

Vitajte v Green Atrium

Vážení majitelia nehnuteľností,

Dovoľujeme si Vám touto formou poskytnúť dôležité informácie ohľadom prevedenia, vybavenia, užívania a údržby Vašej novej nehnuteľnosti s príslušenstvom, vrátane garáže. Tento manuál obsahuje všetky základné technické informácie, ktoré Vám môžu byť užitočné pri užívaní bytu a objektu v projekte.



**Green
Atrium**

HABERL
REAL ESTATE

Obsah:

Kontakty	1
Úvod	1
Opis objektu a funkčné rozdelenie	2
Odpadové hospodárstvo	3
Základy a konštrukcia	3
Garáž	3
Prístupový systém URMET - audio/video vrátnik	4
Zateplenie, Fasáda	4
Strecha	5
Vnútroblok a zeleň	5
Okná a dvere	6
Profesie	7
Vykurovanie	7
Kotvenie prvkov v strope	8
Vykurovanie kúpeľne	9
Vzduchotechnika, chladenie	9
Vodovod a kanalizácia	9
Elektroinštalácia	10
Dátové a slaboprúdové rozvody v bytoch	10
Dokončenie kuchynských liniek/predpríprava pre kuchynské linky	10
Výťahy	11
Zábradlia	11
Pivničné kobky	11
Vstupné dvere do bytu	11
Omietky a maľby	12
Obklady, dlažby, sanita, batérie	12
Podlahy	13
Dvere	13
Balkón Terasa	14
Reklamácie	15
Správa bytového domu	15

Developer:

Obchodné meno: INVEST35 Green Atrium Bratislava, a.s.
Sídlo: Karloveská 34, 841 04 Bratislava – mestská časť Karlova Ves
IČO: 53844785
DIČ: 2121524526
IČ DPH: SK2121524526
Zapísaná: Obchodný register Mestského súdu, oddiel: Sa, vložka č. 7247/B

Zhotoviteľ:

Obchodné meno: SKELETON, a.s.
Sídlo: Námestie pri Sýpke 939, Bratislava – mestská časť Jarovce 851 10
IČO: 46662936
DIČ: 2023538231
IČ DPH: SK2023538231
Zapísaná: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 6177/B

Správcovská spoločnosť:

Obchodné meno: HOUSE SERVICES s.r.o.
Sídlo: Talichova 2, Bratislava 841 02
IČO: 43833331
DIČ: 2022482693
IČ DPH: SK2022482693
Zapísaná: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 49005/B

Kontaktné údaje správcu objektu:

Email: greenatrium@houseservices.sk
Tel: 02 / 20 71 61 31

Úvod

Projekt Green Atrium ako stavebné dielo je zrealizované riadnym a odborným spôsobom v súlade so všetkými príslušnými štandardmi, zákonmi, nariadeniami, vyhláškami a normami platnými v Slovenskej republike.

Užívateľ je povinný poznať stav diela a uvedomelo pristupovať k jeho užívaniu a údržbe tak, aby zvyšoval životnosť diela a predchádzal jeho poškodeniu. Pretože práve v dôsledku nesprávneho užívania a údržby diela vzniká množstvo porúch, ktoré môžu podstatne ovplyvniť životnosť konštrukčných prvkov a technických zariadení, urýchliť proces degenerácie zabudovaných konštrukčných materiálov a zvýšiť riziko havárií. Cieľom dobrej politiky údržby je dosiahnuť čo najdlhšiu životnosť diela a zachovať pôvodný štandard diela pri najnižších možných nákladoch.

Tento manuál slúži ako pomocný dokument pre užívateľov diela, aby sa predchádzalo zbytočným škodám na materiáloch a zariadeniach, ktoré by mohli vzniknúť nesprávnym používaním. Avšak dokument si neberie za úlohu komplexne nahradiť konkrétne špecifické návody na obsluhu, záručné listy, dokumentáciu a pod. Ide najmä o informatívne usmernenie majiteľov bytov, správcu a všetkých obyvateľov, ktorí užívajú bytový dom. V prípade konkrétnych návodov na obsluhu a iných dokumentov sa informujte priamo u správcu Green Atrium.

Opis objektu a funkčné rozdelenie

Objekt Green Atrium a Trnavská 68 je funkčne rozdelený na štyri bloky, obsahuje spolu 134 bytov a 234 garážových státí. Nachádza sa Trnavskej ceste 70 (bloky ABC), Trnavskej ceste 68 (blok D). Vjazd a výjazd z objektu je priamo z Trnavskej cesty. Vnútro-bloková komunikácia na povrchu slúži primárne pre obyvateľov bloku C a pre parkovacie státi v exteriéry. Prosíme neparkovať na vonkajších parkovacích státiach a neblokovať prejazd vnútro-blokovej komunikácie, ako aj neblokovať vyhradené parkovacie státi.

Označenie objektu a jednotlivé číslovanie vchodov:

Súpisné číslo objektu Green Atrium je 19722, pre jednotlivé bloky platí:

- Blok A: Platí pre všetky byty – orientačné číslo: Trnavská cesta 70/A, súpisné 19722
- Blok B: Byty ABC – vchod B1 – orientačné číslo: Trnavská cesta 70/B, súpisné 19722
Byty DEFG – vchod B2 – orientačné číslo: Trnavská cesta 70, súpisné 19722
- Blok C: V zmysle vchodu do bytu: Orientačné číslo : Trnavská cesta 72/A,B,C,D,E,F,G súpisné 19722
- Blok D: Trnavská cesta 68



Odpadové hospodárstvo

Odpadové hospodárstvo sa nachádza pri výstupe z bloku D, prosíme neblokovať parkovaním prístup pre obsluhu odpadového hospodárstva. Polo-podzemné kontajnery prosíme nezapíňať nadrozmerným odpadom, ktorý vzniká hlavne pri prvom nasťahovaní do objektu. O vývoz odpadu sa bude starať spoločnosť OLO, a.s.

Odpadové hospodárstvo bude plne funkčné od 07/2025. Do doby užívania polo-podzemných kontajnerov bude umiestnený veľkokapacitný kontajner vo vnútrobloku vedľa trafostanice. Prosíme klientov aby prípadné odpady, ktoré vzniknú pri nasťahovaní ukladali úsporne a efektívne, aby nedochádzalo k nadbytočnému napĺňaniu odpadkami.

Základy a konštrukcia (zvislé a vodorovné nosne, obvodový plášť, schodiská)

Zakladanie Projektu je riešené hĺbkovo na pilótach opretých do štrkového podlažia. Obvodové murivo stavby je navrhnuté ako železobetónové, monolitické. Obvodové murivo je zateplené kontaktným tepelnoizolačným systémom, hrúbka tepelnej izolácie 200 mm. Vnútorne medzi-bytové nosné steny sú navrhnuté ako železobetónové, resp. drátkobetónové v hrúbke minimálne 220 mm, resp. v zmysle projektovej dokumentácie (PD). Vnútorne deliace steny v bytoch sú sadrokartónové o hrúbke 100 mm, resp. v zmysle projektovej dokumentácie. Stropy sú riešené ako monolitické, železobetónové dosky hr. 240 mm. Balkóny sú železobetónové.



Garáž

Projekt disponuje podzemnou garážou a parkovacími státiami s celkovým počtom 234. Garáž disponuje sekvenčnou garážovou rýchlo-branou s diaľkovým a motorickým ovládaním. Tak isto je k dispozícii aj čítačka EČV, ktorá umožňuje vjazd, ako aj výjazd z podzemnej garáže. Dostať sa do garáže je možné pomocou spoločného schodiska prípadne aj na priamo výtahom. Pre obsluhu a údržbu garážovej brány je potrebné postupovať v zmysle dokumentácie firmy EFAFLEX. Brána sa vždy ovláda príslušným ovládacím prvkom, ktorý ste obdržali pri preberaní bytu. V prípade záujmu o vjazd prostredníctvom EČV sa návod nachádza nižšie (sekcia prístupový systém URMET. V prípade nejasností s manipuláciou garážovej brány si vyžiadajte návod na obsluhu a údržbu priamo od správcovskej spoločnosti. Používajte iba bránu, ktorá nejaví známky poškodenia. V prípade, že brána alebo jej komponenty sú poškodené, prestaňte výrobok používať a kontaktujte správcu !

Garážové státiá sú označené číslami. Žiadame majiteľov, aby parkovali iba na svojich parkovacích státiach. V garáži je zakázané (v zmysle požiarnych noriem) skladovať pri parkovacích státiach nábytok, alebo iné rôzne predmety.

Nabíjanie elektromobilov v suteréne je možné len na základe aktuálne platných predpisov HaZZ, a Ministerstva dopravy (vrátane príslušných stavebných úradov). Je nutné rešpektovať aktuálne platné predpisy pre požiaru bezpečnosť stavby, ako aj aktuálne platný stavebný zákon, ktorý rieši aj povoľovanie nabíjania elektrických áut.

Prístupový systém URMET - audio/video vrátnik

Polyfunkčný komplex Green Atrium obsluhuje všetky vstupy do budovy (vrátane suterénov) prostredníctvom systému URMET. Ide o jednoduchý systém, ktorý slúži na zabezpečenie budovy pred neoprávneným vstupom cudzích osôb. Je priamo prepojený aj na kamerový systém budovy. Pri každom vstupe sa nachádza čítačka. Po priložení vstupného čipu sa odomkne elektrický zámok, a je možné dvere otvoriť. Pri výstupe je potrebné stlačiť tlačidlo výstupu pre uvoľnenie elektrického zámku.

Pri odovzdaní bytu dostáva každý byt príslušný počet čipov a diaľkových ovládaní od garážovej brány (podľa počtu garážových státí). Diaľkové ovládanie od garážovej brány slúži aj ako čip na oprávnený vstup do budovy (po priložení k čítačke).

Pri hlavných vstupoch do budovy sa nachádzajú vstupné tablá, prostredníctvom ktorých je možné kontaktovať priamo byt. V tabľách je nahraný zoznam bytov podľa označenia bytu.

Priamo v bytoch sa nachádza ovládací prvok audio/video vrátnika. Ten je možné spárovať prostredníctvom mobilnej aplikácie CallME do Vášho mobilného telefónu. Návod je vo formáte video návodu. Ak si neviete CallME aktivovať sami tak si môžete objednať túto službu v objednávkovom formulári. V prípade záujmu je možné na oprávnený vstup použiť aj mobilný telefón cez aplikáciu pomocou Bluetooth.

Objednávanie dodatočných čipov, ovládačov, nahlásenie EČV pre vstup do podzemných garáží, Bluetooth a CallME prístup je možné na stránke www.darral.sk. Po vyplnení objednávkového formulára vám budú zakúpené prístupy doručené do schránky, v prípade Bluetooth vám príde mail s inštrukciami ako pokračovať. V prípade EČV príde mail o funkčnosti. V prípade CallME príde mail s aktivačným QR-kódom a inštrukciami. Prvé zadanie EČV vozidla pre parkovacie státie nie je spoplatnené. Objednávka je zvyčajne do 3 pracovných dní od zaplatenia vybavená. Špecifický kód objektu pre zadanie objednávky je: **95ot7a**, a pri objednávke ho zadávate vždy. Kód slúži na identifikáciu vlastníka bytu. Preto Kód neposkytujte tretím stranám, zamedzíte tak neoprávnenému objednávaní kľúčov. Návod je v prílohe vo formáte [pdf](#).

Video prelink k vstupnému systému v anglickom jazyku.

<https://www.youtube.com/watch?v=94b-UXkldJY>

Zateplenie, fasáda

Bez súhlasu autora stavby nesmie vlastník bytu ani užívateľ bytu žiadnym spôsobom zasiahnuť do fasády objektu. Zásahom sa rozumie každé mechanické uchytenie konštrukcie do zvislej alebo vodorovnej konštrukcie fasády vrátane balkónových zábradlí. Rovnako nie je možný zásah do fasády formou náterov, malieb, lepenia tapiet a pod. Prípadné výnimky posúdi developer ako vlastník autorského diela a správa objektu priamo na miestne požadovanej zmeny, a to aj z pohľadu záruky a garancie. Každý zásah do fasády by narušil garanciu zhotoviteľa fasády, ktorá je obmedzená na skolaudovanú fasádu objektu bez ďalších mechanických zásahov.

Strecha

Na streche nie je možné zasahovať do konštrukcií, vykonávať montáž nových konštrukcií a zanechávať na streche cudzie predmety bez vedomia poučenej osoby alebo odborníka. Strešnú konštrukciu je možno využívať k tým účelom, ku ktorým je navrhnutá. O prípadných úpravách alebo opravách strechy počas záručného obdobia je potrebné informovať správcu. Strecha nie je určená pre verejný pohyb osôb, prácu, rekreáciu, skladovanie, pestovanie rastlín, či iný účel. Majiteľ by mal vo vlastnom záujme zamedziť prístup na strechu neoprávneným osobám. Vstup na strechu by mala mať len poučená osoba za účelom kontrol, údržby a opráv.

Strechy objektu sú navrhnuté ako extenzívne, a to na blok A, ako aj na bloku B. Na bloku C je zelená strecha intenzívna.



Vnútroblok a zeleň

Vo vnútrobloku sa nachádza park, ktorý je prístupný pre obyvateľov bytového komplexu. Starostlivosť o zeleň zabezpečuje správca objektu. Prosíme obyvateľov rešpektovať obyvateľov a susedov, a dodržiavať nočný klud. Tak isto prosíme o udržiavanie poriadku a čistoty vnútrobloku.

Vo vnútrobloku a pri zeleni je **prísne zakázané venčenie psov!**

Zeleň vnútrobloku disponuje automatickým zavlažovacím systémom, do ktorého je zakázané zasahovať. V prípade zistenia poruchy prosíme o nahlásenie správcovi objektu.



Okná a dvere

Plastové okná a hliníkové okná sú dodávané od spoločnosti HERRPLAST. Kompletný návod na obsluhu nájdete na nasledovnom linku: [PDF HERRPLAST návod na obsluhu](#)

Pri manipulácii je potrebné dávať pozor na náraz krídla o hranu ostenia. Pri otvorení okna krídlo nadmerne nezaťažujte. V otvorenej, sklopnej polohe nekladajte medzi krídlo a rám žiadne predmety a vyvarujte sa nesprávnemu ovládaniu. Vaše nové plastové a hliníkové okná a dvere nevyžadujú takmer žiadnu údržbu. Profily sú vyrobené z materiálu, ktorý je odolný voči poveternostným vplyvom.

Pre bežné umytie profilov sa používajú obyčajné saponáty a umývacie prostriedky. Nepoužívajte prostriedky s obsahom piesku, drôtenku, chemikálie a rozpúšťadlá na báze acetónu, benzínu, tri-chlóru a pod. Takéto prostriedky narušujú povrch plastu, ktorý stráca lesk, prípadne môže dôjsť k rozleptaniu povrchu plastu. Tesnenie podlieha prirodzenému starnutiu. Aby zostalo pružné a funkčné čo najdlhšie, natrite ho minimálne raz do roka preparátom na báze silikónu. Ak ho premažete bežným olejom, ten naviaže na seba prach a tesnenie bude „lepkavé“. Pohyblivé časti kovania, ktoré sú mechanicky najviac namáhané, je potrebné aspoň dvakrát do roka, alebo podľa potreby premasť olejom, aby sa ľahko pohybovali. Zmenšením trenia sa zvyšuje životnosť kovania.

V exteriérovej časti okien sa nachádzajú vonkajšie žalúzie, ktoré sú ovládané elektricky z interiéru bytu. Elektronické ovládanie má 3 polohy – hore, dole, a stop poloha, ktorá zastaví žalúziu v požadovanej polohe.

V prípade záujmu o interiérové žalúzie alebo sieťky je možné osloviť dodávateľa tieniacej techniky, a to priamo prostredníctvom emailu na adresu: climax@metalinott.sk kde stačí uviesť projekt a projektové označenie bytu.

V prípade potreby o doplnenie otvárania, doladenia okien, resp. chybného fungovania okien je možné kontaktovať dodávateľa výplní, a to elektronicky na email: m.brandys@herplast.sk, herplast@herplast.sk



Profesie

Vykurovanie

Zdrojom tepla pre vykurovanie a ohrev teplej vody v navrhovanom objekte sú tepelné čerpadlá voda/voda a ako špičkový zdroj tepla elektrické kotle. Zdrojom chladu je studničná voda. Tepelný systém je navrhnutý s núteným obehom pre stropné vykurovanie s reguláciou teploty ÚK v závislosti na teplote vonkajšieho vzduchu.

Vykurovanie a chladenie v bytoch je riešené spoločným stropným vykurovacím a chladiacim systémom. Spoločný potrubný dvojrúrovňový rozvod je vedený zo strojovne, kde na každom bytovom podlaží je vyhotovená lýra, kde sú odbočky pre jednotlivé byty. Lýra bude osadená v hornej polovici podlažia. Na každej odbočke z lýry pre byty je inštalovaná meracia a regulačná zostava pre byty. Na privodnom potrubí z uzatváracieho guľového kohúta, regulačného ventilu TA Compact-P, vypúšťacieho ventilu a na vratnom potrubí pozostávajúca z vypúšťacieho ventilu, guľového kohúta, merača tepla príslušnej dimenzie a nominálneho prietoku, guľového kohúta. Z meracej zostavy je potrubie vedené podlahou do bytu, kde napája podružný rozdeľovač/zberač stropného vykurovania/chladenia. V každom byte bude osadený priestorový termostat Rehau NEA SMART 2.0, ktorý bude riadiť jednotlivé okruhy v byte. Na podružnom rozdeľovači/zberači stropného vykurovania/chladenia, na každom okruhu bude osadený servopohon, ktorým sa budú jednotlivé okruhy otvárať alebo zatvárať.

Vysvetlenia:

BKT - BKT využíva betónovú masu budovy na akumuláciu tepelnej energie, čo umožňuje mimoriadne úsporne vykurovať aj chladiť. BKT je vo svojom princípe veľmi jednoduchou technológiou, vykurovacia alebo chladiaca voda cirkuluje v rúrkových registroch z PE-Xa zabudovaných do masívnych betónových konštrukcií, hlavne stropných. Nábeh vykurovania a chladenia pri BKT je dlhší a spravidla zmena teploty v priestore trvá približne 1°C/1hod. Pri tomto systéme je aj dlhšia tepelná zotrvačnosť.

NEA Smart – regulačný systém vykurovania a chladenia pomocou jedného alebo viacerých termostatov podľa zón. Ďalej je možné ovládať vykurovanie a chladenie lokálne cez prehlíadač na telefóne, tablete alebo PC. Taktiež je možná regulácia pomocou aplikácie NEA Smart 2.0 (v prílohe návod na inštaláciu, prípadne kontaktovať dodávateľa fi. Klimak s inštaláciou – spoplatnená služba). V prípade prvého nastavenia systému a spárovania s mobilnou aplikáciou je možné tak urobiť po odovzdaní bytu a dohode s odovzdávajúcim, prípadne nahlásiť na email hre@haberl.sk. Pre prípadné ďalšie nastavenie a spárovanie s aplikáciou je potrebné kontaktovať správcu. K spusteniu regulácie prostredníctvom aplikácie je potrebné mať stabilné internetové pripojenie na internet!

Viac informácií o systéme NEA SMART 2.0 nájdete v samostatnom návode : [PDF – NEA SMART 2.0: Návod na servis](#)

Stručný návod na pripojenie: [REHAU - návod + video](#)

Pre správne a efektívne fungovanie chladenia je potrebné využívanie pasívnych prvkov (exteriérové žalúzie) pre minimalizovanie prestupu tepla cez otvorové konštrukcie. Vetrание v byte v čase chladenia je potrebné realizovať v krátkych časových úsekoch pre zamedzenie vzniku rosného bodu, kde môže dôjsť k vyzrážaniu vodných pár v mieste stretu chladného stropu a teplého vzduchu zvonku. Termostat NEA Smart má vo výbave vlhkomer a prepočítava si relatívnu vlhkosť v priestore a v prípade, že je v priestore približne 60-70% vlhkosť, zavrie ventily prestáva chladiť kvôli zamedzeniu vzniku plesní. Ak vlhkosť v byte opäť klesne, zaznamená to a opäť otvorí ventily.

V prípade výpadku energie sa nič nedeje, systém má pamäť a nabehne po obnovení dodávky el. energie.

Viac informácií o fungovaní systému nájdete na linkoch:

<https://www.bytygreenatrium.sk/blog/benefit-projektu-stropne-vykurovanie-a-chladenie-v-betone-bkt-od-rehau/>

<https://www.rehau.com/sk-sk/remeselnici-a-stavebne-firmy/pozemn%C3%A9-stavite%C4%BEstvo/vykurovanie-a-chladenie/stropne-chladenie-a-vykurovanie>

Dôležitá informácia:

V priestoroch bytu je zakázané montovať nábytok ktorý bude zakrývať strop, resp. bude zamedzovať prístup a prevetranie vzduchom. Hrozí tým riziko vzniku plesní v prípade chladenia, prehrievania v prípade vykurovania.

Stropné vykurovanie je vynechané v priestoroch kúpeľne, WC a kuchyne, a to v zmysle PD.

Viac informácií a PD dostupná na linku:

- [Pôdorys UK, Blok A: 2. NP \(1. poschodie\)](#)
- [Pôdorys UK, Blok A: 3. NP \(2. poschodie\)](#)
- [Pôdorys UK, Blok A: 4.- 7. NP \(3.- 6. poschodie\)](#)
- [Pôdorys UK, Blok A: 8. NP \(7. poschodie\)](#)
- [Pôdorys UK, Blok A: 9. NP \(8. poschodie\)](#)
- [Pôdorys UK, Blok B: 2. NP \(1. poschodie\)](#)
- [Pôdorys UK, Blok B: 3. NP \(2. poschodie\)](#)
- [Pôdorys UK, Blok B: 4. NP \(3. poschodie\)](#)
- [Pôdorys UK, Blok B: 5.- 8. NP \(4.- 7. poschodie\)](#)
- [Pôdorys UK, Blok C: 1. NP \(prízemie\)](#)
- [Pôdorys UK, Blok C: 2. NP \(1. Poschodie\)](#)

Projektová dokumentácia nemusí korešpondovať s reálnym vyhotovením, a nepovažuje sa za záväznú. Projektová dokumentácia slúži pre orientačný prehľad.



Foto: príklad umiestnenia a vynechania rozvodov vykurovania a chladenia v priestoroch kuchyne

Kotvenie prvkov v strope

Systém BKT je umiestnený a zabudovaný v strope, a to 30 mm vnútri železobetónového stropu (položený na spodnej výstuži). Hrúbka sadrovej omietky je na úrovni 8 až 10 mm.

V prípade kotvenia svietidiel je možné kotvenie v priestore vyústenia elektrického kábla zo stropu a to v okruhu 10 cm na každú stranu. Je nutné používať kotvenie v maximálnej hĺbky 30 mm. Neodporúča sa kotvenie predmetov mimo svietidla.

V prípade poškodenia stropného vykurovania/chladenia a úniku chladiva je potrebné bezodkladne kontaktovať správcu objektu!

Vykurovanie kúpeľne

Kúpeľne sú vybavené systémom elektrického podlahového vykurovania prostredníctvom samostatného termostatu nachádzajúceho sa v priestoroch kúpeľne. Návod na obsluhu termostatu nájdete na nasledovnom linku: [Návod na obsluhu EMOS](#)

Vzduchotechnika, Chladenie

V priestoroch WC a kúpeľní v bytoch je zrealizované nútené podtlakové vetranie prípadne, prirodzené vetranie. Objemový prietok odsávaného vzduchu je určený na základe intenzity výmeny vzduchu. Odvod vzduchu zabezpečujú radiálne dvojtáčkové ventilátory osadené v podhlade. Ventilátory sú pripojené na stúpacie potrubie, ktoré je nad strechou ukončené výfukovou hlavicom. Ventilátory sú vybavené spätnou klapkou a časovačom dobehu po vypnutí.

V kuchyniach je navrhnuté podtlakové vetranie. Úhrada odsávaného vzduchu bude prisávaním z okolitých priestorov. Odvod vzduchu bude zabezpečovať kuchynský digestor (dodávka interiéru), ktorý bude osadený nad varným spotrebičom. Pripojený bude na kruhové potrubie, ktoré je vyvedené nad strechu objektu a je ukončené výfukovou kruhovou hlavicom. V pripojovacom potrubí je osadená spätná klapka. Odporúča sa osadiť digestory s maximálnym vzduchovým výkonom 250m³/h. Elektrické napojenie digestora zabezpečí profesia elektro. Digestor bude ovládaný vypínačom, ktorý bude priamo na zariadení. V byte je osadená spätná klapka pre vzduchotechnické potrubie. Je zakázané dopojenie koncového zariadenia bez použitia spätnej klapky na potrubí, resp. užívanie vetvy VZT bez použitia spätnej klapky!

Vodovod a kanalizácia

Rozvody vody a kanalizácie v bytoch sú vedené v stúpačkách a sadrokartónových stenách k jednotlivým zariadeniam predmetom.

Merače, ako aj ventil pre uzatvorenie vody sa nachádzajú: pre studenú vodu na chodbe v revízných dvierkach, kde sú označené typom/čísлом bytu. Pozor – pre byty typu F a G v bloku A sa uzatvárací ventil nachádza v pivničných kobkách bytu G.

Merače, ako aj ventil pre uzatvorenie teplej vody sa nachádza priamo v byte, a to v revízných otvoroch. Množstvo meračov je závislé od typu bytu, a môže sa líšiť!

V projekte sú použité vodomery s diaľkovým odpočtom, čo platí aj pre odpočty vykurovania a chladenia.

Pri dlhodobej neprítomnosti majiteľa bytu sa odporúča uzavrieť prívody teplej a studenej vody. Zasahovať do systému kanalizácie je bez vedomia a súhlasu správcu zakázané. Splaškové vody sú od zariadených predmetov odvádzané pripojovacím potrubím do jednotlivých stúpačiek umiestnených v bytových jadrách do kanalizačnej prípojky a následne do verejnej kanalizácie. Kanalizačné potrubie je určené výhradne k odvádzaniu dažďových a splaškových vôd. Vylievanie, vyhadzovanie látok a predmetov, ktoré by mohli spôsobiť upchatie potrubia je kvalifikované ako porušenie záručných podmienok a náklady súvisiace s odstránením vzniknutých škôd budú účtované užívateľovi.

Je prísne zakázané vyhadzovanie cudzích predmetov (vrátane vlhčených obrúskov, a podobným predmetom) pre všetky bloky! Blok B používa pre odvod splaškovej kanalizácie prečerpávaciu stanicu, ktorá sa môže cudzími predmetmi zapchať, spôsobiť tým škody a nefunkčnosť odvodu splaškovej kanalizácie. Revízny otvor pre prípad poruchy vane sa nachádza vždy na strane sifónu. V prípade poruchy je potrebné vyrezať silikón a obklad opatrne vybrať. Obklad je osadený na magnetkách.

Elektroinštalácia

Meranie elektrickej energie sa prevádza v elektromerových rozvádzačoch, ktoré sú spolu s hlavným bytovým ističom umiestnené podľa blokov nasledovne:

- Blok A – elektromerová miestnosť nachádzajúca sa na 1.PP pri výjazdovej rampe
- Blok B, C – elektromerová miestnosť nachádzajúca sa na 1.NP pri vchode B1

V prípade vypadnutia/vypnutia hlavného bytového ističa, je potrebné vyhľadať príslušný istič (označený číslom bytu) a zapnúť ho tlakom na ovládaciú páčku smerom nahor. Pri manipulácii dávajte pozor na uzatvárania dverí na elektromerových rozvádzačoch, zabránite tým možnosti úrazu, zasiahnutia elektrickým prúdom.

Rozvádzač elektrickej energie sa nachádza priamo v byte. V rozvádzači sa nachádza popis obvodov, ako aj hlavný vypínač, vrátane prúdových chráničov.

Dátové a slaboprúdové rozvody v bytoch

Projekt Green Atrium je napojený na rýchlu optickú sieť od spoločnosti Slovak Telekom.

Slaboprúdový rozvádzač sa nachádza pod silnoprúdovým rozvádzačom priamo v byte. Optické vlákno je dotiahnuté priamo do slaboprúdového rozvádzača. Pre zapojenie routeru je súčasťou rozvádzača zásuvka nachádzajúca sa v interiéri bytu. V zmysle PD sú do rozvádzača dovedené rozvody slaboprúdových zásuviek v byte, ktoré je možné zapojiť priamo na router.

Dodávku aktívnych častí do bytu, oživenie koncových prvkov, prípojku z miesta hlavného slaboprúdového rozvádzača do bytu realizuje poskytovateľ slaboprúdových služieb Slovak Telekom. Spoločnosť poskytuje vzdialenú podporu s odborným technikom.

Pre viac informácií o dostupných produktoch môžete navštíviť stránku www.telekom.sk, alebo sa môžete informovať priamo v obchodných predajniach spoločnosti Slovak Telekom.

Pre viac informácií je k dispozícii aj technik zabezpečujúci pripojenie jednotlivých odberných miest, tel. kontakt: +421 903 826 660.

Dokončenie kuchynských liniek/predpríprava pre kuchynské linky

Každý byt disponuje prípravou pre dopyjanie a dokončenie kuchynskej linky podľa konkrétnych požiadaviek klientov. Elektroinštalácia je pripravená v krabičkách pri zemi s popisom okruhov, ktoré korešpondujú s ističmi v elektrickej rozvodnej skrine. Zdravotechnika je pripravená ako teplá a studená voda s odpadom pre dopyjanie drezu a studená voda s odpad pre dopyjanie umývačky riadu.

Médiá je možné presúvať v rámci priestoru kuchynskej linky, avšak je potrebná odborná montáž pre príslušné profesie. Vždy je potrebné dodržiavať platné predpisy pre manipuláciu s elektroinštaláciou, a tak isto s rozvodmi vodovodu.

Pred montážou je potrebné vypnúť príslušné istenie obvodov, a taktiež zabezpečiť odpojenie a zatvorenie prívodu teplej a studenej vody, aby nedošlo ku škodám.

Odporúčame montáž a dopyjanie médií riešiť s odborne spôsobilými osobami.

Výťahy

Dodávateľom výťahov je spoločnosť KONE (pre objekt Green Atrium), a SCHINDLER (pre objekt Trnavská 68). Obyvatelia majú umožnený prístup k výťahom samostatne v každom vchode, ako aj priamo do Garáže. Zaťaženie kabíny nad úroveň maximálnej povolenej hmotnosti uvedenej vo výťahu je zakázané. Záťaž vo výťahu musí byť rovnomerne rozložená na podlahe kabíny. Jedna záťaž s veľkou hmotnosťou vložená do kabíny naraz môže spôsobiť poškodenie kabíny. Ak sa kabína z akéhokoľvek dôvodu zastaví a nemožno ju opustiť bežným spôsobom, užívatelia v kabíne nie sú v nebezpečenstve. Kabína je zabezpečená proti nekontrolovaným pohybom. Vetracie otvory umožňujú prístup vzduchu do kabíny. V prípade výpadku elektrickej energie sa v kabíne okamžite zapne núdzové osvetlenie.

Zábradlia

Zábradlia balkónov nevyžadujú takmer žiadnu odbornú kontrolu a údržbu. Základná kontrola zábradlí spočíva vo vizuálnej kontrole konštrukcie a pevnosti uchytenia konštrukcie do betónovej podlahy. Prach a menšie nečistoty stačí utrieť vlhkou, čistou utierkou a teplou vodou. Nepoužívajte drsné hubky, kefy, resp. agresívne čistiace prostriedky a riedidlá, aby nedošlo k poškrabaniu, či rozleptaniu povrchu zábradlia. Pri mechanickom čistení nevhodným prípravkom - drôtená kefa (alebo iné) môže dôjsť k poškrabaniu farebného povrchu zábradlia. K takémuto poškodeniu môže prísť aj pôsobením ostrých predmetov na povrch. Ak toto poškrabanie nevidujeme optickým pozorovaním zo vzdialenosti väčšej ako 1 meter nepovažuje sa toto poškodenie za vadu. Zábradlia nie je možné žiadnym spôsobom upravovať pomocou náterov, malieb, lepenia fólií a taktiež nie je možné umiestňovať akékoľvek prvky, ktoré výrazným spôsobom ovplyvňujú celkový vzhľad bytového domu (napríklad bambusové trávy, nepriehľadné fólie, a pod.). V prípade záujmu o dostupné možnosti zveľaďovania alebo menšie úpravy je potrebné kontaktovať správcu.

Pivničné kobky

K Pivničné kobky sú situované v priestoroch chodby na poschodí pre blok A, a pre blok B sa nachádzajú na 1.NP vo vchode B2. Pri zariaďovaní kobiek odporúčame samonosné policové regály, aby sa nepoškodila celková konštrukcia. Všetky kovové systémy a ich časti sú pozinkované metódou Sendzimir. Preto nie je potrebná žiadna údržba. Ocelové časti neumývať vodou ani čistiacimi prostriedkami, materiál má na povrchu ľahký olejový film pre ochranu voči korózii. V prípade nutnosti je možné čistiť suchou utierkou alebo ľahkým pretretím bežným olejom. Majitelia kobiek sú v plnom rozsahu zodpovední za obsah priestoru. Nebudú skladovať horľavé látky, výbušniny, toxické či iné nebezpečné látky alebo predmety, alebo látky umožňujúce výskyt a množenie hmyzu, hlodavcov a pod.

Pre pivničné kobky v bloku A odporúčame výmenu zámku na pivničnej kobke!

Vstupné dvere do bytu

Vnútorne vchodové dvere Defendoor s vyhlásenou požiarnou odolnosťou sú označené typovým štítkom umiestneným na krídle a zárubni. V prípade výmeny vstupných bytových dverí je bezpodmienečne nutné dodržať predpísanú požiarnu odolnosť dverí. Výmenu a komponenty nových dverí treba odsúhlasiť so správcom objektu. Pri zmene musí byť zachovaný vzhľad a farebnosť zo strany spoločných priestorov.

Po odovzdaní bytu odporúčame výmenu bezpečnostnej vložky dverí, a to s rozmerom odporúčaným výrobcom (vid' foto).



Omietky a maľby

PV omietkach môžu vznikať jemné vlásočnicové trhlinky. Dôvodom je bežné statické sadanie konštrukcie bytového domu, hlavne v prvých rokoch. Železobetónové, murované ako aj sadrokartónové konštrukcie podliehajú vplyvom postupného zaťažovania a vysychania tzv. dotvarovaniu konštrukcie. Ide o úplne prirodzený jav, ktorý nemá vplyv na statiku objektu, ale môže sa prejavovať drobnými prasklinami na stenách a v miestach spojov rozdielných konštrukcií. Odstránenie týchto prasklín bežnou maliarskou technikou, prípadne akrylom nie je problematické. Odporúčame však vykonať opravy až po zabývaní celého objektu a po ukončení minimálne celej prvej vykurovacej sezóny. Proces dotvarovania nosnej konštrukcie trvá 2 – 3 roky, preto sa praskliny môžu opätovne vytvárať. Z tohto dôvodu odporúčame opravu rozsiahlejších prasklín v druhom roku záručnej lehoty. Maľby v byte nie sú umývateľné. Pri postriekaní/zasiahnutí čistou vodou ich nechajte iba vyschnúť. V závislosti od užívania, stupňa zaťaženia a od znečistenia je z hygienického a estetického hľadiska nutné časom, podľa vlastnej potreby, premaľovať byt, resp. jeho časť (bežne sa uvádza po 5 rokoch).

Obklady, dlažby, sanita, batérie

Keramické obklady doporučujeme umývať čistou vodou s prostriedkom CL 803 (50 až 150 ml na 10 l vody), ktorý má čistiaci i leštiaci účinok. Po určitej dobe alebo na silno znečistené keramické prvky doporučujeme 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 potrebné povrch vždy opláchnuť čistou vodou.

Akrylátové vane neodvádzajú teplo do okolitého priestoru a dokážu tak predĺžiť príjemný zážitok z kúpania. Akrylát nechladí a je príjemný na dotyk. Jeho kvalitný povrch taktiež zamedzuje usadzovaniu nečistôt, rast baktérií a plesní a pritom k zachovaniu jeho vlastností je treba len minimálnu starostlivosť. Vaňu stačí po každom kúpaní opláchnuť sprchou, utrieť vlhkou handrou alebo hubkou. Odporúčame používať bežné dostupné, tekuté prostriedky neobsahujúce abrazíva (piesok), ktoré spôsobujú poškriabanie povrchu akrylátu. V žiadnom prípade nepoužívajte drôtenky, kovové hubky, nože, ocelové či drhnuce žinky. Zamedzte styku povrchu vane s rozpúšťadlami, lakom a riedidlami, ale aj s lakom na nechty alebo odla-kovačom, pretože môžu poškodiť ich povrch. Rovnako nebezpečné sú horúce predmety – cigareta alebo horúca kulma. Stopy olejov alebo mazadiel je možné odstrániť denaturovaným liehom. V žiadnom prípade nepoužívajte silné rozpúšťadla ako sú acetón, riedidlá farieb, benzín, čpavok alebo chloridové prípravky. Na leštené súčasti vane používajte len neabrazívne prostriedky.

Nábytok a umývadlo ošetrujte pomocou neagresívnych čistiacich prostriedkov, nepoužívajte mechanické čistiace pomôcky, ako kefa, drôtenky, a pod. Aj keď je nábytok určený do vlhkého prostredia kúpeľne, nesmie byť vystavený dlhodobému priamemu styku s vodou, ktorý by mohol spôsobiť jeho nenávratné poškodenie. K čisteniu taktiež nepoužívajte chemikálie a vždy odporúčame podrobne sa zoznámiť so zložením prípravku. Zrkadlá a osvetlenie ošetrujte prípravkami k čisteniu skla. Dbajte na to, aby pri vykonávaní údržby a pri manipulácii boli vždy výrobky odpojené od zdroja napätia.

Konštrukčné časti vaničky, ktoré sú lakované, akrylové, z umelej hmoty by sa mali čistiť len jemnou utierkou s použitím jemných čistiacich prostriedkov. Nepoužívajte na čistenie rozpúšťadlá, čistiace a dezinfekčné prostriedky, ktoré obsahujú chlór. O vaničku sa nesmú opierať predmety, ktoré by mohli oslabiť alebo poškodiť povrch. V sprchovej vaničke sa môže nachádzať len jedna osoba. Nesmie sa tlačiť, búchať alebo iným spôsobom pôsobiť na vaničku. K čisteniu povrchu doporučujeme používať len mydlovú vodu, k usušeniu potom mäkkú handru. V žiadnom prípade sa nesmú používať čistiace prípravky obsahujúce žeravé alebo brusné látky, ktoré by mohli poškodiť povrchovú úpravu. Odporúčame ošetriť všetky sklenené diely z vnútornej strany vhodným prostriedkom na odpudzovanie vodných kvapiek. Na vady vzniknuté nedodržaním tohoto odporúčania zaniká záruka. Voda z vodovodného potrubia obsahuje rôzne minerálne látky a

soli. Tieto látky sa pomerne rýchlo usadzujú na skle, pretože povrch skla je drsný (porézny). **Odstraňovanie** škvŕn a usadenín **vodného kameňa** vyžaduje špeciálne čistiace prostriedky.

Nehrdzavejúca ocel je materiál vysoko chýlostivý na poškriabanie a na akýkoľvek priamy kontakt s ostrými predmetmi, preto je pri čistení Podlahového žlabu potrebné používať plastovú drôtenku / hubku. K čisteniu je možné použiť bežné čistiace prostriedky na kúpeľne alebo špeciálne prostriedky určené pre nehrdzavejúcu ocel. Podlahový žlab nevyžaduje žiadnu špeciálnu údržbu. Odporúča sa pravidelne vybrať a vyčistiť jeho sitko a skontrolovať prípadné znečistenie odtokového telesa. Túto údržbu je potrebné vykonávať pravidelne., Na znečistené odtoky sa záruka nevzťahuje.

Pravidelným čistením batérie predídete tvorbe špiny a usadeniu vodného kameňa. Na každodenné očistenie prosím použijete výhradne neutrálne prostriedky a vodu. K odstráneniu silných vápencových usadenín môžete použiť prostriedok s kyselinou citrónovou. Taktiež používajte len čistiace prostriedky určené k čisteniu batérií. Dodržujte pritom návod na použitie tohoto čistiaceho prostriedku! Nepoužívajte žiadne drsné čistiace textílie a hubky.

K pravidelnej údržbe výrobkov sanitárnej keramiky možno využiť na trhu bežné dostupné čistiace prostriedky. V prípade výrobku s povrchovou úpravou vykonávajú údržbu pomocou vlhkej handry a jemných domácich čistiacich prostriedkov bez chemikálií, na báze kyselín alebo abrazívnych účinkov. Pokiaľ je to nutné, čistíte jemnou handričkou navlhčenou vo vode a jemným neabrazívnym prostriedkom na umývanie riadov alebo mydlom. Nepoužívajte čistiaci piesok, ocelovú vlnu, tvrdé alebo ostré predmety, ktoré by mohli poškriabať povrch umývadla.

Aby si povrch tlačidla zachoval svoj vzhľad, žiadame Vás o dodržiavanie týchto pokynov k ošetrovaniu:

- povrch tlačidla utierajte vždy len jemnou handričkou
- nečistoty z tlačidla odstraňujte najprv jemnou handričkou
- k čisteniu viditeľného povrchu tlačidla používajte len teplú vodu
- k čisteniu skleneného povrchu je možno použiť neagresívne prostriedok na sklo
- prostriedok nestriekajte priamo na povrch tlačidla
- nepoužívajte abrazívne alebo agresívne prostriedky a čistiace hubky

Podlahy

Pre zachovanie dobrého stavu podlahy a dlhej životnosti, udržiavajte vlhkosť vzduchu 50-60% a teplotu okolo 20°C. Ak sa vám vyleje tekutina na podlahu, okamžite ju utrite. Podlahy nikdy nečistíte čistou vodou, lebo ich môžete natrvalo poškodiť. Používajte prostriedky nato určené. Hrubé nečistoty ako napr. piesok čistíte metlou, vysávačom alebo jemne navlhčenou handrou. Na nohy stolov, stoličiek a nábytku používajte filcové podložky, zabránite tým poškodeniu podlahy. Nábytok nadvihnite a preneste, neťahajte ho po podlahe. Pod stoličky s kolieskami dajte podložku na to špeciálne určenú alebo ich vybavte gumovými kolieskami.

Dvere

Pri interiérových dverách sa nevhodné použitie prejaví rýchlym opotrebením dverí a zárubní. Dvere sa dodávajú v rôznych úpravách povrchu (striekané, fóliované, laminované, dyhované). Aby ste zachovali všetky úžitkové vlastnosti dverí, odporúčame robiť pravidelnú údržbu. Dvere nie sú určené k priamemu styku s vodou. Pri styku zárubne s podlahou, kde bude robený mokrý spôsob údržby podláh, preventívne odporúčame natrieť spodnú styčnú plochu zárubne silikónom. Zamedzí sa tým prenikaniu vlhkosti zo spodnej strany zárubne. Pri stieraní podlahy nelejte vodu na zem, hrozí riziko prehnutia dverí, odlepenie materiálu,

nasatie vody a napučanie zárubne dverí. Nepoužívajte agresívne čistiace prostriedky (práškové, vo forme chlóru, atď.) alebo agresívne čistenie (kefy, drôtenky atď.). Dvere ani zárubne nevyžadujú zvláštnu údržbu. Čistite ich jemnou suchou utierkou alebo len ľahko navlhčenou. Dvere, pokiaľ sú osadené v obložkovej zárubni, majú bezúdržbové závesy a teda odporúčame iba raz za rok, alebo v prípade potreby, nastaviť závesy a premazať zámok a kľučky (pohyblivé časti). Je nutné sa vyvarovať styku povrchu dverí s ostrými predmetmi, ktoré môžu spôsobiť poškodenie povrchovej úpravy. Vyhnite sa nárazom dverí, úderom rôznymi predmetmi, alebo násilnému zatváraní, hrozí mechanické poškodenie dverí. Pri otváraní a zatváraní dverí, používajte kľučku, inak môže dôjsť k poškodeniu alebo vytrhnutiu proti plechu, zámku, poprípade k odlepeniu hrany dverí.

Kovania sú ošetrené kvalitnými povrchovými úpravami, napriek tomu nie každá povrchová úprava je vhodná do každého prostredia. Lakované povrchy ONS a im podobné sú mimoriadne náchylné na drobné poškodenia prsteňmi, alebo inými predmetmi. Nevhodným (nešetrným) používaním môže dôjsť k miernemu ošúchaniu povrchu kľučky. Na čistenie a ošetrovanie nepoužívajte agresívne chemikálie a čistiace prostriedky. Čistite len mäkkou, vlhkou handrou. Minimálne 1x ročne odporúčame skontrolovať, prípadne dotiahnuť kovanie (skrutky), univerzálnym mazivom alebo olejom namazať pohyblivé časti kovania. Tým poskytuje ochranu proti korózií, odolnosť voči vode, slanému a kyslému prostrediu.

Kovania sú ošetrené kvalitnými povrchovými úpravami, napriek tomu nie každá povrchová úprava je vhodná do každého prostredia. Lakované povrchy ONS a im podobné sú mimoriadne náchylné na drobné poškodenia prsteňmi, alebo inými predmetmi. Nevhodným (nešetrným) používaním môže dôjsť k miernemu ošúchaniu povrchu kľučky. Na čistenie a ošetrovanie nepoužívajte agresívne chemikálie a čistiace prostriedky. Čistite len mäkkou, vlhkou handrou. Minimálne 1x ročne odporúčame skontrolovať, prípadne dotiahnuť kovanie (skrutky), univerzálnym mazivom alebo olejom namazať pohyblivé časti kovania. Tým poskytuje ochranu proti korózií, odolnosť voči vode, slanému a kyslému prostrediu.

Balkón Terasa

Na balkónoch a terasách je veľmi dôležité zabrániť akémukoľvek porušeniu jednotlivých hydroizolačných vrstiev (mechanické poškodenie, prepichnutie ostrým predmetom a pod.). V prípade preukázania mechanického poškodenia nemožno opravu riešiť v rámci záručnej lehoty. Nie je vhodné klást' priamo na dlažbu kovové predmety podliehajúce korózii. Odvodnenie strešných terás je riešené vnútornými dažďovými odpadmi, ktoré sú ukončené strešnými vtokmi. Dažďová voda sa prostredníctvom zabudovaných odtokov, vpustí/odvádza do delenej areálovej kanalizácie. Používanie odvodňovacieho systému nevyžaduje zo strany užívateľa bytu žiadnu špeciálnu údržbu. V prípade umiestnenia nábytkov/zariadení je potrebné konzultovať nadmerné zaťaženie so správcom domu. Markízy a podobné tieniace prvky nie je možné pridávať.



Reklamácie

Skeleton, a. s. ako zhotoviteľ stavby zodpovedá za chyby v rámci záručnej lehoty podľa zmluvy medzi investorom a dodávateľom. Zhotoviteľ stavby nezodpovedá za chyby spôsobené neodborným nakladaním alebo neodbornou činnosťou pri užívaní, obsluhu a pri údržbe, ktorá bola v rozpore s návodmi na používanie zariadení. V prípade zásahov majiteľa alebo užívateľa do diela stráca užívateľ nárok na reklamácie.

Pre prípadné reklamácie používajte prosím nasledujúci email:

hre@haberl.sk

Správa bytového domu

Spoločnosť vykonávajúca správu objektu na základe Zmluvy o výkone správy spravuje:

Spoločné časti domu (základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie).

Spoločné zariadenia domu (výťahy, spoločné sieťové rozvody, bleskozvody, vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické. Vzduchotechnické rozvody a domového vrátnika).

Ostatné zariadenia patriace domu (požiarne prístroje, výzbroj hydrantov, dopravné značenia, merače tepla a elektromery v spoločných častiach domu).

Príslušenstvo domu (priestory odpadového hospodárstva).

Správa nespravuje priestory, ktoré sú v súkromnom vlastníctve ako sú byty a nebytové priestory. Všetky zásahy do spoločných častí, konštrukcií a priestorov objektu Green Atrium (stúpacie potrubia vrátane stien, chodby, schodiská, fasáda objektu, balkóny, terasy, exteriérové deliace prvky a pod.) je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru vopred povinný písomne oznámiť správcovi objektu a počkať na jeho súhlasné stanovisko.

V prípade akýchkoľvek otázok alebo pripomienok môžete kontaktovať správcu bytového domu

Kontaktné údaje:

Kontaktné údaje správcu objektu:

Email: greenatrium@houseservices.sk

Tel: 02 / 20 71 61 31