

# SMLOUVA O DÍLO

uzavřená podle ustanovení § 2586 a násl. z. č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanského zákoníku

## 1. Smluvní strany

**Objednatel:** Statutární město Brno, městská část Brno-střed  
**Sídlo:** Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno  
**Doručovací adresa:** Dominikánská 264/2, 601 69 Brno  
**Zastoupený:** Ing. arch. Vojtěchem Menclem, starostou  
k podpisu smlouvy  
**pověřen:** Petr Pacal, vedoucí Odboru investičního a správy bytových domů  
**IČO:** 449 92 785  
**DIČ:** CZ44992785  
**Bankovní spojení:** Komerční banka, a.s.  
**Číslo účtu:** 43-8044220247/0100

Ve věcech technických je oprávněn jednat: • Odbor investiční a správy bytových domů ÚMČ Brno-střed, Dominikánská 2, Brno, tel. 542 526 715, e-mail: [podatelna.stred@brno.cz](mailto:podatelna.stred@brno.cz)  
(dále též „Zadavatel“)

**Zhotovitel:** **Ing. Jiří Hlučil**  
Bohuslava Martinů 829/50,  
602 00, Brno

zapsán v živnostenském rejstříku, Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: Magistrát města Brna

**Zastoupený:** Ing. Jiří Hlučil  
**IČO:** 759 75 416  
**DIČ:** CZ8307213794  
**Bankovní spojení:** Komerční banka a.s.  
**Číslo účtu:** 87-8617640207/0100  
**Tel. kontakt:** [REDAKCE]  
**E-mail:** [REDAKCE]  
**ID datové schránky:** n5hb8q4

## 2. Preambule a účel smlouvy

- 2.1. Objednatel hodlá provést opravu šesti bytů v Brně a to v bytovém domě **Kamenná 5 byt č.2, Koliště 57 byt č.11, Poříčí 39 byt č.1, Vlhká 8 byt č.5, Kapucínské nám 7 byt č.3 a Zelný trh 21 byt č.10** (dále jen „**Stavba**“).
- 2.2. S ohledem na výše uvedené je účelem této smlouvy uspokojení potřeby Objednatele spočívající v získání **jednostupňové projektové dokumentace** v takové kvalitě, která umožní řádnou přípravu Stavby, vč. získání potřebných stanovisek, povolení, vyjádření či jejich ekvivalentů nutných k řádné realizaci Stavby, řádné provedení zadávacího řízení na výběr zhotovitele Stavby v souladu s relevantními právními předpisy a řádnou realizaci Stavby.

## 3. Rozsah předmětu smlouvy

- 3.1. Rozsah předmětu smlouvy
  - 3.1.1. Předmětem smlouvy je zhotovení **jednostupňové projektové dokumentace pro provádění stavby (dále jen „DPS“)** s názvem „**Oprava bytů - Kamenná 5, byt č.2, Koliště 57, byt č.11, Poříčí 39, byt č.1, Vlhká 8, byt č.5, Kapucínské nám 7 byt č.32 a**

**Zelný trh 21, byt č.10**“ (dále jen “**dílo**“) v rozsahu vymezeném zadávací dokumentací uveřejněnou na profilu Zadavatele, která byla podkladem pro zpracování nabídky Zhotovitele ze dne 23.01.2024, předložené Objednateli Zhotovitelem, jako uchazečem, v zadávacím řízení, na základě jehož výsledků byla uzavřena tato smlouva o dílo.

Závazek Zhotovitele provést dílo bude splněn jeho řádným předáním Objednateli, bez jakýchkoliv vad a nedodělků v termínu sjednaném v této smlouvě. Objednatel se zavazuje bez vad a nedodělků převzít a Zhotoviteli zaplatit cenu sjednanou v této smlouvě.

DPS bude použita v zadávacím řízení podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, dále jen jako „ZZVZ“, a dle příslušných prováděcích právních předpisů.

Dále bude DPS použita jako podklad při vlastní realizaci Stavby.

Podkladem pro zpracování DPS bude zejména:

- Zhotovitel má povinnost provést kompletní zaměření dotčené části objektu a provést sondy v potřebném rozsahu
- jakékoliv další technické podklady poskytnuté Objednatel jsou pouze orientační a za jejich správnost nenese Objednatel odpovědnost, Zhotovitel je povinen si správnost ověřit a potřebné podklady pro projekt si zajistit na své náklady.
- Popis a rozsah zamýšlených oprav je uveden v příloze č. 1 této smlouvy.

Zhotovitel Objednateli předá:

- zaměření stávajícího stavu a popis provedených sond vč. jejich vyhodnocení
- projektovou dokumentaci opatřenou autorizačním razítkem (dle požadavků uvedených v příloze č. 2)
- soupis stavebních prací, dodávek a služeb vč. výkazu výměr a kontrolního rozpočtu (dle požadavků uvedených v příloze č. 2)

- 3.1.2. Výkresová i textová část projektové dokumentace musí být věcně i materiálově v souladu se soupisem stavebních prací, dodávek a služeb, a s výkazem výměr.
- 3.1.3. Projektová dokumentace jednotlivých profesí – řemesel (např. elektroinstalace, ZTI, vytápění, plyninstalace), bude řešena pro každé řemeslo samostatně, tzn., bude zakresleno v samostatném výkresu a popsáno v samostatné technické zprávě.
- 3.1.4. Plán organizace výstavby (popis zařízení staveniště, přesunu hmot a provádění prací, apod.), bude zjednodušeně popsán v technické zprávě stavební části.
- 3.1.5. Způsob návrhu vytápění bytové jednotky a ohřevu TUV bude popsán v technické zprávě stavební části vč. odůvodnění (posouzení) jeho ekonomické efektivity v souvislosti se vstupními náklady.
- 3.1.6. Závazek zhotovitele provést dílo bude splněn jeho řádným předáním objednateli, bez jakýchkoliv vad a nedodělků a v termínu sjednaném v této smlouvě. Objednatel se zavazuje dílo bez vad a nedodělků převzít a zhotoviteli zaplatit cenu sjednanou v této smlouvě.

## 3.2. Práva a povinnosti smluvních stran

- 3.2.1. Zhotovitel prohlašuje, že je na základě svých podnikatelských oprávnění oprávněn a schopen zhotovit dílo v požadovaném rozsahu, kvalitě a termínu, a je k tomu vybaven potřebnými materiálními, technickými a organizačními prostředky.
- 3.2.2. Zhotovitel dále prohlašuje, že projekt bude vypracován odbornou osobou v příslušném oboru (oborech) a v tomto smyslu se zavazuje zhotovit dílo v odpovídající kvalitě a za tím účelem provést veškeré odborné činnosti a vynaložit veškerou odbornou péči, jakou je možno spravedlivě očekávat, jakožto od odborné osoby disponující všemi potřebnými znalostmi, schopnostmi a technickými možnostmi.
- 3.2.3. Zhotovitel je povinen při provádění díla navrhnout pro realizaci stavby dle jeho odborných znalostí a zkušeností výrobky a materiály, které mají takové vlastnosti, aby po celou dobu předpokládané životnosti stavby (s ohledem na její charakter) byla při běžné údržbě a provozu, pro který bude stavba zhotovena, zaručena mechanická pevnost a stabilita uvedené stavby.
- 3.2.4. Zhotovitel je povinen dbát na maximální hospodárnost a ekonomickou výhodnost celkového řešení stavby, a to již od počátku přípravy projektové dokumentace. Zhotovitel bude dále potlačovat zejména jakékoliv neoprávněné bezdůvodné zakládání takzvaných vyvolaných investic a víceprací v průběhu realizace stavby, včetně inženýrských sítí.

- 3.2.5. Zjistí-li zhotovitel, že nemůže dílo provést za podmínek závazně plynoucích z obecně platných právních předpisů, nebo požadovaných výslovně Objednatelem, popřípadě za dalších podmínek zvláště dohodnutých touto smlouvou, a stejně tak nebude-li moci splnit dohodnuté termíny, uvědomí o tom neprodleně písemně Objednatele s uvedením důvodů.
- 3.2.6. Zhotovitel se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu objednatel neposkytne výsledek své činnosti dle této smlouvy (zejména projektovou dokumentaci) jiné osobě než Objednateli.
- 3.2.7. Zhotovitel přebírá plnou odpovědnost za veškerá plnění, která převezme od subdodavatelů, tzn., že Zhotovitel za plnění svých povinností vyplývajících z této smlouvy realizované prostřednictvím subdodavatelů nadále odpovídá tak, jako by plnil sám. Zhotovitel není oprávněn zadat třetí osobě činnosti směřující k vytvoření stavebních a architektonických řešení sestávající z textových a výkresových částí.
- 3.2.8. Zhotovitel se zavazuje, že v rámci plnění zakázky na svoje náklady zajistí veškeré nutné odborné průzkumy, provedení potřebného počtu sond, které jsou pro řádné dokončení zakázky nezbytné. V případě nemožnosti provést průzkum nebo sondy z důvodu nepřístupnosti prostor, je Zhotovitel o tomto povinen vyrozumět Objednatele a to nejpozději ve lhůtě do 7 dnů od zjištění této nepřístupnosti. Pokud nebudou prostory zpřístupněny ani po součinnosti poskytnuté Objednatelem, smluvní strany o tomto sepiší zápis a domluví se na dalším postupu.

#### 4. Termíny a místo plnění

##### 4.1. Termín zahájení

- 4.1.1. Zhotovitel je povinen zahájit práce na díle a řádně v nich pokračovat ihned po podpisu smlouvy o dílo.
- 4.1.2. Zhotovitel se zavazuje po celou dobu zpracovávání jednotlivých částí předmětu díla svolávat **výrobní výbory**, a to **pravidelně vždy 1 x za 14 dnů**. Výrobní výbory bude Zhotovitel svolávat e-mailem nejpozději 2 pracovní dny předem s tím, že zároveň upřesní čas. Výrobní výbor se bude scházet vždy v prostorách ÚMČ Brno-střed, Dominikánská 2, Brno, nebude-li dohodnuto jinak. Zhotovitel zašle pro potřeby výrobního výboru Objednateli na jeho žádost příslušnou část projektové dokumentace, dále jen („**PD**“) v aktuálním stavu rozpracovanosti.

##### 4.2. Zhotovitel je povinen předat dílo Objednateli v termínech stanovených dále v této smlouvě.

- 4.2.1. Zhotovitel je povinen předložit rozpracované DPS jednotlivých bytů v elektronické podobě ke konzultaci objednateli nejpozději 4 týdny od podpisu smlouvy o dílo. Objednatel je povinen zaslat připomínky k DPS nejpozději do 5 pracovních dnů po jejím obdržení.
- 4.2.2. Zhotovitel je povinen předložit kompletní projektové dokumentace vč. řemesel a soupisu prací v elektronické podobě k závěrečné kontrole objednateli nejpozději 2 týdny před termínem odevzdání kompletního díla dle čl. 4.2.3. této smlouvy. Objednatel je povinen Zhotoviteli předat písemně (na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy) připomínky nejpozději do 1 týden před termínem odevzdání kompletního díla.
- 4.2.3. Zhotovitel je povinen protokolárně předat kompletní DPS Objednateli se zpracovanými požadavky a připomínkami Objednatele a se zpracovanými změnami nejpozději **do 6 měsíců od podpisu této smlouvy o dílo**.

##### 4.3. Podmínky pro změnu termínů odevzdání projektové dokumentace

- 4.3.1. Změna termínu dokončení díla je možná na základě žádosti Zhotovitele, a to v případě prokazatelného nezpřístupnění prostoru, který je nezbytně nutný pro řádné zpracování díla po dobu delší než 7 dnů od zaslání písemné výzvy k jejímu zpřístupnění. O této skutečnosti je Zhotovitel ve všech případech povinen neprodleně Objednatele písemně informovat. Termín dokončení díla (u bytu, se kterým nepřístupný prostor souvisí) bude o dobu, po kterou byl prostor nepřístupný od doručení písemné výzvy, prodloužen.
- 4.3.2. Změna termínu je možná v případě, že po podpisu smlouvy nastala mimořádná, nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka nezávisle na vůli Zhotovitele. V tomto případě se termín plnění prodlouží max. o dobu trvání této překážky, a to dle čl. 10 této smlouvy.
- 4.3.3. Prodloužení termínů je také možné v případech, že dotčené orgány nepředají potřebná vyjádření v řádných termínech.

##### 4.4. Místo plnění

- 4.4.1. Místem předání díla a místem předání výstupů zařizování záležitostí dle této smlouvy je sídlo Objednatele.
- 4.4.2. Místem plnění je objekt:

- Brno, bytový dům Kamenná 176/5, byt č. 2, na pozemku parc. č. 672 k.ú. Štýřice
- Brno, bytový dům Koliště 272/57, byt č. 11, na pozemku parc. č. 657 k.ú. Zábřovice
- Brno, bytový dům Poříčí 647/39, na pozemku parc. č. 1616, k.ú. Staré Brno
- Brno, bytový dům Vlhká 164/8, na pozemku parc. č. 677 k.ú. Zábřovice
- Brno, bytový dům Kapucínské nám 301/7, byt č. 3, na pozemku parc. č. 305 k.ú. Město Brno
- Brno, bytový dům Brno, bytový dům Zelný trh 320/21, byt č. 10, na pozemku parc. č. 418 k.ú. Město Brno

4.4.3. Vstup do dotčeného objektu zprostředkuje Odbor investiční a správy bytových domů ÚMČ Brno-střed.

## 5. Cena díla a podmínky pro změnu sjednané ceny

### 5.1. Výše sjednané ceny

5.1.1. Smluvní pevná cena díla, jehož předmět a rozsah jsou vymezeny v čl. 3 této smlouvy, se sjednává dohodou smluvních stran jako cena nejvýše přípustná ve výši:

### Soupis dílčích PD vč. dílčích cen:

a. byt č. 2, Kamenná 5, Brno	38.000,00 Kč bez DPH (základní sazba)
b. byt č. 11, Koliště 57, Brno	37.500,00 Kč bez DPH (základní sazba)
c. byt č. 1, Poříčí 39, Brno	38.000,00 Kč bez DPH (základní sazba)
d. byt č. 5, Vlhká 8, Brno	37.500,00 Kč bez DPH (základní sazba)
e. byt č. 3, Kapucínské nám 7, Brno	38.000,00 Kč bez DPH (základní sazba)
f. byt č. 10, Zelný trh 21, Brno	38.000,00 Kč bez DPH (základní sazba)

<b>Celková cena díla</b>	<b>227.000,00 Kč bez DPH</b>
<b>DPH</b>	<b>47.670,00 Kč (sazba 21 %)</b>
<b>Celková cena díla</b>	<b>274.670,00 Kč vč. DPH</b>

### 5.2. Obsah ceny

5.2.1. Sjednaná cena obsahuje veškeré náklady a zisk Zhotovitele nezbytné k řádnému, úplnému a včasnému provedení díla.

### 5.3. Podmínky pro změnu ceny

5.3.1. Sjednaná cena je cenou nejvýše přípustnou a může být změněna pouze za níže uvedených podmínek.

5.3.2. Změna sjednané ceny je možná pouze, pokud Objednatel bude požadovat i provedení jiných prací, než které byly vymezeny v zadání díla.

5.3.3. Změna sjednané ceny je dále možná v případě změny sazby a výše DPH, a to pouze ve výši odpovídající této změně.

## 6. Platební podmínky

### 6.1. Zálohy

6.1.1. Objednatel neposkytne Zhotoviteli zálohu.

### 6.2. Postup plateb

6.2.1. Cena za dílo dle čl. 5.1.1. bude uhrazena formou faktury po splnění činností dle čl. 4.2.3.

6.2.2. Součástí faktury bude předávací protokol dle čl. 7 této smlouvy. Bez předávacího protokolu je faktura neplatná. DUZP je poslední den příslušného měsíce.

6.2.3. Faktura bude obsahovat tyto údaje:

- označení a číslo faktury
- název zakázky „Vyhovení PD na opravu bytů - etapa 01/2024“ v textu faktury
- název, sídlo, IČO, DIČ, údaje o zápisu do obchodního rejstříku, bankovní účet, uvést adresu odběratele a konečného příjemce (doručovací adresu)

Odběratel: Statutární město Brno  
 Dominikánské náměstí 196/1  
 602 00 Brno  
 IČO: 44992785  
 DIČ: CZ44992785

Konečný příjemce: Statutární město Brno  
Městská část Brno-střed  
Dominikánská 264/2  
601 69 Brno  
IČO: 44992785  
DIČ: CZ44992785

- datum vystavení a lhůtu splatnosti v souladu s touto smlouvou,
- předmět platby, fakturovanou finanční částku a způsob platby,
- číslo smlouvy a název díla,
- předávací protokol
- razítko a podpis zhotovitele
- rekapitulace plateb

### 6.3. Lhůty splatnosti

- 6.3.1. Objednatel je povinen uhradit fakturu Zhotovitele nejpozději do **20-ti dnů** ode dne následujícího po dni doručení faktury.
- 6.3.2. Dnem zaplacení se rozumí den odepsání fakturované částky z bankovního účtu Objednatele ve prospěch bankovního účtu Zhotovitele.
- 6.3.3. V případě, že faktura bude obsahovat nesprávné nebo neúplné údaje, je Objednatel oprávněn fakturu vrátit Zhotoviteli do data její smluvní splatnosti. Zhotovitel podle charakteru nedostatků fakturu opraví, nebo vystaví novou. Po doručení bezchybné faktury Objednateli počíná běžet doba splatnosti od počátku.

### 6.4. Plnění finančních závazků vůči poddodavatelům

Zhotovitel se zavazuje řádně a včas plnit finanční závazky vůči svým poddodavatelům, kdy za řádné a včasné plnění se považuje plné uhrazení poddodavatelem vystavených faktur za plnění poskytnutá k plnění veřejné zakázky, a to vždy do 5 pracovních dnů od obdržení platby ze strany objednatele za konkrétní plnění. Objednatel je oprávněn plnění těchto povinností kdykoliv kontrolovat, a to i bez předchozího ohlášení zhotoviteli. Je-li k provedení kontroly potřeba předložení dokumentů, zavazuje se zhotovitel k jejich předložení nejpozději do 2 pracovních dnů od doručení výzvy objednatele.

## 7. Předání a převzetí díla

- 7.1. Předáním části díla ke konzultaci se rozumí předání dokumentace v elektronické podobě.
- 7.2. Povinnost Zhotovitele předat PD je splněna, je-li dokončená PD předána včas, ve stavu odpovídajícím požadavkům vyplývajícím z této smlouvy vč. příloh, a je schopna užívání k účelu, ke kterému byla vyhotovena. Nedokončenou PD není Objednatel povinen převzít. Obdobně není Objednatel povinen převzít PD vykazující vady a nedodělky.
- 7.3. Protokol o předání a převzetí díla
  - 7.3.1. Dílo bude předáno osobně v sídle Objednatele. Zaslání hotového díla pomocí přepravce je nepřípustné.
  - 7.3.2. Při předání díla předvede Zhotovitel jeho způsobilost sloužit svému účelu a předvede jeho funkčnost.
  - 7.3.3. O předání díla pořídí Objednatel zápis („protokol“). Součástí protokolu bude i soupis předávaných dokumentací vč. jejich obsahu, který předloží Zhotovitel. Elektronická podoba díla může být předána prostřednictvím cloudového úložiště, jehož odkaz zašle na vyžádání Zhotoviteli Objednatel, kdy Objednatel bez zbytečného prodlení Zhotoviteli e-mailem potvrdí, že zaslané dokumenty byly řádně doručeny a jsou k dispozici.
  - 7.3.4. V případě, že Objednatel odmítá dílo převzít, uvede v protokolu o předání a převzetí díla i důvody, pro které odmítá dílo převzít.
  - 7.3.5. Protokol neosvědčuje bezvadnost předávané PD, Objednatel je oprávněn oznámit Zhotoviteli vadu díla kdykoli po jeho převzetí, až do dne skončení záruční doby.

## 8. Záruka za jakost díla

- 8.1. Odpovědnost za vady díla  
Zhotovitel odpovídá Objednateli za to, že dílo bude mít v době jeho předání a po sjednanou záruční dobu vlastnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy, technickými a bezpečnostními normami, touto smlouvou a popř. vlastnosti obvyklé. Zhotovitel dále odpovídá za to, že dílo bude použitelné k účelu vyplývajícimu z této smlouvy a dále za to, že je

kompletní a bez jakýchkoliv právních a jiných vad. Za vadu je považováno i opomenutí takového řešení, které je vzhledem k objektivním skutečnostem, tedy zejména technickým, technologickým anebo ekonomickým poznatkům v dané oblasti nezbytné k řádnému zhotovení stavby a jehož opomenutí bude mít za následek dodatečné změny rozsahu stavby proti stavu předpokládanému v PD.

## 8.2. Záruka

Smluvní strany se dohodly, že Zhotovitel poskytuje Objednateli záruku za kvalitu provedení díla v délce tří (3) let. Záruční doba počíná plynout ode dne předání a převzetí díla potvrzeného předávacím protokolem. Dále Zhotovitel poskytuje záruku za to, že PD bude respektovat zásady hospodárného provozu projektované stavby, její udržitelnosti a bezpečnosti provozu. Do záruční doby se nepočítá doba od uplatnění vady díla Objednatel u Zhotovitele do dne odstranění takové vady. O tuto dobu se záruční doba automaticky prodlužuje.

Zhotovitel je povinen bezplatně odstranit reklamovanou vadu v nejkratším technicky možném termínu s přihlédnutím k povaze vady. Oznámení (reklamací) odešle Objednatel na adresu sídla Zhotovitele bez zbytečného odkladu poté, co vadu zjistí. V reklamaci vady popíše, případně uvede, jak se projevují. Reklamacie odeslaná v poslední den záruční lhůty se považuje za včas uplatněnou.

Nebude-li pro konkrétní případ dohodnuto jinak, je Zhotovitel povinen reklamovanou vadu odstranit i v případě, kdy reklamaci neuznává. O odstranění vady bude sepsán protokol. Náklady na odstranění reklamované vady nese Zhotovitel, ve sporných případech až do doby, než se prokáže, zdali byla vada reklamována oprávněně. Prokáže-li se ve sporných případech, že Objednatel reklamoval neoprávněně, tzn. že se na předmětnou vadu nevztahuje záruka, je Objednatel povinen uhradit Zhotoviteli veškeré náklady Zhotovitelem účelně vynaložené v souvislosti s odstraněním neoprávněně reklamované vady.

Zhotovitel se zavazuje, že uhradí Objednateli v plné výši škody, které mu vzniknou v příčinné souvislosti s vadami projektové dokumentace nebo při zařizování záležitosti dle této smlouvy. Škodou se rozumí také škoda vzniklá ve formě nákladů vynaložených na zhotovení stavby nepředpokládaných soupisem stavebních prací, dodávek a služeb, jež je součástí PD.

Zhotovitel neodpovídá za vady, pokud byly způsobeny použitím nevhodných podkladů poskytnutých objednatel v případě, že zhotovitel ani při vynaložení odborné péče nemohl nevhodnost těchto podkladů zjistit nebo na jejich nevhodnost objednatele prokazatelně písemně upozornil a Objednatel přesto trval na jejich použití.

Zhotovitel rovněž neodpovídá za vady zjištěné v průběhu realizace stavby, jež Zhotovitel v době zpracování PD nemohl předvídat ani při vynaložení odborné péče (uvedené se týká zejména konstrukcí, u nichž nebylo možné provést průzkumné práce z důvodu jejich nepřístupnosti), o čemž Zhotovitel Objednatele prokazatelně (písemně) informoval. Za nepřístupné prostory nelze považovat fasády, okna a střechu objektu.

- 8.3. Zhotovitel se zavazuje, že pokud se v průběhu záruční doby stane nefunkční elektronická verze PD (tedy CD nebo USB flash disk), pak na žádost Objednatele dodá bezplatně nový nosič s příslušnou PD.

## 9. Smluvní pokuty a odstoupení od smlouvy

### 9.1. Smluvní pokuty za neplnění dohodnutých termínů

- 9.1.1. Pokud bude Zhotovitel v prodlení proti termínu dle čl. 4.2.3 této smlouvy, je povinen zaplatit Objednateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý i započatý den prodlení.
- 9.1.2. Prodlení Zhotovitele s plněním (i dílčím) předmětu díla sjednaného dle článku 4.2.1., 4.2.2. a 4.2.3 této smlouvy delší jak třicet dnů se považuje za podstatné porušení smlouvy a může být důvodem pro odstoupení Objednatele od této smlouvy.
- 9.1.3. Odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemně bez zbytečného prodlení. Při odstoupení od smlouvy jsou smluvní strany povinny se vypořádat. Zhotovitel má nárok na úhradu části díla, které bylo bez vad a nedodělků předáno Objednateli. Objednatel je oprávněn na svůj závazek k úhradě části ceny předaného díla započíst své pohledávky vzniklé z titulu smluvních pokut a škod, které vznikly v souvislosti s plnění této smlouvy.
- 9.1.4. Aby se v budoucnu předešlo sporům, smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě, kdy Objednatel od smlouvy odstoupí, nepřekročí výše nákladů požadovaných Zhotovitelem za část díla, která byla předána bez vad a nedodělků, popř. náklady za vyhotovení části díla, cenu díla za vyhotovení projektové dokumentace pro provádění stavby a cenu díla za zajištění pravomocného stavebního povolení dle této smlouvy.

### 9.2. Sankce za vady díla

- 9.2.1. Pokud Zhotovitel neodstraní reklamovanou vadu ve sjednaném termínu, je povinen zaplatit Objednateli smluvní pokutu 1.000 Kč za každou reklamovanou vadu a za každý den prodlení.

- 9.2.2. Pokud v důsledku nesouladu mezi částmi PD (tj. výkresy, technickou zprávou a soupisem prací) vznikne potřeba provedení víceprací, je Zhotovitel povinen uhradit Objednateli smluvní pokutu ve výši 5% z ceny RTS těchto víceprací, a to za každou položku.
- 9.3. Úrok z prodlení a majetkové sankce za prodlení s úhradou
- 9.3.1. Pokud bude Objednatel v prodlení s úhradou faktury proti sjednanému termínu je povinen zaplatit Zhotoviteli úrok z prodlení v zákonné výši z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 9.4. Další ujednání
- 9.4.1. Vznikem povinnosti hradit smluvní pokutu nebo úrok z prodlení nebo jejich zaplacením není dotčen nárok na náhradu škody, náhrada škody není výší smluvní pokuty omezena, smluvní pokuty a úroky z prodlení se na náhrady škody nezapočítávají.
- 9.4.2. Smluvní pokuty uvedené v této smlouvě jsou splatné do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejich úhradě.

## **10. Změna smlouvy**

- 10.1. Forma změny smlouvy
- 10.1.1. Jakákoliv změna smlouvy musí mít písemnou formu a musí být podepsána osobami oprávněnými za Objednatele a Zhotovitele jednat a podepisovat, nebo osobami jimi zmocněnými.
- 10.1.2. Změny smlouvy se sjednávají jako dodatek ke smlouvě s číselným označením podle pořadového čísla příslušné změny smlouvy.

## **11. Poskytnutí licence pro užití díla**

- 11.1. Vzhledem k tomu, že Zhotovitelem vytvořené dílo podléhá z části i ochraně podle z. č. 121/2000 Sb., autorského zákona, ve znění pozdějších předpisů, dohodly se smluvní strany na tom, že okamžikem předání díla Objednateli uděluje Zhotovitel Objednateli oprávnění k výkonu práva dílo neomezeně užívat (dále jen „licence“). Objednatel je na základě udělené licence oprávněn PD využívat bez jakéhokoli omezení; na základě udělené licence je Objednatel oprávněn PD využít zejména, nikoli však výlučně: k realizaci stavby dle příslušného stupně, je oprávněn do PD bez omezení zasahovat a upravovat ji i prostřednictvím třetích osob, použít PD jako podklad k navazujícím stupňům projektové dokumentace, poskytnout sublicenci k užití PD apod. Licence se Objednateli poskytuje na celou dobu trvání ochrany autorského práva k PD. Odměna za poskytnutou licenci, jakož i veškeré další případné autorské nároky zhotovitele, jsou již zahrnuty ve sjednané ceně díla.
- 11.2. Zhotovitel se tímto zavazuje, že dílo podle této smlouvy nebude mít v době jeho předání Objednateli žádné patentové ani jiné právní nedostatky. Zhotovitel se rovněž zavazuje, že po dobu provádění díla neporuší jakákoli autorská, patentová, nebo jiná práva třetích osob. Jestliže se kdykoli v budoucnu prokáže, že Zhotovitel při provádění díla porušil autorská, patentová nebo jiná práva třetích osob, Zhotovitel za takové porušení práv třetích osob plně odpovídá. V takovém případě je Zhotovitel rovněž povinen nahradit Objednateli veškeré škody, které objednateli vzniknou v důsledku porušení autorských, patentových, nebo jiných práv třetích osob při provádění díla.
- 11.3. Ujednání tohoto článku platí i v případě zániku této smlouvy jinak než splněním.

## **12. Férové podmínky v dodavatelském řetězci**

Zhotovitel se zavazuje v rámci plnění této veřejné zakázky zajistit plnění veškerých povinností vyplývajících z právních předpisů České republiky, zejména pak z oblasti pracovněprávních předpisů; zajistit legální zaměstnávání, férové a důstojné pracovní podmínky a odpovídající úroveň bezpečnosti práce pro všechny osoby, které se budou na plnění předmětu této veřejné zakázky a plnění těchto povinností zajistit i u svých poddodavatelů. Objednatel je oprávněn plnění těchto povinností kdykoliv kontrolovat, a to i bez předchozího ohlášení zhotoviteli. Je-li k provedení kontroly potřeba předložení dokumentů, zavazuje se zhotovitel k jejich předložení nejpozději do 2 pracovních dnů od doručení výzvy objednatel.

## **13. Zpracování osobních údajů**

- 13.1. V souvislosti s touto smlouvou o dílo dochází ke zpracování osobních údajů uvedených v této smlouvě, a to na základě čl. 6 odst. 1 písm. b) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č.2016/679 (dále jen „GDPR“). Jde o zpracování nezbytné pro plnění smlouvy. Jde o zákonný požadavek, bez kterého není možné smlouvu uzavřít, neboť by nebyly dostatečně identifikovány smluvní strany.

- 13.2. Správcem osobních údajů je statutární město Brno, městská část Brno-střed. Aktuální informace o pověřenci pro ochranu osobních údajů a kontaktní údaje na něj lze najít na webových stránkách Úřadu městské části Brno-střed. V okamžiku podpisu této smlouvy jde o Mgr. Víta Křížku, advokáta, se sídlem Bašty 2, Brno, telefon: +420 776 112 624, e-mail: [poverenec@brno-stred.cz](mailto:poverenec@brno-stred.cz).
- 13.3. Správce deklaruje, že nebude předávat osobní údaje do třetích zemí nebo mezinárodních organizací. Nedochozí rovněž k žádnému automatizovanému zpracování ani profilování. Osobní údaje budou zpracovávány po dobu trvání smlouvy. Může ovšem dojít k dalšímu zpracování z důvodu oprávněného zájmu, který spočívá ve výkonu práv plynoucích z této smlouvy (např. v případě soudního sporu), popř. v souvislosti se zadávacím řízením. V takovém případě budou osobní údaje uchovávány po dobu nezbytně nutnou (po dobu soudního sporu, po dobu, kterou zvláštní právní předpis stanoví pro archivaci zadávací dokumentace).

#### 14. Závěrečná ujednání

- 14.1. Tato smlouva je vyhotovena v 3 stejnopisech, z nichž 2 obdrží objednatel a 1 zhotovitel.
- 14.2. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými obecně závaznými předpisy.
- 14.3. Zhotovitel potvrzuje, že je v plném rozsahu seznámen s povahou a rozsahem díla a jsou mu známy veškeré podmínky nezbytné ke zhotovení díla.
- 14.4. Zhotovitel prohlašuje, že neporušuje etické principy, principy společenské odpovědnosti a základní lidská práva.
- 14.5. Smluvní strany potvrzují, že tato smlouva je sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 14.6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabude zveřejněním dle odst. 13.7 této smlouvy.
- 14.7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně jejích případných změn a dodatků, bude uveřejněna podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v registru smluv, vyjma údajů, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství.
- 14.8. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato smlouva, včetně jejích případných změn, bude zveřejněna na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, vyjma informací uvedených v § 7 - § 11 zákona. Veškeré údaje, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství, aj. budou anonymizovány.
- 14.9. Nedílnou součástí smlouvy jsou přílohy:  
**Příloha č. 1** - rozsah požadavků na opravy  
**Příloha č. 2** - požadavky na odevzdání projektové dokumentace pro provádění stavby (dále jen „DPS“)

#### 15. Doložka schválení

- Doložka dle § 41 z.č. 128/2000 Sb., o obcích

Uzavřením této smlouvy o dílo byl pověřen vedoucí Odboru investičního a správy bytových domů a to v souladu s interní směrnici ÚMČ BS č. 9 účinné ode dne 01.10.2023.

V Brně dne 28.02.2024

V Brně dne 23.02.2024

Za Objednatele

Za Zhotovitele

.....

.....



## Adresa: Poříčí 647/39, byt č. 1

**Katastrální území:** Staré Brno, parc. číslo: 1616

**Podlaží:** 1.NP

**Velikost:** 3+1

**Plocha bytu:** 76 m<sup>2</sup>

**Památkově chráněno:** ne

**V památkové rezervaci:** ne

**Odhadované náklady:** 1,1 mil. Kč

## POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU BYTU

### 1. Architektonicko stavební řešení

- a) Dispoziční řešení – jedná se o byt v 1.NP, který disponuje 2 většími pokoji, 1 menším pokojem, kuchyní se spíží, předsíní, koupelnou, toaletou a lodžii. Zvážit dispoziční úpravy bytu – kuchyň tmavá, průchozí – nabízí se přesunout kuch. linku na vhodnější místo.

Byt je nutné vyklidit a odstranit původní zařizovací předměty a spotřebiče. V bytě jsou mokré kouty místností u obvodové stěny u podlah směrem do ulice. Dále jsou mokrá místa v koupelně pod stropem. Nutné prověřit příčinu zavlhání.

- b) Vnitřní povrchové úpravy:

#### Stěny

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

*keramické obklady* – stávající keramické obklady (sprcha a WC) odstranit.

Podlahy – nutno posoudit stávající stav – případně navrhnout novou skladbu podlahy tak, aby byla výška podlah v celém bytě sjednocena

*Stávající keramickou dlažbu* odstranit - navrhnout novou keramickou dlažbu

*Stávající parkety* - odstranit a navrhnout novou nášlapnou vrstvu (lepený vinyl).

Stropy – nutno posoudit stávající stav, zvážit nutnost oprav a případně navrhnout SDK podhled. (Stropy vysoké – není problém použít SDK podhled)

- c) Výplně otvorů:

#### Dveře

- vstupní dveře a zárubně – navrhnout vstupní dveře nové. U nových vstupních dveří je nutné řešit tepelnou odolnost, zvukovou neprůzvučnost (min. 32 dB), PBŘ – dle požárně-bezpečnostní zprávy, bezpečnostní kování s překrytím vložky třída 4, kukátko, štítek na jméno. Dveře budou vzhledově zapadat do stávající společné chodby.
- Interiérové dveře – původní dřevěné dveře včetně dřevěných zárubní a prahů – odstranit a navrhnout dveře nové.
- Kování – navrhnout nové současně s dveřmi

## Okna

- stávající okna – zachovat – okna je nutné prohlédnout, opravit a seřadit kování. Provéřit stávající těsnění (případně těsnění vyměnit za nové a funkční) a celá okna vyčistit.

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

3. Požárně bezpečnostní řešení

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

4. Technika prostředí staveb

- 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 všude. Stávající zařizovací předměty vybourat. Ohřev TUV centrální.
- Plyn – do bytu je přivedena plynová přípojka – stávající rozvod v bytě odstranit a zaslepit stávající přívod.
- VZT – navrhnout nově odvětrání nad varnou deskou v kuchyni, z koupelny a z WC.
- Vytápění – v domě je centrální vytápění. U původních radiátorů, kontrolovat spád z důvodu možnosti odvodu radiátorů. Vypuštění a napuštění systému vytápění z důvodu jeho úpravy si organizačně zajistí zhotovitel. Během topné sezóny, kdy nebude možné systém vypustit, je nutné použít případně zmrazovací technologii pro odpojení a nové napojení bez vypouštění systému. Tuto technologii lze použít i mimo topnou sezónu. Otopná tělesa a rozvody topení budou ponechány původní, budou ale očištěny, chemicky vyčištěny, odmaštěny a opatřeny bílým nátěrem. Do koupelny osadit žebříkový radiátor s topnou patronou. Žebřík je pak nutné opatřit vhodným uzávěrem na topné vodě tak, aby nebyl po sepnutí el. patrony vytápěn celý topný systém, ale pouze žebřík.
- Silnoproud – zajistit odpovídající připojení bytu na elektřinu z domovního rozvaděče, navrhnout kompletní rekonstrukci elektroinstalací a slaboproudu.
- Slaboproud – stávající domovní telefon – u vstupních dveří do bytu – prověřit funkčnost, případně dodat nový. Připojit byt na STA. Datové kabely umístit do krabice nad vstupní dveře včetně zásuvky na router.

## POŽADAVKY NA PROJEKT - VYŠŠÍ STANDARD

Obecný 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,  
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 zadržování oken do světlíku nahradit je nuceným větráním (u památek nezadržovat). 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).

d) Zdivo

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

e) 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 zapesrováno 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 zářky 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

f) 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

g) 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), PBŘ – 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

#### h) 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 (přípravit 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 ovládním 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).  
Vyvlozkování komína pro odtah spalin pokud je nutné (v případě použití plynového kotle).  
Centrální vytápění v domě, oprava radiátorů, nátěry a výměna termostatických hlavic – 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).  
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 nevyhovující přípojky 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 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:

- Kuchyň .....9 kusů celkem
  - pod linkou.....4x jednozásuvka
  - nad linkou.....3x dvojjásuvka
  - v prostoru stolování.....1x dvojjásuvka

- Pokoj+KK.....7 kusů celkem
  - pod linkou.....4x jednozásuvka
  - nad linkou .....3x dvojjzásuvka
  - obytná část pokoje .....1x dvojjzásuvka
- Pokoj.....4x dvojjzás./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 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 (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





22.11.2023 [REDACTED]

## Adresa: Kapucínské náměstí 301/7, byt č. 3

Katastrální území: Město Brno

Podlaží: 3.NP

Velikost: 2+1

Plocha bytu: 53,5 m<sup>2</sup>

Památkově chráněno: kulturní památka – již nechráněno

V památkové rezervaci: ano

Odhadované náklady: 750.000,- Kč

### POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU BYTU

#### 1. Architektonicko stavební řešení

- a) Dispoziční řešení - zvážit dispoziční úpravy bytu. Navrhnout nově dispoziční řešení koupelny, WC a kuchyňskou linku řešit projekčně (nebude součástí stavby). V koutech v místnostech 3.003.03 a 3.003.02 jsou mokré plochy – zjistit příčinu zavlhnutí a navrhnout řešení odstranění problému.

b) Vnitřní povrchové úpravy:

Stěny

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

Podlahy – nutno posoudit stávající stav – zvážit novou skladbu podlahy včetně kročejové izolace, srovnat podlahy do jedné výškové úrovně v celém bytě

*stávající keramické podlahy* – odstranit a navrhnout novou nášlapnou vrstvu.

*stávající parkety* - odstranit a navrhnout novou nášlapnou vrstvu

*stávající podlahy z PVC* – odstranit a navrhnout novou nášlapnou vrstvu. Na WC i v koupelně navrhnout novou keramickou dlažbu.

Stropy – nutno posoudit stávající stav a zvážit nutnost oprav, případně navrhnout SDK podhled nový.

c) Výplně otvorů:

Dveře

- Stávající vstupní dveře a zárubně – repasovat – řešit současně tepelně-technické požadavky, hluk, bezpečnostní kování, kukátko, štítek na jméno.
- Interiérové 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 je nutné opravit – opravit kování, prohlédnout těsnění a vyčistit. Vnější křídla opatřit novým nátěrem.

- 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 – 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. TUV – řešit v součinnosti s vytápěním.
    - b. Plyn – v domě je rozveden plyn - zaslepit
    - c. VZT – navrhnout nově odvětrání nad varnou deskou v kuchyni, z koupelny a z WC.
    - d. Vytápění – 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, přísávání vzduchu apod.) klást důraz na elektrokotle. Do koupelny navrhnout otopný žebřík. Stávající topidla WAW odstranit a zapravit otvor po odkouření ve fasádě.
    - e. Silnoproud – zajistit odpovídající připojení bytu na elektřinu z domovního rozvaděče, navrhnout kompletní rekonstrukci elektroinstalací a slaboproudu.
    - f. Slaboproud – stávající domovní telefon – u vstupních dveří do bytu – prověřit funkčnost, případně dodat nový. Připojit byt na STA. Datové kabely umístit do krabice nad vstupní dveře včetně zásuvky na router.

## **POŽADAVKY NA PROJEKT - VYŠŠÍ STANDARD**

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, 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 umývátkem, 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 – navrhnout:  
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 nezazdívat). 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).

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, 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.
- Doplňit svislou hydroizolační vrstvu za sprchový kout, případně vanu.

#### *omyvatelný nátěr* – odolnost proti oděru,

- na WC, pouze výjimečně, pokud nepůjde navrhnout keramický obklad – do výšky 1,6 m (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

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), PBŘ – 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 seřízeny 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 - 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 ovládním 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 hlavic – pokud je to nutné (zpětná montáž odečítacích zařízení). Při výměně radiátorů používat zamražení, aby se pokud možno eliminovala nutnost vypouštění celého systému 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 užitečnou 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 nevyhovující přípojky 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 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:

- Kuchyň .....9 kusů celkem
  - pod linkou.....4x jednozásuvka
  - nad linkou .....3x dvojjásuvka
  - v prostoru stolování .....1x dvojjásuvka
- Pokoj+KK.....7 kusů celkem
  - pod linkou.....4x jednozásuvka
  - nad linkou .....3x dvojjásuvka
  - obytná část pokoje .....1x dvojjásuvka
- Pokoj.....4x dvojjás./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 .....	4000 K
Světelný tok .....	≥ 1300-1500 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 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





Vypracovala 20.12.2023 [REDACTED]

## Adresa: Zelný trh 320/21, byt č. 10

Katastrální území: Město Brno

Podlaží: 2.NP

Velikost: 2+1

Plocha bytu: 81,6 m<sup>2</sup>

Památkově chráněno: kulturní památka – již nechráněno

V památkové rezervaci: ano

Odhadované náklady: 1.200.000,- Kč

## POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU BYTU

### 1. Architektonicko stavební řešení

a) Dispoziční řešení - zvážit dispoziční úpravy bytu. 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.

Podlahy – nutno posoudit stávající stav – zvážit novou skladbu podlahy včetně kročejové izolace.

*stávající keramické podlahy* – odstranit a navrhnout novou nášlapnou vrstvu.

*Stávající parkety* - odstranit a navrhnout novou nášlapnou vrstvu

*stávající podlahy z PVC* – odstranit a navrhnout novou nášlapnou vrstvu. Na WC i v koupelně navrhnout novou keramickou dlažbu.

Stropy – nutno posoudit stávající stav a zvážit nutnost oprav, případně navrhnout SDK podhled nový.

c) Výplně otvorů:

#### Dveře

- Stávající vstupní dveře a zárubně – repasovat – řešit současně tepelně-technické požadavky, hluk, bezpečnostní kování, kukátko, štítek na jméno.
- Interiérové 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 je nutné opravit – opravit kování, prohlédnout těsnění a vyčistit.
- 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. Plyn – v domě je rozveden plyn - zaslepit
  - c. VZT – navrhnout nově odvětrání nad varnou deskou v kuchyni, z koupelny a z WC.
  - d. Vytápění – 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, přísávání vzduchu apod.) klást důraz na elektrokotle. Do koupelny navrhnout žebřík.
  - e. Silnoproud – zajistit odpovídající připojení bytu na elektřinu z domovního rozvaděče, navrhnout kompletní rekonstrukci elektroinstalací a slaboproudu.
  - f. Slaboproud – stávající domovní telefon – u vstupních dveří do bytu – prověřit funkčnost, případně dodat nový. Připojit byt na STA. Datové kabely umístit do krabice nad vstupní dveře včetně zásuvky na router.

## **POŽADAVKY NA PROJEKT - VYŠŠÍ STANDARD**

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, 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 umývatkem, 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,  
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 nezazdívat). 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).

#### 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, 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 sítovinou, 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 1,6 m (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

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 - 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 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 nice. 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 ovládním 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 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).

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 nevyhovující přípojky 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 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:

- Kuchyň .....9 kusů celkem
  - pod linkou.....4x jednozásuvka
  - nad linkou .....3x dvojjásuvka
  - v prostoru stolování .....1x dvojjásuvka
- Pokoj+KK.....7 kusů celkem
  - pod linkou.....4x jednozásuvka
  - nad linkou .....3x dvojjásuvka
  - obytná část pokoje.....1x dvojjásuvka
- Pokoj.....4x dvojjás./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 přísazeným 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 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 (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





20.12.2023 [REDACTED]

# Adresa: Koliště 57, byt č. 11

Katastrální území: Zábrdovice

Podlaží: 4.NP

Velikost: 2+1

Plocha bytu: 78,4 m<sup>2</sup>

Památkově chráněno: ne

V památkové rezervaci: ne

Odhadované náklady: 1 097 600 Kč

## ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU BYTU

### 1. Architektonicko-stavební řešení

a) Dispoziční řešení – dvoupokojový byt se vstupem do předsíně, ze které se vchází do koupelny, kuchyně, na WC a do pokoje ze kterého je vstup do dalšího pokoje.

b) Vnitřní povrchové úpravy:

#### Stěny

*omítky a malby* – omítky a malby jsou vizuálně ve špatném stavu. Na stěnách jsou nalepeny tapety a v předsíni dřevěný obklad.

*keramické obklady* – stávající keramické obklady v koupelně jsou nevyhovující.

Podlahy – nutno posoudit stávající stav

*stávající dřevěné vlysy* – podlaha v pokojích v nevyhovujícím stavu

*stávající keramická dlažba* - v koupelně, na WC nevyhovující dlažba z pohledu dnešních standardů

Stropy – na stropě díry po svítidlech, praskliny

c) Výplně otvorů:

#### Dveře

- *vstupní dveře a zárubně* – vstupní plastové dveře jsou osazeny v plastové zárubni

- *Interiérové dveře* – stávající původní dřevěné dveře do pokojů jsou částečně prosklené. Do ostatních místností plně

- *Interiérové zárubně* – Zárubně dřevěné obložkové dle tloušťky příslušné stěny.

#### Okna

- nová plastová okna v dobrém stavu

- vnitřní parapety – dřevěné v dobrém stavu

### 2. Stavebně konstrukční řešení – navrhnout novou dispozici koupelny, kuchyně a WC

### 3. Požárně bezpečnostní řešení

a. Vstupní dveře – nesplňují PBŘ

b. Autonomní požární hlásič – chybí

#### 4. Technika prostředí staveb

- a. ZTI – v budově je lokální způsob ohřevu TUV. Rozvody pravděpodobně původní.
- b. Plyn – plynová přípojka je přivedena do předsíně a odtud do plynového kotle v koupelně
- c. VZT – odvětrání koupelny není zajištěno otvíravým oknem, stejně tak na WC
- d. Vytápění – plynový kotel – v bytě je stávajících plynový těles typu WAF
- e. Silnoproud – v bytě jsou pravděpodobně původní rozvody elektřiny (nutno prověřit).
- f. Slaboproud – stávající

## POŽADAVKY NA PROJEKT - VYŠŠÍ STANDARD

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, 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 umývátkem, 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 nezazdívat). 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).

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, 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 zapesrováno štukovou omítkou, styk mezi omítkou a okny, parapety, zárubní atd. bude opatřen akrylátovým tmelem, u rohových spojů obkladů budou použity nerezové lišty.
  - Doplňit svislou hydroizolační vrstvu za sprchový kout, případně vanu.
  - Nad umyvadlo bude nalepeno na obklad zrcadlo 50x80 cm s fazetou.
- 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 světlost 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 - 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 nice. 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 (přípravit 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 ovládním 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 odtah spalin pokud je nutné (v případě použití plynového kotle).

Centrální vytápění v domě, oprava radiátorů, nátěry a výměna termostatických hlavíc – 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).

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 nevyhovující přípojky 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 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:

- Kuchyň .....9 kusů celkem
  - pod linkou.....4x jednozásuvka
  - nad linkou .....3x dvojjásuvka
  - v prostoru stolování .....1x dvojjásuvka
- Pokoj+KK.....7 kusů celkem
  - pod linkou.....4x jednozásuvka
  - nad linkou .....3x dvojjásuvka
  - obytná část pokoje .....1x dvojjásuvka
- Pokoj.....4x dvojjás./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 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 (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

28.8.2023 [REDACTED]









## Adresa: Kamenná 176/5, byt č. 2

Katastrální území: Štýřice

Podlaží: 1.NP

Velikost: 1+1

Plocha bytu: 43,1 m<sup>2</sup>

Památkově chráněno: ne

V památkové rezervaci: ne

## ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU BYTU

### 1. Architektonicko stavební řešení

- a) Dispoziční řešení - zvážit dispoziční úpravy bytu (1+1, 2+kk?). Odstranit původní zařizovací předměty a spotřebiče. Navrhnout nově dispoziční řešení koupelny a WC. Zvážit vybourání mezistropu nad koupelnou. 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.

Podlahy – nové skladby podlah včetně tepelné izolace, srovnat rozdílné výšky podlah v jednotlivých místnostech do jedné úrovně.

*stávající keramické podlahy* – odstranit a navrhnout novou nášlapnou vrstvu.

*stávající parketové podlahy* – odstranit a navrhnout novou skladbu podlahy.

*stávající podlahy z PVC* – odstranit a navrhnout novou skladbu podlahy.

Na WC i v koupelně navrhnout novou keramickou dlažbu.

Stropy – nutno posoudit stávající stav a zvážit nutnost oprav, případně navrhnout nové SDK podhledy.

- c) Výplně otvorů:

#### Dveře

- Stávající vstupní dveře a zárubně – odstranit a navrhnout nové dle požadovaného standardu.
- Interiérové dveře – odstranit a navrhnout nové prosklené dveře (prosklení ze 2/3). Dveře na WC a do koupelny navrhnout jednokřídlové plně.
- Interiérové zárubně – navrhnout v souvislosti s dveřmi. Zárubně obložkové dle tloušťky příslušné stěny.
- Kování v celém bytě sjednotit.

#### Okna

- stávající plastová okna je nutné opravit – opravit kování, prohlédnout těsnění a vyčistit.



- 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 – vybourání a zrušení stávajících rozvodů instalací ZTI. Stávající zařizovací předměty vybourat. TUV – řešit v součinnosti s vytápěním.
    - b. Plyn – do bytu je přivedena plynová přípojka
    - c. VZT – navrhnout nově odvětrání nad varnou deskou v kuchyni, z koupelny a z WC.
    - d. Vytápění – 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, přísávání vzduchu apod.) klást důraz na elektrokotle.
    - e. Silnoproud – zajistit odpovídající připojení bytu na elektřinu z domovního rozvaděče, navrhnout kompletní rekonstrukci elektroinstalací a slaboproudu.
    - f. Slaboproud – stávající domovní telefon – u vstupních dveří do bytu – prověřit funkčnost, případně dodat nový. Připojit byt na STA. Datové kabely umístit do krabice nad vstupní dveře včetně zásuvky na router.

## **POŽADAVKY NA PROJEKT - VYŠŠÍ STANDARD**

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, 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 umývátkem, 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,  
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 nezazdívat). 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).

#### e) Zdivo

Nové vyzdívkové 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, 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 1,6 m (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, ořezuvzdornost 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

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 nejdu, 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), PBŘ – 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 nejdu, 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

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

#### 4. Technika prostředí staveb

- 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 nice. 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 (přípravit 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).

Vyvločkování komína pro odtaž 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.

Koupelkový 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 nevyhovující přípojky 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 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:

- Kuchyň .....9 kusů celkem
  - pod linkou.....4x jednozásuvka
  - nad linkou.....3x dvojjásuvka
  - v prostoru stolování.....1x dvojjásuvka
- Pokoj+KK.....7 kusů celkem
  - pod linkou.....4x jednozásuvka
  - nad linkou.....3x dvojjásuvka
  - obytná část pokoje.....1x dvojjásuvka
- Pokoj.....4x dvojjás./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

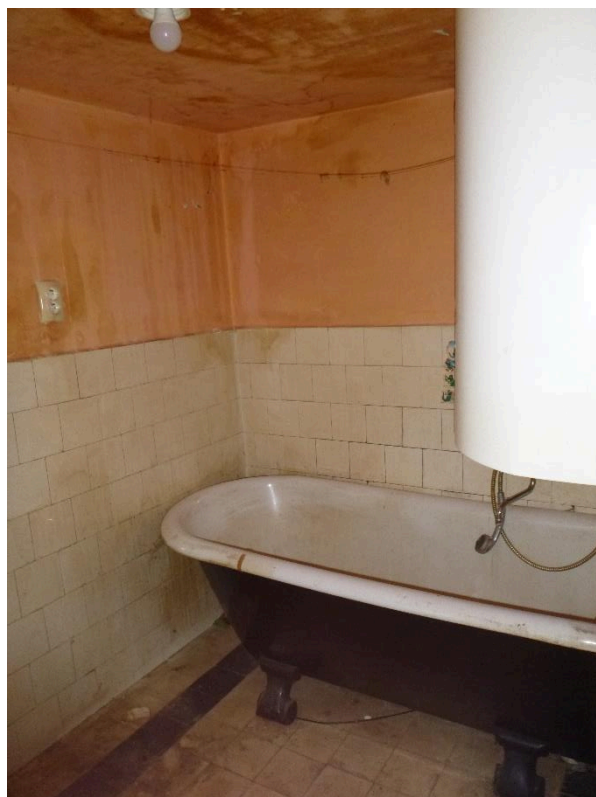
Provést rozvedení husích krků (vč. kabeláže) pro budoucí rozvod SLB rozvodů pro internet datovým kabelem kat. 5E a pro anténu TV koaxiálním kabelem. Ukončení bude provedeno v obývacím pokoji dvourámečkem. Dále bude husí krk doveden až na hranici bytové jednotky v chodbě (krabice + víčko).

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







27.11.2023 [REDACTED]

## Adresa: Vlhká 164/8, byt č. 5

Katastrální území: Zábřdovice

Podlaží: 5.NP

Velikost: 1+1

Plocha bytu: 35,3 m<sup>2</sup>

Památkově chráněno: ne

V památkové rezervaci: ne

## ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU BYTU

### 1. Architektonicko stavební řešení

- a) Dispoziční řešení - zvážit dispoziční úpravy bytu (1+kk?). Odstranit původní zařizovací předměty a spotřebiče. Navrhnout nově dispoziční řešení koupelny a WC (zmenšení prostoru předsíně a zvětšení plochy koupelny a WC). Kuchyňskou linku řešit projekčně (nebude součástí stavby).

- b) Vnitřní povrchové úpravy:

#### Stěny

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

Podlahy – nové skladby podlah včetně kročejové izolace, srovnat rozdílné výšky podlah v jednotlivých místnostech do jedné úrovně.

*stávající keramické podlahy* – odstranit a navrhnout novou nášlapnou vrstvu.

*stávající parketové podlahy* – odstranit a navrhnout novou skladbu podlahy.

*stávající podlahy z PVC* – odstranit a navrhnout novou skladbu podlahy.

Na WC i v koupelně navrhnout novou keramickou dlažbu.

Stropy – nové SDK podhledy s tepelnou izolací.

- c) Výplně otvorů:

#### Dveře

- Stávající vstupní dveře a zárubně – zachovat – opravit kování, zkontrolovat těsnění, seřídít a vyčistit. Zárubně natřít.
- Interiérové 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 plastová okna je nutné opravit – opravit kování, prohlédnout těsnění a vyčistit.
- 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 – vybourání a zrušení stávajících rozvodů instalací ZTI. Stávající zařizovací předměty vybourat. TUV – řešit v součinnosti s vytápěním.
  - b. Plyn – do bytu je přivedena plynová přípojka
  - c. VZT – navrhnout nově odvětrání nad varnou deskou v kuchyni, z koupelny a z WC.
  - d. Vytápění – V domě je centrální vytápění. Otopná tělesa a rozvody topení budou ponechány původní, budou ale očištěny, chemicky vyčištěny, odmaštěny a opatřeny bílým nátěrem.
  - e. Silnoproud – zajistit odpovídající připojení bytu na elektřinu z domovního rozvaděče, navrhnout kompletní rekonstrukci elektroinstalací a slaboproudu.
  - f. Slaboproud – stávající domovní telefon – u vstupních dveří do bytu – prověřit funkčnost, případně dodat nový. Připojit byt na STA. Datové kabely umístit do krabice nad vstupní dveře včetně zásuvky na router.

## **POŽADAVKY NA PROJEKT - VYŠŠÍ STANDARD**

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, 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 umývátkem, 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,  
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 nezazdívat). 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).

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, 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 keramicky obklad – do výšky 1,6 m (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, ořezuvzdornost 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
- 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), PBŘ – 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 seřízeny. 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 seřízeny 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 nice. 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. 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 zřídít 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, přisávání 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 odtaž 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.

Koupelkový 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 nevyhovující přípojky 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.

Použit 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:

- Kuchyň .....9 kusů celkem
  - pod linkou.....4x jednozásuvka
  - nad linkou .....3x dvojjásuvka
  - v prostoru stolování .....1x dvojjásuvka
- Pokoj+KK.....7 kusů celkem
  - pod linkou.....4x jednozásuvka
  - nad linkou .....3x dvojjásuvka
  - obytná část pokoje .....1x dvojjásuvka
- Pokoj.....4x dvojjás./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 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 (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





27.11.2023 [REDACTED]

## **PŘÍLOHA Č. 2 – požadavky na odevzdání projektové dokumentace pro provádění stavby (dále jen „DPS“)**

**a) tištěné vyhotovení opatřené autorizačním razítkem** vč. soupisu stavebních prací, dodávek a služeb vč. výkazu výměr a kontrolního rozpočtu ve 2 paré

**b) elektronická verze** projektové dokumentace vč. soupisu stavebních prací, dodávek a služeb vč. výkazu výměr a kontrolního rozpočtu

- bude uložena na cloudové úložiště určené objednatelem, popř. může být objednateli předána na nosiči (CD, flash disk)
- výkresová část ve formátu \*.pdf a \*.dwg – formát kompatibilní se softwarem s uvedeným číslem a vyšším AutoCAD 2006.
- textová část ve formátu \*.pdf a \*.doc).
- názvy souborů a složek na CD mohou mít délku max. 30 znaků, bez diakritiky a jakýchkoliv znaků (např. +, -, @ apod.), slova v názvu musí být oddělena podtržítkem, bez mezer (př: „stavajici\_stav\_1NP.pdf“).
- uspořádání elektronické verze PD bude shodné s uspořádáním tištěné verze projektové dokumentace. Adresáře budou rozděleny následujícím způsobem:

01\_editovatelné

A\_Pruvodni\_zprava  
B\_Souhrnna\_technicka\_zprava  
C\_Situace  
D.1.1\_ASR  
D.1.4.1\_ZTI  
D.1.4.2\_UV  
D.1.4.3\_ELI\_SLP  
D.1.4.4\_PLYN

02\_pdf

A\_Pruvodni\_zprava  
B\_Souhrnna\_technicka\_zprava  
C\_Situace  
D.1.1\_ASR  
D.1.4.1\_ZTI  
D.1.4.2\_UV  
D.1.4.3\_ELI\_SLP  
D.1.4.4\_PLYN

03\_rozpocet

04\_VV

### **c) další požadavky na zpracování projektové dokumentace pro provádění stavby (DPS)**

Vychází ze schválené projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, u staveb technické infrastruktury nevyžadující stavební povolení ani ohlášení se vychází z dokumentace pro vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. DPS je prohloubená a rozšířená DSP do té míry, že jednoznačně definuje základní požadavky na kvalitu stavby (standard, kvalita materiálů a provedení). Projektová dokumentace pro provádění stavby se zpracovává samostatně pro jednotlivé pozemní a inženýrské objekty a pro technologická zařízení. Projektová dokumentace se zpracovává v podrobnostech umožňujících vypracovat výkaz výměr a soupis stavebních prací, dodávek a služeb. DPS je podkladem pro dodavatelskou dokumentaci zhotovitele stavby – výrobní a dílenskou dokumentaci (dále jen „DDS“). Na jejím základě je možné zpracovat výkaz výměr, soupis prací a dodávek (dále jen „SPD“) a stavbu jednoznačně ocenit, vybrat zhotovitele stavby a uzavřít s ním smlouvu o dílo. Projektová dokumentace obsahuje též technické charakteristiky, popisky a podmínky provádění stavebních prací. Projektová dokumentace pro provádění stavby, u staveb financovaných z veřejných zdrojů, musí být zpracovaná tak, aby také splňovala požadavky ZZVZ. Výkresy podrobností (detailů) zobrazují pro dodavatele závazné, nebo tvarově složité konstrukce (prvky), na které klade projektant zvláštní požadavky a které je nutné při provádění stavby respektovat. Po dohodě (zadavatel - stavebník, projektant, stavební úřad) lze DPS u méně rozsáhlých staveb použít jako „jednostupňovou dokumentaci“ i pro stavební řízení. U nenáročných staveb může po dohodě jako tzv. prováděcí projekt sloužit i jako podklad pro zhotovení stavby.

### **PROJEKTOVÁ ČINNOST - Standardní**

- o **Análýza a vyhodnocení smluvních a technických podmínek**
  - Souladu dosavadních projektových prací s požadavky zadavatele

- zhodnocení stavebního povolení a jeho podmínek, prokázání a zajištění souladu s vydanými správními rozhodnutí
  - naplnění požadavků podle OTP a dalších relevantních předpisů
  - **provedení všech nezbytných sond na náklady projektanta za účelem stanovení skladeb, materiálů a dimenzí dotčených konstrukcí a rozvodů za účelem stanovení možnosti technického řešení návrhu**
- **Projektová dokumentace pro provádění stavby obsahuje**
    - A průvodní zpráva
    - B souhrnná technická zpráva
    - C situační výkresy
    - D dokumentace objektů, technických, technologických zařízení a provozních souborů
    - Přikládá se Dokladová část
  - Část D zejména obsahuje:
    - rozhodující detaily, skladby a vlastnosti konstrukcí,
    - tabulky výrobků a prací,
    - požadavky na provedení povrchů,
    - dokumentace technických a technologických zařízení stavby.
  - **Koordinace projektu**
    - koordinační činnost: funkční, prostorová a parametrická koordinace projektu.
    - stanovení jednotných výchozích podmínek a parametrů pro výpočty a posouzení;
    - zajištění celistvosti a realizovatelnosti PD

#### **Projednání dokumentace s Objednatelem.**

#### **Stanovení podmínek pro zpracování SPD a DDS**

- **Rozsah a obsah dokumentace pro provádění stavby DPS:**

Viz příloha č. 13 vyhlášky č. 499/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Projektová dokumentace musí vždy ve struktuře projektu, obsahovat části A až D s tím, že rozsah a obsah jednotlivých částí bude přizpůsoben druhu a významu stavby, jejímu umístění, stavebně technickému provedení, účelu využití, vlivu na životní prostředí a předpokládané životnosti stavby.

Zpracování DPS je vybranou činností ve výstavbě (§158 SZ) a od projektanta vyžaduje autorizaci ČKA nebo ČKAIT.

Součástí projektové dokumentace pro provádění stavby není dokumentace pro pomocné práce a konstrukce, výrobní a dílenská dokumentace, dokumentace výrobků dodaných na stavbu, výkresy prefabrikátů a montážní dokumentace. Pokud je nutno zpracovat některou z těchto dokumentací, jde vždy o součást dodavatelské dokumentace (DDS).

Zpracování plánu bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi upravuje v přílohách nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, ve znění pozdějších předpisů.

U výpočtu podlahové plochy postupovat v souladu s nařízením vlády č. 366/2013 Sb., dále bude uvedena užitná plocha prostoru. Obě uvedené plochy budou zakresleny v elektronické podobě pomocí křivek (ve formátu \*.dwg) pro každý druh plochy v samostatné hladině.

#### **Bližší definice o tom jak se plochy měří:**

**Podlahovou plochu bytu** v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.

Podlahovou plochu mezonetového bytu umístěného ve dvou nebo více podlažích spojených schodištěm uvnitř bytu tvoří půdorysná plocha všech místností vypočtená způsobem stanoveným v odstavci výše a plocha pouze dolního průmětu schodiště.

V případě bytu s galerií, kdy je horní prostor bytu propojen s dolním prostorem schodištěm, se podlahová plocha galerie započítává jako podlahová plocha místnosti, pokud podchodná výška tohoto prostoru dosahuje alespoň 230 cm, i když není zcela stavebně uzavřena všemi stěnami; započítává se současně plocha dolní



místnosti, má-li alespoň stejnou podchodnou výšku, a plocha dolního průmětu schodiště. Pokud podmínky minimální podchodné výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolní místnosti.

**Užitná plocha bytu** je součet ploch všech místností (včetně lodžie, balkónu či terasy) bytu. Plocha místnosti je ohraničena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících místnost včetně půdorysné plochy veškerých výklenků, nik, prahů, ploch pod kuchyňskou linkou apod. U místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m (plyne z vyhlášky 268/2009 Sb. O technických požadavcích na stavby).

Vypočtená podlahová i užitná plocha bytu se uvádí do legendy místností na výkres v m<sup>2</sup> a zaokrouhuje na jedno desetinné místo tak, že pět setin m<sup>2</sup> a více se zaokrouhuje směrem nahoru, k méně než pěti setinám m<sup>2</sup> se nepřihlíží.

### **Výkresy půdorysů budou obsahovat mimo jiné legendy min. v tomto rozsahu:**

Legenda místností (číslo místnosti, popis místnosti, plocha místnosti jak podlahová tak i užitná v m<sup>2</sup>, plocha stěn v m<sup>2</sup>, plocha stropů v m<sup>2</sup>, povrchová úprava podlahy, povrchová úprava stropu, povrchová úprava stěn, poznámka), legenda použitých materiálů a dále dle ČSN 01 3420 Výkresy pozemních staveb.

### **d) Další požadavky na zpracování soupisu prací, dodávek služeb**

- **Soupis prací a kontrolní rozpočet – bude předán ve zdrojovém formátu \*rts;**  
Soupis stavebních prací, dodávek a služeb bude ve všech jeho částech (včetně jednotlivých profesí „řemesel“) zpracovaný s využitím softwaru BUILDpower S (pro potřeby posouzení správnosti položkových rozpočtů zpracovaných uchazeči o veřejnou zakázku na stavební práce jako součást nabídky), k jehož užití objednatel poskytne zhotoviteli podlicenci v souladu s obsahem svých licenčních podmínek sjednaných s poskytovatelem licence na dobu potřebnou ke zpracování soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr a položkového rozpočtu. Instalace software na hardwarové prostředky zhotovitele bude probíhat vždy v sídle poskytovatele licence.
- podrobný souhrnný soupis stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr **pouze v jediném souboru** zahrnující rovněž vedlejší a ostatní náklady, jestliže takové jsou, zpracovaný v souladu s vyhl. č. 169/2016 Sb. a zároveň kompatibilní ve všech jeho částech s RTS; **soupis prací NESMÍ obsahovat agregované položky, položky typu komplet a soubor.**
- položkový rozpočet stavby – oceněný soupis stavebních prací, dodávek a služeb dle aktuálních ceníků RTS; **pouze v jediném souboru**, pokud bude v rozpočtu položka, kterou ceník RTS neobsahuje, bude cena vytvořena z položky RTS, která jí vystihuje nejvíc, nebo bude vytvořena zcela nová položka s popisem cenotvorby (výpočtem z materiálu, práce, doložena nabídkou, apod.) s tím, že z předloženého vysvětlení musí vyplývat, že ceny jsou stanoveny jako v místě a čase obvyklé, včetně všech souvisejících konstrukcí a prací.
- Kontrolní rozpočet bude vyhotoven v aktuální cenové soustavě rozpočtového programu (databáze nesmí být starší více než 1 rok). Kontrolní rozpočet musí obsahovat sloupec s uvedením, ve které cenové soustavě byla položka oceněna.
- Projektová dokumentace bude splňovat náležitosti stanovené SZ, zejména vyhl. č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb ve znění pozdějších předpisů, vyhl. č. 169/2016 Sb. o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr, z. č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy ve znění pozdějších předpisů, nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, ve znění pozdějších předpisů, a platnými relevantními technickými normami, jejichž závaznost smluvní strany tímto sjednávají.
- V rámci vysvětlení dokumentace při zjištění nedostatků v PD a nebo v soupisu prací, dodávek a služeb v rámci zadávacího řízení zajišťuje jejich bezplatné dopracování a aktualizaci v termínech, které nebrání pokračovat v realizaci stavby.
- Soupis prací a dodávek (SPD) uvádí, v přímé návaznosti na dokumentaci pro provádění stavby (DPS), položky soupisu prací, dodávek a služeb nezbytných k úplné realizaci zamyšleného stavebního díla.
- Soupis prací a dodávek je zpravidla nedílnou součástí dokumentace pro zadání a výběr zhotovitele stavby.
- Položkou popisu prací se rozumí buď popis každé jednotlivé stavební práce, dodávky a služby.

### **PROJEKTOVÁ ČINNOST – Standardní**

- o **Sestavení soupisu prací, dodávek a služeb**

Soupis prací a dodávek (dále SPD) uvádí, v přímé návaznosti na dokumentaci pro provádění stavby (DPS FS5), položky soupisu prací, dodávek a služeb nezbytných k úplné realizaci stavebního díla

o **Sestavení výkazů výměr (VV)**

Výkaz výměr stanoví množství prací, dodávek a služeb v jednotlivých položkách SPD, doplní každou položku SPD o množství měrných jednotek

o **Obsah položek SPD:**

Označení základních prvků stavby v SPD podle stanoveného/dohodnutého systému značení a přiřazení odpovídajících kvantit standardizovaných měrných jednotek v souladu s obsahem PD Nastavení stanovené / dohodnuté struktury SPD, jeho položek a sestavení výstupu jako podkladu pro ocenění:

- Pořadové nebo kódové číslo oceňovací položky
- Označení položky v projektové dokumentaci
- Číselné zařazení položky, pokud je možné položku zařadit s označením cenové soustavy
- Popis jednotlivé položky vymezující druh a kvalitu prací dodávky nebo služby
- Měrnou jednotku
- Množství měrných jednotek
- Položkou popisu prací se rozumí buď popis každé jednotlivé stavební práce, dodávky a služby.
- Při sestavování SPD je možno použít odkazy na cenovou soustavu, ale vždy jen na jednu pro celý soupis.

**U veřejných zakázek rozsah a obsah SPD**

viz vyhláška č. 169/2016 Sb. o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr Zpracování SPD není vybranou činností ve výstavbě (§158 SZ) a od projektanta nevyžaduje autorizaci ČKA nebo ČKAIT.