Adresa: Traubova 3, byt č. 5

Katastrální území: Černá Pole
Podlaží: 3.NP
Velikost: 3+1
Plocha bytu: 92,5 m2
Památkově chráněno: NE
V památkové rezervaci: NE
Odhadované náklady:

ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU BYTU

1. Architektonicko-stavební řešení
    a) Dispoziční řešení - Vyklidit byt a odstranit původní zařizovací předměty a spotřebiče. Možnost povrchových oprav bez generální rekonstrukce.
    Navrhnout nově dispoziční řešení koupelny, WC a kuchyňskou linku řešit projekčně (nebude součástí stavby). V případě ponechání WC na stejném místě použít omyvatelný nátěr s keramickým soklem.

    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 koupelně
    Podlahy – Repase stávajících parketových podlah, v kuchyni, koupelně a na WC posoudit možnost ponechání stávajících nášlapných vrstev.
    stávající parketové podlahy – Stávající keramickou dlažbu na WC odstranit - navrhnout novou keramickou dlažbu
    Stropy – nutno posoudit stávající stav a zvážit nutnost oprav

    c) Výplně otvorů:
    Dveře
    - vstupní dveře a zárubně – dvoukřídlé bezpečnostní, repasovat - řešit teplo, hluk, PBŘ, bezpečnostní kování, kukátko, štítek na jméno
    - Interiérové dveře – Stávající interiérové dveře a zárubně repasovat.
    - Kování v celém bytě sjednotit.

    Okna
    - Stávající nová plastová okna – oprava kování, těsnění, vyčištění, seřízení.
    - vnitřní parapety – v dobrém stavu

2. Stavebně konstrukční řešení – Lodžie opravit nátěry, vyčistit, oprava tmelení, oprava fasády.

3. Požárně bezpečnostní řešení
    a. Vstupní dveře – stávající dveře nejsou protipožární
    b. Autonomní požární hlásič – umístit v chodbě (viz EL.)

4. Technika prostředí staveb
    a. ZTI – Vytápění etážové, plynový kondenzační kotel s interním zásobníkem TUV, přisávání spalovacího vzduchu zvenku. V koupelně žebříkový radiátor s topnou patronou. Vyvložkování komína pro odtah spalin pokud je nutné. V bytě je nový kotel, použít ho.
    b. Prověřit možnost ponechání ZTI rozvodů (voda, kanalizace) a upravit jen v dotčených částech bytu, v případě nutnosti vybourání a zrušení stávajících rozvodů instalací ZTI všude. Stávající zařizovací předměty vybourat.
    c. Plyn – plynoměr umístěn v zádveří, plynová přípojka je přivedena do kuchyně
    d. VZT – navrhnout nově odvětrání nad varnou deskou v kuchyni, z koupelny a z WC.
    e. Vytápění – Vytápění etážové, plynový kondenzační kotel s interním zásobníkem TUV, přisávání spalovacího vzduchu zvenku. V koupelně žebříkový radiátor s topnou patronou. Vyvložkování komína pro odtah spalin pokud je nutné. V bytě je nový kotel, použít ho. V bytě je stávajících 5 otopných těles. V případě výměny radiátorů používat zamražení, aby se pokud možno eliminovala nutnost vypouštět celý systém v domě. Radiátory osadit až po výmalbě.
    f. Silnoproud – Prověřit možnost ponechání elektro rozvodů v nedotčených částech bytu. V dotčených částech kompletní rekonstrukce elektroinstalací a slaboproudu.
    g. 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 – prověřit ponechání stávající kuchyňské linky, případně komplet nová, dle potřeby dispozičně upravit. Samostatně stojící sporák, plynový. Místo pro samostatně stojící lednici. (Nebude součástí dodávky stavby jen připravit podklad).
        - Koupelna – prověřit ponechání stávající koupelny s možností pouhé výměny ZTI, případně povrchových oprav bez generální rekonstrukce. Pračku umístit dle možností. V případě změny dispozice - 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 umývátkem, součástí bytu
- 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 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
- 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 – 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 zapesrováno štukovou omítkou, styk mezi omítkou a okny, parapety, zárubní atd. bude opatřen akrylátovým tmelem

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 nevykazují zjevné poruchy (propadající se podlahy, vlhké podlahy, podlahy napadené plísněmi), ponechat stávající skladbu i nášlapné vrstvy. Případně řešit pouze nášlapné vrstvy.

stávající parketové podlahy – 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.
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, otěruvzdornost PEI 2). V koupelně a na WC doplnit hydroizolaci podlahy. Soklový obklad v barevném odstínu jako podlaha bude zapesrován, 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.

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, zasíťovat 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
   - Stávající vstupní dveře a zárubně bezpečnostní – řešit teplo, hluk, PBŘ.
   - 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 je nutná repase (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.
- vnitřní parapety – dřevotřískové laminované desky, hrany opatřené ABS 2 mm, dekor dle výběru investora

i) Zámečnické prvky
Zábradlí –

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

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. Zredukovat přívody vody (osadit redukční ventil pro zajištění konstantního tlaku vody) a zřídit 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 a odstranit nadbytečné staré plynové spotřebiče

   c. VZT – nově zřídit
   Odvětrání kuchyně – v kuchyni otvíravé okno, počítat se zřízením přívodu pro recirkulační digestoř

Nucené větrání koupelny – tiché, časový doběh + hydrostat, prověřit vyvedení do světlíku, do komína
Nucené větrání v koupelně a na WC jen pokud není otevíratelné okno
Nucené větrání – tiché, časový doběh + hydrostat

d. Vytápění – Pokud je v bytě nový kotel, zvážit jeho ponechání. Vytápění etážové plynový kondenzační kotel s interním zásobníkem TUV, přisávání 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).

Oprava radiátorů, nátěry a výměna termostatických hlavic – pokud je to nutné.
V koupelně žebříkový radiátor s topnou patronou.
Koupelnový žebřík s elektrickou vložkou pro přitápění (ne v domech s centrálním topením).

e. Silnoproud – zajistit odpovídající připojení bytu na elektřinu z domovního rozvaděče. 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.
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.

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 udělat revizi stávajícího / osadit nový
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