

# KVB96 Kontrola volného bytu

|             |                    |                   |                                |
|-------------|--------------------|-------------------|--------------------------------|
| Projekt     | Brno-Střed_SANDBOX | Pracovní balíček  | Kontrola volného bytu - Čadová |
| Č. projektu | 001                | Hold point        | Finální kontrola               |
|             |                    | Vytvořil uživatel | Martin Štěrba                  |
|             |                    | Vytvořeno         | 11. úno 2025, 17:14            |
|             |                    | Upravit uživatel  | Martin Štěrba                  |
|             |                    | Upraveno          | 25. bře 2025, 08:30            |
|             |                    | Stav              | Dokončeno                      |

## Identifikace volného bytu a pověření osoby ke kontrole

Schválil: Martin Štěrba, OISBD\_Brno-střed, 11. úno 2025, 17:14

Po uvolnění bytu po předchozím nájemci je volných byt prověřen z pohledu jeho technického stavu za účelem přípravy rozsahu nutných oprav. Rozsah oprav se také odvíjí od stanovené cenové kategorie (budoucí výše nájmu).

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Datum zahájení úkolu                           | 11-02-2025                       |
| Adresa domu                                    |                                  |
| Bratislavská 41                                |                                  |
| Číslo volného bytu                             |                                  |
| 25c  |                                  |
| Pracovník pověřený fyzickou kontrolou bytu     | Renata Čadová (OISBD_Brno-střed) |
| Rozsah možné cenové kategorie pro daný objekt: | 1. - 2. cenová kategorie         |

## Fyzická kontrola technického stavu

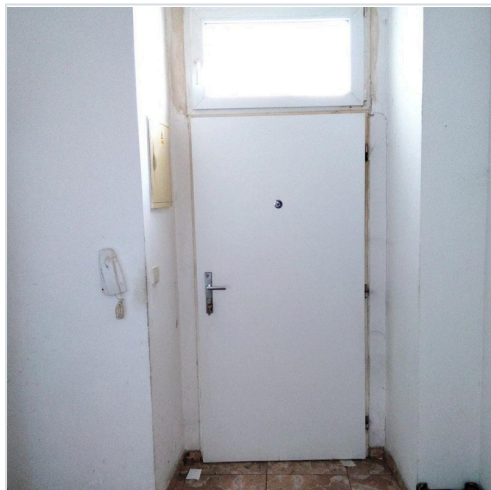
Schválil: Renata Čadová, OISBD\_Brno-střed, 4. bře 2025, 10:09

Schválil: Renata Čadová, OISBD\_Brno-střed, 25. bře 2025, 08:03

## Obecné informace o domě ve kterém se byt nachází.

Informace slouží k posouzení přístupnosti bytu s ohledem na jeho polohu.

Odkaz na virtuální prohlídku (pokud je dostupný):



1 - 24. úno 2025, 11:52



2 - 24. úno 2025, 11:52

# KVB96 Kontrola volného bytu



3 - 24. úno 2025, 11:53



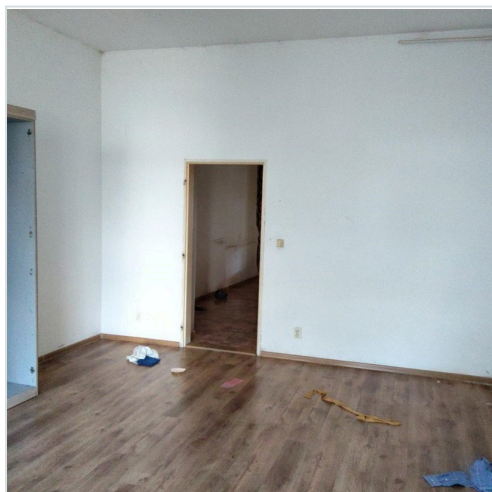
4 - 24. úno 2025, 11:53



5 - 24. úno 2025, 11:53



6 - 24. úno 2025, 11:54



7 - 24. úno 2025, 11:54

Foto stávajícího stavu

Parkovací stání pro stavbu:

Trakt domu, ve kterém je umístěn byt:

Stav elektroměrových rozvaděčů ve společných prostorech domu:

Parkování ve dvoře domu.

dvorní trakt.

jsou zánovní.



# KVB96 Kontrola volného bytu



1 - 25. úno 2025, 11:17



2 - 25. úno 2025, 11:18



3 - 25. úno 2025, 11:18



4 - 25. úno 2025, 11:19

Výtah v domě (k bytu):

NE

Podlaží ve kterém se nachází byt:

3.NP

Byt je přístupný bezbariérově:

NE.

Na trase z ulice do bytu je nutné překonat několik výškových rozdílů (více než 8 schodů), byt tak nemá vhodný přístup pro osoby s tělesným omezením.

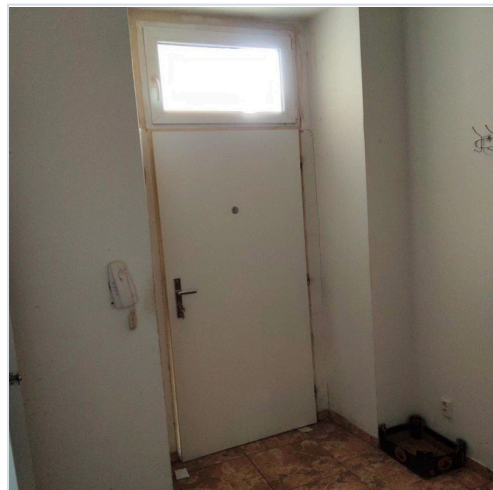
Stav výmalby společných prostor.

Zanedbané.

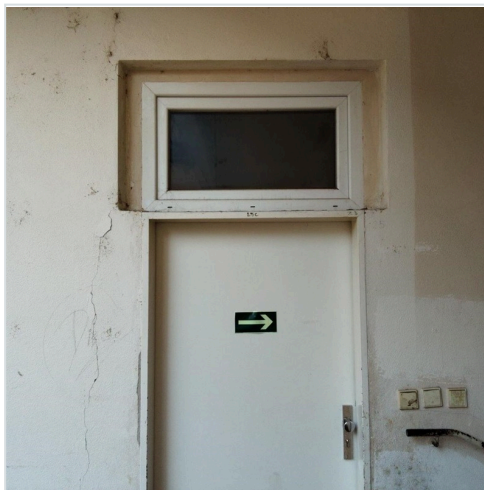
Technický stav vstupu do bytu:

Vstup do bytu:

původní dveře k opravě

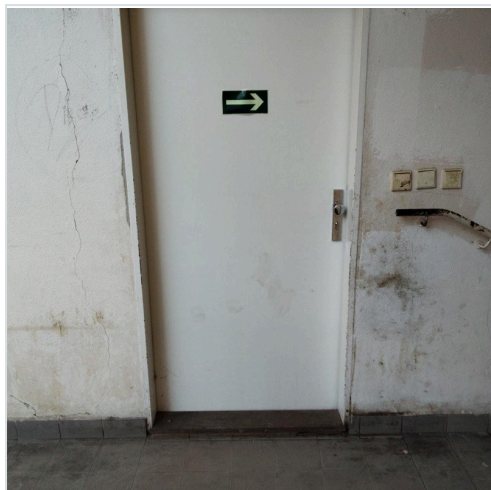


1 - 24. úno 2025, 11:55



2 - 24. úno 2025, 11:57

## KVB96 Kontrola volného bytu



3 - 24. úno 2025, 11:57

Zárubně vstupních dveří:

provést pouze očištění a nový nátěr.

Zárubně se po dokončení opravy bytu obrousí a provede se nový vícevrstvý nátěr v barevném provedení dle požadavku investora. Nátěr musí být proveden v bezvadné vizuální kvalitě, bez patrných tahů štětcem, v celé ploše musí být dodržena barevná stálost. Přechody k omítce musí být ošetřeny tak, aby byli symetrické, rovné beze spár (případně dotmelit apod.).

Další požadavky na budoucí stav dveří:

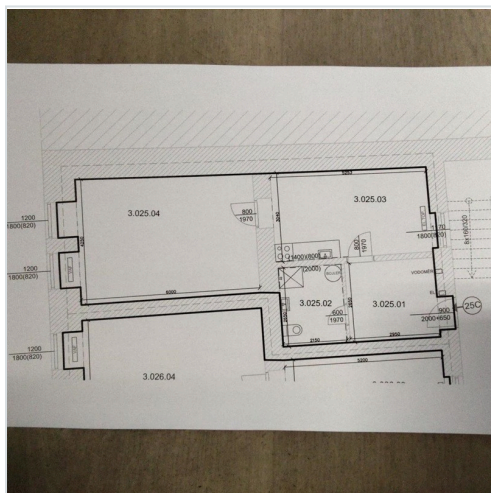
Dezinfekce a vyčištění dveří i zárubní, doplnění funkčního kování.

### Místnosti v bytě, účel a stávající technický stav

Přehled technického stavu jednotlivých místností a doporučení na opravy.

Balkony, lodžie, terasy nejsou posuzovány jako místnosti, ale jako samostatné části bytu, které jsou jeho součástí.

Plánek bytu pro rychlou orientaci dle níže uvedeného číslování místností:



1 - 3. bře 2025, 10:06

1 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Číslo místnosti               | 001  |
| Účel místnosti                | Chodba   |
| Druh nášlapné vrstvy podlahy: | dlažba.  |
| Stav nášlapné vrstvy podlahy  | drobné závady (sjednocení a doplnění lišt), lze ponechat, pouze provést kompletní vyčištění. |

Další požadavky na opravu podlah:

Dezinfekce, oprava spárovací hmoty.

Stav stropu (omítky, podhledy):

pouze drobné opravy, lokální zapravení do 5%.

Další požadavky na opravu stropů:

Dalux Field

Vytištěno 25. bře 2025, 08:32

Martin Štěrba

# KVB96 Kontrola volného bytu

|  |   |
|--|---|
| Stav omítek stěn:  | vyhovující omítky k částečné opravě do 15%.   |
| Další požadavky na opravu omítek stěn:                               |   |
| Stav obkladů stěn:   | obklady v místnosti nejsou a nebudou se zřizovat.   |
| Další požadavky na opravu obkladů stěn:                              |   |
| Stav malby:  | nutné oškrábání starých maleb, případně stop po zatečení, drobné opravy nerovností, tmelení a následně výmalba. |
| Vytápění místnosti:  | bez topidla.  |
| Osvětlení (svítidla):  | nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.                                |
| Stav zásuvek a vypínačů  | provést výměnu koncových prvků, jak zásuvek tak i vypínačů.   |
| Stav interiérových dveří:  | nutná výměna.   |
| Další požadavky ke dveřím v místnosti:                               |   |
| Stávající zárubně zachovat - opravit a natřít                        |   |
| Stav oken:   | bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.  |
| Odvětrání:   | oknem, bude zachováno.  |
| Stav vlhkosti v místnosti:   | místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.   |
| Jiné doplňující informace k místnosti:                               |   |
| Doplnit elektrický přímotop, větrání oknem nade dveřmi               |   |
| 2 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti) |   |
| Číslo místnosti  | 002   |
| Účel místnosti   | Koupelna  |
| Druh nášlapné vrstvy podlahy:  | dlažba.   |
| Stav nášlapné vrstvy podlahy   | drobné závady (sjednocení a doplnění lišt), lze ponechat, pouze provést kompletní vyčištění.                    |
| Další požadavky na opravu podlah:                                    |   |
| Dezinfekce, oprava spárovací hmoty.                                  |   |
| Stav stropu (omítky, podhledy):                                      | pouze drobné opravy, lokální zapravení do 5%.   |
| Další požadavky na opravu stropů:                                    |   |
| Stav omítek stěn:  | vyhovující omítky k částečné opravě do 15%.   |
| Další požadavky na opravu omítek stěn:                               |   |
| Stav obkladů stěn:   | vyhovující obklady k částečné opravě (vyčištění, přespárování).   |
| Další požadavky na opravu obkladů stěn:                              |   |
| Obklady vydezinfikovat, vyčistit, případně přespárovat               |   |
| Stav malby:  | nutné oškrábání starých maleb, případně stop po zatečení, drobné opravy nerovností, tmelení a následně výmalba. |
| Vytápění místnosti:  | bez topidla.  |
| Osvětlení (svítidla):  | nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.                                |

## KVB96 Kontrola volného bytu

|  |   |
|--|---|
| Stav zásuvek a vypínačů  | provést výměnu koncových prvků, jak zásuvek tak i vypínačů.   |
| Stav interiérových dveří:  | nutná výměna.   |
| Další požadavky ke dveřím v místnosti:                               |   |
| Stávající zárubně zachovat - opravit a natřít                        |   |
| Stav oken:   | místnost bez oken.  |
| Odvětrání:   | bez větrání, bude provedeno nucené odvětrání.   |
| Stav vlhkosti v místnosti:   | místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.   |
| Jiné doplňující informace k místnosti:                               |   |
| Do koupelny doplnit elektrický otopný koupelnový žebřík.             |   |
| 3 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti) |   |
| Číslo místnosti  | 003   |
| Účel místnosti   | Kuchyň  |
| Druh nášlapné vrstvy podlahy:  | dlažba.   |
| Stav nášlapné vrstvy podlahy   | drobné závady (sjednocení a doplnění lišt), lze ponechat, pouze provést kompletní vyčištění.                    |
| Další požadavky na opravu podlah:                                    |   |
| Dezinfekce, oprava spárovací hmoty                                   |   |
| Stav stropu (omítky, podhledy):                                      | pouze drobné opravy, lokální zapravení do 5%.   |
| Další požadavky na opravu stropů:                                    |   |
| Stav omítek stěn:  | vyhovující omítky k částečné opravě do 30%.   |
| Další požadavky na opravu omítek stěn:                               |   |
| Stav obkladů stěn:   | obklady v místnosti odstranit bez náhrady, nově zde nebudou.  |
| Další požadavky na opravu obkladů stěn:                              |   |
| Stav malby:  | nutné oškrábání starých maleb, případně stop po zatečení, drobné opravy nerovností, tmelení a následně výmalba. |
| Vytápění místnosti:  | lokální el. přímotop.   |
| Osvětlení (svítidla):  | nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.                                |
| Stav zásuvek a vypínačů  | provést výměnu koncových prvků, jak zásuvek tak i vypínačů.   |
| Stav interiérových dveří:  | nutná výměna.   |
| Další požadavky ke dveřím v místnosti:                               |   |
| Stávající zárubně zachovat - opravit a natřít                        |   |
| Stav oken:   | nevyhovující, zhotovitel provede kompletní repasi.  |
| Odvětrání:   | oknem, bude zachováno.  |
| Stav vlhkosti v místnosti:   | místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.   |
| Jiné doplňující informace k místnosti:                               |   |
| V případě nefunkčnosti el. přímotopu pod oknem - dodat nový          |   |
| 4 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti) |   |
| Číslo místnosti  | 004   |

## KVB96 Kontrola volného bytu

|   |   |
|---|---|
| Účel místnosti                                | Pokoj   |
| Druh nášlapné vrstvy podlahy:                 | plovoucí podlaha - lamino.  |
| Stav nášlapné vrstvy podlahy                  | drobné závady (sjednocení a doplnění lišt), lze ponechat, pouze provést kompletní vyčištění.                    |
| Další požadavky na opravu podlah:             |   |
| Dezinfekce podlahy a kompletní vyčištění.     |   |
| Stav stropu (omítky, podhledy):               | pouze drobné opravy, lokální zapravení do 5%.   |
| Další požadavky na opravu stropů:             |   |
| Stav omítek stěn:                             | vyhovující omítky k částečné opravě do 30%.   |
| Další požadavky na opravu omítek stěn:        |   |
| Stav obkladů stěn:                            | obklady v místnosti nejsou a nebudou se zřizovat.   |
| Další požadavky na opravu obkladů stěn:       |   |
| Stav malby:                                   | nutné oškrábání starých maleb, případně stop po zatečení, drobné opravy nerovností, tmelení a následně výmalba. |
| Vytápění místnosti:                           | lokální plynové (vačky).  |
| Osvětlení (svítidla):                         | nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.                                |
| Stav zásuvek a vypínačů                       | provést výměnu koncových prvků, jak zásuvek tak i vypínačů.   |
| Stav interiérových dveří:                     | nutná výměna.   |
| Další požadavky ke dveřím v místnosti:        |   |
| Stávající zárubně zachovat - opravit a natřít |   |
| Stav oken:                                    | nevyhovující, zhotovitel provede kompletní repasi.  |
| Odvětrání:                                    | oknem, bude zachováno.  |
| Stav vlhkosti v místnosti:                    | místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.   |

### Jiné doplňující informace k místnosti:

Rozbité zasklení u jednoho okna - nutné přesklení. Plynový přímotop nahradit el. přímotopem.

### Popis oprav v bytě:

Dále jsou uvedeny požadavky na opravy ze strany objednatele. Předpokládá se, že před zahájením stavebních prací bude provedena ze strany zhotovitele prohlídka, průzkum a PŘESNÉ zaměření bytu (podklady od dodavatele jsou z pohledu výměr pouze orientační). Zhotovitel si musí zajistit veškerá potřebná povolení pro vjezd a parkování. Dále zhotovitel zajistí veškerá potřebná odborná posouzení, výpočty, výrobní dokumentace, pokud bude pro realizaci nutná. Zhotovitel zajišťuje po dokončení dokumentaci skutečného provedení díla, fotodokumentaci z průběhu díla, revize, odborné zkoušky, geodetické zaměření bytu dle požadavků objednatele. Před předáním hotového díla bude proveden důkladný a velmi pečlivý závěrečný úklid všech místností bytu včetně umytí oken z venkovní i vnitřní strany tak, aby byl byt připraven k okamžitému předání nájemci do užívání.

### Další doplňující požadavky:

#### Požadavky na řešení vlhkosti

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Řešení vlhkosti: | v bytě nejsou projevy vlhkosti. |
|------------------|---------------------------------|

V bytě nebyly nalezeny žádné projevy vlhkosti. Při realizaci oprav a mokrych procesů se doporučuje zajistit důsledné větrání ať už přirozené nebo nucené. V chladnějších měsících pak používat průmyslové odvlhčovače a vytápění. Opravený byt by zhotovitel měl předat zbavený většiny vlhkosti, tak aby se vlhkost v bytě pohybovala max. do 55% při teplotě 20 stupňů Celsia.

### Stropy - omítky a podhledy



## KVB96 Kontrola volného bytu

V případě požadavku na opravu omítek dle požadavků pro jednotlivé místnosti (viz popis místností výše) bude provedena oprava poškozených částí omítek nebo jejich doplnění v požadovaném rozsahu a následně 100% nového šuku. Je požadována rovinnost dle obchodních podmínek.

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Popis provedení SDK podhledu: | NE SKD v bytě nebude prováděn budou řešeny původní konstrukce. |
|-------------------------------|--|

V bytě se nebudou zřizovat SDK podhledy (případně pouze v jejich části viz níže) jelikož stávající podhledy stropů je možné zachovat. Bližší popis řešení podhledu je uveden níže.

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Požadavky na řešení stávajících podhledů. |                                       |
| Rozsah SDK podhledu:                      | SDK podhled NEBUDE v bytě realizován. |

Další požadavky na stropy a podhledy:

### Stěny - omítky, malby a obklady:

Rozsah pro opravy je stanoven pro každou místnost v popisu výše. Dále jsou uvedeny požadavky na standard oprav.

Staré a nové omítky budou napojeny tak, aby nedocházelo k "vypraskání" spoje. Povrch všech stěn pak bude sjednocen provedením nové štukové vrstvy po celé ploše. Ze stěn budou před opravou odstraněny veškeré skoby, hmoždinky, háčky a podobně. 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 různé velké mezery pro dodatečné dotmelení.

V případě, že se bude provádět oprava jádrových omítek v jakémkoliv rozsahu vždy pro danou místnost počítáme s následným provedením nového šuku ve 100% plochy dané místnosti, aby se docílilo jednotné ucelené plochy. Nové šuky se nebudou provádět pouze v místnostech, kde budou nové obklady až k SDK podhledu a tam, kde jsou stávající omítky bez závad a je plánována pouze nová výmalba (a nebude se zasahovat do stěn kvůli rozvodům).

Výmalbu provést dříve než se provede osazení radiátorů.

Výmalba bude bílá z malířské směsi. Malířské práce budou zahrnovat rovněž oškrábání původních vrstev malby nebo zbytků tapet, přebroušení nových štukových omítek a penetraci. V případech, kde hrozí prostupování skvrn z původních omítek, bude použit systémový podkladní nátěr, který tomu zabráni.

Požadavky na keramické obklady :

Veškeré původní keramické obklady určené k odstranění vybourat, keramické obklady do koupelny a WC navrhnout nové. Zhotovitel musí počítat s cenou obkladů, která umožní objednateli předložit min. 10 různých vzorků (ne jenom různé barvy jednoho typu obkladu) na výběr.

Dekor i kladečský výkres bude schválen investorem, zhotovitel za tímto účelem zajistí vizualizaci koupelny vč. rozmístění zařízení předmětů v koupelnovém studiu. Koupelna i WC budou mít obklady do výšky SDK podhledu, tedy bez přechodů obklad omítky (v případě, že místnost nemá SDK podhled tak bude výška obkladů 2,1m). Všechny vnitřní rohy a spoje mezi ker. obkladem a zařizovacím předmětem budou zasilikonovány (transparentním silikonem). U rohových spojů obkladů budou použity nerezové lišty.

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.

Doplnit svislou hydroizolační vrstvu za sprchový kout či vanu.

Další požadavky k řešení stěn:

### Popis oprav podlah:

Přechody mezi různými materiály budou opatřeny přechodovou lištou. V celém bytě bude design přechodových lišt sjednocen. Osadit zárážky dveří nebo nárazníky na kliky. U keramické dlažby a vinylové podlahy z dílců navrhnout náhradní dílce v případě budoucích oprav. Podklad pod nášlapné vrstvy bude upraven dle požadavků výrobce dodávaného materiálu.

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Podlahy - standard výšek a rovinnosti | Podlahy v celém bytě zachovat ve stávající výškové úrovni, pouze oprava/výměna nášlapných vrstev. |
|---------------------------------------|---|

Bude provedena výměna nášlapných vrstev podlah bez výměny celé skladby. Jedná se o ekonomické řešení, které urychlí opravu bytu. Počítá se však s případným nezbytným vyrovnáním podkladu pro novou nášlapnou vrstvu.

Požadavky na typ nášlapné vrstvy jsou uvedeny pro každou místnost samostatně.

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| Nové nášlapné vrstvy bez nové skladby podlahy: | dlažba na stávající skladbu podlahy. |
|--|--------------------------------------|

Položení nové dlažby na stávající podklad předpokládá výměnu za stávající poškozenou dlažbu, kterou bude nutné odstranit. Po odstranění předchozích vrstev se provede vyspravení a vyrovnání podkladu pro lepení nové vrstvy obkladů.

Nová keramická podlahová krytina o min. rozměrech 30cm x 30cm (popř. 40cm x 40cm a větší) a min. tl. 8 mm – protiskluznost R9, ořezuvzdornost PEI 3. V koupelně a na WC doplnit hydroizolaci podlahy. Dekor dlažby vybere objednatel dle předložených vzorků. Zhotovitel musí počítat s takovou cenovou



## KVB96 Kontrola volného bytu

relací, aby mohl objednateli nabídnout výběr min. 10 různých dekorů (za dekor se nepovažuje jiná barva stejného dekoru).

### Další požadavky na opravu podlah:

Stávající dlažba bude zachována - nebude se pokládat nová dlažba na stávající skladbu podlahy. Stávající podlahy budou vydezinfikovány.

### Plynoinstalace

#### Stav plynoinstalace v bytě:

Rozvod plynu v bytě veden, ale bude zrušen.

#### Plynoměrová skříň:

Vyhovující.

#### Další požadavky k řešení plynoinstalace.

Rozvody plynu budou v bytě zrušeny a plyn bude zaslepen.

### Popis opravy elektroinstalace:

#### Rozsah opravy elektroinstalace (silnoproud):

drobné závady na koncových prvcích.

Stávající elektroinstalace je po celkové opravě, jsou jen drobné závady na koncových prvcích po užívání. Poškozené koncové prvky (vypínače, zásuvky, světla apod.) budou designově sjednoceny a poškozené vyměněny. Bude provedena revize a případně po revizní opravě.

### Slaboproud

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). Provéřit funkčnost rozvodů STA. Pokud je rozvod STA nefunkční, propojený mezi byty, nebo chybí úplně, bude proveden nový (1x AV-TV zásuvka/pokoj). K protažení koaxiálního kabelu do bytu budou využity chráničky s datovými kabely. Domovní telefon bude dodán nový, bude osazen a zprovozněn.

### Popis opravy vytápění:

#### Rozsah opravy vytápění:

stávající topidla budou odstraněna a budou zřízena lokální elektrické přímotopy v každé místnosti.

S ohledem na ekonomické řešení z pohledu pořizovacích nákladů na opravy a jejich urychlení budou do obytných místností, kuchyně, koupelny, zádveří umístěny elektrické přímotopy zavěšené na zdi, které budou připojeny na zásuvkové okruhy pomocí zásuvkové vydlice.

Toto musí být zohledněno v řešení elektroinstalace z pohledu jištění a dostatečné kapacity.

Přímotop musí být min. 500W s vestavěným programovatelným termostatem s LCD displejem a polovodičovým bezhlučným spínáním. Dále se samostatným vypínačem pro trvalé vypnutí.

### Popis opravy ZTI a VZT (vodoinstalace, odpady, odvětrání):

V bytě jsou osazeny nové vodoměry pro studenou a teplou vodu opatřené modulem pro dálkový odečet v síti LoRaWAN s nastaveným denním odečtem a externí anténou, která v bytě zůstane. Vodoměry je v případě potřeby možné demontovat a opětovně namontovat na jiné místo (nový jednotný přívod pro byt). Prostor pro vodoměry musí být přístupný i po montáži kuchyňské linky, dostatečně velký, umožňující jejich pohodlnou výměnu.

VZT - nově zřídit odvětrání varné desky v kuchyňské lince, koupelny a WC. Nucené větrání koupelny a WC – tiché (max. 36dB), časový doběh + hydrostat, prověřit vyvedení do světlíku nebo do komína. V krajním případě do dvorní fasády. Odvětrání kuchyně – preferujeme digestoř s odtahem z místnosti, nebude-li to možné, pak volit recirkulační digestoř.

#### Popis opravy ZTI:

stávající rozvody jsou po kompletní opravě, budou zachovány.

Stávající rozvody vody a odpadů jsou po opravě a budou zachovány. Bude provedeno vyčištění či výměna zařizovacích předmětů dle stanoveného rozsahu.

#### Rozsah oprav/výměny zařizovacích předmětů:

V koupelně budou vyměněny všechny stávající zařizovací za nové stejného typu. Včetně kotle.

### Popis opravy omítek/podhledů stropů:

Dle stavu omítek/podhledů v jednotlivých místnostech se bude při opravách postupovat pro každou místnost individuálně, dle výše zjištěných stavů. Níže jsou blíže popsány postupy pro jednotlivé druhy postupů:

#### Popis opravy omítek/podhledu stropů:

nutné opravy do 30%.

### Popis opravy oken.

Dle stavu oken v jednotlivých místnostech se bude při opravách postupovat pro každou místnost individuálně, dle výše zjištěných stavů. Níže jsou blíže popsány postupy pro jednotlivé druhy postupů:

## KVB96 Kontrola volného bytu

|   |   |
|---|---|
| Popis opravy oken:  | nevyhovující zhotovitel provede částečnou repasi. |
| Částečná repase obnáší seřízení stávajícího kování, případně doplnění chybějících částí. Provedené očištění, obroušení a nových nátěrů, doplnění těsnění. Bližší specifikace rozsahu částečné repase je uvedena dále.   |   |
| Další požadavky na částečnou repasi (upřesnění dotčených částí):  |   |
| Jedno okno je vysklené, bude nutné jej přesklít. U oken chybí kličky.   |   |
|    |   |
| 1 - 24. úno 2025, 11:47   |   |
| Popis opravy, výměny dveří  |   |
| Kování v celém bytě sjednotit. Povrchová úprava – nerez matná, mosaz - kování dělené (rozetové). Vyhybat se hliníkovému a plastovému kování. Do koupelny a na WC – sada WC. Sjednocení kování může mít výjimku pouze v případě specifických požadavků památek.  |   |
| Popis opravy interiérových dveří:   | výměna dveří.                                     |
| <p>Nové interiérové dveře budou výškově sjednoceny. Otvory po původních výplních tak budou upraveny na požadovanou výšku, výška bude vymezena novým systémovým překladem a nadezdívka bude provedena z pórobetonových tvárnic. Nové interiérové dveře budou s obložkou, obložky budou při styku se stěnou zpravené akrylátem v barvě malby stěny.</p> <p>Dveře budou dodány dle typu místností (obytné místnosti (pokoj a kuchyň) – částečně prosklené ze 2/3 z matného/neprůhledného skla; koupelna/WC – plně bez prosklení).</p> <p>Dveřní výplň požadujeme minimálně děrovanou/odlehčenou dřevotřísku DTD (ne voštinu), povrchová úprava CPL – lamino. Dekor dveří je nutné odsouhlasit objednatel (předpokládá se výběr z dekorů napodobujících dřevo - dub, ořech, olše, javor).</p> <p>Kování v celém bytě u nových dveří sjednotit. Povrchová úprava – nerez matná. Vyhybat se hliníkovému a plastovému kování. Do koupelny a na WC – sada WC.</p> |   |
| Požadovaný rozměr dveří   | 600/1970, 800/1970                                |
| Typ provedení:  | provedení viditelné panty (3ks), polodrážka.      |
| Typ provedení dveří:  | viditelné panty (3ks), polodrážka.                |
| Jiné požadavky na dveře:  |   |
| Konstrukce mimo byt (balkon, lodžie, terasa)  |   |
| Konstrukce mimo byt (lodžie, balkon, terasa)  | K bytu nenáleží balkon, lodžie ani terasa.        |
| Stávající dispozice bytu  |   |
| Dispozice bytu označuje počet obytných místností a zda má byt kuchyňský kout v jedné z obytných místností nebo samostatnou kuchyň.  |   |
| Stávající dispozice bytu  | 1+1   |
| Jiný typ dispozice:   |   |
| Plánovaná dispozice bytu  |   |
| Požadovaný budoucí stav po opravě bytu.   |   |
| Požadovaný stav dispozice:  | Zachovat stávající dispozici bytu.                |
| Ostatní požadavky na opravu bytu:   |   |

# KVB96 Kontrola volného bytu

|   |   |
|---|---|
| Ostatní dokumenty.  |   |
| Složitost dopravy materiálu na stavbu:  | ztížená náročnost (bez použití výtahu, s náročným přístupem do bytu ve vyšších patrech nebo ve vzdálenějším traktu domu).   |
| Měřicí zařízení:  |   |
| Byt bude vybaven min. 2 ks přenosných čidel měřících vlhkost a teplotu s uvedením min. a max. naměřených hodnot a s grafickým vyhodnocením stavu vlhkosti. Čidla budou sloužit pro potřeby budoucích uživatelů, aby bylo patrné, že je nutné v bytě dostatečně topit a větrat. Čidla budou napájena vyměnitelnými bateriemi bez nutnosti odborné instalace.   |   |
| Požadavky na demontáže vybavení:  | kotel., kuchyňská linka., lokální topidla., volně stavěný nábytek police., zařizovací předměty (umyvadla, vany, sprchové kouty, pokud nebudou zachovány)., zařizovací předměty v kuchyni. |
| Další vybavení bytu po opravě:  | Nevybavovat.  |
| Ostatní požadavky na zhotovitele  |   |
| <p>Před zahájením stavebních prací provede zhotovitel prohlídku, průzkum a zaměření bytu.</p> <p>Zařízení staveniště v potřebném rozsahu zajistí kompletně zhotovitel včetně případného záboru veřejného prostranství, oplocení, dopravního značení apod.</p> <p>Odběr vody a elektrické energie pro stavbu musí být měřen. Pro odběr vody je možné využít bytové rozvody opatřené vodoměry. K elektrické energii však byty připojeny nejsou. Zhotovitel buď požádá EG.D o krátkodobé připojení elektřiny na hladině nízkého napětí za účelem provedení stavebních prací. S libovolným dodavatelem uzavře smlouvu o distribuci a dodávce elektřiny. A nechá osadit elektroměr. Nebo použije vlastní certifikovaný staveništní rozvaděč s elektroměrem, který napojí v rozvodně domu (1.PP) na společnou spotřebu.</p> <p>Práce budou probíhat za běžného provozu domu. Zhotovitel je povinen v souladu se smlouvou informovat ostatní nájemce v domě o harmonogramu prací, zejména těch hlučných, které je budou omezovat. A nejen nájemce bytů, ale i nájemce nebytů. Nejlépe vhození informačního letáku do schránek všech nájemců a zároveň vylepení informací u vstupu na nástěnku, případně jiné vhodné místo.</p> <p>Zhotovitel uveřejní v domě mimo jiné informace i telefonický a e-mailový kontakt na odpovědnou osobu, která za opravu bytu zodpovídá.</p> <p>Je zakázáno používat osobní výtahy pro dopravu materiálu nebo vybouraných hmot. Hlučné nebo prašné práce budou prováděny pouze v pracovních dnech mezi 8:00 a 18:00 hod.</p> <p>Po dobu výstavby zajistí zhotovitel úklid společných prostor v celém domě (chodby, schodiště, zábradlí, vstupní dveře do bytů, vypínače, schránky, výtah), tak aby každý den po skončení prací byl dům v běžném užitelném stavu. Úklid musí proběhnout minimálně v následujícím rozsahu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- odklizení hrubých nečistot</li> <li>- mytí 2x mokrou cestou podlahy, schodiště a výtahy</li> <li>- mytí 1x mokrou cestou zábradlí, kliky od dveří, vypínačů, zvonků, schránek.</li> </ul> <p>Veškeré práce a dodávky budou provedeny v souladu s platnou legislativou. Zhotovitel zajistí odbornou spolupráci při podání žádostí o připojení k distribuční soustavě (plyn, elektroinstalace)</p> <p>Práce budou organizovány tak, aby byly tři týdny před termínem dokončení předloženy revizní zprávy k žádostem o dodávku médií a připojení měřidel (plyn, elektroinstalace).</p> |   |
| Požadavky na zhotovitele k předání dokumentace skutečného provedení   |   |
| <p>Zhotovitel nechá být geodeticky zaměřit vynést půdorys nového stavu do dwg. Přesné zaměření se provádí z důvodu přesného stanovení podlahové a užitné plochy bytu po opravě. U výpočtu podlahové plochy je nutné 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.</p> <p>Stanovení podlahové plochy:</p> <p>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.</p>  |   |

## KVB96 Kontrola volného bytu

Stanovení užitné plochy bytu:

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 se 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.

Dokumentaci skutečného provedení bude Zhotovitel odevzdávat pouze v Elektronické verzi takto:

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) (technické listy, revize, návody na užívání a údržbu atd.)

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\_techicka\_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\_techicka\_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

### Finální kontrola

Schválil: Martin Štěrba, OISBD\_Brno-střed, 25. bře 2025, 08:30

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| Budoucí cenová kategorie bytu po opravě:                         | I. cenová kategorie (nejnižší) |
| Stav schvalování dokumentu:                                      | Schváleno                      |
| Poznámky:  |                                |
| Částečná oprava bytu   |                                |
| Odhad nákladů na opravy  |                                |
| Odhad vychází z průměrných cen obdobných oprav bytů v minulosti. |                                |
| Odhadovaná hodnota oprav:  | 250 000                        |
| Požadovaná lhůta na opravu bytu (v týdnech):                     | 16                             |
| Orientační užitná plocha:  | 60                             |





1 - 24. úno 2025, 11:52



2 - 24. úno 2025, 11:52





3 - 24. úno 2025, 11:53



4 - 24. úno 2025, 11:53





5 - 24. úno 2025, 11:53



6 - 24. úno 2025, 11:54



7 - 24. úno 2025, 11:54





1 - 25. úno 2025, 11:17





2 - 25. úno 2025, 11:18



3 - 25. úno 2025, 11:18



4 - 25. úno 2025, 11:19



1 - 24. úno 2025, 11:55

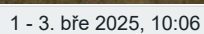




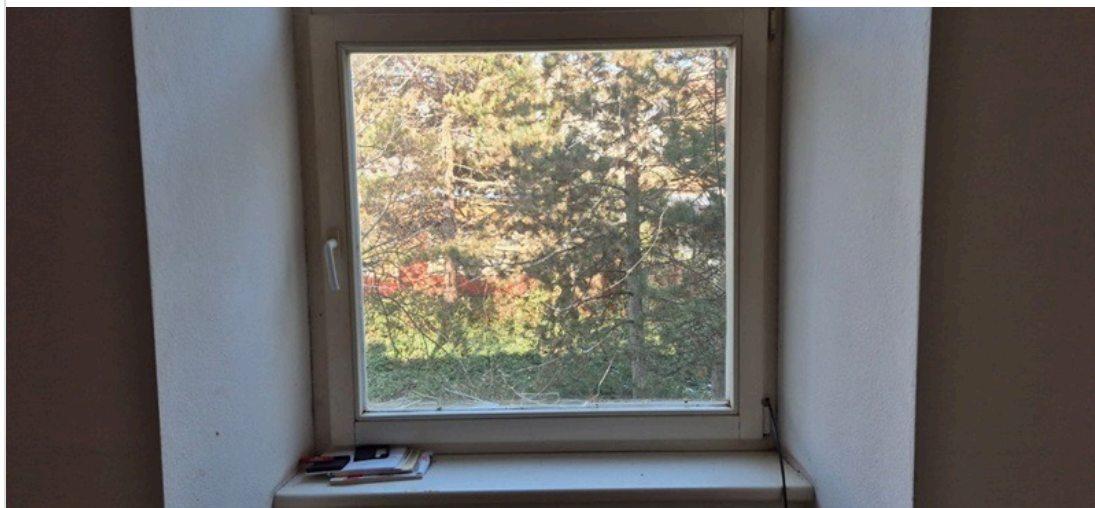
2 - 24. úno 2025, 11:57



3 - 24. úno 2025, 11:57







1 - 24. úno 2025, 11:47

Dalux Field

Vytištěno 25. bře 2025, 08:32  
Martin Štěrbá