

Adresa: Leitnerova 26, byt č. 11

Katastrální území: Staré Brno

Podlaží: 3.NP

Velikost: 2+1

Plocha bytu: 54,3 m²

Památkově chráněno: ne

V památkové rezervaci: ne

Odhadované náklady: 1,5 mil. Kč

ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU BYTU

1. Architektonicko stavební řešení

- a) Dispoziční řešení - zvážit dispoziční úpravy bytu. Demontovat kuchyňskou linku v kuchyni, vyklidit byt a odstranit původní zařizovací předměty a spotřebiče. Navrhnout nově dispoziční řešení koupelny, WC a kuchyňskou linku řešit projekčně (nebude součástí stavby).

- b) Vnitřní povrchové úpravy:

Stěny

omítky a malby – malby popraskané. Malby oškrábat, opravit omítky po instalacích a bouracích pracích.

keramické obklady – stávající keramické obklady v kuchyni a v koupelně odstranit.

Podlahy – nutno posoudit stávající stav – zvážit novou skladbu podlahy včetně kročejové izolace, při chůzi v místnosti 3.011.01 podlaha vykazuje průhyb

stávající laminátové podlahy – zvážit zda odstranit a navrhnout novou nášlapnou vrstvu nebo ponechat. *Stávající keramickou dlažbu* v koupelně a na WC odstranit - navrhnout novou keramickou dlažbu

Stropy – v bytě je SDK podhled - nutno posoudit stávající stav a zvážit nutnost oprav

- c) Výplně otvorů:

Dveře

- Stávající vstupní dveře a zárubně – zachovat – repase, pokud to půjde
- Interiérové dveře – stávající dveře odstranit a navrhnout nové prosklené dveře (prosklení ze 2/3). Dveře na WC a do koupelny navrhnout jednokřídlové plné.
- Interiérové zárubně – navrhnout v souvislosti s dveřmi. Zárubně obložkové dle tloušťky příslušné stěny.
- Kování v celém bytě sjednotit.

Okna

- stávající okna jsou v dobrém stavu – stačí vyčistit, seřídít kování a prohlédnout těsnění.
- vnitřní parapety u oken – v dobrém stavu

2. Stavebně konstrukční řešení – prověřit, zda při změně dispozice nedošlo k zásahu do nosného systému stavby.
3. Požárně bezpečnostní řešení
 - a. Vstupní dveře – viz výplně otvorů
 - b. Autonomní požární hlásič – umístit v chodbě (viz EL.)
4. Technika prostředí staveb
 - a. ZTI – Prověřit možnost ponechání ZTI rozvodů (voda, kanalizace) a upravit jen v dotčených částech bytu, v případě nutnosti vybourání a zrušení stávajících rozvodů instalací ZTI. Stávající zařizovací předměty vybourat. TUV – řešit v součinnosti s vytápěním.
 - b. VZT – navrhnout nově odvětrání nad varnou deskou v kuchyni, z koupelny a z WC.
 - c. Vytápění – lokální pomocí elektrických přímotopů – v bytě jsou 3 topidla – odstranit. Navrhnout nový systém vytápění. Vyhodnotit ekonomičtější variantu z pohledu pořizovacích nákladů (etážové vytápění elektro nebo plynový kondenzační kotel vč. zásobníků na TUV) – při vyhodnocení posuzovat související náklady (vlozkování komínu, zřízení potřebných přívodů, kapacity elektroměrového rozvaděče v domě – 3 fáze + HDO a jeho případné úpravy, kapacita přípojek pro dům, přisávání vzduchu apod.) klást důraz na elektrokotle.
 - d. Sílnoproud – zajistit odpovídající připojení bytu na elektřinu z domovního rozvaděče, navrhnout kompletní rekonstrukci elektroinstalací a slaboproudu.
 - e. Slaboproud – stávající domovní telefon – u vstupních dveří do bytu – prověřit funkčnost, případně dodat nový. Připojit byt na STA.

POŽADAVKY NA PROJEKT

Obecný popis - standardní byt – optimalizovaný, jak má být vybaven

1. Architektonicko stavební řešení
 - d) Dispoziční řešení - zvážit dispoziční úpravy bytu. Při změně dispozice hlídat:
 - mezi kuchyní a WC – dvoje dveře
 - kuchyň - dle potřeby případně dispozičně upravit, kuchyňská linka komplet nová. Místo pro samostatně stojící lednici. (Nebude součástí dodávky stavby jen připravit podklad).
 - koupelna komplet nová, součástí bytu dle potřeby dispozičně upravit. Pračku umístit dle možností (případně jako součást kuchyňské linky), sprchový kout min. rozměr 800x800 mm, max. rozměr 900x900mm, 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 - umyvadlo šířky

50 - 60cm dle prostorových možností, odpadní sifon (ne hadici). Žebříkový radiátor

- WC komplet nové závěsné s umývánkem, součástí bytu
- Důraz na neprůchodnost pokojů
- U bytů s vyšší půdorysnou plochou zvážit rozdělení na dva byty
- V případě nových nášlapných vrstev – navrhovat – WC, koupelna – dlažba, chodby a kuchyň – PVC nebo dlažba, obytné místnosti PVC pro vysokou zátěž
- Okno do světlíku pokud možno zazdíť a nahradit nuceným větráním (u památek nezazdíť), nucené větrání musí být s hydrostatem, aby bylo nezávislé na uživateli bytu (s ohledem na časté problémy s plísněmi v koupelnách)
- Vestavěné konstrukce demontovat

e) Zdivo

Nové vyzdívky nenosných stěn budou provedeny z keramických tvárnic nebo plynosilikátových tvárnic, případně SDK kce.

f) Vnitřní povrchové úpravy:

Stěny – nutno posoudit stávající stav a zvážit nutnost oprav

omítky a malby –

- v případě, kdy jsou omítky ve špatném stavu z 50-100% (vlhkost, plísně nebo je předpoklad, že se příliš rozbijí při rekonstrukci elektro a ZTI apod.) – původní omítky včetně malby škrábat a provést kompletně nové štuky v celé ploše,
- při opravách omítek do 30% plochy s ohledem na ekonomické řešení oprav celoplošné štuky neprovádět, exponovaná místa a přechody mezi různými druhy přetáhnout armovací síťovinou, před malbou provést přetmelení, přebroušení, penetraci a 2x vrstva nové malby.

Výmalbu provést dříve než se provede osazení radiátorů.

keramické obklady – keramické obklady odstranit vždy

koupelna dle výběru investora viz kladečský výkres (do výšky 2,1 m), WC (do výšky 1,6 m), všechny vnitřní rohy a spoje mezi ker. obkladem a zařizovacím předmětem budou zasilikonovány, ukončení obkladů bude zapesováno štukovou omítkou, styk mezi omítkou a okny, parapety, zárubní atd. bude opatřen akrylátovým tmelem

Doplnit svislou hydroizolační vrstvu za sprchový kout.

omyvatelný nátěr – odolnost proti oděru, na WC – do výšky 1,6m (sokl u podlahy z ker. dlažby)

Podlahy – nutno posoudit stávající stav a zvážit nutnost oprav

- v případě, 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. U nových skladeb podlahy nad nevytápěným prostorem doplnit tepelnou izolaci.

- v případě, že skladba podlahy nevykazuje zjevné poruchy (propadající se podlahy, vlhké podlahy, podlahy napadené plísněmi), ponechat stávající skladbu i nášlapné vrstvy. Případně řešit pouze nášlapné vrstvy.

stávající parketové podlahy – repasovat (očistit, přetmelit, přebrousit, nalakovat)

nová podlahová krytina – PVC s filcem (dle výběru investora) třída zátěže min. 23, soklové lišty např. MDF v odstínu podlahové krytiny

nová podlahová krytina – keramická – nové obklady, dlažby (stanovit min. standard pomocí parametrů – protiskluznost R9, ořezuvzdornost PEI 2). V koupelně a na WC doplnit hydroizolaci podlahy. Soklový obklad v barevném odstínu jako podlaha bude zapesován, nebudou použity oboustranně řezané obklady, vnitřní roh bude zasilikonován.

Přechody mezi různými materiály budou opatřeny přechodovou lištou popř. dřevěným prahem. Případné přechody (mimo dveří) mezi dlažbou a jiným povrchem řešit korkovou dilatací.

Osadit zarážky dveří nebo nárazníky na kliky.

Stropy – nutno posoudit stávající stav a zvážit nutnost oprav

- v případě silně poškozených rákosových stropů (lokálně neopravitelných) provést nový SDK podhled i v případě zaklopení rozvodů vedených pod stropem (vždy konzultovat s objednatelem),
- v případě špatného stávajícího SDK podhledu- demontovat a případně opravit dodatečné podhledy
- neporušené rákosové stropy ponechat,

- g) Vnější povrchové úpravy: nutno posoudit stávající stav a zvážit nutnost oprav, týká se většinou balkónů a lodžii

Fasáda – zhodnocení stávajícího stavu, případně opravit, dotmelit, zasítovat proti ptactvu

Podlahy – zhodnocení stávajícího stavu, případně odstranění nesoudržných vrstev a doplnění nových vrstev včetně hydroizolace a pochůzí krytiny (dle výběru investora) včetně okapnice

- h) Výplně otvorů: nutno posoudit stávající stav a zvážit nutnost oprav

Dveře

- vstupní dveře a zárubně – zjistit, zda jsou dveře skutečně repasovatelné a zda jsou skutečně na stavbě a primárně řešit repasí – řešit teplo, hluk, PBŘ, bezpečnostní kování, kukátko, štítek na jméno
- Interiérové dveře – zvážit zda repase nebo nové dveře. Repase – stávající dveře budou obroušeny, natřeny v odstínu dveří a seřízeny. V případě nových dveří – budou dodána dle typu místností (plná, 2/3 prosklená). Min. šířka dveří 800 mm, na WC a do koupelny min. šířka 700 mm.
- Interiérové zárubně – zvážit zda repase nebo nové (repase – stávající zárubně budou obroušeny, natřeny v odstínu dveří a seřízeny tak, aby korespondovaly s dveřmi). Zárubně obložkové dle tloušťky příslušné stěny.

- Kování v celém bytě sjednoceno.

Okna

- stávající nová plastová okna – oprava kování, těsnění, vyčištění, seřízení.
- 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 vyměněna, 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 apod.)
- vnitřní parapety – dřevotřískové laminované desky, hrany opatřené ABS 2 mm, dekor dle výběru investora

i) Zámečnické prvky

Zábradlí – ponechat, případně repase

2. Stavebně konstrukční řešení – prověřit, zda při změně dispozice nedošlo k zásahu do nosného systému stavby.

3. Požárně bezpečnostní řešení

- Vstupní dveře
- Autonomní požární hlásič – umístit v chodbě (viz EL.)

4. Technika prostředí staveb

- ZTI - Provéřít možnost ponechání ZTI rozvodů (voda, kanalizace) a upravit jen v dotčených částech bytu, v případě nutnosti vybourání a zrušení stávajících rozvodů instalací ZTI. Stávající zařizovací předměty vybourat.

Zredukovat přívody vody (osadit redukční ventil pro zajištění konstantního tlaku vody) a zřídít pouze jeden hlavní přívod vody pro 1 byt (1 vodoměr 110 mm – dálkově odečítatelný, musí být schválen dle evropského předpisu MID. Všude nyní osazujeme jeden typ vodoměru – viz technický list. Vodoměry zajišťuje naše externí firma.) Pokud je vodoměr osazen – zachovat.

Vyměnit stupačky v bytě (připravit pro rekonstrukci stupaček v domě, pokud již nebyly vyměněny)

Veškeré rozvody ZTI budou zasekány pod omítku popř. v podlaze, vývody ze zdi budou opatřeny krytkami

Zařizovací předměty – osazení zařizovacích předmětů bude provedeno dle technických listů výrobce a platných norem. Osadit závěsné WC, např. Geberit (pokud je dostatek místa).

Vývody u kuchyňské linky musí být zpřístupněny (nejlépe pod dřezem, popř. za šuplíkem – nesmí být za spotřebiči).

Zřídit připojení pro pračku (voda, odpad) obvykle v koupelně a myčky v kuchyni.

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 190cm).

Osazení redukčního ventilu

- b. Plyn – stávající rozvod plynu upravit/odstranit a odstranit nadbytečné staré plynové spotřebiče

- c. VZT – nově zřídit

Odvětrání kuchyně – počítat se zřízením přívodu pro recirkulační digestoř

Nucené větrání koupelny – tiché, časový doběh + hydrostat, prověřit vyvedení do světlíku, do komína

Nucené větrání na WC jen pokud není otevíratelné okno

Nucené větrání – tiché, časový doběh + hydrostat

- d. Vytápění – vyhodnotit ekonomičtější variantu z pohledu pořizovacích nákladů (etážové vytápění elektro nebo plynový kondenzační kotel vč. zásobníků na TUV) – při vyhodnocení posuzovat související náklady (vlozkování komínu, zřízení potřebných přívodů, kapacity elektroměrového rozvaděče v domě – 3 fáze + HDO a jeho případné úpravy, kapacita přípojek pro dům, přísávání vzduchu apod.) klást důraz na elektrokotle.

Provéřit kapacitu elektroměrového rozvaděče v domě a navrhnout jeho případné úpravy (pokud bude zvolen elektrokotel)

Pokud je v bytě nový kotel, zvážit jeho ponechání. Vytápění etážové plynový kondenzační kotel s interním zásobníkem TUV, přísávání spalovacího vzduchu zvenku, nebo elektrický kotel s externím zásobníkem – dle vyhodnocení ekonomičtější varianty (pro MČ Brno-střed).

Vyvložkování komína pro odtaž spalín pokud je nutné (v případě použití plynového kotle).

Centrální vytápění v domě, oprava radiátorů, nátěry a výměna termostatických hlavice – pokud je to nutné.

V koupelně žebříkový radiátor s topnou patronou.

Koupelnový žebřík s elektrickou vložkou pro přitápění (ne v domech s centrálním topením).

Vyměnit radiátory (zpětná montáž odečítacích zařízení) a termostatické hlavice pokud je to nutné (v domech s centrálním vytápění)

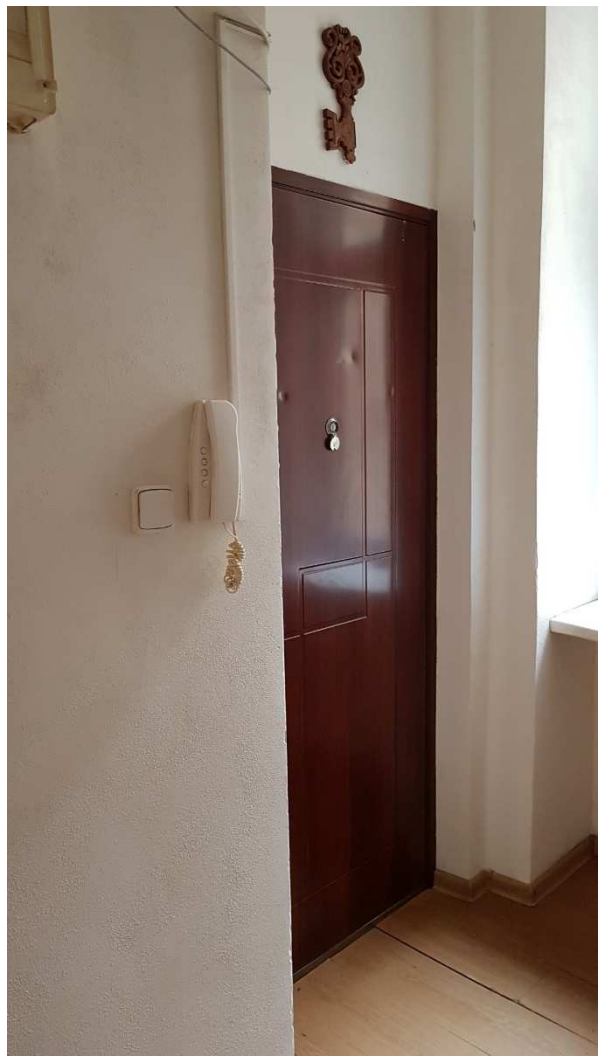
V případě centrálního vytápění v domě (výměna radiátorů za nové a výměna termostatických hlavic – pokud je to nutné), při výměně radiátorů používat zamražení, aby se pokud možno eliminovala nutnost vypouštět celý systém v domě. Radiátory osadit až po výmalbě.

- e. Silnoproud – zajistit odpovídající připojení bytu na elektřinu z domovního rozvaděče kompletní rekonstrukce elektroinstalací a slaboproudu. Provéřit možnost ponechání elektro rozvodů v nedotčených částech bytu. V dotčených částech kompletní rekonstrukce elektroinstalací a slaboproudu.
Řešit případný přívod 380 V (elektrokotel, varná deska)
Řešit přípravu elekra pro dvoutarif (HDO) – přívod provést i v chodbě do hlavního rozvaděče vč. zasekání do zdi.
Koupelnový žebřík s el. vložkou pro přitápění.
Připojení pro pračku.
Zásuvka k umyvadlu (fén).
Veškeré rozvody budou zasekány do zdiva a vedeny pod omítkou.
Vypínače a zásuvky budou osazeny v předepsané výšce.
Použít v místnostech dvojzásuvky (max 4 na místnost), jednozásuvky jen u spotřebičů, které mají vlastní přívod.
Nad kuchyňskou linkou použít min. 4xdvojzásuvku, popř. kombinovat s vodorovnou soustavou zásuvek.
Ve všech místnostech vývody pro svítidla (volný kabel s objímkou a žárovkou), včetně koupelny pro osvětlení nad umyvadlem a včetně osvětlení kuchyňské linky.
Řešit nucené větrání koupelny (časový doběh + hydrostat), WC a digestoře (používat lepší standart – tiché).
- f. Slaboproud – připojení bytu na STA
Provést rozvedení husích krků (vč. kabeláže) pro budoucí rozvod SLB rozvodů.
Ukončení bude provedeno dvourámečkem pro anténu (TV) a internet. Dále bude husí krk doveden až na hranici bytové jednotky v chodbě (krabice + víčko).
Domovní telefon bude dodán nový, bude osazen a zprovozněn / revize stávající
Bude řešeno napojení na DVBT-2.

Podmínky pro domy, které jsou kulturní památkou:

- Dveře a obložky repasovány, chybějící křídla a zárubně budou vyrobeny jako kopie stávajících

FOTODOKUMENTACE





9.3.2023 R. Čadová