

Adresa: Rumiště 7, byt č. 3

Parcela, katastrální území: p.č. 1117/1, k.ú. Trnitá

Podlaží: 2.NP

Velikost: 2+1

Plocha bytu: cca 96,1 m²

Památkově chráněno: ne

V památkové rezervaci: ne

Odkaz na virtuální prohlídku:

<https://kuula.co/share/collection/7JY6Y?logo=1&info=0&logosize=143&fs=1&vr=1&zoom=1&gyro=0&initload=0&thumbs=1&margin=4&alpha=0.81>

ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU BYTU

1. Architektonicko-stavební řešení

- a) Dispoziční řešení – dvoupokojový byt se samostatnou kuchyní. Po vstupu do bytu je velká hala, ze které je samostatný vstup do jednoho z pokojů, kuchyně, WC a koupelny. Zbývající pokoj je přístupný z kuchyně a propojený s druhým pokojem. Okna pokojů jsou do ulice, kuchyň, WC a koupelna mají okna směrem na dvůr. Vstup na WC je nevyhovující a nevhodně umístěn s ohledem na vedení stoupačky a části konstrukce, která brání standardnímu vstupu. Bude nutné provést sondy a posouzení proč je konstrukce řešena tímto způsobem.

- b) Vnitřní povrchové úpravy:

Stěny

omítky a malby – omítky jsou původní ve špatném stavu, viditelné praskliny.

keramické obklady – stávající původní keramické obklady v kuchyni, v koupelně a na WC jsou nevyhovující

Podlahy – nášlapné vrstvy i podklad jsou již nevyhovující

stávající parketové podlahy – stávající dřevěné vlysy v pokojích jsou v nevyhovujícím stavu.

Stávající keramická dlažba - v koupelně a na WC je původní keramická dlažba, již nevyhovující, stejně jako podklad.

Výškové úrovně podlah jsou různé, nutno řešit vyrovnání budoucích podlah do stejných výšek.

Stropy – vizuálně viditelné trhliny zatečení v některých místech. Rákosové stropy.

- c) Výplně otvorů:

Dveře

- Vstupní dveře a zárubně – jednokřídlé dveře s kukátkem, v dřevěnou zárubni s masivním dřevěným prahem. Opatřované s nevyhovujícím kováním.
- Interiérové dveře – v celém bytě jsou původní dřevěné dveře plné, již opotřebené.
- Interiérové zárubně – původní dřevěné zárubně u všech interiérových dveří.

Okna

- Okna jsou plastová novodobá, v celkem dobrém stavu.
- Prosvětlovací interiérové okno nad vstupem do koupelny je původní historické.
- vnitřní parapety u oken jsou plastové, měněny spolu s okny

2. Stavebně konstrukční řešení – nevyhovující pozice vstupu do WC. Navrhnout nový přístup na WC z předsíně, tak, aby šířka dveří byla standardních rozměrů min. 700mm. Nutno zřejmě provést úpravu na umístění stoupačky i konstrukcích (překlady, průvlaky). Trváme na samostatném vstupu na WC (nechceme vstup na WC z koupelny – požadavek budoucího nájemce, který byl již vybrán).
3. Požárně bezpečnostní řešení
 - a. Vstupní dveře – nevyhovující z pohledu PBR, provést nově v protipožárním provedení.
 - b. Autonomní požární hlásič – v bytě není nainstalován
4. Technika prostředí staveb
 - a. ZTI – v budově je lokální způsob ohřevu TUV. Původní rozvody, již nevyhovující.
 - b. Plyn – plynová přípojka je přivedena do kuchyně, již nevyhovujícím stavu.
 - c. VZT – větrání koupelny je řešeno oknem, WC je řešeno otvíravým oknem na dvůr (chybí táhlo pro jednodušší otevírání).
 - d. Vytápění – zdroj tepla – v bytě bývaly vafky a následně přímotopy (vše již nevyhovující a odstraněno)
 - e. Silnoproud – v bytě jsou původní hliníkové rozvody elektřiny.
 - f. Slaboproud – stávající domovní telefon – u vstupních dveří do bytu – prověřit funkčnost. Provéřit připojení bytu na STA.

POŽADAVKY NA PROJEKT

Obecný popis jak má být byt vybaven po opravě. Projektant dle svých zkušeností navrhne objednateli doplnění nebo úpravu požadavků. U nejasného zadání navrhne projektant zadání, které objednatel před zanesením do projektu musí odsouhlasit.

1. Architektonicko stavební řešení
 - d) Dispoziční řešení – provést nutné dispoziční úpravy bytu (projektant zpracuje návrh nové dispozice, který bude konzultovat s objednatelem budoucím nájemcem, v ceně projektu jsou max. 3 dispoziční návrhy). Při změně dispozice hlídat:
 - mezi kuchyní a WC – dvoje dveře
 - dveře na WC samostatné z předsíně
 - kuchyň - dle potřeby případně dispozičně upravit, kuchyňská linka bude dodána nájemcem z předchozího bytu. Místo pro samostatně stojící lednici (lednici si dodá nájemce). Vybudovat spíž v kuchyni.

- Do stávající vstupní haly umístit technickou místnost, kde bude nový kotel pro vytápění a ohřev vody, dále do technické místnosti umístit místo pro sušičku a pračku. Ponechat průchod o zádveři směrem do pokoje a plochu zádveři dostatečnou pro umístění šatní skříně za vstupem do bytu.
- Koupelna kompletně nová. Sprchový kout min. rozměr 800x800, upřednostňujeme rozměr 900x900 mm, kout preferujeme jako zděný se skleněnými jednokřídlými dveřmi, pokud možno navrhnout variantu odtoku formou spádování v dlažbě do liniového sprchového žlabu. Vše je nutné konzultovat s objednatelem. Zařizovací předměty - umyvadlo šířky 50 - 60cm dle prostorových možností, odpadní sifon chromovaný (ne hadici). Žebříkový radiátor včetně elektrické topné patrony.
- WC komplet nové závěsné s umývánkem.
- Podlahy v celém bytě výškově sjednotit (pokud byt není památkově chráněn). Navrhovat nové podlahy s novou podkladní vrstvou. Nášlapné vrstvy budou v pokojích a kuchyni vinylové (třída pro vysokou zátěž). Zádveří, WC, koupelna, technická místnost a chodba budou mít nášlapnou vrstvu z dlažby.
- U WC a koupelen zvážit možnosti zazdění oken do dvora a nahradit je nuceným větráním. Nucené větrání musí být s hydrostatem, aby bylo nezávislé na uživateli bytu (toto řešení je funkční a vyzkoušené s ohledem na časté problémy s plísněmi v koupelnách).
- Okno z chodby na dvůr (nad koupelnou) – zvážit zrušení (tepelný most).
- V koupelně navrhnout nový podhled s ohledem na tepelně technické vlastnosti (přístavek). Provést sondu do konstrukce střechy nad koupelnou, zda není třeba provést její opravu (předejít závadám v opravené koupelně).

e) Zdivo

Nové vyzdívky stěn budou provedeny z keramických tvárnic nebo plynosilikátových tvárnic. Nové příčky v ploše stávajících místností ze SDK kee. Mezibytové příčky by měly být řešeny z pohledu zajištění akustických komfortů. Projektant prověří jejich tloušťku a složení, případně navrhne akustickou SDK předstěnu.

f) Vnitřní povrchové úpravy:

Stěny

omítky a malby

- Vyrovnání stěn a následně provést 100% štuky v celé ploše,
- při drobných opravách omítek – přetáhnout exponovaná místa a přechody mezi různými druhy materiálů 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, keramické obklady do koupelny – nové dle výběru investora (projektant zpracuje kladečský výkres). Obklad do výšky 2,1 m. Keramické obklady na WC - nové dle výběru investora (projektant

zpracuje 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 (broušené) lišty.

- V technické místnosti provést keramický sokl do výšky dodaných obkladů (30-40mm).
- Navrhnout kvalitní hydroizolační vrstvu v technické místnosti a koupelně, svíslou i za sprchový kout.

omyvatelný nátěr – odolnost proti oděru a možnost omyvatelnosti

- Do technické místnosti a do zádveří a chodby.
- Kuchyň je bez obkladu, nájemce si dodá kuchyň s krycí deskou.

Podlahy – nutno posoudit stávající stav a zvážit rozsah oprav. Podlahy v celém bytě srovnat do jedné roviny a 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 podkladní skladbu.

stávající parketové podlahy – odstranit.

nová podlahová krytina – lepený vinyl (dle výběru investora) třída zátěže 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, ořezuvzdornost PEI 3). V koupelně, technické místnosti 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. V celém bytě bude design přechodových lišt sjednocen. Případné přechody (mimo dveří) mezi dlažbou a jiným povrchem řešit korkovou dilatací.

Navrhnout do projektu osazení zářezek 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

- provést nový SDK podhled
- v případě vysokých stropů – snížit světlou výšku min. na cca 2,7 m a podhled zateplit

g) Výplně otvorů:

- vstupní dveře a zárubně – 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 – vnitřní dveře posoudit z hlediska funkčnosti a technických požadavků. Vyměnit za nové včetně zárubní – 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 – nové 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.
- Okna na WC a v koupelně – zvážit zrušení s ohledem na dispozici a účelnost nahradit efektivnějším nuceným větráním, nezávislým na uživateli bytu.

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 do bytu protipožární (panikové kování)
- b. Autonomní požární hlásič – umístit v chodbě (viz EL.)

4. Technika prostředí staveb

- a. ZTI - zrušení stávajících rozvodů instalací ZTI a provedení nových. Stávající zařizovací předměty vybourat.

Zredukovat přívody vody (osadit redukční ventil pro zajištění konstantního tlaku vody) a zřídit pouze jeden hlavní měřený přívod vody pro byt. Vodoměr bude opatřen modulem pro dálkový odečet v LoRaWAN síti a musí být schválen dle evropského předpisu MID (vodoměr dodá objednatel). 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 s osazeným modulem a drobnou sklopnou anténou. Vodoměry zajišťuje naše externí firma. Pokud je již v bytě nový vodoměr osazen – použijte se tento, ale případně na novém umístění.

Vyměnit stoupačky 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).

Zřídít připojení pro pračku (voda, odpad) v technické místnosti. V této místnosti také zajistit odtok v podlaze pro případný odtok vody uniklé z pračky.

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).

Všechny výtoky vody na bateriích a sprše budou osazeny perlátory pro úsporu vody (u sprchy „šetřící“ úsporná hlavice).

- b. Plyn – stávající rozvod plynu vyměnit za nový (přívod do kuchyně a pro případný plynový kotel, pokud nebude elektrický).
- 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.
Prověřit kapacitu elektroměrového rozvaděče v domě a navrhnout jeho případné úpravy (pokud bude zvolen elektrokotel).
Navrhnout výkon nových radiátorů - ty osadit až po výmalbě.
Koupelnový žebřík s elektrickou vložkou pro přitápění.
- e. Silnoproud – zajistit odpovídající připojení bytu na elektřinu z domovního rozvaděče kompletní rekonstrukce elektroinstalací a slaboproudu. Kompletní rekonstrukce elektroinstalací a slaboproudu.
Řešit případný přívod 380 V (elektrokotel, varná deska)

Řešit přípravu elektra 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 dvojjásuvky (max 4 na místnost), jednozásuvky jen u spotřebičů, které mají vlastní přívod. V jedné místnosti používat pouze jeden typ zásuvek – buď dvojjásuvky nebo jednozásuvky. Nesmí být vedle sebe jednozásuvka a dvojjásuvka.

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

Rozmístění zásuvek bude navrženo takto:

- Kuchyň9 kusů celkem
 - pod linkou.....4x jednozásuvka
 - nad linkou3x dvojjásuvka
 - v prostoru stolování1x dvojjásuvka
- Pokoj.....4x dvojjás./místnost
- Technická místnost (pračka, sušička, kotel).....4x jednozásuvka
- Chodba nad 20 m²2x jednozásuvka
- Chodba pod 20 m²1x jednozásuvka
- Koupelna2xjednozásuvka
(koupelnový žebřík, zásuvka vedle umyvadla na fén)

Ve všech místnostech vývody pro svítidla opatřit svítidlem, v koupelně a na WC svítidla vsazená s krytím dle platných norem, nad umyvadlem svítidlo nástěnné a včetně přípravy 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 dvojitě 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 (u návrhu odvětrání používat lepší standart – tiché ventilátory s dlouhou životností).

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 odzkoušet případně navrhnout výměnu.

Orientační záznam bytu (objednatel neposkytuje – projektant musí provést nové ověřené zaměření, aby nedošlo k předání chybných podkladů).

