**Adresa: Masarykova 6, byt č. 11**

**Katastrální území:** Město Brno

**Podlaží:** 5. patro bez výtahu

**Velikost:** 5+1

**Plocha bytu:** 142,5 m2

**Památkově chráněno:** kulturní památka, již nechráněno

**V památkové rezervaci:** ano

**Odhadované náklady:**

**ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU BYTU**

1. Architektonicko stavební řešení
2. Dispoziční řešení - zvážit dispoziční úpravy bytu. Nabízí se rozdělit byt na dva menší byty. Havarijní stav balkónu (11.12). Demontovat zavěšené konstrukce, vyklidit byt a odstranit původní zařizovací předměty a spotřebiče. Navrhnout nově dispoziční řešení koupelny, WC (komplet nové – závěsné) a kuchyňskou linku (jen příprava)
3. Vnitřní povrchové úpravy:

Stěny

*omítky a malby* – omítky lokálně popraskané. V koupelně v rohu a zároveň v sousední místnosti 11.04 pod stropem mapy po zatečení. Malby oškrábat, opravit omítky po instalacích a bouracích pracích

*keramické obklady* – jsou v koupelně a na WC – vybourat. Obklady dodat nové.

Podlahy –

*stávající podlahy* – lamino – v místnostech 11.04, 11.05, 11.06 – odstranit -

*keramická* *dlažba* – v koupelně a na WC – vybourat. Dlažbu dodat novou.

Přechody mezi místnostmi – prahy

PVC – stávají – v místnostech 11.01, 11.07, 11.10, 11.11 - odstranit

Stropy – opravit malbu

1. Vnější povrchové úpravy: balkón 11.12. v havarijním stavu, balkón do ulice 11.13 v pořádku
2. Výplně otvorů:

Dveře

* vstupní dveře a zárubně – dřevěné dvojité - vyměnit za nové
* Interiérové dveře – původní vysoké dřevěné dvoukřídlé dveře - repase
* Interiérové zárubně – původní dřevěné - repase
* Kování - nové

Okna

* stávající původní dřevěná dvojitá okna – odstranit, dodat okna nová - repliky
* vnitřní parapety – ve špatném stavu, dodat nové současně s okny

1. Zámečnické prvky

Zábradlí – řešit v rámci rekonstrukce balkónu

1. Stavebně konstrukční řešení – prověřit, zda při změně dispozice nedošlo k zásahu do nosného systému stavby.
2. Požárně bezpečnostní řešení
   1. Vstupní dveře - stávající dveře nejsou protipožární
   2. Autonomní požární hlásič – umístit v chodbě (viz EL.)
3. Technika prostředí staveb
   1. ZTI - původní rozvody zrušit – nové rozvody dle nově navržené dispozice koupelny, WC a kuchyňské linky. Stávající vodoměr v koupelně. Elektrický ohřívač vody v koupelně – odstranit.
   2. VZT – stávající ne, navrhnout nově
   3. Vytápění – nový elektrokotel včetně ohřevu TUV

Radiátory - vyměnit za nové, v koupelně doplnit žebříkový radiátor

* 1. Silnoproud - el. skříň u vstupních dveří, rozvody komplet nové
  2. Slaboproud – domovní telefon – u dveří – prověřit funkčnost, byt připojit na STA

**Obecný popis**

**Standardní byt – optimalizovaný, jak má být vybaven**

**ZTI:**

* zřídit pouze jeden hlavní přívod vody pro byt (pokud možno a je ekonomicky přijatelné), v bytě na všechny přívody osadit vodoměr rozteč vodoměru 110 mm, vodoměr musí být schválen dle Evropského předpisu MID, – všude nyní osazujeme jeden typ vodoměru s radiovým odečtem (viz technický list) – vodoměry zajišťuje naše externí firma
* osazení redukčního ventilu (před bojler, nebo k vodoměru) z důvodu vysokého tlaku ve vodovodním řádu
* vybourání stávajících dožilých zařizovacích předmětů a rozvodů
* zřídit vývod pro připojení pračky (obvykle v koupelně) a myčky (v kuchyni)
* kompletně vyměnit všechny dožilé rozvody odpadů a vody, včetně stoupaček v bytě (připravit pro rekonstrukci stupaček v domě, pokud nebyly již stoupačky vyměněny – ponechat otvory, překryté krytem popř. obkladem, popř. ponechat v bytě náhradní obklady, dlažby, kdyby se musely bourat staré stoupačky)

**Vytápění:**

* provést vyhodnocení ekonomičtější varianty z pohledu pořizovacích nákladů (etážové vytápění elektro nebo plynový kondenzační kotel vč. zásobníků na TUV), při vyhodnocení posuzovat související náklady (vložkování komínu, zřízení potřebných přívodů, kapacity elektroměrového rozvaděče v domě – 3 fáze + HDO a jeho případné úpravy, kapacita přípojek pro dům, přisávání vzduchu apod.)
* zřídit etážové vytápění (plynový kondenzační kotel s interním zásobníkem, přisávání spalovacího vzduchu zvenku, nebo elektrický kotel s externím zásobníkem – řešit s objednatelem), rozvody vést ve zdech (v podlaze, v podhledu), radiátory, termostatické hlavice. Odstranit stávající viditelné rozvody a staré spotřebiče.
* Vyvložkování komína pro odtah spalin (pokud bude zvolen plynový kotel)
* stávající rozvod plynu upravit/odstranit, odstranění nadbytečných rozvodů plynu a starých plynových spotřebičů
* koupelnový žebřík s elektrickou vložkou pro přitápění (ne v domech s centrálním topením)
* v případě centrálního vytápění v domě (výměna radiátorů za nové a výměna termostatických hlavic – pokud je to nutné), při výměně radiátorů používat zamražení, aby se pokud možno eliminovala nutnost vypouštět celý systém v domě

**Elektroinstalace a slaboproud:**

* pokud není v bytě vyhovující rozvod elektroinstalace dle platných norem provést kompletní opravu elektroinstalace v bytě vč. bytové rozvodnice a funkčního přívodu /kontrola, případně výměna/ do bytu. Odstranit stávající rozvody, rozvodnici, staré spotřebiče
* v případě kompletní opravy navýšení počtu zásuvek (max. 4 na místnost), zásuvky v kuchyni řešeny samostatným okruhem, doplnění přívodů osvětlení do neosvětlených částí bytu, používat dvojzásuvky
* zřízení přívodu zásuvek pro pračku, koupelnový žebřík, myčku, troubu, varnou desku (pokud není plynová) a přívody pro indukční desku, digestoř, kotel a ohřev vody, ventilátory
* nové zásuvky pro kuchyň ( 4ks)
* osvětlení – vývody pro svítidla (ukončeno jako volný kabel s objímkou a žárovkou)
* zásuvky STA a internet, rozvod v husích krcích – po 1ks na obytnou místnost, zatrubkování do krabice před byt, případně připojení k páteřním rozvodům (pouze za předpokladu, že se bude provádět kompletní oprava elektro)
* STA včetně zapojení na domovní rozvod (pokud existuje)
* prověřit funkčnost zvonku a domovního telefonu, v případě nefunkčnosti nové včetně zapojení (pokud je funkční domovní rozvod), pokud jsou v domě rozvody STA, domovního telefonu a zvonku – zkontrolovat jejich funkčnost

**Omítky, úpravy povrchů (stěny, stropy):**

* neporušené rákosové stropy ponechat, jinak při nutnosti větších oprav nahradit SKD podhledem
* v případě silně poškozených rákosových stropů (lokálně neopravitelných) provést SDK podhled (vždy konzultovat s objednatelem)
* stěny – tam kde jsou omítky v celkově špatném stavu (vlhkost, plísně nebo se příliš rozbijí při rekonstrukci elektro a ZTI – více jak 50%, tak provést kompletně nové štuky v celé ploše, (vsazovat perlinku), při opravách omítek do 30% plochy celoplošné štuky neprovádět s ohledem na ekonomické řešení oprav
* v posledním nadzemním podlaží pod nevytápěnými prostory podhled s vloženou tepelnou izolací pro zateplení bytu (pokud je to možné a účelné) a s parozábranou.

**Malby a nátěry:**

* důkladné oškrábaní veškerých maleb na původních omítkách a provedení přetmelení, přebroušení a následné penetrace, dále nové malby (2x)
* s ohledem na stav zvážit nátěry ostatních konstrukcí, např. zábradlí na balkoně

**Dveře a zárubně:**

* U vstupních dveří upřednostnit repasi před výměnou, pokud lze repasi provést, případně přizpůsobit dveře ostatním vchodovým dveřím v domě. Pozor na PBŘ objektu. U dveří ve styku s venkovními teplotami (např. pavlače) zohlednit toto do řešení (tepelně technické vlastnosti, např. ocelové zárubně u vstupních dveří na pavlači jsou nevyhovující, dále dveře do přímého exteriéru na pavlači by měli mít celoobvodové kování)
* repase – odstranění nepůvodních součástí, přihoblování, obroušení, doplnění chybějících nebo poškozených částí, přetmelení, seřízení, lak. Oprava nebo výměna kování, zámků, klik a štítků a jiných původních částí, seřízení, případně přesklení, uvedení do funkčního stavu.
* bezpečnostní kování, kukátko, štítek na jméno, číslo bytu
* u vnitřních dveří upřednostnit repasi před výměnou pokud lze repasi provést, sjednotit kování na všech dveřích (volit dle ekonomické výhodnosti vs. užitná hodnota – konzultovat s objednatelem)
* v případě výměny dveří za nové, tak u památek zachovat vzhled (udělat repliky původních), u ostatních domů dodat dveře + obložkové zárubně hladké dutinkové v dekoru buk nebo dub (ne bílé), zvýšená odolnost proti opotřebení (středotlaký laminát apod.)

**Okna:**

* pokud jsou nová, tak stačí jejich seřízení a očištění
* starší, ale funkční okna repasovat, opatřit novým nátěrem a novým těsněním
* repase – odstranění nepůvodních součástí, přihoblování, obroušení, doplnění chybějících nebo poškozených částí, přetmelení, seřízení, lak. Oprava nebo výměna kování, zámků, klik a štítků a jiných původních částí, seřízení, případně přesklení, uvedení do funkčního stavu.
* poškozená a neopravitelná okna budou k výměně, nutné řešit s objednatelem typ okna (u památek to řešit s památkáři – většinou replika) – řešit s ohledem na celkový stav oken v domě
* u oken na WC a v koupelně, řešit zda je stávající otevírání vyhovující z pohledu běžného uživatele (příliš vysoko umístěná okna, které nelze otevřít např. bez schůdků)

**Podlahy:**

* posoudit stav podlah, zda je nutná změna původní skladby podlahy (propadající se podlahy, vlhké podlahy, podlahy napadené plísněmi), v případě, že podlaha nevykazuje zjevné poruchy, ponechat stávající skladbu a řešit pouze nášlapné vrstvy
* zvážit pouhé očištění nebo provedení opravy stávajících nášlapných vrstev (u parket přebroušení, tmelení, lakování)
* nové nášlapné vrstvy (koupelna, WC - vše dlažba; chodby a kuchyň – PVC nebo dlažba; obytné místnosti – PVC pro vysokou zátěž)
* tam, kde bude nutné provést nové podkladní vrstvy, tak realizovat skladby včetně odpovídajících podkladních vrstev, zvážit možnost provedení kročejových izolací s ohledem na umístění bytu a prostorové možnosti konstrukce
* v koupelně vždy řešit hydroizolaci
* u přízemních bytů bez izolace se počítá s celoplošným odizolováním
* případné přechody (mimo dveří) mezi dlažbou a jiným povrchem řešit korkovou dilatací
* případné rozdíly výšek místností řešit prahy ve dveřích

**VZT:**

* odvětrání kuchyně – počítat se zřízením přívodu pro recirkulační digestoř
* nucené větrání koupelny – tiché, časový doběh + hydrostat, prověřit vyvedení do světlíku, do komína
* nucené větrání WC – jen pokud nemá WC okno

**Kuchyně:**

* podlahová krytina v kuchyni jeden typ povrchu - dlažba nebo PVC
* PVC, nebo dlažba (stanovit min. standard pomocí parametrů protiskluznost, otěruvzdornost) může být i specifický požadavek na tvar a barevné provedení
* místo pro samostatně stojící lednici

**Koupelna:**

* sprchový kout max. velikosti 90/90cm, zděný (levnější varianta než kvalitní zástěna), pokud možno nízká vanička, dveře otvírací nebo posuvné dle prostorových možností (dle konzultace s objednatelem). Dle prostorových možností u větších bytů, koupelen vana (přednější před vanou je umístění pračky, a kotle se zásobníkem na TUV)
* zařizovací předměty - umývadlo šířky 50 - 60cm dle prostorových možností, odpadní sifon (ne hadici). Stojánková páková baterie u umyvadla s ovládáním odtoku. U sprchy nástěnnou baterii se sprchovou posuvnou tyčí pro uchycení sprchy (tyč umístit pro pohodlné sprchování osob až do výšky 190 cm)
* koupelnový žebřík s elektrickou vložkou pro přitápění (vložku ne v CZT domech)
* na podlahu keramickou dlažbu, protiskluzová, stěny nové obklady, výška 2,1 m – popř. do výšky zárubní, plastové ukončovací lišty. Nové obklady, dlažby (stanovit min. standard pomocí parametrů. Protiskluznost, otěruvzdornost).
* Hydroizolace stěn za vanou/sprchovým koutem, hydroizolace podlahy
* připojení pro pračku – přívod vody, odpad, zásuvka elektro
* zásuvka k umyvadlu (fén apod.)
* nucené větrání – tiché, časový doběh + hydrostat
* zřídit přívod pro osvětlení nad umyvadlem a pro centrální osvětlení koupelny
* okno do světlíku pokud možno zazdít a nahradit nuceným větráním (u památek nezazdívat), nucené větrání musí být s hydrostatem, aby bylo nezávislé na uživateli bytu (s ohledem na časté problémy s plísněmi v koupelnách)

**WC:**

* osadit závěsné WC, např. Geberit (pokud je dostatek místa)
* provést obklad stěn do v. 1,2 – 1,4 m, popřípadě do výšky Geberitu
* keramická dlažba na podlahu
* nucené větrání jen pokud není otevíratelné okno

28.1.2022 R. Čadová