

KVB169 Kontrola volného bytu

Projekt	Brno-Střed_SANDBOX	Pracovní balíček	Kontrola volného bytu - Sláma
Č. projektu	001	Hold point	Finální kontrola
		Vytvořil uživatel	Martin Štěrba
		Vytvořeno	12. úno 2025, 12:21
		Upravit uživatel	Martin Štěrba
		Upraveno	24. bře 2025, 17:08
		Stav	Dokončeno

Identifikace volného bytu a pověření osoby ke kontrole

Schválil: Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 12. úno 2025, 12:21

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	12-02-2025
Adresa domu	
Dvořákova 3	
Číslo volného bytu	
5	
Pracovník pověřený fyzickou kontrolou bytu	Radim Sláma (OISBD_Brno-střed)
Rozsah možné cenové kategorie pro daný objekt:	2. - 4. cenová kategorie

Fyzická kontrola technického stavu

Schválil: Radim Sláma, OISBD_Brno-střed, 20. úno 2025, 12:02

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):

<https://kuula.co/share/collection/7bKcS?logo=1&info=0&fs=1&vr=1&sd=1&initload=0&thumbs=1>

Foto stávajícího stavu	
Parkovací stání pro stavbu:	Před domem - zhotovitel si musí vyřídít zábor.
Trakt domu, ve kterém je umístěn byt:	dům není rozdělen na více objektů.
Stav elektroměrových rozvaděčů ve společných prostorech domu:	jsou zánovní.



1 - 17. úno 2025, 16:06

Výtah v domě (k bytu):	NE
Podlaží ve kterém se nachází byt:	3.NP
Byt je přístupný bezbariérově:	NE.

KVB169 Kontrola volného bytu

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.

Zachovalý, nutné drobné opravy.

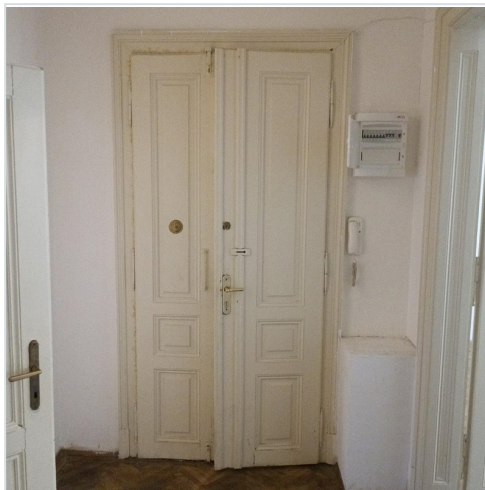
Technický stav vstupu do bytu:

Vstup do bytu:

historické v zachovalém stavu
vhodné pro repas.



1 - 17. úno 2025, 15:39



2 - 17. úno 2025, 15:39

Repase dveří a zárubní vždy probíhá s maximální snahou o zachování historických prvků. Cílem je kvalitní obnova historických dveří při zachování členění dveří, původního historického zasklení a kování. V rámci repase bude nutné vysadit křídlo/křídla dveří, které budou repasovány v truhlářské dílně, aby bylo docíleno maximální možné kvality obnovy. Budou doplněny chybějící nebo poškozené prvky. Odstranění starých nátěrů, přetmelení, vybroušení. Povrchová úprava bude provedena vícevrstevným lakováním syntetickými barvami s provedením kvalitního základu (barevnost bude konzultována s objednatelem). Barvy a případný lak musí být nanášen takovým způsobem, aby bylo dosaženo kvalitního krytí, barevného sjednocení celých zárubní. Nejsou přípustné, žádné barevné skvrny, či šmouhy, stejně jako stopy po nanášení barev či laků (tahy štětcem).

Další požadavky:

Zárubně vstupních dveří:

nutná repase.

Repase zárubní vždy probíhá s maximální snahou o zachování historických prvků. Cílem je kvalitní obnova historických dveří a zárubní jako celku. Budou doplněny chybějící nebo poškozené prvky. Odstranění starých nátěrů, přetmelení, vybroušení. Povrchová úprava bude provedena vícevrstevným lakováním syntetickými barvami s provedením kvalitního základu (barevnost bude konzultována s objednatelem). Barvy a případný lak musí být nanášen takovým způsobem, aby bylo dosaženo kvalitního krytí, barevného sjednocení celých zárubní. Nejsou přípustné, žádné barevné skvrny, či šmouhy, stejně jako stopy po nanášení barev či laků (tahy štětcem).

Další požadavky na budoucí stav dveří:

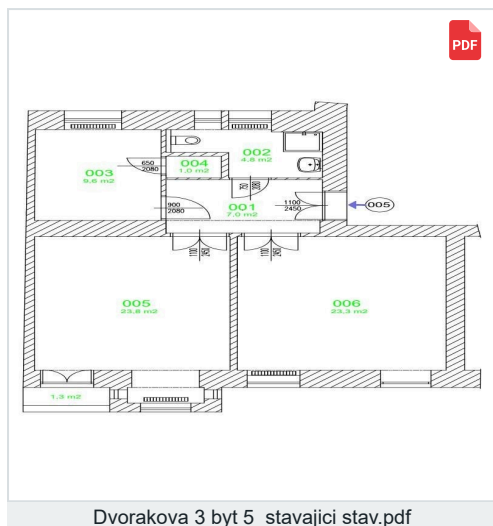
Místnosti v bytě, účel a stávající technický stav

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:

KVB169 Kontrola volného bytu



Dvorakova 3 byt 5 _stavajici stav.pdf

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

Číslo místnosti	001
Účel místnosti	Zádveří
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dřevěné vlysy.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nevyhovující nášlapná vrstva určená k výměně - nová bude celá skladba podlahy nášlapná vrstva bude z vinylu.
Další požadavky na opravu podlah:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
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:	po celkové opravě omítek provést novou výmalbu.
Vytápění místnosti:	bez topidla.
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.
Stav zásuvek a vypínačů	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	místnost bez oken.
Odvětrání:	bez větrání, bude ponechán tento stav.
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	

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

Číslo místnosti	002
Účel místnosti	Koupelna
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dlažba.

KVB169 Kontrola volného bytu

Stav nášlapné vrstvy podlahy	nevyhovující nášlapná vrstva určená k výměně - nová bude celá skladba podlahy nášlapná vrstva bude z dlažby.
Další požadavky na opravu podlah:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	nevyhovující omítky k celkové opravě ze 100%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	nevyhovující obklady k celkové výměně, dle nových požadavků.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Stav malby:	nutná pouze nová výmalba (zapravení drobných děr od hmoždinek apod.).
Vytápění místnosti:	centrální vytápění (radiátor, kotelna pro celý dům).
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.
Stav zásuvek a vypínačů	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
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:	
Koupelna s WC	
3 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	003
Účel místnosti	Kuchyň
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	PVC.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nevyhovující nášlapná vrstva určená k výměně - nová bude celá skladba podlahy nášlapná vrstva bude z vinylu.
Další požadavky na opravu podlah:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 15%.
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:	po celkové opravě omítek provést novou výmalbu.

KVB169 Kontrola volného bytu

Vytápění místnosti:	centrální vytápění (radiátor, kotelna pro celý dům).
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.
Stav zásuvek a vypínačů	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
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:	
4 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	004
Účel místnosti	Komora
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	PVC.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nevyhovující nášlapná vrstva určená k výměně - nová bude celá skladba podlahy nášlapná vrstva bude z vinylu.
Další požadavky na opravu podlah:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
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:	po celkové opravě omítek provést novou výmalbu.
Vytápění místnosti:	bez topidla.
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.
Stav zásuvek a vypínačů	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	místnost bez oken.
Odvětrání:	bez větrání, bude ponechán tento stav.
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
5 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	005
Účel místnosti	Pokoj

KVB169 Kontrola volného bytu

Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dřevěné vlysy.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nevyhovující nášlapná vrstva určená k výměně - nová bude celá skladba podlahy nášlapná vrstva bude z vinylu.
Další požadavky na opravu podlah:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
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:	po celkové opravě omítek provést novou výmalbu.
Vytápění místnosti:	centrální vytápění (radiátor, kotelna pro celý dům).
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.
Stav zásuvek a vypínačů	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
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:	
6 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	006
Účel místnosti	Pokoj
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dřevěné vlysy.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nevyhovující nášlapná vrstva určená k výměně - nová bude celá skladba podlahy nášlapná vrstva bude z vinylu.
Další požadavky na opravu podlah:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
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:	po celkové opravě omítek provést novou výmalbu.

KVB169 Kontrola volného bytu

Vytápění místnosti:	centrální vytápění (radiátor, kotelna pro celý dům).
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.
Stav zásuvek a vypínačů	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
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:	

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

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 štuky. Je požadována rovinnost dle obchodních podmínek.

Popis provedení SDK podhledu:	ANO SDK bude v bytě prováděn ve všech místnostech.
-------------------------------	--

V případě, kdy je stávající podhled stropu odstraňován a následně nahrazen nebo stávající strop doplněn o sádkokartonový (SDK) podhled bude postupováno následovně:
V případě, že bude SDK zřizován ve všech nebo navazujících místnostech bude sjednocena jejich výška (konečná výška bude stanovena po dohodě s objednatelem). U stropů vyšších než 2,9m je nutné již uvažovat o variantě zavěšeného SDK podhledu.
Vždy bude použit ucelený systém od výrobce, kterého zvolí zhotovitel. Bez souhlasu TDS není možné systémy kombinovat.
SDK podhled bude po celém obvodu ukotven do stěn, profily budou od stěny odděleny akustickou páskou. SDK bude ve skladbě vždy doplněn o parozábranu a u konstrukcí, kde jsou tepelné mosty nebo konstrukce oddělující místnosti od nevytápěných prostor (střecha, půda, terasa, průjezd, sklep aj.) budou doplněny o tepelnou izolaci z minerální vaty v tl. min. 180mm.
V běžném použití budou použity SDK desky tl. 12,5mm bez zvýšených požadavků na požární bezpečnost či odolnost proti vlhkosti.
V koupelně a v kuchyni budou vždy použity desky se zvýšenou odolností proti vlhkosti.

V případě, že bude SDK podhled umístěn tam, kde jsou viditelné nosné prvky konstrukce stropu (bez původního záklopu), budou použity desky se zvýšenou požární odolností.

Spáry budou tmeleny a bude vždy použita výztužná páska dle požadavků výrobce použitého systému. Do spáry mezi podhledem a okolními stěnami se nalepí samolepicí kluzná páska a následně se spára vyplní tmelem dle požadavků dodavatele systému.
SDK podhled bude doplněn o nutné revizní otvory.
Finální provedení bude přebroušeno a nanesen penetrační nátěr pro přípravu malby.

Další doplňující požadavky na SDK:

KVB169 Kontrola volného bytu

Rozsah SDK podhledu:	celý byt bude mít nový SDK podhled.
Další požadavky na stropy a podhledy:	
<p>Stěny - omítky, malby a obklady:</p> <p>Rozsah pro opravy je stanoven pro každou místnost v popisu výše. Dále jsou uvedeny požadavky na standard oprav.</p> <p>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.</p> <p>V případě, že se bude provádět oprava jádrových omítek v jakémkoliv rozsahu vždy pro danou místnost počítáme s následným provedením nového štku ve 100% plochy dané místnosti, aby se docílilo jednotné ucelené plochy. Nové štuky 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).</p> <p>Výmalbu provést dříve než se provede osazení radiátorů.</p> <p>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 zabrání.</p> <p>Požadavky na keramické obklady :</p> <p>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.</p> <p>Dekor i kladečský výkres bude schválen investorem, zhotovitel za tímto účelem zajistí vizualizaci koupelny vč. rozmístění zařizovacích 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 zasílikonovány (transparentním silikonem). U rohových spojů obkladů budou použity nerezové lišty.</p> <p>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.</p> <p>Doplnit svislou hydroizolační vrstvu za sprchový kout či vanu.</p>	
Další požadavky k řešení stěn:	
<p>Popis oprav podlah:</p> <p>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.</p>	
Podlahy - standard výšek a rovinnosti	Podlahy v celém bytě srovnat do jedné výškové úrovně.
<p>Podlahy v celém bytě srovnat do jedné výškové úrovně, upravit výšku podlahy, aby bylo umožněno otevírání stávajících dveří a navrhnout nové skladby podlah. Řešit provedení kročejových izolací s ohledem na umístění bytu a prostorové možnosti konstrukce. Přípustná tolerance rovinnosti podlah na 2 m je ± 2 mm (ČSN 74 4505 – místnosti pro pobyt osob).</p> <p>Ve všech místnostech ke kompletní výměně podlahy bude odstraněna stávající nášlapná vrstva včetně skladby podlahy až na stávající nosnou konstrukci stropu. Nová skladba podlahy bude uzpůsobena technickým požadavkům výrobce pro uložení finální nášlapné vrstvy.</p> <p>Nové podkladní vrstvy realizovat 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 dostatečnou tepelnou izolaci.</p> <p>Při odstraňování stávajících vrstev a původní skladby podlah počítat s nutností odstranit staré betonové mazaniny, násypy (obvykle škvára), prkenné podlahy uložené v násypu na polštářích apod.</p> <p>Dorovnávání nových skladeb se bude provádět obvykle s lehkého nebořavého materiálu (např. keramzit/liapor apod.).</p>	
Nová podlaha při výměně skladby podkladu:	nová skladba podlahy + dlažba, nová skladba podlahy + vinyl
<p>Podlahová krytina z vinylu (dle výběru investora) - třída zátěže 23-32, odolnost proti poškrábání MSR B1. 100 % vodotěsnost, tloušťka nášlapné vrstvy min. 0,4 mm. Kročejový útlum min. 16 dB, protiskluznost min. R9. Originální soklové lišty z vinylu vyrobené přímo z podlahoviny.</p> <p>Dekor dle výběru investora (předpokládá se výběr z několika druhů imitace dřeva).</p>	

KVB169 Kontrola volného bytu

Druh vinyly:	plovoucí vinylové podlaha s integrovanou akustickou podložkou (click).
<p>Nová keramická podlahová krytina o min. rozměrech 30cm x 30cm (popř. 40cm x 40cm, 30x40, a větší) a min. tl. 8 mm – protiskluznost R9, otěruvzdornost PEI 3. V koupelně a na WC doplnit hydroizolaci podlahy. Dekor dlažby vybere objednatel dle předložených vzorků. Zhotovitel musí počítat s takovou cenovou relací, aby mohl objednateli nabídnout výběr min. 10 různých dekorů (za dekor se nepovažuje jiná barva stejného dekoru).</p>	
Další požadavky:	
Plynoinstalace	
Stav plynoinstalace v bytě:	Byt není připojen na plynoinstalaci.
Plynoměrová skříň:	Není. Byt nemá přívod plynu.
Další požadavky k řešení plynoinstalace.	
Popis opravy elektroinstalace:	
Rozsah opravy elektroinstalace (silnoproud):	nutná kompletní oprava elektroinstalace.
<p>Bude provedena kompletně nová elektroinstalace v bytě, včetně všech koncových prvků (vypínače, zásuvky, světla, jištění atd.). Silnoproudé rozvody, zásuvkové i světelné obvody budou nové. Budou zřízeny přívody pro vytápění, nucené větrání dle požadavků stanovených u ostatních profesí. Po opravě bytu bude mít byt vyhovující přívod do bytu z elektroměrové skříně s kapacitou pro 3 fázové napojení.</p> <p>Součástí dodávky budou i LED svítidla zapuštěná do podhledů.</p> <p>Požadované parametry:</p> <p>Příkon stanovit na základě výpočtu na plochu místnosti:.....≥ 18 W Barevná teplota 3000 - 4000 K (dle výběru investora). Světelný tok ≥ 1300 - 1500 lm Vyzařovací úhel ≥ 100° Počet svítidel: Pokoje..... 2 kus Pokoj s kuch. koutem.....3 kusy (1 kus nad kuchyňskou linkou) Koupelna 1 kus WC 1 kus Chodba 3 kus</p> <p>V místnostech se dvěma svítidly budou osazeny dvojité vypínače umožňující rozsvícení každého svítidla zvlášť. Rozmístění vypínačů bude provedeno podle běžných zvyklostí u dveří do místností. Rozmístění zásuvek bude navrženo takto:</p> <p>Kuchyňský kout 9 kusů celkem pod linkou 4x jednozásuvka nad linkou 3x dvojjásuvka Obývací pokoj 4x dvojjásuvka Pokoj 4x dvojjásuvka Chodba pod 20 m² 2x dvojjásuvka Chodba nad 20 m² 3x dvojjásuvka Koupelna – ... 1x dvojjásuvka, 1x dvojjásuvka pro pračku a sušičku, 1x dvojjávpínač pro světlo a ventilátor</p> <p>Vypínače a zásuvky u elektroinstalace a světla budou v barvě bílé.</p> <p>V kuchyni bude proveden rozvod umožňující i montáž elektrického sporáku s indukční varnou deskou jako alternativy ke sporáku kombinovanému, zapojení myčky, digestoře (vyvést zásuvku v místě pro horní skříňku dle požadavku objednatele), lednice s mrazákem, mikrovlnné trouby, ostatních běžných kuchyňských spotřebičů, a osvětlení linky. Odpovídajícím způsobem bude doplněn bytový rozvaděč. V kuchyni jsou uvažovány linky se zadní obkladovou deskou. Vývody kabelů pro horní zásuvky a vypínače tedy musí mít dostatečnou rezervu, umožňující vysunutí na tuto desku. Revizní zpráva bude vystavena pro celý byt, bytový rozvaděč i přívod od elektroměrového rozvaděče na chodbě. Revize by měla být objednateli dodána min. 4 týdny před termínem dokončení stavby s ohledem na nutnost požádat distributora o připojení bytu či provedení změn na hlavním jističi.</p> <p>V chodbě bude na stropě umístěn autonomní požární hlásič.</p> <p>Osazované koncové prvky musí být před osazením vzorkovány a odsouhlaseny TDS</p>	
Další doplňující požadavky:	
Vytápění elektřinou:	NE
Dalux Field	

KVB169 Kontrola volného bytu

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). Prověřit 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 bez závad, budou provedeny nové nátěry radiátorů a trubek.

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 staré nebo jen částečně opravené, budou tedy kompletně odstraněny a provedeny nově.

Budou vybourány stávající zařizovací předměty a kompletně vyměněny všechny rozvody odpadů a vody, včetně stoupaček v bytě na výšku celého podlaží. Bude použito potrubí se sníženou hlučností. Stoupační potrubí budou napojena v podlaží a stropní konstrukci tak, aby nebylo nutné při budoucích opravách ostatních bytů zasahovat do těchto opravených bytů. V koupelně (případně v technické místnosti) zřízen vývod pro připojení pračky a v kuchyni vývod pro připojení myčky (rohový ventil na studené vodě + podomítkový sifon). Veškeré rozvody budou vedeny ve zdi. Vývody u kuchyňské linky musí být zpřístupněny (nejlépe pod dřezem, popř. za šuplíkem – nesmí být za spotřebiči).

Osazení zařizovacích předmětů bude provedeno dle technických listů výrobce a platných norem. Zařizovací předměty v koupelně – sprchový kout velikosti min. 800x800 mm se sprchovým žlabem (pokud nebude níže popsáno jiné požadované řešení), skleněná zástěna, dveře otvíravé dovnitř. Umyvadlo šířky 60cm dle prostorových možností a dle výběru investora, s odpadním sifonem – dekor chrom (ne hadicí), stojánkovou pákovou baterií a ovládním odtoku. U sprchového koutu osadit vanovou baterii se sprchovým setem. Všechny baterie musí být osazeny úspornými perlátory včetně úsporné sprchové hlavice. U sprchy nástěnnou baterii se sprchovou posuvnou tyčí pro uchycení sprchy (tyč umístit pro pohodlné sprchování osob až do výšky 190cm). Osadit koupelnový žebřík s topnou patronou a zřídit větrání s časovým doběhem.

Zařizovací předměty na WC – Bude osazeno nové závěsné WC (např. Geberit) a zřízeno nucené větrání s časovým doběhem.

Nad umyvadlo bude nalepeno na obklad zrcadlo 50x80cm se skříňkou.

Design zařizovacích předmětů dle výběru investora. Zhotovitel předloží výběr min. 5 designových řešení. Provedení – keramika bílá, sifony a baterie – chrom.

Odvětrání bude zajištěno nuceně pomocí ventilátoru s doběhem.

Zhotovitel nechá na své náklady vypracovat zpracování vizualizace návrhu nového dispozičního uspořádání koupelny s ohledem na umístění všech zařizovacích předmětů, a to včetně kladečského plánu obkladů a dlažeb. Dispozice musí být před zahájením realizace schválena TDS.

Popis řešení sprchového koutu:

900x900 mm

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:

stávající stropy ponechat a doplnit o SDK podhled.

KVB169 Kontrola volného bytu

Ve všech místnostech je požadované zřízení SDK podhledu čímž dojde ke sjednocení světlé výšky místností a možnosti skrytí případné rozvody. Podhled bude doplněn o nutné revizní otvory (přístup k VZT, vytápění, požární ucpávky aj.). Rozdílná světlá výška místností je možná pouze u koupelny a toalety.

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:

Popis opravy oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
--------------------	--

Okna bez větších závad budou důkladně zkontrolována, očištěna, seřízeno kování, doplněno chybějící těsnění. Současně vyčištění parapetů a přetmelení všech spár.

Další požadavky:

Popis opravy, výměny dveří

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. Sjednocení kování může mít výjimku pouze v případě specifických požadavků památek.

Popis opravy interiérových dveří:	výměna dveří.
-----------------------------------	---------------

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. Dveře budou dodány dle typu místností (obytné místnosti (pokoje a kuchyně) – částečně prosklené ze 2/3 z matného/neprůhledného skla; koupelna/WC – plně bez prosklení). 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). Kování v celém bytě u nových dveří sjednotit. Povrchová úprava – nerez matná. Vyhýbat se hliníkovému a plastovému kování. Do koupelny a na WC – sada WC.

Požadovaný rozměr dveří	700/1970, 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)	balkon - závady.
Stav balkónu:	nutná údržba



1 - 17. úno 2025, 16:01

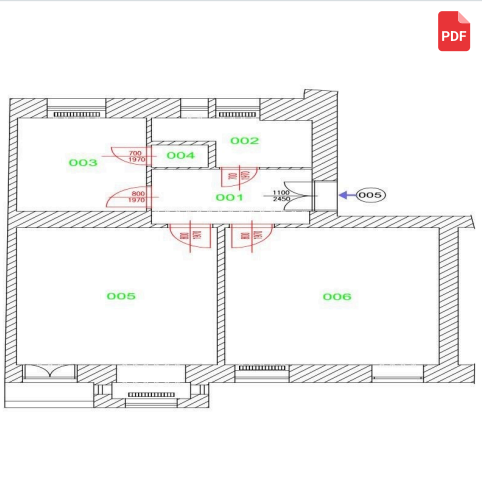
Popis opravy

Prověření funkčnosti odtokového kanálku a případná oprava, nebo výměna za nový. Nová hydroizolace, nová nášlapná vrstva z dlažby se soklem,

Stávající dispozice bytu

Dispozice bytu označuje počet obytných místností a zda má byt kuchyňský kout v jedné z obytných místností nebo samostatnou kuchyň.

KVB169 Kontrola volného bytu

Stávající dispozice bytu	2+1
Jiný typ dispozice.	
Plánovaná dispozice bytu	
Požadovaný budoucí stav po opravě bytu.	
Požadovaný stav dispozice:	Zachovat stávající dispozici bytu.
<div>  <p>Dvorakova 3 byt 5_novy stav.pdf</p> </div>	
Ostatní požadavky na opravu 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:	
<p>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.</p>	
Požadavky na demontáže vybavení:	kuchyňská linka., zařizovací předměty (umyvadla, vany, sprchové kouty, pokud nebudou zachovány)., zařizovací předměty v kuchyni.
Další vybavení bytu po opravě:	Dodat kuchyňskou linku vč. dřezu a baterie, varné desky, trouby., Dodat skříňku pod umyvadlo do koupelny.
<p>Skříňka pod umyvadlo bude v provedení bílé barvy případně v dekoru dřeva, určená do koupelen pod umyvadlo s povrchovou úpravou odolnou zvýšené vlhkosti. Bude mít min. 1 plno výsuvnou zásuvku.</p>	
Další popis:	
<p>Součástí stavby je i dodávka a montáž modulární kuchyňské linky v požadované délce (spodní i horní skříňky, pracovní deska, deska na stěnu místo obkladů), včetně nainstalování spotřebičů (granitový dřez s odkapem, sifon, vestavná trouba, indukční varná deska, dřezová baterie, svítidlo, digestoř).</p> <p>Vzhled kuchyňské linky bude vycházet z výkresového schématu, který předloží zhotovitel objednateli ke schválení vč. vzorkování dekoru dveří, úchyťů a pracovní desky. Předpokládá se základní barevné provedení, které může být přizpůsobeno dle dohody (vnitřní korpusy bílé, pracovní deska v dekoru dřeva, dvířka šedá, úchyty nerezové). Konkrétní typ je nutno konzultovat se zhotovitelem. Vždy se však bude jednat o ekonomicky přijatelné řešení, modulární systém (např. Ikea). Kování (výsuvy s dojezdem, panty s tlumením) kuchyňské linky bude odolné proti častému používání a měly by mít záruku. Spodní skříňky musí mít min. 1 modul zásuvkový (3 zásuvky) vč. třídícího programu v horní užší zásuvce pro umístění příborů.</p> <p>Napojení spotřebičů (indukční varná deska a trouba) bude za skříňkou za dřezem, aby byly takto dobře dostupné (při zapojení nebo odpojení). Lednice ani myčka není součástí dodávky. Je nutné počítat s přípravou zásuvky pro zapojení digestoře.</p>	
Délka kuchyňské linky (v m):	2,8

KVB169 Kontrola volného bytu

Další popis:

Ostatní požadavky na zhotovitele

Před zahájením stavebních prací provede zhotovitel prohlídku, průzkum a zaměření bytu.

Zařízení staveniště v potřebném rozsahu zajistí kompletně zhotovitel včetně případného záboru veřejného prostranství, oplocení, dopravního značení apod.

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.

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.

Zhotovitel uveřejní v domě mimo jiné informace i telefonický a e-mailový kontakt na odpovědnou osobu, která za opravu bytu zodpovídá.

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.

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:

- odklizení hrubých nečistot
- mytí 2x mokrou cestou podlahy, schodiště a výtahy
- mytí 1x mokrou cestou zábradlí, kliky od dveří, vypínačů, zvonků, schránek.

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)

Práce budou organizovány tak, aby byly tři týdny před termínem dokončení předloženy revizní zprávy k žádostem o dodávku médií a připojení měřidel (plyn, elektroinstalace).

Požadavky na zhotovitele k předání dokumentace skutečného provedení

Zhotovitel nechá byt 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.

Stanovení podlahové plochy:

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 zařízení předměty ve vnitřní ploše bytu.

Stanovení užitné plochy bytu:

Užitná plocha bytu je součet ploch všech místností (včetně lodžie, balkónu či terasy) bytu. Plocha místností 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 m² a zaokrouhuje se na jedno desetinné místo tak, že pět setin m² a více se zaokrouhuje směrem nahoru, k méně než pěti setinám m² se nepřihlíží.

Výkresy půdorysů budou obsahovat mimo jiné legendy min. v tomto rozsahu: Legenda místností (číslo místností, popis místností, plocha místností jak podlahová tak i užitná v m², plocha stěn v m², plocha stropů v m², 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

KVB169 Kontrola volného bytu

(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, 24. bře 2025, 17:08

Budoucí cenová kategorie bytu po opravě:	III. cenová kategorie
Stav schvalování dokumentu:	Schváleno
Poznámky:	
Odhad nákladů na opravy	
Odhad vychází z průměrných cen obdobných oprav bytů v minulosti.	
Odhadovaná hodnota oprav:	825 000
Požadovaná lhůta na opravu bytu (v týdnech):	20
Orientační užitná plocha:	74



1 - 17. úno 2025, 16:06



1 - 17. úno 2025, 15:39



2 - 17. úno 2025, 15:39



1 - 17. úno 2025, 16:01

Dalux Field

Vytištěno 24. bře 2025, 17:09
Martin Štěrba