

Adresa: Orlí 479/9, byt č. 3a a 3c

Parcela: p.č. 186, kat. úz. Město Brno

Podlaží: 3.NP

Velikost: 2+KK a 2+KK

Plocha bytu: 70,5 m² a 81,9 m²

Památkově chráněno: ne (stav ochrany = již nechráněno)

V památkové rezervaci: ano

Odhadované náklady: 3,0 mil. Kč

ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU BYTU

1. Architektonicko stavební řešení

a) Původní velký byt byl v minulosti rozdělen na dva menší. Dispoziční řešení není příliš šťastné, neboť tak vznikl v podstatě byt v bytě. Zadavatel požaduje sloučení obou bytů do jednoho, označeného 3a. Měl by tak vzniknout luxusní byt o velkorysé rozloze více než 150 m², situovaný v historickém jádru města Brna. Nájemní dům s působivě komponovaným uličním průčelím představuje hodnotnou architektonickou památku brněnského historismu a secese a současně významnou urbanistickou komponentu jádra městské památkové rezervace. S ohledem na to bude provedena i rekonstrukce bytu. Stávající kuchyňské linky budou demontovány, byty vyklizeny a odstraněny původní zařizovací předměty, spotřebiče a dřevěná nepůvodní konstrukce ložnice. Nové dispoziční řešení bytu bude navrženo včetně kuchyňské linky. Dodávka a montáž linky, digestoře, sporáku nebo trouby však nebude součástí stavby. Nebudou tedy uvedeny ve výkazu výměr. Vývody kanalizace a VZT zde budou zakončeny zásepkami, vývody vody rohovými ventily, a vývody kabelů izolovanými koncovkami.

b) Vnitřní povrchové úpravy:

Stěny

omítky a malby – stávající omítky jsou místy poškozené, stěnu v jednom z pokojů tvoří režné zdivo. Malby oškrábat, odstranit veškeré hmoždinky, kotvy, háčky apod. Opravit omítky po instalacích a bouracích pracích, i degradovaná místa nalezená při škrábání maleb. Plochy režného zdiva omítnout. Výrazně křivé plochy vyrovnat. Sjednotit vzhled omítek provedením nové, celoplošné štukové vrstvy. Přípustná tolerance rovinnosti omítek na 2 m je 5 mm (ČSN EN 13 914-2 – tab.6, třída 3).

keramické obklady – stávající keramické obklady odstranit, včetně 100% omítky. Navrhnout nové keramické obklady v koupelně (v.±2,1m) a WC (v. ±1,5m). Přesná výška obložení dle navrženého formátu obkladů. Obklad za kuchyňskou linku neprovádět. Přípustná tolerance rovinnosti obkladů na 2 m je ±1,5 mm (ČSN 73 3450 + Z1 2005).

Podlahy – Nutno odborně posoudit stávající stav parket a zaměřit výšku – požadujeme jednotnou výšku podlah v celém bytě. Na tomto základě navrhnout

jejich repasi nebo výměnu. V případě výměny budou vyměněny i podkladní vrstvy a zkontrolován stav stropních trámů. V koupelně a WC navrhnout nové keramické dlažby. Protiskluznost v souladu s vyhláškou 268/2009 Sb. ČSN 74 4505. Podlahy v celém bytě budou provedeny v jedné výškové úrovni. Přípustná tolerance rovinnosti podlah na 2 m je ± 2 mm (ČSN 74 4505 – tab.1, místnosti pro pobyt osob).

Stropy – v bytě navrhnout nezateplené SDK podhledy. Požadovaná přípustná tolerance rovinnosti SDK konstrukcí na 2 m je 5 mm.

c) Výplně otvorů:

Dveře

- Stávající vstupní dveře a zárubně – zhodnotit stávající stav křídel i zárubně. Navrhnout repasi nebo repliku.
- Interiérové dveře – zhodnotit stávající stav křídel a zárubní. Navrhnout repasi nebo repliku. Nové interiérové dveře budou navrženy jako replika stávajících.
- Kování v celém bytě bude jednotné, odpovídající vzhledu dveří.
- Výměna dveří za nové bude provedena ve všech případech, kdy jsou stávající křídla prohnutá a nejdou dobře dovřít, nebo jsou zárubně stočené a vykloněné ze zdi.
- Repasi je nutno důkladně popsat. Odstranění původního laku, výměna a doplnění truhlářských prvků, tmelení, broušení nátěr. Nezapomenout na zámky, závěsy, kování, kukátko, štítek, zástrče a jejich protikusy, prahy apod.
- Možná je i kombinace repase zárubně a nového křídla.

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. V případě historických dveří nelze požadovat vlastnosti požadované ve standardu.
- b. Autonomní požární hlásič – umístit v chodbě (viz EL.)

4. Technika prostředí staveb

- a. ZTI – V bytě budou provedeny nové rozvody vody a kanalizace, a to včetně stoupacích potrubí v rozsahu z podlahy do stropu. Stoupací potrubí budou provedena tak, aby v případě následné rekonstrukce stoupačky nebylo nutné znovu zasahovat do již opraveného bytu, zejména podlahy. Zařizovací předměty viz. standard. V kuchyni a koupelně budou vývody vody a odpadu pro připojení myčky a pračky. Na přívodu studené vody bude osazen vodoměr opatřený modulem pro dálkový odečet v síti LoRaWAN s nastaveným denním odečtem a externí anténou, která

- zesiluje signál. Včetně uzavíracích ventilů. Prostor pro vodoměr musí být přístupný i po montáži kuchyňské linky nebo zařízení koupelny, dostatečně velký, umožňující jeho pohodlnou výměnu. Zhotovitel zaznamená čísla vodoměrů, počáteční stavy, a identifikátory, potřebné k načtení do sítě Českých radiokomunikací. Rozvod plynu bude demontován, a nově zasekán do zdi. Prostor pro plynoměr bude vyřešen v souladu s normami, ale zároveň i esteticky.
- b. VZT – navrhnout nově odvětrání nad varnou deskou v kuchyni, z koupelny a z WC.
 - c. Vytápění – v současné době etážové, plynový kotel. ÚT bylo rekonstruováno před cca pěti lety. Kotel byl vyměněn před rokem. V rámci projektové přípravy bude prověřena funkčnost kotle a komína, výkon a provedení topné soustavy. Bude-li vše vyhovující, provedou se pouze drobné úpravy tak, aby termostatické hlavice nezasahovaly do omítky ostění. Nebo úpravy v souvislosti se změnou dispozice Potrubí může zůstat na povrchu, ale v místech kde je tak nízko, že není možné osadit podlahové lišty, bude zasekáno do zdi. V opačném případě se návrh vytápění řídí zásadami popsány v obecné části.
 - d. Silnoproud – zajistit odpovídající připojení bytu na elektřinu z domovního rozvaděče, navrhnout kompletní rekonstrukci elektroinstalací a slaboproudu. Demontovat stávající svítidla, a osadit nová viz. standard. V kuchyni bude proveden rozvod umožňující i montáž elektrického sporáku se sklokeramickou nebo indukční varnou deskou jako alternativy ke sporáku kombinovanému, zapojení myčky, digestoře, lednice s mrazákem, mikrovlnné trouby, a ostatních běžných kuchyňských spotřebičů, a osvětlení linky. Jedna ze zásuvek v chodbě bude umístěna u vchodových dveří vedle vývodů slaboproudu pro možnost připojení WIFI.
 - e. Slaboproud – Dodat nový domovní telefon u vstupních dveří do bytu, včetně přívodu ke zvonkovému tablu. Nové datové a televizní rozvody budou provedeny od vchodových dveří do každého pokoje (1x AV-TV + 2x RJ45). U vstupních dveří budou ukončeny v podomítkové krabici s průchodkou do chodby. Pokud se na chodbě nachází rozvod STA, bude na něj televizní okruh připojen. V chodbě bude osazen autonomní hlásič požáru.

POŽADAVKY NA PROJEKT (VYŠŠÍ STANDARD)

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

1. Architektonicko stavební řešení

- a) Dispoziční řešení - zvážit dispoziční úpravy bytu. Při změně dispozice hlídat:
 - mezi kuchyní a WC – dvoje dveře
 - kuchyň - dle potřeby případně dispozičně upravit, novou kuchyňskou linku si bude dodávat objednatel, až po dokončení oprav bytu (dodávka kuchyně, tak není součástí realizace oprav bytu, ale projektant musí navrhnout její optimální umístění a do půdorysu nového stavu zakreslit umístění spotřebičů pro návaznosti na ostatní profese). Určit místo pro samostatně stojící lednici. (lednic nebude součástí dodávky stavby).

- koupelna komplet nová, bude vždy součástí bytu dle potřeby byt dispozičně upravit. Pračku umístit dle možností, v koupelně, technické místnosti, velké chodby, pokud nebude jiná možnost, pak jako součást kuchyňské linky, sprchový kout min. rozměr 800x800, upřednostňujeme rozměr 900x900 mm, kout preferujeme jako zděný se skleněnými jednokřídlými dveřmi, bude-li to nutné, pak akceptujeme skleněnou stěnu se skleněnými dveřmi, pokud možno navrhnout nízkou vaničku, lepší variantou je podlahu vyspádovat v dlažbě do liniového sprchového žlabu. Vše je nutné konzultovat 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 včetně elektrické topné patrony.
- WC komplet nové závěsné s umývánkem, vždy bude součástí bytu – ne na společné chodbě bytového domu
- Dispozici bytu upravit pokud možno tak, aby nebyly pokoje průchozí. Průchozí může být obývací pokoj.
- Podlahy v celém bytě výškově sjednotit (pokud byt není památkově chráněn). Navrhovat nové podlahy s novou podkladní vrstvou s ohledem na umístění bytu (kročejová a tepelná izolace atd.).
- V případě nových nášlapných vrstev – navrhovat:
WC, koupelna – dlažba,
kuchyně – dlažba nebo vinylové podlahy
chodby a obytné místnosti vinylové podlahy pro vysokou zátěž
V případě dřevěné nášlapné vrstvy u bytů s vyšším standardem (konečné slovo má vždy zástupce investora).
- U WC a koupelen zvážit možnosti zazdění oken do světlíku nahradit je nuceným větráním (u památek nezazdívát). Nucené větrání musí být s hydrostatem, aby bylo nezávislé na uživateli bytu (s ohledem na časté problémy s plísněmi v koupelnách právě z nedostatečného větrání).
- Původní vestavěné konstrukce demontovat
- Situovat kotel a zásobník na jedno místo v bytě a celá sestava bude z estetického hlediska opláštěna (dle místnosti volit SDK kci nebo dřevěnou skříň).

b) Zdivo

Nové vyzdívky nenosných stěn budou provedeny z keramických tvárnic nebo plynosilikátových tvárnic, případně SDK kce. Mezibytové příčky by měly být řešeny z pohledu zajištění akustických komfortů.

c) Vnitřní povrchové úpravy:

Stěny

omítky a malby

- provést 100% štuky v celé ploše, přípustná tolerance rovinnosti omítek na 2 m je 5 mm (ČSN EN 13 914-2 – třída 3). U vyrovnání omítek je nutné dbát na to,

aby nebyly viditelné nerovnosti při styku s obložkami dveří, podlahovými lištami apod. a nevznikaly potom různě velké mezery pro dodatečné dotmelení.

- při drobných opravách omítek – přetáhnout exponovaná místa a přechody mezi různými druhy armovací síťovinou, před malbou provést přetmelení, přebroušení, penetraci a 2x vrstva nové malby.
- Výmalbu provést dříve než se provede osazení radiátorů.

keramické obklady

- původní keramické obklady odstranit vždy, keramické obklady do koupelny – nové dle výběru investora viz kladečský výkres (do výšky 2,1 m), keramické obklady na WC - nové dle výběru investora viz kladečský výkres (do výšky 1,5-1,6 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, u rohových spojů obkladů budou použity nerezové lišty.
- Doplnit svislou hydroizolační vrstvu za sprchový kout, případně vanu.

omyvatelný nátěr – odolnost proti oděru,

- na WC, pouze výjimečně, pokud nepůjde navrhnout keramický obklad – do výšky 1,6m (sokl u podlahy z ker. dlažby).

Podlahy – nutno posoudit stávající stav a zvážit nutnost oprav. Podlahy v celém bytě srovnat do jedné roviny. Pokud byt není památkově chráněn a podlahy jsou ve špatném technickém stavu, případně nejsou výškově sjednoceny, pak navrhnout nové skladby.

- v případě, kde bude nutné provést nové podkladní vrstvy, tak realizovat skladby včetně odpovídajících podkladních vrstev, řešit vždy 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 je v pořádku, nevykazuje žádné poruchy (propadající se podlahy, vlhké podlahy, podlahy napadené plísněmi apod.), ponechat stávající skladbu i nášlapné vrstvy. Případně řešit pouze nášlapné vrstvy.

stávající parketové podlahy – repasovat (očistit, přetmelit, přebrousit, nalakovat) a to pouze v případě, kdy je repase 100% možná s ohledem na stávající stav.

nová podlahová krytina – lepený vinyl (dle výběru investora) třída zátěže 23-32, odolnost proti poškrábání MSR B1, protiskluznost R10. Soklové lišty soklové lišty s HDF jádrem a s gumovým potahem bez použití komponentů

nová podlahová krytina – keramická – nové obklady, dlažby (stanovit min. standard pomocí parametrů – protiskluznost R9, otěruvzdornost PEI 3). 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. V celém bytě bude design přechodových lišt a prahů sjednocen.

Případné přechody (mimo dveří) mezi dlažbou a jiným povrchem řešit korkovou dilatací.

Osadit zarážky dveří nebo nárazníky na kliky.

U keramické dlažby a vinylové podlahy z dílců navrhnout náhradní dílce v případě budoucích oprav.

Stropy – nutno posoudit stávající stav a zvážit nutnost oprav

- v případě, že rákosové stropy nejsou ve výborném stavu - 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 ve výborném stavu ponechat
- v případě vysokých stropů – snížit světlou výšku min. na 2,7 m a podhled zateplit

- d) 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

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

Dveře

- vstupní dveře a zárubně – v historických bytových domech původní vstupní dveře repasovat, pokud repasovat nejdou, navrhnout repliku. Pokud se jedná o byt v běžném bytovém domě – vstupní dveře posoudit z hlediska funkčnosti a technických požadavků. U nových dveří – řešit tepelnou odolnost, zvukovou neprůzvučnost (u bytů s předsíní min. 32 dB, u bytů bez předsíně 37 dB), PBR – dle požárně-bezpečnostní zprávy, bezpečnostní kování s překrytím vložky třída 4, kukátko, štítek na jméno. Dveře budou v kovové zárubni s těsněním v drážce a masivním prahem. Dveřní výplň požadujeme minimálně děrovanou/odlehčenou dřevotřísku, povrchová úprava CPL – lamino. Dveřní panty – nastavitelné.
- Interiérové dveře – v historických bytových domech původní vysoké dvoukřídlé dveře repasovat, pokud repasovat nejdou, navrhnout repliku. Repase – stávající dveře budou obroušeny, natřeny v odstínu dveří a seřizeny. Pokud se jedná o byt v běžném bytovém domě – vnitřní dveře posoudit z hlediska funkčnosti a technických požadavků. Pokud jsou vnitřní dveře ve špatném stavu – vyměnit za nové včetně zárubní. Stejně tak v případě, kdy některé z interiérových dveří chybí a jejich historická hodnota si nevyžaduje výrobu repliky. V případě nových dveří – budou dodány dle typu místností (plná, částečně prosklená).

Dveřní výplň požadujeme minimálně děrovanou/odlehčenou dřevotřísku, povrchová úprava CPL – lamino.

- 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 seřizeny tak, aby korespondovaly s dveřmi). Zárubně obložkové dle tloušťky příslušné stěny. Obložky budou při styku se stěnou zaakrylátované.
- Kování v celém bytě sjednotit. Povrchová úprava – nerez matná, mosaz - kování dělené (rozetové). Vyhýbat se hliníkovému a plastovému kování. Do koupelny a na WC – sada WC.

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

f) Zámečnické prvky

Zábradlí – ponechat, případně repase

2. Stavebně konstrukční řešení – prověřit, zda při změně dispozice nedošlo k zásahu do nosného systému stavby. V případě, že dochází k jakýmkoliv bouracím pracím, a to jak příček (možnost průběžných příček přes více podlaží, případně předcházení možnému dotvarování konstrukce se vznikem trhlin v bytech ve vyšších podlažích nad řešeným bytem), tak zejména nosných konstrukcí, je nutné zajistit statické posouzení autorizovaným statikem, kde bude uvedeno, za jakých podmínek je bourání možné.
3. Požárně bezpečnostní řešení
 - a. Vstupní dveře
 - 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.
- Zredukovat přívody vody (osadit redukční ventil pro zajištění konstantního tlaku vody) a zřídit pouze jeden hlavní přívod vody pro 1 byt, pokud to není výrazně ekonomicky nevýhodné.
- Vodoměr bude opatřen modulem pro dálkový odečet v LoRaWAN síti a musí být schválen dle evropského předpisu MID. Místo pro vodoměr musí být na přístupném místě v dostatečně velké nise. Vodoměry se každých 5 let vyměňují, takže musí být prostor pro jejich demontáž a montáž. Všude nyní osazujeme jeden typ vodoměru. Vodoměry zajišťuje naše externí firma. Pokud je již v bytě nový vodoměr osazen – zachovat.
- Vyměnit stupačky v bytě (připravit pro rekonstrukci stupaček v domě, pokud již ne byly vyměněny).
- V případě, kdy jsou stupačky v místech, kde je obklad a dlažba, pak navýšit výměru dlažby a obkladů ve výkazu výměr za účelem uschování pro doplnění v případě následného porušení při rekonstrukci. Je nutné mít stejnou šarži.
- 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. Všechny baterie osadit úspornými perlátory. U sprchy nástěnnou baterii se sprchovou posuvnou tyčí pro uchycení sprchy (tyč umístit pro pohodlné sprchování osob až do výšky 190cm). Sprchová hlavice také úsporná, pro zajištění snížení spotřeby vody.
- Pokud se bude napojovat kotel na odpady (odvod kondenzátu či odtok od redukčního ventilu), musí být provedeno napojení viditelně přes průhlednou trubičku, aby bylo možné včas zjistit nestandardní úniky vody (zcela pod omítkové řešení je v tomto případě nežádoucí).
- b. Plyn – stávající rozvod plynu upravit/odstranit a odstranit nadbytečné staré plynové spotřebiče. V případě, že bude rušena přípojka, pak řešit zaslepení stávajícího přívodu. Pozor má dopad na všechny nájemníky a spotřebiče v případě odstavení celé větve.
- c. VZT – nově zřídit odvětrání varné desky (k budoucí kuchyňské lince), koupelny a WC. Nucené větrání koupelny a WC – velmi tiché, časový doběh + hydrostat, prověřit vyvedení do světlíku nebo do komína. V krajním případě do dvorní fasády. Odvětrání kuchyně – preferujeme kvalitní tichou digestoř s odtahem, nebude-li to možné, pak volit tichou recirkulační digestoř.

U bytů, které mají okna směřovány pouze jedním směrem a je tak problém vytvořit průvan pro kvalitní a rychlé větrání, je vhodné zvážit umístění lokální rekuperace pro zajištění hospodárného odvodu přebytečné vlhkosti z důvodu zamezení vzniku plísní.

- 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.

Prověřit 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 odtažení spalin pokud je nutné (v případě použití plynového kotle).

Centrální vytápění v domě, oprava radiátorů, nátěry a výměna termostatických hlavice – pokud je to nutné (zpětná montáž odečítacích zařízení). Při výměně radiátorů používat zamrazení, aby se pokud možno eliminovala nutnost vypouštět celý systém v domě.

Radiátory osadit až po výmalbě.

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

Kotel a zásobník vždy v bytě umístit tam, kde bude nejméně zabírat důležitou užitnou plochu (např. do technické místnosti, chodby bytu, kuchyně). Zejména u malých koupelen, kdy je nedostatek místa v koupelně. Kotel, případně kotel a externí zásobník vždy překrýt dřevěným krytem, který tak esteticky zakryje nevzhledné napojení a rozvody.

- e. Silnoproud – zajistit odpovídající připojení bytu na elektřinu z domovního rozvaděče, kompletní rekonstrukce elektroinstalací a slaboproudu.

Před zahájením projektování projektant zajistí prověření stávajících kapacit domovních rozvodů (přípojka domu, místo v elektroměrovém rozvaděči pro elektroměr a HDO – pokud má být součástí dodávky a kapacita přívodu do bytu). Výše uvedené prověří odborně způsobilá osoba a prověření bude vyhotoven záznam, který bude součástí dokladové části PD. V případě nevyhovujících přípojek nebo rozvaděče musí projektant včas objednatele upozornit, aby se nedostatky mohli řešit v samostatném projektu. Výměna nevyhovujícího přívodu do bytu je součástí projektu opravy bytu.

Rozvod elektroinstalace pro zásuvkové obvody bude proveden kabelem CYKY 3Jx2,5 a světelný obvod kabelem CYKY 3Jx 1,5. Prověřit možnost ponechání

elektro rozvodů v nedotčených částech bytu. V dotčených částech kompletní rekonstrukce elektroinstalací a slaboproudu.

Případný přívod 400 V pro elektrokotel a průřez kabelu určí projektant dle výkonu kotle. Případný přívod pro varnou desku bude proveden kabelem CYKY 5Jx2,5

Samostatné zásuvkové a světelné obvody:

- Pračka
- Koupelový žebřík a zásuvka v koupelně
- Trouba
- Kuchyňská linka
- Pokoje (maximální počet 10 zásuvek)
- Myčka
- Varná deska 400V

Jističe pro zásuvkové obvody budou provedené za proudovým chráničem 25/4/003 jištěné 1P/16A/B, 6kA a varná deska bude jištěna 3P/16A/B, 6kA. Jištění pro elektrokotel určí projektant. Světelné obvody budou provedené 1P/10A/B, 6kA za samostatným proudovým chráničem 25/2/003.

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.

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. V jedné místnosti používat pouze jeden typ zásuvek – buď dvojzásuvky nebo jednozásuvky. Nesmí být vedle sebe jednozásuvka a dvojzásuvka.

Nad kuchyňskou linkou použít min. 4xdvojzásuvku, popř. kombinovat s vodorovnou soustavou zásuvek.

Rozmístění zásuvek bude navrženo takto:

- Kuchyň9 kusů celkem
 - pod linkou.....4x jednozásuvka
 - nad linkou3x dvojzásuvka
 - v prostoru stolování1x dvojzásuvka
- Pokoj+KK.....7 kusů celkem
 - pod linkou.....4x jednozásuvka
 - nad linkou3x dvojzásuvka
 - obytná část pokoje1x dvojzásuvka
- Pokoj.....4x dvojzás./místnost
- Spíž.....0 kusů
- Chodba nad 20 m²2x jednozásuvka
- Chodba pod 20 m²1x jednozásuvka
- Koupelna3xjednozásuvka
(pračka, koupelnový žebřík, zásuvka vedle umyvadla na fén)

Ve všech místnostech vývody pro svítidla opatřit přisazeným svítidlem, v koupelně a na WC svítidla vsazená s krytím dle platných norem, nad umyvadlem svítidlo nástěnné a včetně osvětlení kuchyňské linky.

Požadované parametry:

Příkon	≥ 18 W
Barevná teplota	3000 K
Světelný tok	≥ 700 lm
Vyzařovací úhel	≥ 100°
Počet svítidel (pokoj, kuchyň)	2 kus
Počet svítidel (chodba nad 20 m ²)	3 kus
Počet svítidel (chodba pod 20 m ²)	1 kus

V místnostech se dvěma svítidly (pokoj, kuchyň) budou osazeny dvojité vypínače umožňující rozsvícení každého svítidla zvlášť. V chodbách budou svítidla zapojena do série. Rozmístění vypínačů bude provedeno podle běžných zvyklostí u dveří do místností.

Řešit nucené větrání koupelny (časový doběh + hydrostat), WC a digestoře (používat lepší standart – tiché).

f. Slaboproud – připojení bytu na STA

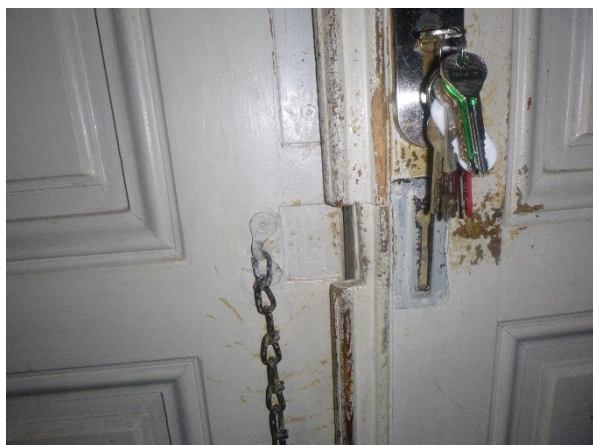
Provést rozvedení husích krků (vč. kabeláže) pro budoucí rozvod SLB rozvodů pro internet datovým kabelem kat. 5E a pro anténu TV koaxiálním kabelem. Ukončení bude provedeno v obývacím pokoji dvourámečkem. Dále bude husí krk doveden až na hranici bytové jednotky v chodbě (krabice + víčko).

Domovní telefon bude dodán nový, bude osazen a zprovozněn / revize stávající.

Podmínky pro domy, které jsou kulturní památkou:

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

FOTODOKUMENTACE









19.4.2023 Ivo Hroš