

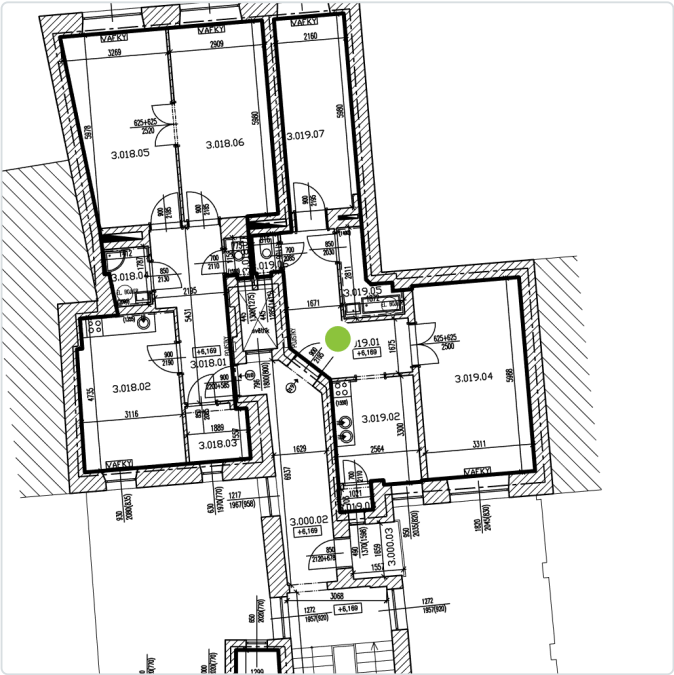
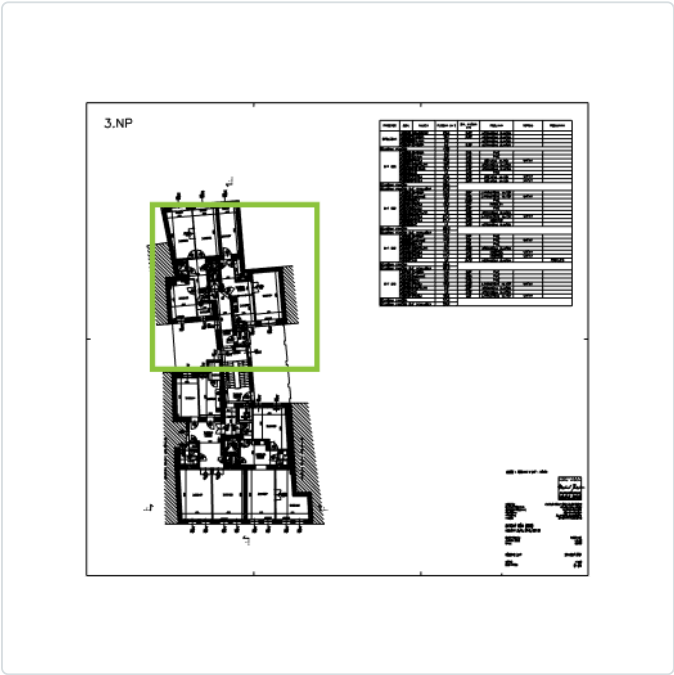
Kontrola volného bytu

KVB249



Projekt	Brno-Střed_SANDBOX
Č. projektu	001
Budova	Kobližná 15
Výkres	D-04-PŮDORYS 3NP (Verze 1)
Pracovní balíček	Kontrola volného bytu - Hroš
Hold point	Finální kontrola

Vytvořil uživatel	Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed
Vytvořeno	19. srp 2025, 14:03
Upravitel uživatel	Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed
Upraveno	11. zář 2025, 10:06
Stav	Dokončeno



Identifikace volného bytu a pověření osoby ke kontrole

Schválil: Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 19. srp 2025, 14:03

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	25-08-2025
Adresa domu	Kobližná 15
Číslo volného bytu	19
Pracovník pověřený fyzickou kontrolou bytu	Ivo Hroš (OISBD_Brno-střed)
Rozsah možné cenové kategorie pro daný objekt:	1. - 4. cenová kategorie

Fyzická kontrola technického stavu

Schválil: Ivo Hroš, OISBD_Brno-střed, 5. zář 2025, 22:16

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/7DHCN?logo=0&info=0&fs=1&vr=1&sd=1&initload=0&thumbs=1>

Dalux Field

Vytištěno 11. zář 2025, 10:06
Martin Štěrba

Foto stávajícího stavu	
Parkovací stání pro stavbu:	Před domem - zhotovitel si musí vyřídit zábor.
Trakt domu, ve kterém je umístěn byt:	dům není rozdělen na více objektů.
Stav elektroměrových rozvaděčů ve společných prostorech domu:	jsou staré.
<div>  </div> <div>1</div>	
<div>  </div> <div>2</div>	
<div>  </div> <div>3</div>	
Výtah v domě (k bytu):	ANO
Podlaží ve kterém se nachází byt:	3.NP
Byt je přístupný bezbariérově:	Částečně.
Přístup do bytu je téměř bezbariérový, na cestě z ulice do bytu je potřeba překonat drobné výškové rozdíly v součtu max. 8 schodů.	
Stav výmalby společných prostor.	Zachovalý, nutné drobné opravy.
Technický stav vstupu do bytu:	
Vstup do bytu:	historické v zachovalém stavu vhodné pro repas.



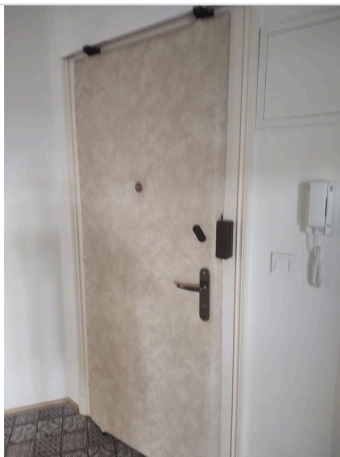
1



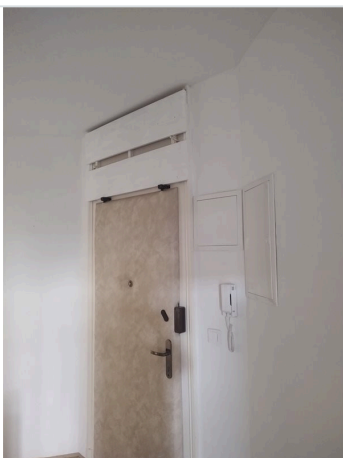
2



3



4



5



6

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 dveří a zárubní. Nejsou přípustné, žádné barevné skvrny, či šmouhy, stejně jako stopy po nanášení barev či laků (tahy štětcem).

Další požadavky:

Dveře jsou repasovány, ale nadsvětlík má zatřené skla, a z vnitřní strany je zatlučen deskami z důvodu bezpečnosti. Nadsvětlík bude zateplen a upraven tak, aby bylo možné odstranit bednění. Nebude prosklený. Následně bude obnoven nátěr v celé ploše.

Záručně vstupních dveří:	provést pouze očištění a nový nátěr.
--------------------------	--------------------------------------

Záručně 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.).

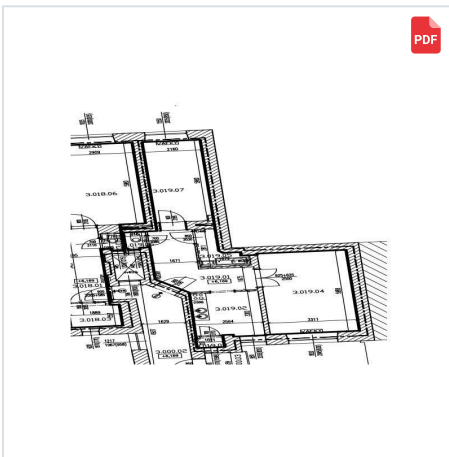
Další požadavky na budoucí stav dveří:

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:



Koblizna_15_byt_19_planek.pdf

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

Číslo místnosti	001
Účel místnosti	Chodba
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):	bez závad.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stávající SDK podhled.	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 15%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stávající omítky vyhovující, nutno doplnit po zazdění části dveřního otvoru.	
Stav obkladů stěn:	obklady v místnosti nejsou a nebudou se zřizovat.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Stav malby:	nutná pouze nová výmalba (zapravení drobných děr od hmoždinek apod.).
Vytápění místnosti:	etážové vytápění (radiátor, kotel v bytě).
Osvětlení (svítidla):	doplnit chybějící svítidla.
Stav zásuvek a vypínačů	bez závad.

Stav interiérových dveří:	bez závad, zachovat, provést seřízení a očištění., nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Viz popis místností 002, 004, 005, 006 a 007.	
Stav oken:	místnost bez oken.
Odvětrání:	bez větrání, bude ponechán tento stav.
Další požadavky k větrání:	
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	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:	
Stávající podlaha bez viditelných závad. Výměna se provádí za účelem kontroly rozvodů, a sjednocení s ostatními místnostmi.	
Stav stropu (omítky, podhledy):	bez závad.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 15%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stávající omítky vyhovující, nutno doplnit po vybourání obkladů.	
Stav obkladů stěn:	obklady v místnosti odstranit bez náhrady, nově zde nebudou.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Stav malby:	nutná pouze nová výmalba (zapravení drobných děr od hmoždinek apod.).
Vytápění místnosti:	etážové vytápění (radiátor, kotel v bytě).
Osvětlení (svítidla):	doplnit chybějící svítidla.
Stav zásuvek a vypínačů	bez závad.
Stav interiérových dveří:	bez závad, zachovat, provést seřízení a očištění.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Další požadavky k větrání:	
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
3 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	003

Účel místnosti	Technická místnost
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:	
Stávající podlaha bez viditelných závad. Výměna se provádí za účelem kontroly rozvodů, a sjednocení s ostatními místnostmi.	
Stav stropu (omítky, podhledy):	bez závad.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	bez závad, lze ponechat.
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:	nutná pouze nová výmalba (zapravení drobných děr od hmoždinek apod.).
Vytápění místnosti:	bez topidla.
Osvětlení (svítidla):	doplnit chybějící svítidla.
Stav zásuvek a vypínačů	bez závad.
Stav interiérových dveří:	bez závad, zachovat, provést seřízení a očištění.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Další požadavky k větrání:	
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	Pokoj
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):	bez závad.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 15%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stávající omítky vyhovující, nutno doplnit po zazdění části dveřního otvoru.	
Stav obkladů stěn:	obklady v místnosti nejsou a nebudou se zřizovat.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	

Stav malby:	nutná pouze nová výmalba (zapravení drobných děr od hmoždinek apod.).
Vytápění místnosti:	etážové vytápění (radiátor, kotel v bytě).
Osvětlení (svítidla):	doplnit chybějící svítidla.
Stav zásuvek a vypínačů	nutné drobné po revizní opravy.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stávající dvoukřídlé dveře vybourat a nahradit jednokřídlými ve shodném designu jako jsou dveře do místnosti 002. Včetně dozdění otvoru.	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Další požadavky k větrání:	
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	Koupelna
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dlažba.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nášlapná vrstva bez závad, lze ponechat, pouze provést kompletní vyčištění.
Další požadavky na opravu podlah:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	bez závad.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stávající SDK podhled.	
Stav omítek stěn:	bez závad, lze ponechat.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	bez závad, lze ponechat.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Stav malby:	nutná pouze nová výmalba (zapravení drobných děr od hmoždinek apod.).
Vytápění místnosti:	etážové vytápění (radiátor, kotel v bytě).
Osvětlení (svítidla):	doplnit chybějící svítidla.
Stav zásuvek a vypínačů	bez závad.
Stav interiérových dveří:	bez závad, zachovat, provést seřízení a očištění.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	místnost bez oken.
Odvětrání:	stávající nucené odvětrání, bude ponecháno
Další požadavky k větrání:	
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	WC
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dlažba.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nášlapná vrstva bez závad, lze ponechat, pouze provést kompletní vyčištění.
Další požadavky na opravu podlah:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	bez závad.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stávající SDK podhled.	
Stav omítek stěn:	bez závad, lze ponechat.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	bez závad, lze ponechat.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Stav malby:	nutná pouze nová výmalba (zapravení drobných děr od hmoždinek apod.).
Vytápění místnosti:	bez topidla.
Osvětlení (svítidla):	doplnit chybějící svítidla.
Stav zásuvek a vypínačů	bez závad.
Stav interiérových dveří:	bez závad, zachovat, provést seřízení a očištění.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	místnost bez oken.
Odvětrání:	stávající nucené odvětrání, bude ponecháno
Další požadavky k větrání:	
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	

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

Číslo místnosti	007
Účel místnosti	Pokoj
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):	bez závad.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	bez závad, lze ponechat.
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:	nutná pouze nová výmalba (zapravení drobných děr od hmoždinek apod.).

Vytápění místnosti:	etážové vytápění (radiátor, kotel v bytě).
Osvětlení (svítidla):	doplnit chybějící svítidla.
Stav zásuvek a vypínačů	nutné drobné po revizní opravy.
Stav interiérových dveří:	bez závad, zachovat, provést seřízení a očištění.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Další požadavky k větrání:	
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.

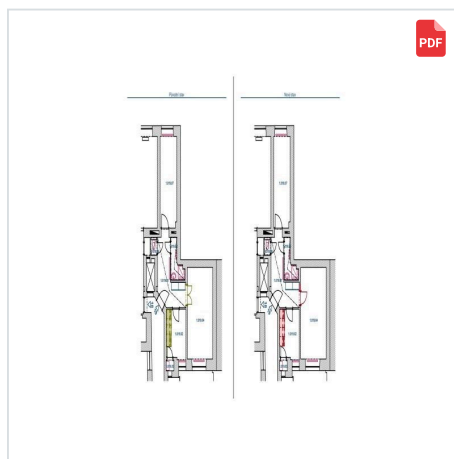
Předpokládá se, že před zahájením stavebních prací bude provedena ze strany zhotovitele prohlídka, průzkum a PŘESNÉ zaměření bytu (podklady od dodavatele jsou z pohledu výměr pouze orientační). Zhotovitel si musí zajistit veškerá potřebná povolení pro vjezd a parkování. Dále zhotovitel zajistí veškerá 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:

Jedná se o dříve rekonstruovaný byt, který již ale nevyhovuje současným požadavkům. Opraveny však budou pouze vadné konstrukce.

V rámci zpracování dokumentace skutečného provedení zhotovitel mimo níže uvedené zaměří a zakreslí průběh rozvodů. U konstrukcí, které budou zachovány použije detektor, a v dokumentaci vyznačí, že poloha je zde pouze přibližná.



Kobližna_15_byt_19_schema.pdf

Požadavky na řešení vlhkosti

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

V bytě nebyly nalezeny žádné projevy vlhkosti. Při realizaci oprav a mokřých 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:	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.

Stávající stropy a SDK podhledy jsou v dobrém stavu.

Rozsah SDK podhledu:	SDK podhled NEBUDE v bytě realizován.
----------------------	---------------------------------------

Další požadavky na stropy a podhledy:

V místnostech s podhledy budou zachovány stávající.

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 různě 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 štuky 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).

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 zabrání.

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 zařizovacích předmětů v koupelnovém studiu . Koupelna i WC budou mít obklady do výšky SDK podhledu, tedy bez přechodů obklad omítka (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.

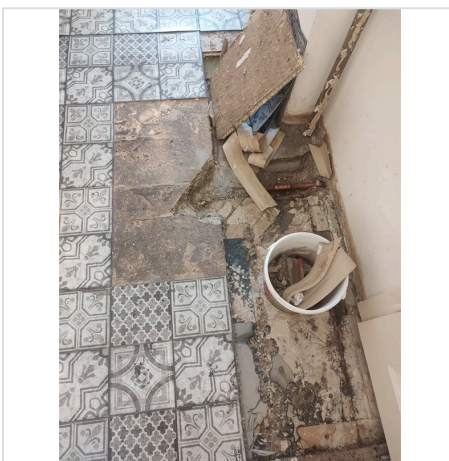
Další požadavky k řešení stěn:

Omítky vyhovující, bude provedeno pouze vyspravení po provedení ostatních oprav (podlahy, dveře, odstranění obkladu).

Popis oprav podlah:

Přechody mezi různými materiály budou opatřeny přechodovou lištou. V celém bytě bude design přechodových lišt sjednocen. Osadit zarážky 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



1



2

Podlahy v celém bytě srovnat do jedné výškové úrovně.

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). 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.

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. 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. Dorovnávání nových skladeb se bude provádět obvykle s lehkého nehořlavého materiálu (např. keramzit/liapor apod.).

Nová podlaha při výměně skladby podkladu:

nová skladba podlahy + vinyl

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.

Dekor dle výběru investora (předpokládá se výběr z několika druhů imitace dřeva).

Druh vinylu:

lepený vinyl.

Další požadavky:

Dlažby v místnostech 005 a 006 bez závad, budou ponechány. Vinyl - lamely standartního rozměru.

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):	drobné závady na koncových prvcích.
--	-------------------------------------

Dodávka a montáž svítidel ve všech místnostech vč. osvětlení kuchyňské linky a zrcadla v koupelně.

Příkon na základě výpočtu na plochu místnosti ≥ 18 W.

Barevná teplota 3000 - 4000 K (dle výběru investora).

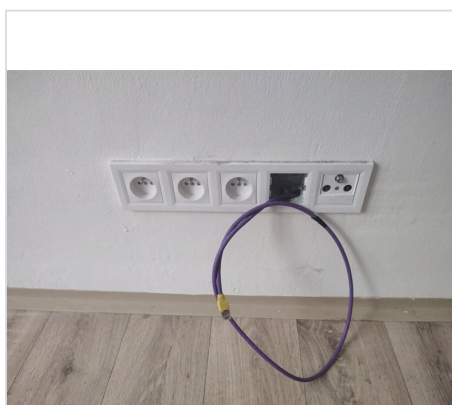
Světelný tok $\geq 1300 - 1500$ lm.

Vyzařovací úhel $\geq 100^\circ$.

Počet svítidel dle stávajících vývodů.

Oprava osazení odstávajících zásuvek a vypínačů, doplnění chybějící slaboproudé zásuvky.

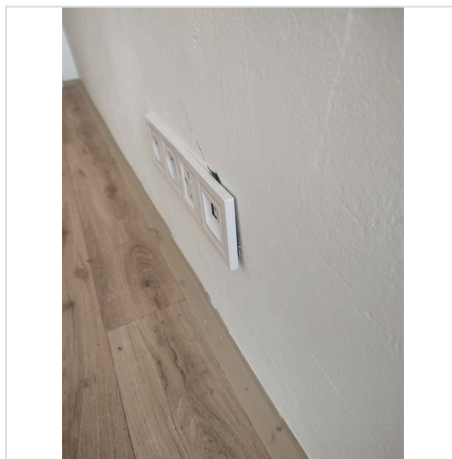
Byt je připojen k el. síti. Zhotovitel vyhledá příslušný elektroměr (pravděpodobně č. 7230194), místo řádně označí, a upraví elektroměrový rozvaděč tak, aby bylo možné odečíst stav a výrobní číslo měřidla.



1



2



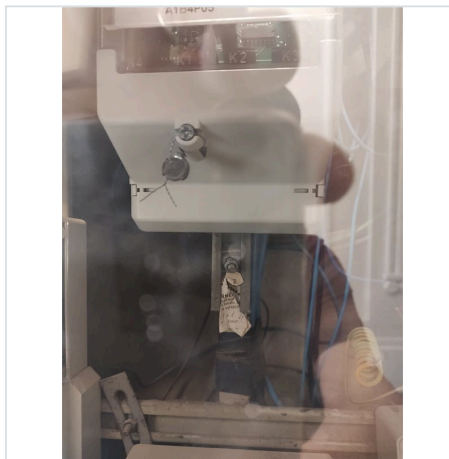
3



4



5



6

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.

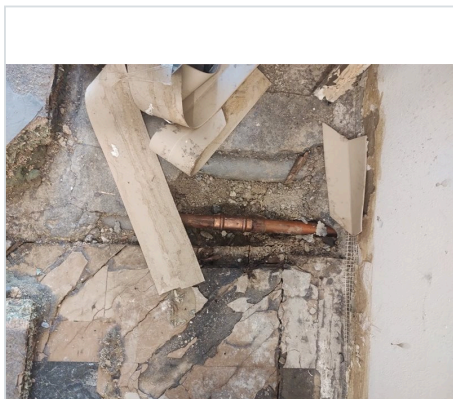
Domovní telefon bude dodán nový, bude osazen a zprovozněn.

Popis opravy vytápění:

Rozsah opravy vytápění:

S ohledem na zaznamenanou havárii bude po vybourání podlah provedena nová tlaková zkouška potrubí, a důkladně zkontrolován jeho stav. Opravy zjištěných závad budou objednány samostatně. Teprve pak může být provedena montáž podlah.

stávající stav je bez závad, bude ponecháno stávající vytápění.



1

Stávající vytápění bude zrevidováno, provedeno vyčištění a provozní zkouška. Případně provedeny drobné opravy, nové nátěry topidel.

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 zůstanou. 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:

Prostor pro vodoměr bude zvětšen a doplněny uzávěry tak, aby byla možná jeho bezproblémová výměna. Zahrnuje úpravu rozvodu a výměnu dvířek.

stávající rozvody jsou po kompletní opravě, budou zachovány.



1



2

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:

Zařizovací předměty bez závad. Bude provedena pouze běžná údržba (výměna těsnění, vyčištění).

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:

bez závad.

Stávající stropy a SDK podhledy bez závad. Budou provedeny pouze drobné opravy v rámci malířských prací.

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 památkářů.

Popis opravy interiérových dveří:

drobné opravy., výměna dveří.

Drobnými opravami stávajících interiérových dveří se rozumí jejich seřízení, sjednocení kování všech interiérových dveří (kliky, štít či rozeta).

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 kuchyň) – 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 objednatelem (předpokládá se výběr z dekorů napodobujících dřevo - dub, ořech, olše, javor).

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.

Požadovaný rozměr dveří	900/2100
Typ provedení:	provedení viditelné panty (3ks), polodrážka.
Typ provedení dveří:	viditelné panty (3ks), polodrážka.
Jiné požadavky na dveře:	

Viz popis místnosti 004.

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	2+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:

Ostatní dokumenty.	
Složitost dopravy materiálu na stavbu:	běžná náročnost (bez použití výtahu).

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:	kuchyňská linka., volně stavěný nábytek police.
Šatní skříň v chodbě bude demontována a po provedení oprav osazena zpět v mírně posunutém poloze. Kuchyňská linka, sporák a digestoř budou opatrně demontovány a odvezeny do skladu objednatele k dalšímu použití.	
Další vybavení bytu po opravě:	Dodat kuchyňskou linku vč. dřezu a baterie, varné desky, trouby.
V chodbě bude použita repasovaná stávající šatní skříň. Návrh nové linky bude, na rozdíl od stávající, umožňovat montáž úzké vestavné myčky. Digestoř s odtahem bude napojena do stávajícího potrubí. Viditelná část odtahu bude provedena esteticky pomocí PVC ventilačních trubek bílé barvy.	

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).

Vzhled kuchyňské linky bude vycházet z výkresového schématu, který předloží zhotovitel objednateli ke schválení vč. vzorkování dekoru dvířek, úchytů a pracovní desky. Předpokládá

se základní barevné provedení, které může být přizpůsobeno dle dohody (vnitřní korpusy bílé, pracovní deska v dekoru dřeva, dvířka šedé, 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.

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.

Délka kuchyňské linky (v m):	2,4
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. Keletrické energii však byty připojeny nejsou. Zhotovitel buď požádá EG.D o krátkodobé připojení elektřiny na hladině nízkého napětí za účelem provedení stavebních prací. Slibovným 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 být geodeticky zaměřit vynést půdorys nového stavu do dwg. Přesné zaměření se provádí z důvodu přesného stanovení podlahové a užité 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, sloupky, 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.

Stanovení užité 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 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 místnosti, popis místnosti, plocha místnosti 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 (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_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_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 Štěrbá, OISBD_Brno-střed, 11. zář 2025, 10:06

Budoucí cenová kategorie bytu po opravě:	II. cenová kategorie
Stav schvalování dokumentu:	Schváleno
Poznámky:	

Drobné opravy - omítek, koncových prvků elektro, dveří a vytápění, nové částečné skladby podlah

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):	10
Orientační užitná plocha:	60



1

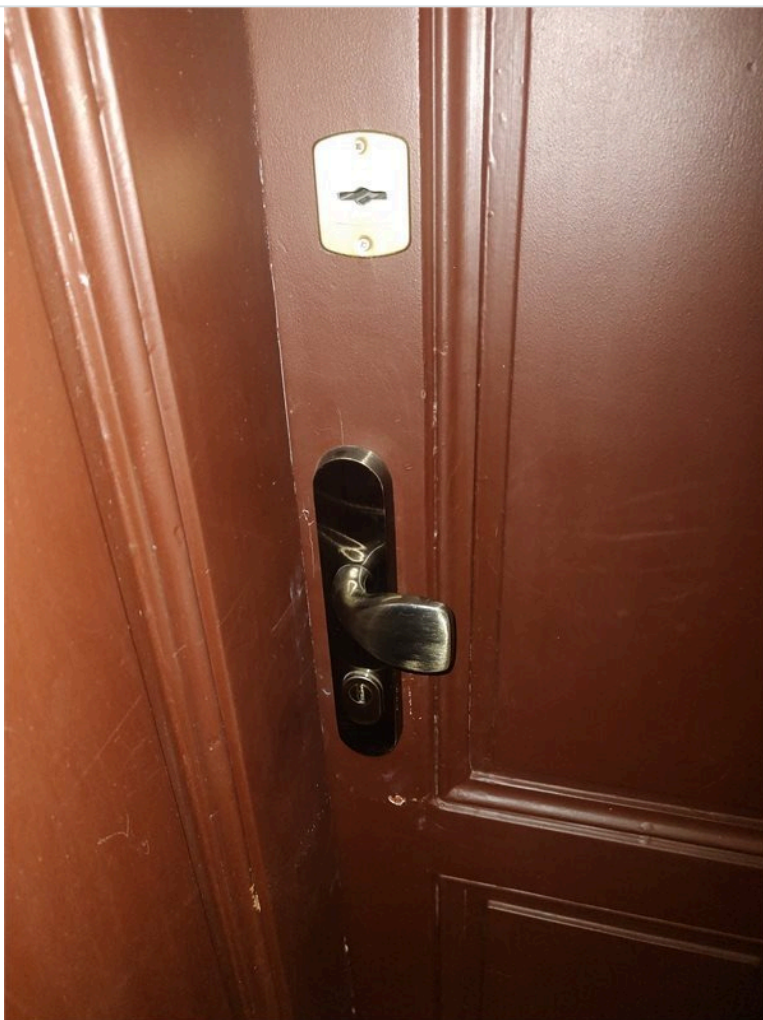


2





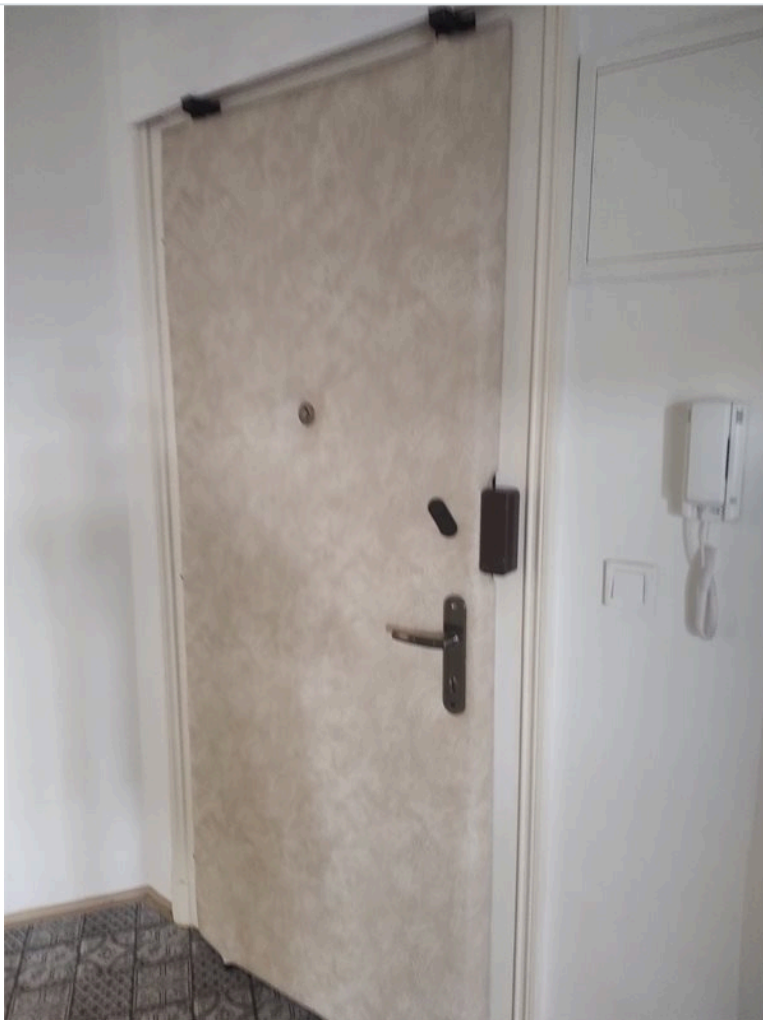
1



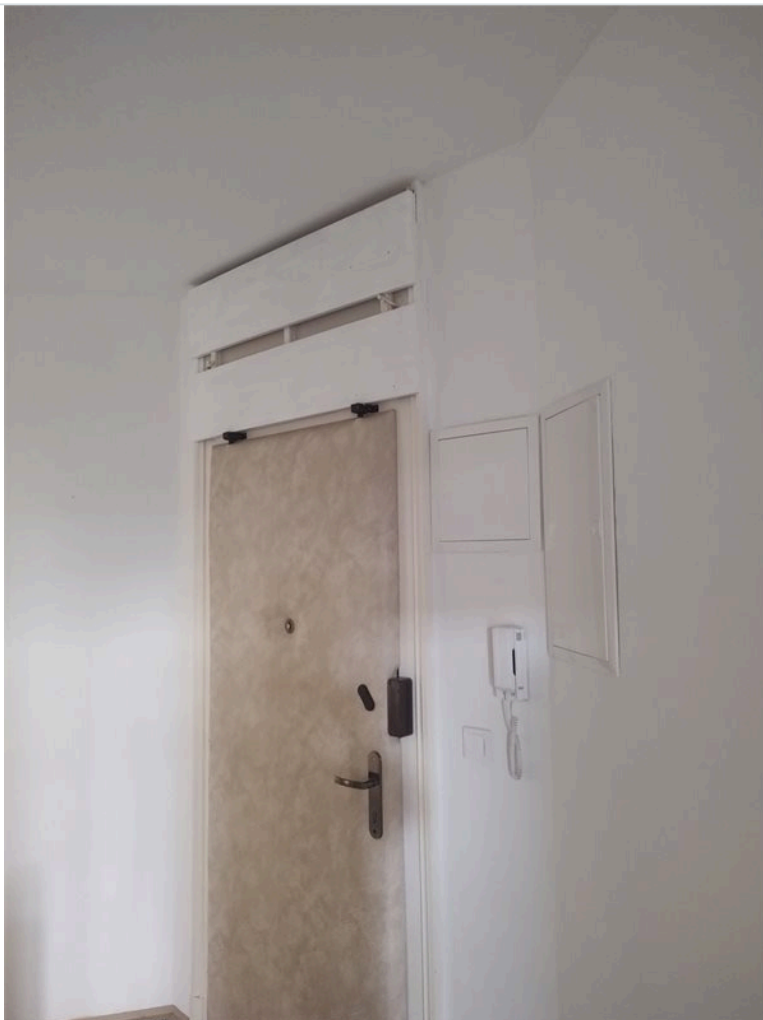
2



3

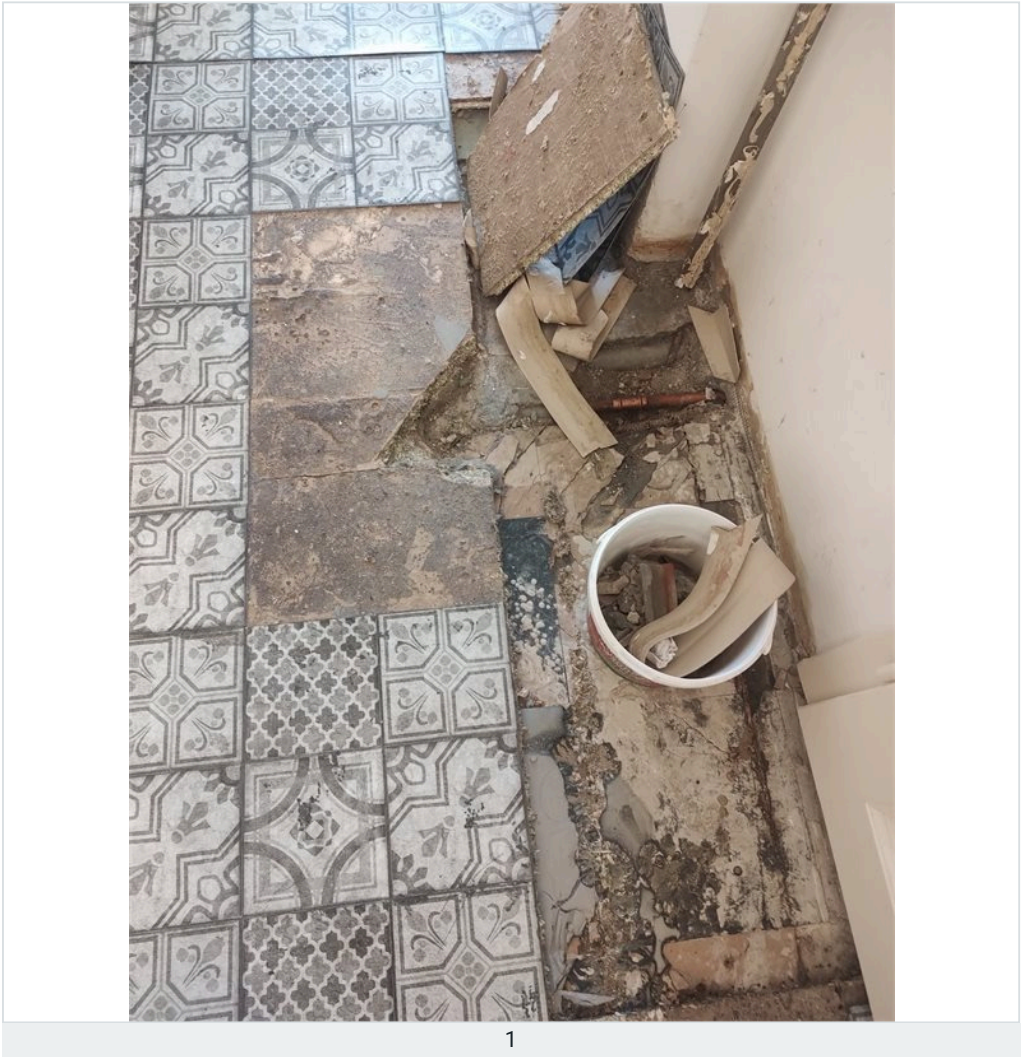


4



5





1







2



3







6



1



1



2

Dalux Field

Vytištěno 11. zář 2025, 10:06
Martin Štěrbá