

MANUÁL UŽÍVANIA BYTU

NÁZOV PROJEKTU

„Polyfunkčný bytový dom MATADORKA“

Miesto stavby: Bratislava, Údernícka ulica

Úvod

Manuál je spracovaný pre projekt Polyfunkčný bytový dom MATADORKA. Hlavným cieľom Manuálu je oboznámenie so všeobecnými zásadami, bezpečnostnými pokynmi a kladnými pravidlami užívania bytových jednotiek s príslušenstvom (pivničné kobky), spoločných častí domu, spoločných len niektorým vlastníkom – garážových státí.

1. Technický popis stavby

Dispozícia stavby je navrhnutá v 29 nadzemných podlažiach a jednom podzemnom. Na 1.PP až 3.NP sa nachádza aj parkovanie automobilov, technické a skladovacie miestnosti. Na 1.NP sú hlavné vstupy do objektu, priestory na prenájom a vstup do garáže. Na 2.NP až 29.NP sú umiestnené samotné bytové jednotky so schodiskom a výťahom.

2. Elektroinštalácie

Všetky elektrické rozvody v objekte sú realizované odborne spôsobilými osobami v súlade s platnými technickými predpismi a technickými normami. Na každý byt bola vykonaná odborná prehliadka nezávislým revíznym technikom a spracovaná východisková správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia (ďalej len „revízna správa“).

Všetky úpravy na rozvodoch elektrickej energie v byte, vrátane dodatočne prevedených rozvodov pre kuchynské spotrebiče a osadenie a zapojenie svietidiel, je oprávnená robiť len osoba s odbornou spôsobilosťou pre prácu vyhradenými technickými zariadeniami elektrickými. Počas záručnej doby, nie je povolené zasahovať do rozvodov elektroinštalácie a takisto zásahy do elektrických rozvodov a zariadení v spoločných priestoroch sú zakázané.

Neodstraňovať zo zariadení identifikačné označenia.

Každý byt má vlastný elektrorozvádzač, v ktorom sú umiestnené ističe s popisom jednotlivých okruhov. Elektrorozvádzač je umiestnený v mieste vstupu. Istič je zapnutý ak je poloha ovládača v hornej polohe a značka na ističi je červená. Z elektrorozvádzača sú napájané všetky svetelné (označené S) a zásuvkové (označené Z) rozvody v byte a ďalšie zariadenia ako QM2-šporák, klimatizácia, slaboprúdový rozvádzač, UK-rozdeľovač kúrenia. Ochrana okruhov je zabezpečená prostredníctvom prúdového chrániča.

Upozornenia:

V prípade, že spotrebič napájaný zo zásuvky stratí funkčnosť resp. dôjde k jeho poruche, je potrebné okamžite ho odpojiť vytiahnutím zo zásuvky a preveriť v elektro rozvádzači, či nedošlo k odpojeniu istenia. (páčka v dolnej polohe a značka v rámku ističa zelenej farby) Do zásuviek sa môžu zapájať len spotrebiče, ktoré vyhovujú technickým požiadavkám stanovených v príslušných technických predpisoch a ktoré sú označené označením CE. Je prísne zakázané demontovať kryty zásuviek, hrozí vysoké riziko úrazu elektrickým prúdom. Svetelné okruhy - osvetľovacie telesá sú ovládané cez vypínače zapustené v inštalčných krabiciach. Je zakázané demontovať krycie rámečky vypínačov, hrozí vysoké riziko úrazu elektrickým prúdom. Práce s elektroinštaláciou (napr. manipulácia s rozvodovými krabicami, krytmi v rozvádzači, demontáže spínacích prvkov a zásuviek) môže realizovať len odborne spôsobilá osoba. Pri zásahu do elektroinštalčných rozvodov je potrebné spracovať revíziu správu. Pri manipulácií s elektroinštaláciou, prípadne s koncovým zariadením, ktoré je spojené so sieťou musia byť ističe vypnuté a musia byť dodržané bezpečnostné požiadavky.

- Pri horení sa elektroinštalácia a koncové zariadenia nesmú hasiť vodou ani penovými hasiacimi prístrojmi! Hrozí vážny úraz pri zásahu elektrickým prúdom v prípade ak prúd vody zasiahne odkrytú časť elektrického zariadenia pod prúdom (napr. Vypínač, zásuvku, svetlo a pod...). Vhodný je práškový hasiaci prístroj. (umiestnené na chodbe v bytovom dome). V čo najkratšom čase **je potrebné vypnúť hlavný vypínač v bytovom rozvádzači, ktorý je umiestnený na dostupnom mieste bytu!**

- Je potrebné venovať zvýšenú pozornosť deťom, ktoré sa nachádzajú v priestore so zásuvkami pod prúdom, sú životu nebezpečné a mohlo by dôjsť k úrazu. Pokiaľ žije v byte dieťa je vhodné zabezpečiť zásuvky ochranným krytom, aby sa zamedzilo napr. strkaniu prstov alebo predmetov do zásuvky.

- Rovnako je nevyhnutné nepreťažovať elektrické obvody v byte používaním zariadení s vysokým odberom prúdu zapojených cez rôzne rozbočky a predlžovačky na jeden zásuvkový obvod. Na jeden zásuvkový obvod je možné pripojiť zariadenia do celkového príkonu cca. 3,6 kW. Zariadenia s vysokým odberom prúdu (napr. rýchlovarná kanvica, mikrovlnná rúra, elektrický ohrievač, pračka...) zapájajte priamo do zásuvky a vyhnite sa používaniu rozbočiek alebo ich napájanie cez predlžovačky.



Pivničné kobky

V každej kobke je zrealizované osvetlenie stropným žiarovkovým svietidlom a spínačom. Počas záručnej doby, nie je povolené zasahovať do rozvodov elektroinštalácie. Pri nefunkčnosti osvetlenia skontrolujte najprv, či nie je vypálený svetelný zdroj tj. žiarovka. Ak je problém inde kontaktujte správcu objektu.

Pre majiteľov garážových státí

Osvetlenie v garážach sa spína pohybovým senzorom. V prípade výpadku el. energie nabehne núdzové osvetlenie. V garáži je nainštalovaný systém detekcie CO. Pri zvýšenej koncentrácii CO sa na podlaží, na ktorom bola táto koncentrácia detegovaná, spustia posuvné ventilátory pre prívod čerstvého vzduchu. Pri stupni koncentrácie, ktoré bude znamenať ohrozenie zdravia, budú rozsvietené výstražné panely s nápisom „Vypni motor, opusti garáž“ a pred vjazdom do garáží panel s nápisom „Zákaz vjazdu, nebezpečie otravy“ a zároveň začnú vydávať varovný zvukový signál.

3. Režim vstupu do objektu a domový telefón

Pri vchodoch do bytového domu je umiestnená vchodová hláska s čítačkou bezdotykovej karty. Vchody do obytnej časti budovy z garáže na 1.PP až 3.NP majú pri vstupných dverách čítačky bezkontaktných kariet. Oprávnený držiteľ karty má po priložení karty k čítačke povolený vstup k výťahom a na schodisko. Prípadný návštevník má možnosť komunikovať s bytom prostredníctvom dverovej hlásky. Návštevy budú do objektu vpustené na základe rozhodnutia užívateľa. Z bytu je možné priamo z domového audiotelefónu otvoriť elektromechanický zámok vstupných dverí. Pred dverami do bytov sú umiestnené zvonkové tlačidlá, ktoré sú prepojené s bytovým audiotelefónom. Domový audiotelefón má dva druhy zvukového signálu pre zvonenie od vonkajšieho tabla a pre zvonenie od tlačidla pred dverami.

4. Protipožiarne zabezpečenia

Základnú funkciu plní požiarne chránená úniková cesta (CHUC) – chodby a schodisko. Z týchto dôvodov je zakázané skladovať (i krátkodobo) akýkoľvek materiál či odpad, ktorá by zamedzoval či zužoval profily. Smer úniku je vyznačený zelenými šípkami na núdzových svetlách na stropoch a stenách, ktoré zároveň zabezpečujú núdzové osvetlenie, ktoré svieti po vypnutí el. prúdu.

Systém vetrania CHUC – Chránené únikové cesty typu „A“ t.j. spoločné komunikačné schodiská je vetrané umelo.

Ovládacie prvky na vetranie ako aj samotné vetranie chránených únikových ciest sa musia uviesť do chodu aj v prípade výpadku el. energie (nezávislé napojenie vid' projekt Elektroinštalácie) Nápis **VETRANIE ÚNIKOVEJ CESTY**, musí byť osvetlený vnútorným alebo vonkajším zdrojom svetla alebo vyhotovený zo svetielkujúcich farieb, pričom najmenšia veľkosť písma je 0,04 m v súlade § 55 ods.11 Vyhl. MV SR č.94/2004 Z.z.

Ovládací prvok **CENTRAL STOP** slúži podľa čl. 4.3.1 STN 92 0203 na zabezpečenie vypnutia dodávky elektrickej energie pre prevádzkové elektrické zariadenia v stavbe alebo v jej časti (zóne), ktoré nie sú elektrickými zariadeniami v prevádzke počas požiaru. Stavba musí byť vybavená ovládacím prvkom **CENTRÁL STOP**.

Pomocou ovládacieho prvku **TOTAL STOP** je možné podľa čl. 4.3.3 STN 92 0203 vypnúť dodávku elektrickej energie pre všetky prevádzkové elektrické zariadenia v celej stavbe (tj. vo všetkých jej častiach - zónach), vrátane všetkých elektrických zariadení, ktoré musia byť v prevádzke počas požiaru.

Upozornenie:

V prípade požiaru stlačte ovládací prvok **VETRANIE ÚNIKOVEJ CESTY**, tým príde k otvoreniu požiarneho otvoru a zabezpečenia vetrania.

Ovládacie prvky vetracieho zariadenia na vetranie chránených únikových ciest sú umiestnené na každom podlaží chránených únikových ciest vo výške 1,3 až 1,5 m nad podlahou vedľa výťahu a sú označené viditeľným nápisom **VETRANIE ÚNIKOVEJ CESTY** umiestneným na ovládacom prvku alebo v jeho blízkosti v súlade § 55 ods.11 Vyhl. MV SR č.94/2004 Z.z.

V PRÍPADE POŽIARU JE POTREBNÉ
!!! STLAČIŤ !!!
VETRANIE ÚNIKOVEJ CESTY



V žiadnom prípade **!!! NESTLÁČAŤ !!!**
CENTRÁL STOP A TOTAL STOP



Ovládacie prvky **CENTRAL STOP** a **TOTAL STOP** smie použiť iba hasičská jednotka pri zásahu v prípade požiaru.

Správca v rámci schôdze vlastníkov vykoná krátku inštruktáž s postupom, čo robiť v prípade vzniku požiaru v bytovom dome.

5. Záruky a reklamačný poriadok

Záruky na bytovú jednotku a reklamačný poriadok

Prevedením opráv záručných vad pre elektroinštaláciu je poverená spoločnosť Marvor, s.r.o.

Záruka sa nevzťahuje na závady spôsobené nesprávnym užívaním bytovej jednotky a na práce prevedené tretími osobami bez poverenia spoločnosti.

Odstránenie vady v byte potvrdí majiteľ bytu, odstránenie vady na spoločných častiach potvrdí správca budovy.

Organizácia a doba riešenia reklamácie

S výnimkou prípadov naliehavých opráv (tieto sú riešené ďalej) budú opravárske práce vo Vašich jednotkách realizované behom bežnej pracovnej doby (Po-Pia 7:00 - 17:00 hod.) Na základe podmienok Vašej zmluvy o prevodu vlastníctva jednotky si Vás láskavo dovoľujeme požiadať o maximálnu súčinnosť

vo veci umožnenia prístupu do priestoru výlučne užívaných Vami za účelom odstránenia vad. Vhodný termín s Vami dohodne zástupca dodávateľa. V závislosti na povahe opravovanej vady nemusí byť materiál a náhradné diely ihneď k dispozícii a ich dodávka sa môže zdržať. Spoločnosť Marvor s.r.o., nemôže zaručiť, že dodávka týchto dielov a materiálov bude prevedená presne podľa plánu, v prípade predĺženia Vás budeme informovať. Harmonogram realizácie opráv môže byť ovplyvnený povahou riešeného problému. Pokiaľ sa Váš program zmení a z toho dôvodu nebudete môcť zaistiť prístup pracovníkov v plánovaný deň opravy, prosíme, ihneď informuje zástupcu spoločnosti. Po ukončení opravy je nutné potvrdiť zástupcovi dodávateľa alebo reklamačnému technikovi prevedené opravy.

Postup pri požiadavke na odstránenie naliehavej opravy - havarijná situácia:

V prípade, že výskyt závady bezprostredne vyvolá riziko vzniku ďalších škôd na majetku, vyžaduje sa naliehavé prevedenie opravy. Ak vznikne takáto havarijná situácia je potrebné ihneď podniknúť kroky vedúce k zníženiu prípadných hroziacich škôd a bezpodmienečne závalu nahlásiť správcovi bytového domu. Správca bytového domu zabezpečuje prostredníctvom 24/7 dispečingu havarijnú službu. Úlohou havarijnej služby je zabezpečiť v prípade vzniku havárie odstavenie zariadení od dodávok energií a zabránenie ďalšiemu šíreniu havárie a škôd. Havarijná služba zabezpečí jednoduché práce resp. opravy, obhliadku poruchy a navrhne ďalší postup vlastníkom. Odstránenie závady je následne úlohou servisných technikov správcu, ktorí po zhodnotení situácie a zaistení náhradných dielov po schválení vlastníkov odstránia poruchu a uvedú zariadenie do prevádzkyschopného stavu.

Aby sme Vám pomohli pri rozhodovaní o tom, či Váš problém vyžaduje nutný zásah havarijnej služby, tak pri elektrine je to, keď dochádza k iskreniu a elektrickým skratom.

Potvrdenie o prevedení oprav

O prevedení opravy je vždy nutné spísať a podpísať príslušný protokol. Spoločné časti – Správca budovy, byty – majitelia.

Spôsob, forma a lehoty pre uplatnenie reklamácie pre bytové jednotky a spoločné priestory

Reklamácia musí obsahovať:

- meno a priezvisko kupujúceho, ak je fyzickou osobou a obchodnú firmu (názov a IČO), ak je právnickou osobou, vrátane označenia kontaktnej osoby, telefonické spojenie s termínom možného spojenia
 - kontaktnú adresu
 - adresu miesta - číslo bytu apod.
 - podpis a dátum
-

V prípade písomnosti zaslaných zhotoviteľovi alebo správcovi objektu na vyššie uvedenú adresu, ktorá nebude obsahovať uvedené údaje potrebné pre riadne vybavenie reklamácie, bude kupujúci vyzvaný, aby tieto údaje doplnil. Pokiaľ tak v stanovenej lehote neučiní, má sa za to, že reklamáciu nepodal.

Reklamáciu sa Marvor, s.r.o., zaväzuje vybaviť najneskôr v lehote 30 dni od dňa jej uplatnenia, pokiaľ sa zástupca Marvor, s.r.o. s kupujúcim nedohodne inak. Uznaná reklamácia bude v spolupráci s kupujúcim vybavená tak, že reklamované vady spoločnosť na svoj náklad odstráni. Odstránenie vad bude prevedené na základe dohody uzavretej s kupujúcim. Ak bola reklamácia oprávnená a ak bol predávajúci povinný previesť opravu vady, nezapočítava sa do záručnej lehoty doba, ktorá uplynie odo dňa, v ktorom bola reklamácia doručená predávajúcemu do dňa odstránenia vady.

Nároky vyplývajúce zo zodpovednosti za vady

Uznaná reklamácia bude v spolupráci s kupujúcim vybavená tak, že reklamované vady spoločnosť na svoj náklad odstráni. Odstránenie vad bude prevedené na základe dohody uzatvorenej s majiteľom bytovej jednotky.

Vyvodenie zodpovednosti spoločnosti za vady

Kupujúci má povinnosť ohlásiť akékoľvek vady a nedorobky v preberacom protokole. Spoločnosť nezodpovedá za zjavné vady uplatnené v záručnej lehote, ktorá nebola v dobe pri prevzatí veci zaznamenaná v preberacom protokole Bytovej (nebytovej) jednotky. Spoločnosť nezodpovedná za vady, ktoré boli spôsobené konaním kupujúceho, ktoré je v rozpore so všeobecne záväznými predpismi, za vady spôsobené konaním, ktoré sa prieča dobrým mravom alebo zásadám riadneho užívania predmetu, ako aj za vady vzniknuté konaním, ktoré je v rozpore s podmienkami uvedenými v Manuále užívania bytového domu a jeho príloh alebo nesprávnou údržbou či zásahom tretej osoby.

Zodpovednosť za vady

Marvor, s.r.o. ako zhotoviteľ elektroinštalácie stavby zodpovedá za vady v rámci záručnej doby stanovenej v zmluve medzi investorom a dodávateľom, vyjmúc záručnú dobu koncových zariadení, na ktoré sú stanovené individuálne záručné podmienky.

Marvor, s.r.o. ako zhotoviteľ stavby nezodpovedá za vady spôsobené klimatickými podmienkami a inými vplyvmi, ktoré môžu úmyselne, alebo neúmyselne poškodiť resp. znehodnotiť dielo.

Marvor, s.r.o. ako zhotoviteľ stavby nezodpovedá za vady, ktoré boli spôsobené neodborným nakladaním alebo neodbornou činnosťou pri užívaní, ktorá bola v rozpore s týmto užívateľským manuálom, resp. s návodmi na zariadenia.

Zoznam zariadení stavebnej časti, na ktoré sa vzťahuje záruka 24 mesiacov

1. Bytový videotelefón
2. Svietidlá
3. Vypínače a zásuvky
4. Rozvodnica RB

Obsah návodov na obsluhu a manuálov

- 01 Manuál – audiotelefón