

## Adresa: Sušilova 8, byt č. 5

Katastrální území: Veverří

Podlaží: 1.NP

Velikost: 3+1

Plocha bytu: 53,9 m<sup>2</sup>

Památkově chráněno: ne

V památkové rezervaci: ne

Odhadované náklady: 754 600 Kč

## ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU BYTU

### 1. Architektonicko-stavební řešení

- a) Dispoziční řešení – třípokojový byt. Vstupuje se do kuchyně, ze které je přístup do dvou pokojů a na WC. Přístup do koupelny a do dalšího pokoje je z pokoje za kuchyňskou linkou.

- b) Vnitřní povrchové úpravy:

#### Stěny

*omítky a malby* – omítky jsou původní, nevyhovující, na malbách se vyskytují skvrny

*keramické obklady* – stávající keramické obklady v koupelně a na WC i v kuchyni jsou nové

#### Podlahy

*stávající parketové podlahy* – stávající dřevěné vlysy v pokoji jsou ve vizuálně dobrém stavu. V kuchyni a v pokoji se vstupem do koupelny je položeno linoleum

*Stávající keramická dlažba* - v koupelně a na WC je dlažba zánovní

Stropy – vizuálně nejeví známky trhlin ani odpadající omítky

- c) Výplně otvorů:

#### Dveře

- Vstupní dveře a zárubně – jednokřídlé dveře s kukátkem, v dřevěné obložkové zárubni s masivním dřevěným prahem.
- Interiérové dveře – stávající dřevěné dveře v celém bytě původní dřevěné, dnes již nevyhovující.
- Interiérové zárubně – původní dřevěné obložkové zárubně u všech interiérových dveří.

#### Okna

- Stávající plastová okna jsou vizuálně v dobrém stavu
- vnitřní parapety u plastových oken – vizuálně v dobrém stavu

2. Stavebně konstrukční řešení – nevyhovující dispozice bytu, vstup na WC z kuchyně a vstup do koupelny z pokoje. Dispozičně upravit celý byt

### 3. Požárně bezpečnostní řešení

- a. Vstupní dveře – nevyhovující z pohledu PBR
- b. Autonomní požární hlásič – v bytě není nainstalován

### 4. Technika prostředí staveb

- a. ZTI – v budově je lokální způsob ohřevu TUV. Rozvody v bytě jsou zrekonstruované.
- b. Plyn – plynová přípojka je přivedena do kuchyně a poté do plynového kotle na WC
- c. VZT – větrání koupelny a WC je aktuálně řešeno otvíravým oknem.
- d. Vytápění – zdroj tepla – zánovní plynový kotel, provedeny nové rozvody topení, prověřit možnost zachování.
- e. Silnoproud – v bytě jsou původní hliníkové rozvody elektřiny. Nový rozvod je udělán pravděpodobně pouze k plynovému kotli. Nutno prověřit.
- f. Slaboproud – stávající domovní telefon – u vstupních dveří do bytu – nevyhovující. Prověřit připojení bytu na STA.

## POŽADAVKY NA PROJEKT - VYŠŠÍ STANDARD

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

### 1. Architektonicko-stavební řešení

- d) Dispoziční řešení - dispozičně upravit byt. Zaměřit se na nový přístup do koupelny a na WC.

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, 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), zařízení 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.
- V případě nových nášlapných vrstev – navrhovat:  
WC, koupelna – dlažba,  
kuchyň – 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 plísňemi v koupelnách).
- Původní vestavěné konstrukce demontovat
- Situovat kotel a zásobník na jedno místo v bytě a celá sestava bude z estetického hlediska oplášťena (dle místnosti volit SDK kci nebo dřevěnou skříní).

#### e) 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.

#### f) Vnitřní povrchové úpravy:

##### Stěny

##### *omítky a malby*

- provést 100% štuky v celé ploše,
- 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 zasílikonován.

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

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 – 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

i) 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 - Provéřit 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).

Zřídít 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. 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 zřídít odvětrání varné desky v kuchyňské lince, koupelny a WC. Nucené větrání koupelny a WC – tiché, časový doběh + hydrostat, prověřit vyvedení do světlíku nebo do komína. V krajním případě do dvorní fasády.

Odvětrání kuchyně – preferujeme digestoř s odtahem, nebude-li to možné, pak volit recirkulační digestoř.

- 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.

Provéřít 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 odtah 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 zamražení, 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).

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

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:

- Kuchyň .....9 kusů celkem
  - pod linkou.....4x jednozásuvka
  - nad linkou .....3x dvojzásuvka
  - v prostoru stolování .....1x dvojzásuvka
- Pokoj+KK.....7 kusů celkem
  - pod linkou.....4x jednozásuvka
  - nad linkou .....3x dvojzásuvka
  - obytná část pokoje .....1x dvojzásuvka
- Pokoj.....4x dvojzás./místnost
- Spíž.....0 kusů
- Chodba nad 20 m<sup>2</sup> .....2x jednozásuvka
- Chodba pod 20 m<sup>2</sup> .....1x jednozásuvka
- Koupelna .....3xjednozásuvka  
(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<sup>2</sup>) .....3 kus
- Počet svítidel (chodba pod 20 m<sup>2</sup>) .....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 (datový kabel). 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

Podmínky pro domy, které jsou kulturní památkou:

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

17.4.2023 R. Čadová