliníkové okná a dvere	37
10.4	Ventilátor	38
10.5	Povrchy natreté maliarskou farbou značky Jupol Classic	38
10.6	Spínače a zásuvky	39
10.7	Audio video vrátnik	40
10.8	Interaktívna tabuľa	42
11	Spoločné priestory	44
12	Energetický certifikát objektu	46
13	Záver	48

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 nebytového priestoru 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 povolenia, 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.

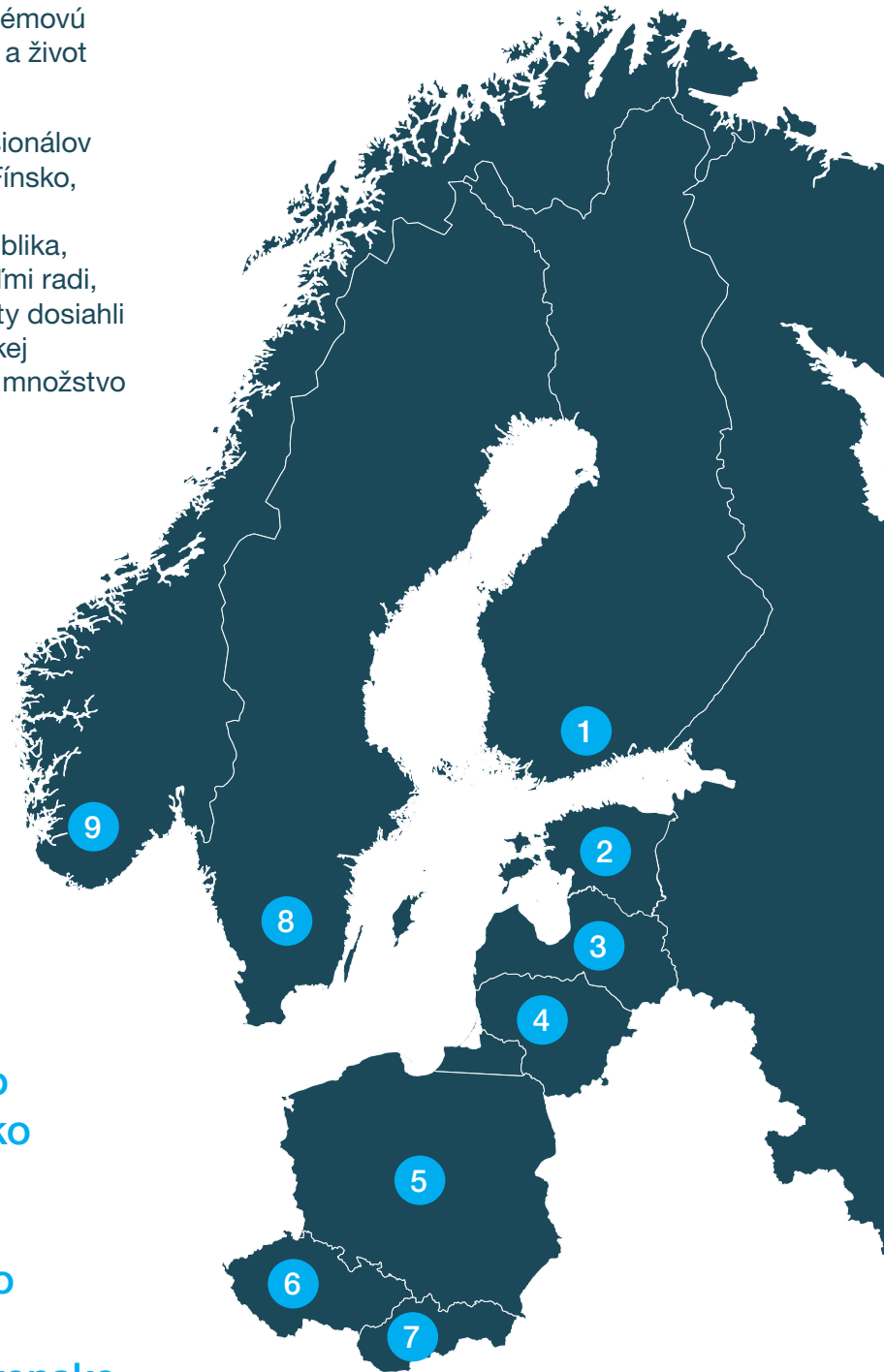
Písomné doklady vydané v priebehu realizácie stavby

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.

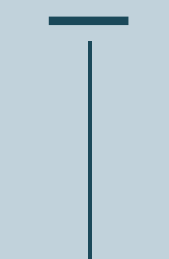
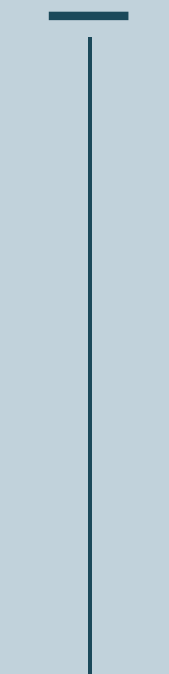
3.

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: +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 nahlásuje 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 poklapy,
- 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 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



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 poškodenej alebo chýbajúcej ochrany proti prenikaniu dažďovej vody (napr. poškodená strecha alebo zle utesnený komín) alebo v dôsledku poškodenia inštaláčnych 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.

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 nebytových 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 užívania 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%.

4.3 Dodatočné úpravy v nebytových priestoroch

Pri dokončovaní nebytového priestoru je nutné zohľadniť najmä nasledovné:

- Nie je možné bez súhlasu statika stavby zasahovať do železobetónových stien (obvodové steny) z dôvodu ochrany akustiky stavby).
- Kotvenie závesných skriniek musí byť vyhotovené pomocou takých materiálov, ktoré budú garantovať únosnosť stien, do ktorých budú kotvené.
- Je nutné rešpektovať ochranné pásma rozvodov elektriny, vykurovania, chladenia, zdravotníckej a vzduchotechniky. Všetky zásahy do elektro rozvodov vyžadujú novú revíziu správu.
- Nové inštalácie rozvodov vody a kanalizácie musia byť riadne odskúšané. V prípade ich poškodenia hrozí riziko škôd nielen pre Vašu nehnuteľnosť, ale i na susedných nehnuteľnostiach.
- 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 nebytového priestoru (regulácii, neprerušovanému vykurovaniu, použitím vhodných doplnkov, ktoré nezabraňujú ohrevu skiel okien a dverí).

UPOZORNENIE:

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

UPOZORNENIE:

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



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 Vášho nebytového priestoru do užívania. Od podpisu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve Vám radi pomôžeme a zodpovieme akékoľvek otázky týkajúce sa Vášho nebytového priestoru prostredníctvom Centra podpory v online službe YIT PLUS. Na nástenke online služby pravidelne informujeme o dôležitých míľnikoch Vášho bytového domu.

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, 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.

5.3 Najčastejšie kladené otázky

1. Pravidelne sa nám rosia okná v nebytovom priestore. 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 ďalšie čipové príviesky?

Čipové príviesky sú priradené k nebytovému priestoru v adekvátnom počte kusov a odovzdané klientovi pri preberaní nehnuteľností do užívania. V prípade potreby ďalšieho čipového príviesku, 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 so spoločnou kotolňou, prívod 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 Reklamačné oddelenie. Reklamácia musí obsahovať identifikačné údaje Vlastníka (meno, priezvisko, názov projektu alebo adresa, číslo/označenie bytového domu, číslo Vášho nebytového priestoru, 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 ku reklamácii priložiť fotodokumentáciu nahlasovanej vady. Informácie o podaní reklamácie nájdete v kapitole č. 6.

4. Mám možnosť si dať namontovať exteriérové rolety a siete proti hmyzu?

Montáž exteriérových roliet a sietok proti hmyzu pre nebytový priestor nie je možná. V súlade s platným autorským zákonom nie je prípustné zasahovať do fasády/zateplenia bytového domu.

5. Mám záujem osadiť interiérové tienenie. Koho môžem kontaktovať?

Z hľadiska zachovania jednotného vizuálu parteru bytového domu je možné interiér vizuálne zatieniť z vnútornej strany osadením sťahovacích látkových roliet v neutrálnej svetlosivej farebnosti (bez textúry) s priepustnosťou svetla ~40%.

Pre bližšie informácie je potrebné kontaktovať dodávateľa okien vo Vašom bytovom dome. Kontaktné údaje nájdete v podkapitole 3.5 - Kontakty.

6. Môžem si umiestniť reklamné štíty a polepy?

Umiestnenie, dizajn, rozsah a farebnosť reklamných štítov na fasáde a polepov na zasklených stenách musí byť v súlade s manuálom infosystému označenia nebytových priestorov (reklamný infosystém). Manuál infosystému obchodných prevádzok je jednotný a záväzný pre celý projekt ZWIRN 3 a je súčasťou Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy.



7. 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/apartmány a nebytové priestory v bytovom dome/objekte. Nehnuteľnosť nadobúdate dňom zápisu do 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 1. 1. nasledujúceho kalendárneho roka sú zapísaní v katastri nehnuteľnosti
- predali nehnuteľnosť a k 1. 1. 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.**

6.

Správa bytového domu



6.1 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.

6.2 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 bodom 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 vlastníkmi 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, emailom alebo prostredníctvom telefonickej infolinky.

6.3 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 (výtah, garážová brána) kontaktujte konkrétneho dodávateľa. Kontakt na aktuálnu havarijnú službu alebo príslušného dodávateľa nájdete na interaktívnej tabuli bytového domu alebo na nástenke online služby YIT PLUS.

6.4 Triedenie odpadu

V domácnostiach a prevádzkach 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 nešetríme 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. Návody 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.



7.

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 Vášho nebytového priestoru alebo zariadení v ňom, 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, typom požiadavky Reklamačné oddelenie.

Reklamácia musí obsahovať identifikačné údaje Vlastníka:

1. meno a priezvisko,
2. názov projektu alebo adresa,
3. číslo/označenie bytového domu,
4. číslo nebytového priestoru,
5. aktuálny telefónny a e-mailový kontakt,
6. predmet reklamovanej skutočnosti,
7. odôvodnenie reklamácie spolu s podkladmi potrebnými na prešetrenie.
8. telefonický kontakt na osobu, ktorá priestor sprístupní, ak to nie je vlastník.

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

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

8.

Popis technického riešenia objektu a nebytového priestoru



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-7514zo 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 uvedené v Kúpnej zmluve.

Umiestnenie meračov energií slúžiacich pre vlastníka nehnuteľnosti:

- Teplá a studená voda – vodomery sú umiestnené v inšalačnom jadre Vášho nebytového priestoru, prístupné cez revízne dvierka. Vodomery sú vybavené diaľkovým rádiovým odpočtom.
- Vykurovanie – merač tepla je umiestnený v inšalačnom jadre Vášho nebytového priestoru, prístupný cez revízne dvierka. Merač tepla je vybavený diaľkovým rádiovým odpočtom.
- Chladenie - merač chladu je osadený na konci pripojovacieho bodu chladenia pre Váš nebytový priestor. Merač chladu je vybavený diaľkovým 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 Vášho nebytového priestoru.

UPOZORNENIE:

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

Pri dlhodobom nevyužívaní 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.

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.

8.5 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.

8.6 Povrchové úpravy

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

8.7 Predzahrádky

Súčasťou niektorých nebytových priestorov na 1.NP sú predzáhradky bez bráničiek do vnútrobloku. Predzáhradky sú tvorené prírodnou žulovou dlažbou s hrúbkou 60 mm. Tieto časti sú odvodnené žľabom.

8.8 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.

8.9 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 sušiacich, 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 5.3 Najčastejšie kladené otázky.

UPOZORNENIE:

Užívanie priestoru pred nebytovým priestorom (chodník) je možné len za predpokladu dodržania zmluvne dohodnutých podmienok. V prípade, že podmienky užívania priestoru pred nebytovým priestorom neboli zmluvne dohodnuté, je potrebné kontaktovať správcu objektu a následne odsúhlasiť zámer s majiteľmi bytov a nebytových priestorov, ktorí sú spoluvlastníkmi daného priestoru (chodníka).

UPOZORNENIE:

Nebytový priestor sa nachádza v bytovom dome, je potrebné mať vždy na zreteli, že nad nebytovým priestorom sú bytové jednotky a je nevyhnutné prispôbiť podmienky užívania nebytového priestoru ako je hluk, hygiena a podobne. Zároveň je potrebné dodržiavať pri užívaní priestoru Domový poriadok bytového domu.

UPOZORNENIE:

Po odovzdaní nebytového priestoru je majiteľ povinný si funkciu užívania odsúhlasiť s príslušnými inštitúciami (ako je napr. Hasičský a záchranný zbor, Regionálny úrad verejného zdravotníctva a podobne), prispôbiť technické a konštrukčné podmienky priestoru a skolaudovať predmetnú funkciu príslušným stavebným úradom.



9.

Všeobecné pravidlá užívania objektu a technická špecifikácia nebytového priestoru



V záujme príjemného užívania Vášho nebytového priestoru si Vás dovoľujeme upozorniť na niektoré všeobecné pravidlá týkajúce sa Vášho priestoru a jeho technickej špecifikácie.

Nebytový priestor je ukončený v stave holo-priestoru a to:

- podlaha je ukončená cementovým poterom bez nášľapnej vrstvy, ktorý je pripravený pre montáž dlažby alebo parkiet (upozorňujeme, že pri výbere hrúbky konečnej podlahoviny je potrebné venovať pozornosť výškovým nadväznostiam dverí), maximálne zaťaženie podlahy je 400 kg/m²,
- steny sú ukončené sadrovou omietkou s bielym oteruvzdorným náterom, s bielou základnou maľbou,
- hygienické zázemie je vyhotovené s gresovým obkladom do výšky 1200mm a s gresovou dlažbou, vrátane sanity,
- okná a vstupné dvere majú hliníkový profil s prerušeným tepelným mostom, zasklenie izolačným 3-sklom, okenné profily sú v povrchovej úprave RAL 3007,
- interiérové dvere sú plné hladké s laminátovou povrchovou úpravou bielej farby (príp. inej farby v zmysle dohodnutej klientskej zmeny), obložková zárubňa bez polodrážky, skryté rozetové nerezové kovanie.

Elektroinštalácie

Rozsah a svietivosť jednotlivých svietidiel je nevyhnutné vybrať vzhľadom na budúci typ priestoru, resp. funkciu užívania.

Zdravo-technické inštalácie

V hygienickom zázemí nebytového priestoru sú osadené zariadenia predmety - keramické umývadlo so stojankovou umývadlovou batériou a závesné WC pripojené na rozvody studenej a teplej vody a kanalizáciu. V niektorých prípadoch je osadený sprchový kút s nástennou batériou a sprchovým setom.

Odvedenie splaškových vôd (kanalizácia) je do ležatej gravitačnej kanalizácie vedenej pod stropom 1.podzemného podlažia. Rozvody studenej a teplej vody sú plast-hliníkové UPONOR, rozvody požiarnej vody sú z pozinkovanej ocele a kanalizačné rozvody sú odhlučnené Wavin SiTech+ v kombinácii s HT potrubím.

Ústredné vykurovanie

Pre nebytový priestor je prípojka vedená z hlavného ležateho rozvodu na 1. podzemnom podlaží. Prípojka je vybavená uzatváracími armatúrami, odvzdušňovacím ventilom, vyvažovacím ventilom a kompaktným meračom tepla, ktorý je vybavený rádiovou technológiou, ktorá umožňuje diaľkový odpočet dát. V nebytovom priestore sú osadené doskové vykurovacie telesá KERMI therm-x2 Plan, alebo prípadne v hygienickom zázemí rúrkové vykurovacie teleso ISAN GRENADA

Na doskových vykurovacích telesách sú osadené termostatické hlavice Ivar T5000 a na rúrkových Ivar.M-RO, ktorými sa individuálne reguluje teplota miestnosti. Termostatická hlavica sa ovláda otáčaním podľa stupnice na číselníku od polohy 0 - zatvorené, * - teleso je chránené proti zamrznutiu, do polohy 1. - 5. stupeň - teplota vzduchu v miestnosti.

Jednotlivé stupne na hlavici zodpovedajú teplote vzduchu v miestnosti, nie teplote na telese. Prístroje vybavené rádiovým modulom automaticky odosielajú údaje o spotrebe cez rádiovú sieť do zbernice dát alebo prístrojov PDA, ktorý obsluhuje správca bytového domu. Odpočty sa vykonávajú bez potreby vstupu do nebytového priestoru.

UPOZORNENIE:

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

Vzduchotechnika

Obchodné prevádzky je možné vetrať buď prirodzene (malé prevádzky) alebo nútene prostredníctvom rekuperačných jednotiek. Vlastníci si vetracie zariadenia aj s tlmičmi hluku zabezpečujú vo vlastnej réžii samy. Nasávanie vzduchu je cez fasádne mriežky umiestnené v hornej časti fasádnej výplne schované za predsadenými reklamnými panelmi. Odvod vzduchu je rovnako cez fasádne mriežky, umiestnený v dostatočnej vzdialenosti od nasávania. Na oboch potrubíach je osadená klapka.

V hygienickom zázemí zabezpečuje odvod vzduchu osadený podstropný ventilátor Helios, typ ELS VN 100/60 alebo ELS VN 60/35, ktorý vyúsťuje do spoločných stúpačiek. 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).

Dva nebytové priestory vo vchode O: nebytový priestor (dvojpodlažný) a kancelárske priestory na 2NP budú vetrané samostatnými VZT jednotkami.

V rámci dvojpodlažného nebytového priestoru je prietok vzduchu daný zadanou obsadenosťou v priestore SUP/ETA= 44550 m³/h.

V rámci priestoru kancelárií na 2NP je daný prietok vzduchu SUP/ETA= 1250 m³/h.

Chladenie

V priestore je zrealizovaná príprava na chladenie prostredníctvom cirkulačných klimatizačných jednotiek typu vodný fan coil. Rozvody chladu sú v priestore ukončené meračom chladu a guľovým ventilom. Pre odvod kondenzátu do kanalizácie od vnútorných fan coil jednotiek je zrealizovaný nápojný bod na šachte. Prípojky retail priestorov sú kapacitne riešené aj pre pripojenie VZT jednotiek, kde je navrhnutá samostatná VZT jednotka (pripojenie chladičov).

Požiarna ochrana

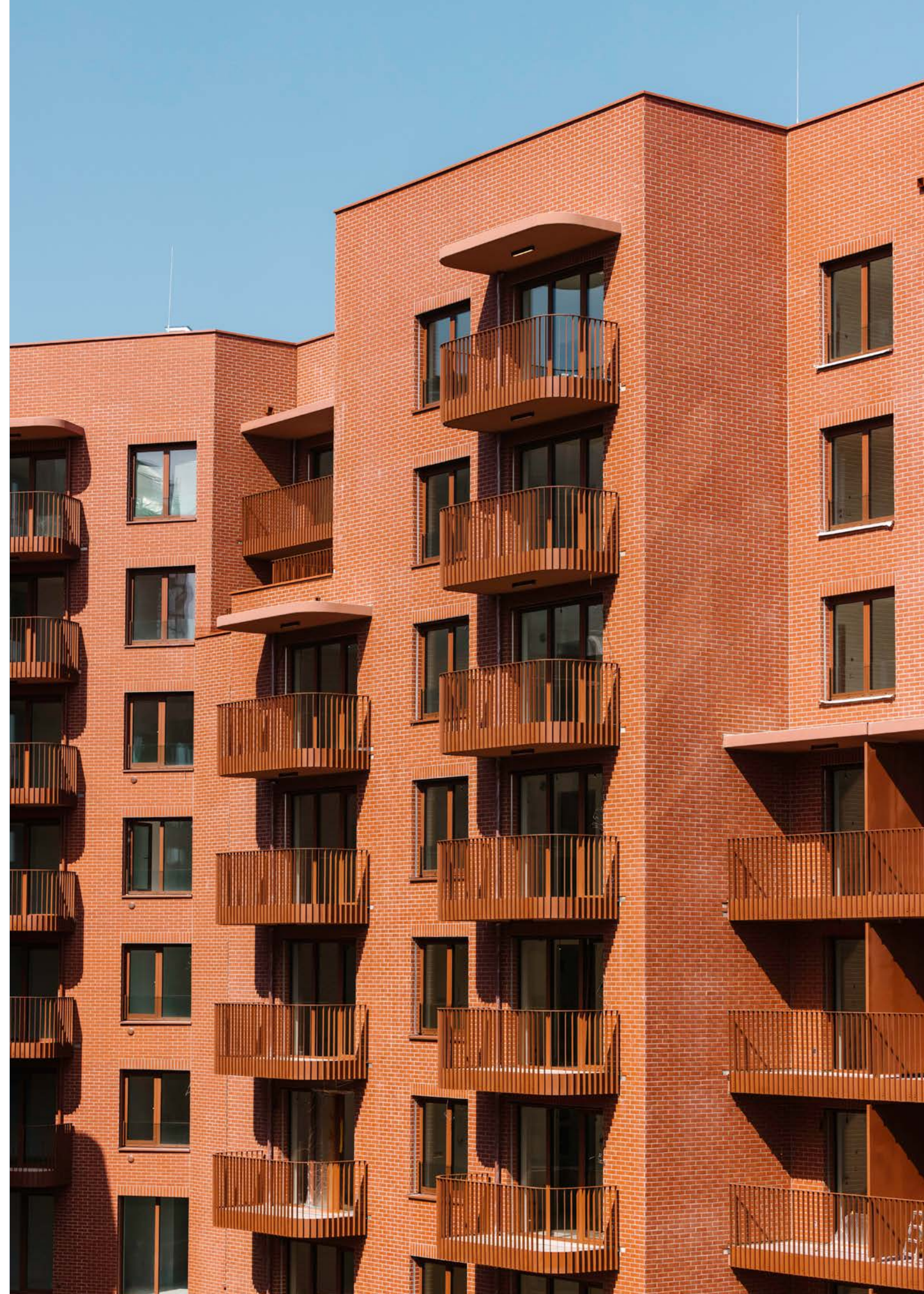
V zmysle požiarnej ochrany je v nebytovom priestore umiestnený vnútorný hadicový navijak (hydrant) a prenosný práškový hasiaci prístroj. Hydrant, aj prenosný práškový hasiaci prístroj nesmie byť obmurovaný, resp. za uzamykateľnými dverami - musí byť ľahko prístupný.

V nebytovom priestore sú zabudované opticko-dymové hlásiče (ďalej len „EPS“), tieto hlásiče detekujú optickú a tepelnú zložku. Zariadenie po vyhodnotení týchto zložiek a na základe nich informuje ústredňu požiarnej signalizácie, ktorá po čase T1 (5 minút) spustí hlasovú signalizáciu požiaru (HSP).

Vyhlásenie požiaru môže zareagovať automaticky cez samočinné hlásiče umiestnené po celom objekte alebo manuálne, stlačením požiarneho tlačidla, umiestnených v spoločných priestoroch a chodbách jednotlivých podlaží, štandardne pri únikových východoch.

Po vyhlásení požiaru sa spustí opticko-akustická signalizácia požiaru, spustí sa núdzové osvetlenie, odblokujú sa zámky dverí v únikových cestách, spustí sa vetranie CHÚC, zatvoria sa požiarne klapky, vypne sa prevádzkové vetranie, výťahy zídu a otvoria sa na 1.NP, spustia sa požiarne rolety v podzemných podlažiach.

Central stop, ktorý zabezpečuje vypnutie elektrickej energie v objekte okrem požiarnotechnických zariadení potrebných pri požiari, je umiestnený na 1.NP v rozvodni NN každého vchodu pri vchodových dverách. 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. Total Stop, sa nachádza v rozvodni NN každého vchodu vedľa Central stopu.



10.

Návody na používanie, údržbu a čistenie



10.1 Gresové dlažby a obklady

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 líšt

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 odmasť nariedeným 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.

10.2 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, zaistí 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 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 nedošlo nedochádzalo 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:

- kontrola správnej funkčnosti dverného krídla
- teplota ovzdušia v rozmedzí 15° – 25° C
- priestorová vlhkosť RVV v rozmedzí 40% - 60%

Relatívna vlhkosť vzduchu 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 osobitné 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 1 x za 6 mesiacov
- premazanie závesov a pántov 1 x za 6 mesiacov
- kontrola upevnenia kovania 1 x za 6 mesiacov
- prekontrolovanie a prípadné dotiahnutie všetkých skrutiek

10.3 Hliníkové okná a dvere

Zasklenia otvorov v nebytových priestoroch na prízemí (1.NP) sú kvôli zvýšenej bezpečnosti opatrené uzamykateľnou kľučkou. Pre správne užívanie a obsluhu hliníkových okien a dverí pripravil dodávateľ, spoločnosť Alusteel, jednoduchý užívateľský manuál, ktorý otvoríte nasnímaním priloženého QR kódu:



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.

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.

Uvoľnená kľučka

Dajte dole krytku a pomocou vhodného skrutkovača utiahnite pripevňovacie skrutky.

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.

10.4 Ventilátor

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.

10.5 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 vysprávkky podkladu je nutné nechať úplne vyschnúť a dbať na to, aby mali rovnakú štruktúru ako okolitá plocha. Vyrovnávacia hmota musí schnúť min. 1 deň za normálnych podmienok (T:20°C, rel. vlhkosť vzduchu= 65%). Pred maľovaním je povinný základný náter. Odporúčame vodou zriedenú AKRIL EMULZIU (AKRIL 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 nanesie 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 obnovovanom maľovaní zvyčajne nie je potrebný.

10.6 Spínače a zásuvky

Prístroje inštalované v nebytovom priestore



Jednoduchý spínač



Dvojitý spínač



Jednoduchá zásuvka

Jednotlivé nebytové priestory sú napájané z elektromerových rozvádzačov, ktoré sa nachádzajú na 1. nadzemnom podlaží, v hlavnej rozvodni daného objektu. Číslo odberného miesta zodpovedá označeniu nebytového priestoru. Vstup do elektrickej rozvodne je možný v prípade, že dôjde k vyhodneniu (vypnutiu) hlavného ističa. Vyhľadajte príslušný istič (je označený číslom nebytového priestoru) a zapnite ho tlakom na ovládaciu páčku smerom nahor. V elektromerovom rozvádzači je možné odčítať a zároveň skontrolovať na elektromere celkovú spotrebu elektrickej energie.

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.

Poskytovatelia komunikačnej siete

V objekte sú k dispozícii traja poskytovatelia komunikačnej siete: SWAN(4ka), Slovak Telekom a Orange.

10.7 Audio video vrátnik



Zvončkové tablo pri vstupe do objektu

Domáci telefón

2N IP Style je interkom najvyššej kvality s 10" dotykovým displejom, čítačkou kariet, s podporou technológie bluetooth, NFC a Full HD kamerou s funkciou sledovania tváre behom 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 13,54MHz. Zariadenie je určené k uvoľneniu nezamknutých vchodových dverí do budovy.

Bezkontaktná čítačka

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



Bezkontaktná čítačka čipových kľúčov (fotka je ilustračná)

UPOZORNENIE:

Ďalšie čipové privesky je možné zakúpiť si u správcu bytového domu.

Čipový systém je navrhnutý na:

- vstupné dvere do bytového domu a spoločných priestorov,
- prístup k odpadovému hospodárstvu,
- vstup do bicykliarne,
- otváranie garážovej brány (v prípade zakúpeného garážového státia),
- vstup do samostatnej miestnosti s elektromermi,
- vstup do vnútrobloku,

Vstupný systém je navrhnutý iba pre spoločné priestory a presné detaily fungovania Vám poskytne správca objektu.

Aplikácia 2N Mobile Key

- Aplikácia umožňuje otváranie vstupných 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.
- Zaujemca o využívanie aplikácie obdrží e-mail s jedinečným verifikačným kódom platným na určité časové obdobie, v rámci ktorého je potrebné v zmysle pokynov zrealizovať aktiváciu konta.

Príklad:

Potrebuje si ísť vybrať poštu z poštovej schránky a nemáte pri sebe čip? Prostredníctvom aktivovanej aplikácie Mobile Key je možné otvoriť si vchodové dvere do bytového domu príslušného vchodu a získať tak prístup k poštovej schránke.

Webové rozhranie 2N Access Commander

- 2N Access Commander umožňuje vytvárať QR kódy pre zamestnancov prevádzky.
- 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 nebytový priestor nachádza.



Príklad:

Cez týždeň očakávate poštu a požiadali ste zamestnanca prevádzky vo Vašom nebytovom priestore o kontrolu poštovej schránky. Prostredníctvom 2N Access Commander môžete vytvoriť QR kód platný pre daný deň od 08:00hod. do 17:00hod., ktorý následne poskytnete poverenému pracovníkovi. 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.

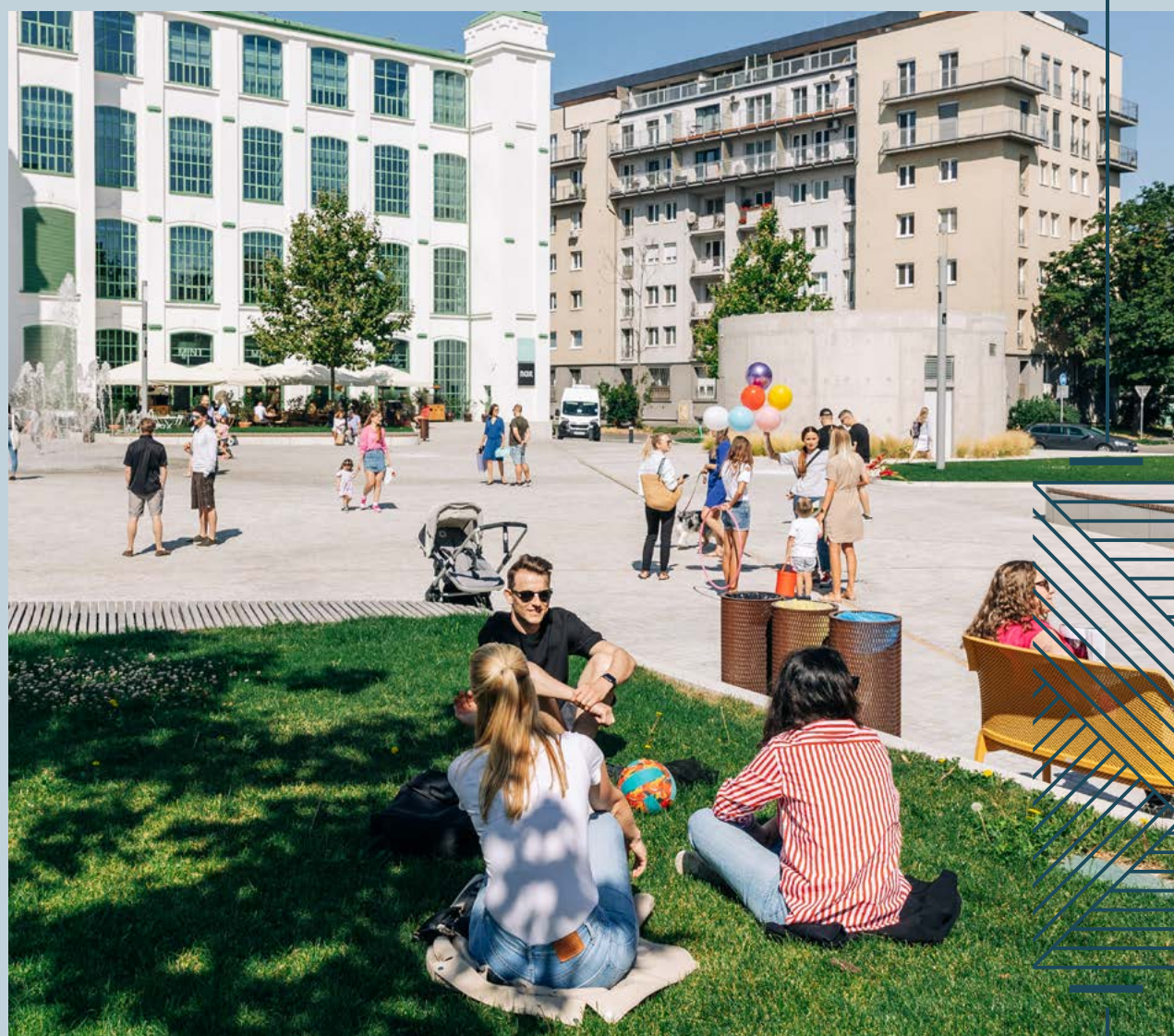
10.8 Interaktívna tabuľa

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.



11.

Spoločné priestory



PRIESTOR NA USKLADNENIE BICYKLOV

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

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 vtáacie búdky. Správu a údržbu vnútrobloku zabezpečuje správca bytového domu ZWIRN 3 na náklady vlastníkov.

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..

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

12.

Energetický certifikát objektu

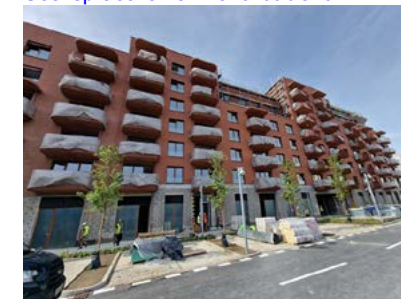


Energetický certifikát

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: **-**

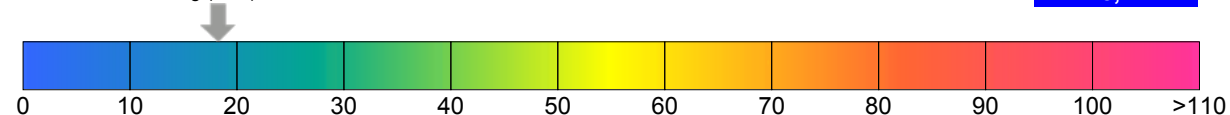
Nameraná spotreba energie na vykurovanie v kWh/(m².a)

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/(m².a):
Rekuperácia tepla (druh a účinnosť v %):

Emisie CO₂ v kg/(m².a)



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**



13.

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 Váš nebytový priestor
a bytový dom na účely definované v projekte a oceníte
kvalitu a profesionalitu využití 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

[illegible]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.



ZWIRN 3

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