

NÁVOD NA UŽÍVÁNÍ A ÚDRŽBU BYTU

**CENTRAL
GROUP**

Vážení klienti,

stali jste se majiteli novostavby bytu. Děkujeme Vám, že jste si pro realizaci vybrali společnost CENTRAL GROUP a přejeme Vám, abyste ve svém novém domově byli šťastni a spokojeni. K této spokojenosti patří i bezproblémový chod Vaší domácnosti. K tomu bychom rádi přispěli praktickým návodem, jak o Váš nový domov pečovat a na koho se obrátit v případě potřeby.

OBVODOVÉ A VNITŘNÍ ZDIVO

Z architektonických a technických důvodů (možnost poškození zateplovacího systému) není možné instalovat na fasádní plášť satelitní antény, sušáky na prádlo a jiné podobné konstrukce.

SKLEPY

Ve sklepech neskladujte hořlavé a nebezpečné látky. V prvních minimálně 2 letech po výstavbě, z důvodu zvýšené vlhkosti v konstrukcích, omezte skladování předmětů náchylných na vznik plísní a podléhajících korozi.

GARÁŽOVÉ STÁNÍ

Podlaha garážového stání nevyžaduje žádnou údržbu. Garážový prostor je společný, proto občasnou kontrolou eliminujte možnost úniku oleje z motoru osobního vozidla. V zimním období je nutné zamezit vnášení sněhu vozidly do prostoru garáží, eventuálně neprodleně provést odklizení vneseného sněhu a zmrazků, aby nedocházelo k následnému tání v prostoru garáží, a tím poškozování svislých a vodorovných konstrukcí objektu.

GARÁŽOVÁ VRATA

V případě závady se obraťte na správcovskou firmu provádějící údržbu objektu.

KOČÁRKÁRNA, KOLÁRNA

Tyto prostory používejte pouze k účelům, ke kterým jsou určeny.

MALBY

V základu je byt vymalován bílou barvou. Na vnitřní malby používejte jen prodyšné nátěry k tomu určené, které dovolují zděm „dýchat“ (Primalox, HET, atd.). V žádném případě nepoužívejte nátěry na bázi latexu (Latexin apod.).

VLHKOST V BYTECH

Vzduch má schopnost jímat vlhkost v podobě vodní páry. Během 24 hodin se teplota v interiéru mnohdy i výrazně mění, odpovídajícím způsobem se mění i relativní vlhkost vzduchu, a to nám nejméně příjemným způsobem. Máme-li přes den teplotu interiéru 23 °C a relativní vlhkost*) 45 % a snížíme-li na noc teplotu na 18 °C, pak se relativní vlhkost při této teplotě zvýší na 65 %.

Důsledkem jsou pak poruchy ve formě kondenzace vodní páry na povrchu konstrukcí, stékání vody či následný vznik plísní.

Nová norma tepelné ochrany budov uvažuje jako mezní stav 50 % relativní vlhkost při teplotě 21 °C (za normálních okolností se při této teplotě pohybuje relativní vlhkost mezi 30–40 %). Docílit této příznivé vlhkosti lze pouze větráním.

Nejsnáze a s minimální ztrátou tepla lze tohoto stavu docílit nárazovým vyvětráním interiéru:

- vypnete topení;
- otevřete okna dokořán – okna se zpravidla z vnější strany zarosí; nechte je otevřená do doby, dokud zarosení na vnější tabuli nezmizí;
- uzavřete okna a zapnete topení.

Tato procedura trvá zpravidla 10–15 min., dle stavu ovzduší v místnosti. Vlhký vzduch se tak rychle vymění za suchý, že okolní konstrukce a předměty se nestačí ochladit, takže nový studený vzduch se velmi rychle ohřeje. Jestliže takto vyvětráme vícekrát denně (pravidelně však ráno a těsně před spaním), nebudou problémy s vlhkostí nastávat. Nachází-li se však v interiéru významnější zdroj vlhkosti (velké akvárium, výjimečně časté sprchování, velký počet pokojových květů apod.), bude nutno četnost větrání zvýšit (týká se i vaření či intenzivního praní a sušení prádla).

Kondenzaci vodní páry na povrchu oken vedle nadměrné relativní vlhkosti ovlivňují i následující skutečnosti:

- spuštěné žaluzie na vnitřním povrchu okna,
- květiny na vnitřním parapetu,
- dlouhé těžké závěsy či záclony mezi topením a oknem.

POZOR! Větrání pomocí vyklopení okna je v zimním období zcela nevhodné! Intenzita větrání je malá a ztráta tepla velmi vysoká!

*) Absolutní vlhkost vzduchu (g/m³) udává, kolik gramů vodní páry se vejde do 1 m³ vzduchu ve stavu jeho úplného nasycení. Tato hodnota je velmi závislá na teplotě vzduchu – čím je vzduch teplejší, tím větší pojme množství vodní páry.

Relativní vlhkost vzduchu (%) udává míru nasycení vzduchu vodní parou ve vztahu k úplnému nasycení (100%).

VODOVODNÍ BATERIE

- průběžně čistěte sítko perlátorů od usazenin,
- na čištění baterií používejte výhradně speciální tekuté čisticí prostředky pro domácnost nebo mýdlový roztok.

Usazeniny vápníku je třeba odstranit pomocí prostředku doporučeného výrobcem, následně omýt čistou vodou a vyleštit kusem látky do sucha.

Nepoužívejte žádné čisticí prostředky s obsahem kyselin, mechanické čisticí prostředky nebo prostředky na bázi octa.

AKRYLÁTOVÉ VANY

Díky bezporéznímu hladkému povrchu materiálu nedochází ke znečištění výrobku, nebo jen velmi zřídka. Údržba se tedy může omezit po koupeli pouze na stírání mokrou houbou s tekutým čisticím prostředkem.

Pozornost věnujte odtokům vany a umyvadel, které je nutno čas od času vyčistit od usazených nečistot, např. vlasů apod.

K čištění se nesmí používat abrazivní čisticí prostředky! Nepoužívejte ani žádné čisticí prostředky s obsahem kyselin nebo prostředky na bázi octa.

V případě malého poškození povrchu vany použijte některý prostředek k čištění kovů, např. čistič na měď, a jím povrch vyleštíte.

V případě většího poškození se obraťte na výrobce dle záručního listu.

ELEKTROINSTALACE

– SVĚTLA

Při výběru svítidel respektujte homologizaci pro ČR, zejména s ohledem do jakého prostředí jsou svítidla vhodná (exteriér/interiér, vlhké/suché prostředí)

Pokud zavěsujete svítidla do SDK, používejte k tomu výhradně hmoždinky určené pro sádkarton. Nepřetěžujte sádkartonový podhled těžkými svítidly.

– ZÁSUVKY

V bytě je umístěna mimo jiné zásuvka pro zapojení automatické pračky a myčky nádobí. Zásuvky jsou chráněny proudovým chráničem. Nezapínejte tyto spotřebiče do jiných zásuvek, nepoužívejte na tyto spotřebiče prodlužovací kabely!

Pokud dojde ke zkratu v zásuvce, vypojte spotřebič a zapněte jistič v bytovém rozvaděči. Pokud ani potom nejde proud do zásuvek, zkontrolujte hlavní jistič. Pokud se nepodaří obnovit přívod proudu, obraťte se na odborný servis.

V žádném případě se nesmí zasahovat do rozvaděče měření, zejména pak do přípojkové a rozpojovací skříně umístěné vně objektu!

Jákykoliv zásah do elektroinstalace smí být prováděn pouze způsobilou osobou s patřičným oprávněním!

SLABOPROUDÉ ROZVODY

– TELEVIZNÍ ANTÉNA

V rámci standardního provedení je každý bytový dům vybaven společnou televizní anténou. V Jednotlivých bytech jsou instalovány STA zásuvky s TV výstupem, FM výstupem a SAT výstupem.

- TV výstup – Po připojení televizoru s digitálním tunerem nebo po připojení set-top boxu (DVB-T) bude signál přijímán v digitální kvalitě. Toto připojení umožňuje veškeré služby digitální televize (např. elektronický program).
- FM výstup – Jedná se o výstup od antény umístěné na střeše objektu přijímající pozemní radiový signál šířený v pásmu VKV (FM).
- SAT výstup – Je nutný receiver pro příjem satelitního vysílání (DVB-S). Připojením na zdířku SAT naladíte veškeré stanice vysílající na družici ASTRA 23,5° E (<http://www.parabola.cz/prehledy/televize-digital/23e5>). Pomocí tohoto výstupu je možné využít i programovou nabídku některých poskytovatelů TV připojení, například Skylink, který v rámci své nabídky dodává i receiver nutný pro příjem programů.

V případě poruchy společné televizní antény kontaktujte správce objektu.

– STRUKTUROVANÁ KABELÁŽ

V celém objektu včetně jednotlivých bytů je provedena strukturovaná kabeláž kategorie 5e, která umožňuje napojení na vysokorychlostní internet a připojení pevných telefonních linek pomocí technologie IP-telefonů, případně příjem digitální televize pomocí technologie IP-TV. V případě zájmu o tyto služby, resp. v případě poruchy, kontaktujte poskytovatele připojení.

– DOMOVNÍ TELEFON

V žádném případě nelze provádět samostatně zásahy do systému včetně instalace nového přístroje. V takovýchto případech je nutno kontaktovat správce objektu.

– ZABEZPEČOVACÍ ZAŘÍZENÍ (EZS)

Obsluha systému se provádí pomocí klávesnice umístěné u vstupních dveří. Ovládání všech funkcí je velmi jednoduché, způsob nastavení je popsán v návodu. Dodavatel systému, firma SV-Agency poskytuje bezplatné zaškolení uživatelů.

DETEKTOR POŽÁRU

Byt je vybaven detektorem požáru, který je nutné udržovat a kontrolovat v souladu s návodem předaným v dokladech k bytu.

ÚSTŘEDNÍ TOPENÍ

Před zahájením topné sezóny je nutné provést odvzdušnění otopných těles. V průběhu roku proved'te protočení termohlavice, zamezte případnému zablokování ventilů. Termostatické hlavice otvírají ventily topení dle teploty v místnosti a nastavení hlavice. Pokud je v místnosti požadovaná teplota, tak hlavice přívod teplé vody do radiátoru zastaví. Proto se může stát, že hlavice je nastavena např. na hodnotu 3 a přesto i v zimním období je radiátor studený nebo vlažný.

OKNA

Plastová okna nepotřebují nátěry. Jejich údržba je velmi jednoduchá a skládá se z umývání povrchu běžnými saponáty nebo mýdlovými roztoky – viz návod k údržbě. Do údržby spadá i průběžné seřízení okenních křidel.

POZOR! Na umývání oken či odstraňování skvrn nepoužívejte žádná rozpouštědla či chemikálie ani abrazivní přípravky! Hrozí nebezpečí nevratného poškození oken či těsnění.

Kování oken je vhodné alespoň jednou ročně promazat silikonovým olejem (WD spray) v místech, která jsou označena mazacím symbolem přímo na kování, či na všech pohyblivých místech kování.

Těsnění oken je vhodné jednou ročně ošetřit přípravkem udržujícím jeho vláčnost a chránící jeho povrch před degradací.

Vyvarujte se především:

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

EURO okna se běžně udržují stejným způsobem jako plastová okna. Dřevěné části se doporučuje po omytí co nejdříve otřít suchým a čistým hadrem. Hliníkové okapnice je třeba občas zkontrolovat a dle potřeby odvodňovací otvory vyčistit. Aby byla zachována optimální ochrana povrchové úpravy a dřeva, je nutné odpovídajícím způsobem aplikovat ochranné produkty doporučené výrobcem. Nátěr není třeba před nanášením houbičkou ani brousit. Je vhodné použít tento přípravek cca dvakrát ročně na čistý a umytý povrch. Zhruba po jedné hodině je nanesený ochranný film zaschlý. Při obnově nátěru se zásadně vyhněte natírání silikonového tmelu zasklení, natírání kování a těsnění oken a balkónových dveří.

OBKLADY A DLAŽBY

K jejich ošetření používejte pouze saponátové přípravky k tomu určené.

VNITŘNÍ DVEŘE

Neosazujte dveřní zarážky příliš blízko pantů dveřního křídla – jinak dochází k vyламování pantů. Doporučujeme vnitřní dveře otírat suchým nebo jen lehce navlhčeným hadříkem. Obdobně je třeba ošetřovat i prosklené plochy dveří, aby nedošlo ke styku ozdobného rámečku kolem skla s nepřiměřeným množstvím volné vody. Nepoužívejte práškové čisticí prostředky ani drátěnky. Ze stejného důvodu je třeba stírat plochy dlažeb vyždímaným hadrem, nelít vodu přímo na zem, jinak hrozí nebezpečí zkroucení dveří (případně i obložkových zárubní) nebo zčernání dýhy v důsledku necitlivého zacházení s vodou (v případě foliovaných nebo lakovaných dveří může dojít k nabobtnání). Jedná se o nevratné poškození. Je nutné se vyvarovat styku dveří s ostrými předměty, údery nebo násilným zavíráním průvanem. Do údržby spadá i průběžné seřízení dveřních křidel.

Pro dlouholeté spokojené užívání je opět nesmírně důležité dodržovat vlhkost vzduchu 40–50 %.

PLOVOUNÍ A DŘEVĚNÉ LEPENÉ PODLAHY

Vlhkost vzduchu je nesmírně důležitá pro bezproblémové užívání plovoucí podlahy jakéhokoliv typu. Plovoucí a dřevěné podlahy v žádném případě nejsou vhodné do vlhkého prostředí. Je třeba stírat plochy plovoucích podlah vlhkým hadrem, nelít vodu přímo na zem, jinak hrozí nebezpečí jejich nabobtnání.

Dřevo je přírodní materiál, který může být ovlivněn pokojovou teplotou i vzdušnou vlhkostí. Říká se, že dřevo „dýchá“, to znamená, že v důsledku klimatu místnosti a materiálu dochází ke střídavým účinkům. Při relativně vysoké vlhkosti vzduchu dřevěná podlaha absorbuje vlhkost a zvětšuje svůj objem, naopak při relativně suchém okolí (např. během topné sezony) se vlhkost dřeva vypařuje a zmenšuje se objem dřevěných prvků podlahy. Důsledkem je tvorba drobných spár. Nehodnoťte to negativně, je to důsledek přirozenosti dřevěné podlahy. Každodenní běžné čištění tvůrčích dřevěných parket probíhá suchou cestou, tzn. zametáním a vysáváním.

Pro zpomalení procesu otírání laku je dobré podlahu pravidelně ošetřovat speciálně určenou polymerovou disperzí. Při této činnosti se nedoporučuje nalévat disperzi přímo na podlahu, nýbrž máčením nanášecího mopu v nádobě s disperzí nanášet tenký a stejnoměrný film. Opatřete nohy nábytku filcovými podložkami tak, aby nedocházelo při jeho posunutí k poškrábání podlahy.

Dbejte na to, aby při vytírání podlahy byl hadr nebo mop pečlivě vyždíman, nepoužívejte běžné saponáty, ale aktivní čisticí prostředky bez rozpouštědel určené speciálně pro dřevěné podlahy.

Na olejované a voskované dřevěné podlahy nepoužívejte polymerové disperze, ale speciální voskové emulze.

Pozor na produkty s obsahem silikonu – případné následné přelakování povrchu se nepodaří.

U parketových vlysů do umývací vody přidejte čisticí prostředek určený pro dřevěné podlahy.

Laminátové podlahy řadíme mezi přírodní, mají ovšem pro tyto podlahoviny netypickou povrchovou úpravu. Nejsou lakované, voskované ani olejované.

Tvrdá vrstva melaminátu nebo přímého laminátu je velmi odolná proti mechanickému poškození, není proto nutno nanášet jinou ochrannou vrstvu polymerovou disperzí, vede to spíše k problémům při čištění.

Nepoužívejte běžné saponáty, ale aktivní čisticí prostředky bez rozpouštědel určené speciálně pro laminátové podlahy.

KOBERCE

Údržba koberců spočívá v jejich pravidelném vysávání. Při čištění koberců mokrou cestou dbejte na to, aby nedošlo k promočení kobercové krytiny. Po takovém čištění zajistíte dostatečné teplo a větrání pro rychlé vyschnutí.

KUCHYNĚ A VESTAVĚNÉ SKŘÍNĚ

Pro zajištění správné funkčnosti kuchyňské linky, resp. vestavěné skříně dodržujte instrukce uvedené v návodu na údržbu a obsluhu kuchyňské linky a elektrických spotřebičů, resp. vestavěné skříně.

TERASY A PŘEDZAHŘÁDKY

Na terasách a předzahrádkách, které jsou součástí izolačního souvrství, je zákaz jakéhokoliv zásahu do podkladních vrstev jednotlivých ploch, zejména z důvodu možného poškození hydroizolace.

Není možné z důvodů statických, aby docházelo k nadměrnému zatěžování jednotlivých teras, jde zejména o napouštění nafukovacích bazénů apod. Konstrukce teras není na takovéto zatížení dimenzována.

V případě pěstování květin je nutné věnovat zvýšenou pozornost odstraňování opadávajících listů a květů z důvodu zamezení zanášení spár dlažby s následným zaháněním těchto zbytků.

Průběžně je nutno provádět čištění jednotlivých odpadních gul, žlabů a chrlíčů, aby nedocházelo k jejich ucpání a následné nemožnosti odtoku srážkové vody z předzahrádek a teras. V zimních měsících je potřeba pravidelně odstraňovat případné návěje sněhu a tvořící se led. V případě vyhřívání vpustí je nutné v zimním období zapínat ohřev.

OPUŠTĚNÍ BYTU NA DELŠÍ DOBU

Pro takovou dobu si zajistíte důvěryhodnou osobu, která Vám alespoň 1× týdně zkontroluje byt z hlediska větrání, v zimním období vytápění, nebo z hlediska možných havárií apod. Zamezíte tak případným větším škodám.

SYSTÉM GENERÁLNÍHO (POŽÁRNÍHO) KLÍČE

Některé bytové objekty mohou být vybaveny systémem generálního nebo požárního klíče, a proto není možné si individuálně vyměnit vložky od sklípků nebo uzavřených parkovacích stání. V případě, že dojde z bezpečnostních nebo jiných důvodů k požadavku vyměnit vložku těchto dveří, kontaktujte správce objektu, který je obeznámen se systémem klíčů a vybaven pravomocí doobjednání nebo upravení systému. Případná výměna bez zařazení do systému generálního klíče může vést při vyhlášení poplachu ke škodám, které mohou být následně vymáhány.

Po dokončení bytového domu dochází vlivem sedání stavby a vlivem objemových změn vyvolaných dozráváním a vysycháním zabudovaného materiálu v rámci mokrych stavebních procesů, k drobným prasklinám na konstrukci stavby, nemající vliv na statiku objektu. Praskliny se objevují v ploše omítek, především v místě zeslabení konstrukcí (parapety, dveřní otvory) v místech styku různých materiálů, na sádkartonových konstrukcích apod. K uvedeným projevům dochází především první dva roky po výstavbě, třetí rok je obvykle stavba stabilizovaná, což je nejvhodnější doba pro uplatnění případných reklamací týkajících se zmíněných poruch a následných oprav.

Z výše uvedených důvodů nedoporučujeme provádět malby jednotlivých stěn bytu v prvních dvou letech barevnými malbami s ohledem na jejich případné opravy, které je nutno provádět v celé ploše, aby byla zachována jejich barevná jednotlivost.

Přejeme Vám spoustu hezkých dnů ve Vašem novém domově.

CENTRAL GROUP a.s.
22. 6. 2011

Tento návod na užívání bytu vyplynul ze zkušeností společnosti CENTRAL GROUP. Byl sepsán pouze jako orientační doporučení. Zároveň je třeba, aby si každý nový vlastník bytu přečetl předané návody k výrobkům od výrobce.