

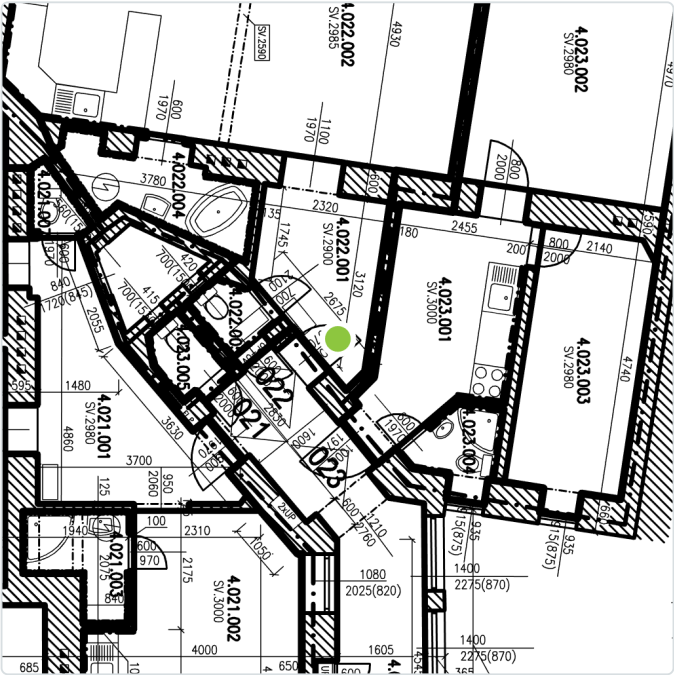
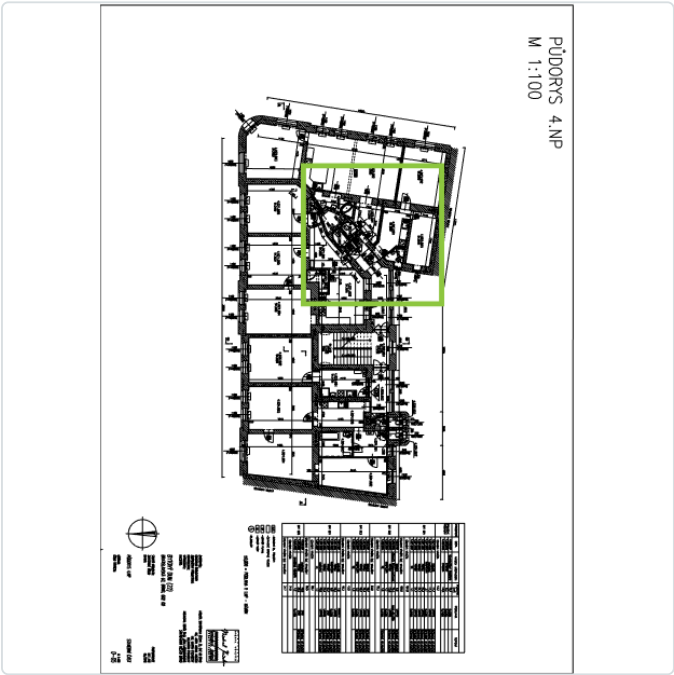
Kontrola volného bytu

KVB197



Projekt	Brno-Střed_SANDBOX
Č. projektu	001
Budova	Bratislavská 62
Výkres	D-05 Půdorys 4.NP (Verze 1)
Pracovní balíček	Kontrola volného bytu - Čadová
Hold point	Finální kontrola

Vytvořil uživatel	Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed
Vytvořeno	18. srp 2025, 15:57
Upravitel uživatel	Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed
Upraveno	11. lis 2025, 10:28
Stav	Dokončeno



Identifikace volného bytu a pověření osoby ke kontrole

Schválil: Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 18. srp 2025, 15:57

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	Bratislavská 62
Číslo volného bytu	22
Pracovník pověřený fyzickou kontrolou bytu	Renata Čadová (OISBD_Brno-střed)
Rozsah možné cenové kategorie pro daný objekt:	1. - 3. cenová kategorie

Fyzická kontrola technického stavu

Schválil: Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 22. říj 2025, 13:53

Obecné informace o domě ve kterém se byt nachází.

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

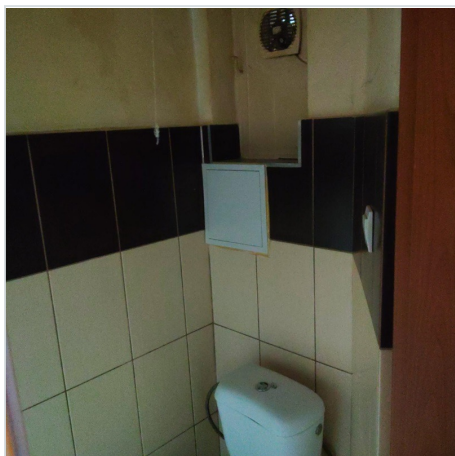
Odkaz na virtuální prohlídku (pokud je dostupný):



1 - 15. říj 2025, 11:02



2 - 15. říj 2025, 11:02



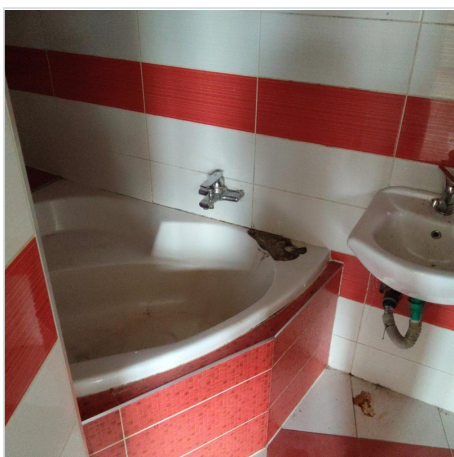
3 - 15. říj 2025, 11:02



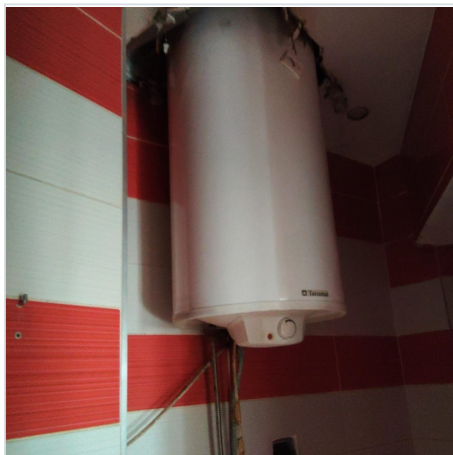
4 - 15. říj 2025, 11:03



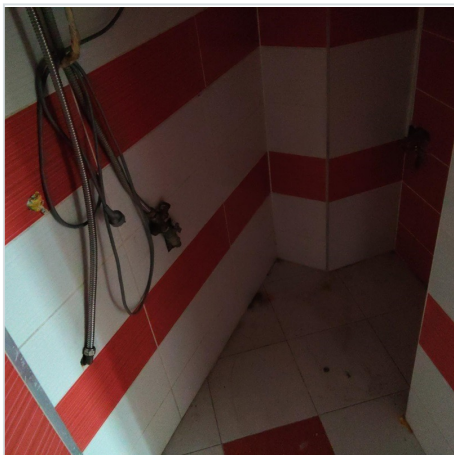
5 - 15. říj 2025, 11:03



6 - 15. říj 2025, 11:03



7 - 15. říj 2025, 11:03



8 - 15. říj 2025, 11:03



9 - 15. říj 2025, 11:03



10 - 15. říj 2025, 11:04

Parkovací stání pro stavbu:

Není možné parkování na pozemku domu - zhotovitel musí řešit zábor nebo dopravu materiálu.

Trakt domu, ve kterém je umístěn byt:

dům není rozdělen na více objektů.

Stav elektroměrových rozvaděčů ve společných prostorech domu:

jsou zánovní.



1



2

Výtah v domě (k bytu):

NE

Podlaží ve kterém se nachází byt:

4.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.

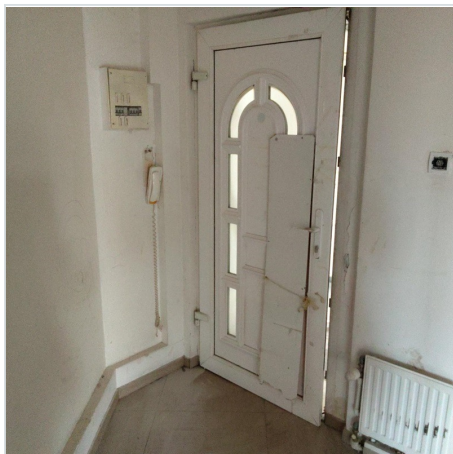
Stav výmalby společných prostor.

Zanedbané.

Technický stav vstupu do bytu:

Vstup do bytu:

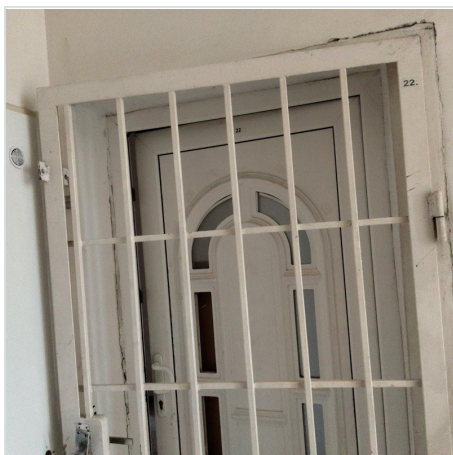
původní dveře k výměně



1 - 15. říj 2025, 11:06



2 - 15. říj 2025, 11:06



3 - 15. říj 2025, 11:06

Při výměně dveří za nové je nutné zvážit standard dveří. Zda byly v minulosti v domě již nějaké dveře vyměněny a zda tak byl nastaven nový standard pro dům, nebo jej bude nutné stanovit. Vždy však požadujeme zvukovou neprůzvučnost (min. 32 dB), požární odolnost min.EI30min., bezpečnostní kování s překrytím vložky třída 4, kukátko, štítek na jméno, nastavitelné panty (pro budoucí seřizování dveří). Kování koule/klika s v kovovém nerezovém provedení (brošená nerez).

Bližší popis je níže.

Je v domě nastavený standard dveří?

NE, nově jej definujeme.

U nových dveří požadujeme zvukovou neprůzvučnost (min. 32 dB), požární odolnost min.EI30min., bezpečnostní kování s překrytím vložky třída 4, kukátko, štítek na jméno, nastavitelné panty (pro budoucí seřizování dveří). Kování koule/klika s v kovovém nerezovém provedení (brošená nerez).

Změna velikosti dveří:

NE.

Další požadavky:

Bílé dveře s bílými kovovými zárubněmi, dřevěný práh.



1 - 19. pro 2024, 10:51



2 - 19. pro 2024, 10:51

Zárubně vstupních dveří:

vyměnit za nové.

Původní zárubně budou odstraněny budou nahrazeny novými dle specifikace níže.

Specifikace nových zárubní:

ocelová protipožární zárubeň s drážkou na těsnění.

Doplnění informací ke specifikaci nových zárubní:

Další požadavky na budoucí stav dveří:

Mříž před vstupními dveřmi odstranit.

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

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

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):

pouze drobné opravy, lokální zapravení do 5%.

Další požadavky na opravu stropů:

Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 50%.
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:	centrální vytápění (radiátor, kotlina 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:	
Budou nově vybourané dveře z chodby do koupelny - viz plánek. Obloukový průchod do pokoje bude vybourán a budou obnoveny původní dveře do pokoje (případně počítat se statickým zajištěním otvoru - viz plánek .	
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:	dlažba., plovoucí podlaha - lamino.
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):	nutná oprava stávajícího stropu ze 100%.
Další požadavky na opravu stropů:	
V místnosti jsou stávající SDK podhledy s otvory pro svítidla, která nepožadujeme. Připravit podhled pro nová přisazená svítidla.	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 50%.
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:	
Obloukový průchod do pokoje bude vybourán a budou obnoveny původní dveře do pokoje (případně počítat se statickým zajištěním otvoru).	
Stav oken:	nevyhovující, zhotovitel provede kompletní repasi.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Další požadavky k větrání:	
Zasklení oken je rozbité, některá okna je problematické vůbec otevřít . V této místnosti bude i kuchyňská linka - nucené odvětrání od varné desky odvedeno do světlíku.	
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
Dispozice místnosti bude změněna - koupelna bude zvětšena - viz plánek.	
3 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	003
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):	pouze drobné opravy, lokální zapravení do 5%.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 50%.
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:	nevyhovující, zhotovitel provede kompletní repasi.

Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Další požadavky k větrání:	
U okna chybí křídlo.	
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	Koupelna
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dlažba.
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 odstranit a nahradit novým SDK podhledem.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 50%.
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:	po celkové opravě omítek provést novou výmalbu.
Vytápění místnosti:	centrální vytápění (radiátor, kotelná 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., vybudování nových dveří viz další popis., zrušit dveře viz další popis.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stávající dveře do koupelny budou zrušeny a budou nově vybudovány ve stávající příčce - viz plánek.	
Stav oken:	vybourat, otvor zazdít a zapravit.
Odvětrání:	stávající nucené odvětrání bude vyměněno za nové
Další požadavky k větrání:	
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
V místnosti je částečně zazděné původní okno do světlíku, zazdít okno nově na celou šířku stěny.	
5 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	005
Účel místnosti	WC
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dlažba.

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):	nutné opravy do 30%.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 50%.
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:	po celkové opravě omítek provést novou výmalbu.
Vytápění místnosti:	centrální vytápění (radiátor, kotelná 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:	vybourat, otvor zazdít a zapravit.
Odvětrání:	stávající nucené odvětrání bude vyměněno za nové
Další požadavky k větrání:	
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.

Jiné doplňující informace k místnosti:

V místnosti je částečně zazděné původní okno do světlíku, zazdít okno nově na celou šířku stěny.

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 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:	SDK bude proveden v části bytu a v části budou zachovány původní podhledy.
-------------------------------	--

V případě, kdy je stávající podhled stropu odstraňován a následně nahrazen nebo stávající strop doplněn o sádkartonový (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:

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:

celý byt bude mít nový SDK podhled.

Další požadavky na stropy a podhledy:

V bytě již SDK podhledy jsou, budou vyměněny v koupelně, případně v kuchyni dle potřeby.

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 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 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:

Popis oprav podlah:

Přechody mezi různými materiály budou opatřeny přechodovou lištou. V celém bytě bude design přechodových lišt sjednocen. Osadit zářezky 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 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 + dlažba,
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.
--------------	---------------

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).

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.
--	--

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.

Součástí dodávky budou i LED svítidla zapuštěná do podhledů.

Požadované parametry:

Příkon stanovit na základě výpočtu na plochu místnosti:..... $\geq$ 18 W

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

Světelný tok $\geq$ 1300 - 1500 lm

Vyzařovací úhel $\geq$ 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

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:

Kuchyňský kout 9 kusů celkem

pod linkou 4x jednozásuvka

nad linkou 3x dvojjzásuvka

Obývací pokoj 4x dvojjzásuvka

Pokoj 4x dvojjzásuvka

Chodba pod 20 m² 2x dvojjzásuvka

Dalux Field

Vytištěno 11. lis 2025, 10:28
Martin Štěrbá

Chodba nad 20 m2 3x dvojzásuvka

Koupelna – ... 1x dvojzásuvka, 1x dvojzásuvka pro pračku a sušičku, 1x dvojvypínač pro světlo a ventilátor

Vypínače a zásuvky u elektroinstalace a světla budou v barvě bílé.

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 obkládovou 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.

V chodbě bude na stropě umístěn autonomní požární hlásič.

Osazované koncové prvky musí být před osazením vzorkovány a odsouhlaseny TDS

Další doplňující požadavky:

Vytápění elektřinou:

NE

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 byt bude nově napojen na centrální vytápění v domě.

Byt bude nově napojen na centrální vytápění v domě. Zhotovitel zajistí odborný výpočet potřebného výkonu jednotlivých topných těles a jejich optimální rozmístění a nutné úpravy a vyvážení otopné soustavy, ve spolupráci s provozovatelem centrálního zdroje.

Výpočet posouzení bude předložen TDS ke schválení.

Otopná tělesa: Budou osazeny nové deskové radiátory – pod každé okno v pokojích, v chodbách a ostatních místnostech, tak aby byla splněna tepelná pohoda v bytě. V koupelně bude osazen koupelnový žebřík s elektrickou vložkou pro přitápění mimo topnou sezonu.

Rozvody budou vedeny po zdi.

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 zařízení a kompletně vyměněny všechny rozvody odpadů a vody, včetně stoupaček v bytě na výšku celého podlaží. Bude použito potrubí se sníženou hlučností. Stoupačí potrubí budou napojena v podlaze 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 zařízení 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 ovládáním 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 stopnou 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:

Sprchový kout bude mít min. rozměr 900 x 900 mm, bude v nově vzniklém výklenku, skleněné dvoukřídle dveře, odtok do žlabu.

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%, stávající stropy ponechat a doplnit o SDK podhled.

Ve všech místnostech je požadované zřízení SDK podhledu čímž dojde ke sjednocení světlé výšky místností a možnosti skryt 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:	nevyhovující, zhotovitel provede kompletní repasi.
--------------------	--

Repase oken a ostění 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 oken, 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). Původní zasklení bude zachováno s provedením nového přetmelení skel. Poškozené zasklení bude vyměněno.

Další požadavky:

U jednoho křídla je rozbité zasklení, jedno křídlo okna chybí úplně, obtížné otvírání oken - obnovit funkčnost.

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 památkářů.

Popis opravy interiérových dveří:	přesun dveří do jiné polohy nebo místnosti., 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 obločkou, 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 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	700/1970, 800/1970
Typ provedení:	provedení viditelné panty (3ks), polodrážka.
Typ provedení dveří:	viditelné panty (3ks), polodrážka.
Jiné požadavky na dveře:	

Vybrané stávající interiérové dveře budou přesunuty do jiné polohy či místnosti za účelem zachování historického rázu a z důvodu úpravy dispozice bytu. Dveře i zárubně tak budou opatrně a citlivě vybourány, repasovány a nově umístěny do požadované pozice.

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+KK
Jiný typ dispozice.	

Plánovaná dispozice bytu

Požadovaný budoucí stav po opravě bytu.

Požadovaný stav dispozice:	Nutná úprava dispozice, za tímto účelem bude zpracován zjednodušený zákres.
----------------------------	---

Při úpravě dispozice zhotovitel stavby zajistí na své náklady statické posouzení bouraných konstrukcí, které bude obsahovat popis postupu bourání a zajištění stávajících konstrukcí. Dále pak statický návrh případných souvisejících úprav.

V případě, že by případné statické úpravy nového stavu překročily v rámci veřejné zakázky zadávané metodou Design and build 50tis. Kč bez DPH, budou tyto náklady (nad 50tis. bez DPH) považovány za vícepráce, které bude dodatečně hradit objednatel nad rámec ceny stanovené v rámci veřejné zakázky. Vícepráce budou před jejich provedením nejprve odsouhlaseny objednatelem (zhotovitel za tímto účelem předloží statický návrh a položkový rozpočet na navržené práce).

Doplňující informace v případě, že dochází ke změně dispozice bytu.



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:

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., zařizovací předměty (umyvadla, vany, sprchové kouty, pokud nebudou zachovány).
Další vybavení bytu po opravě:	Dodat kryt pro kotel (opláštění, skříň), Dodat kuchyňskou linku

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.

Další popis:

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, úchyťů 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):

3,4

Další popis:

Z estetických důvodů je nutné kotel, boiler případně celou sestavu zakrytovat. Tedy buď do skříně na míru nebo oddělení sádkartonovou příčkou a dveřmi.

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. Slibovolným dodavatelem uzavře smlouvu o distribuci a dodávce elektřiny. A nechá osadit elektroměr. Nebo použije vlastní certifikovaný staveništní rozvaděč 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 zařizovací předměty ve vnitřní ploše 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 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_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, 11. lis 2025, 10:28

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

Odhad nákladů na opravy

Odhad vychází z průměrných cen obdobných oprav bytů v minulosti.

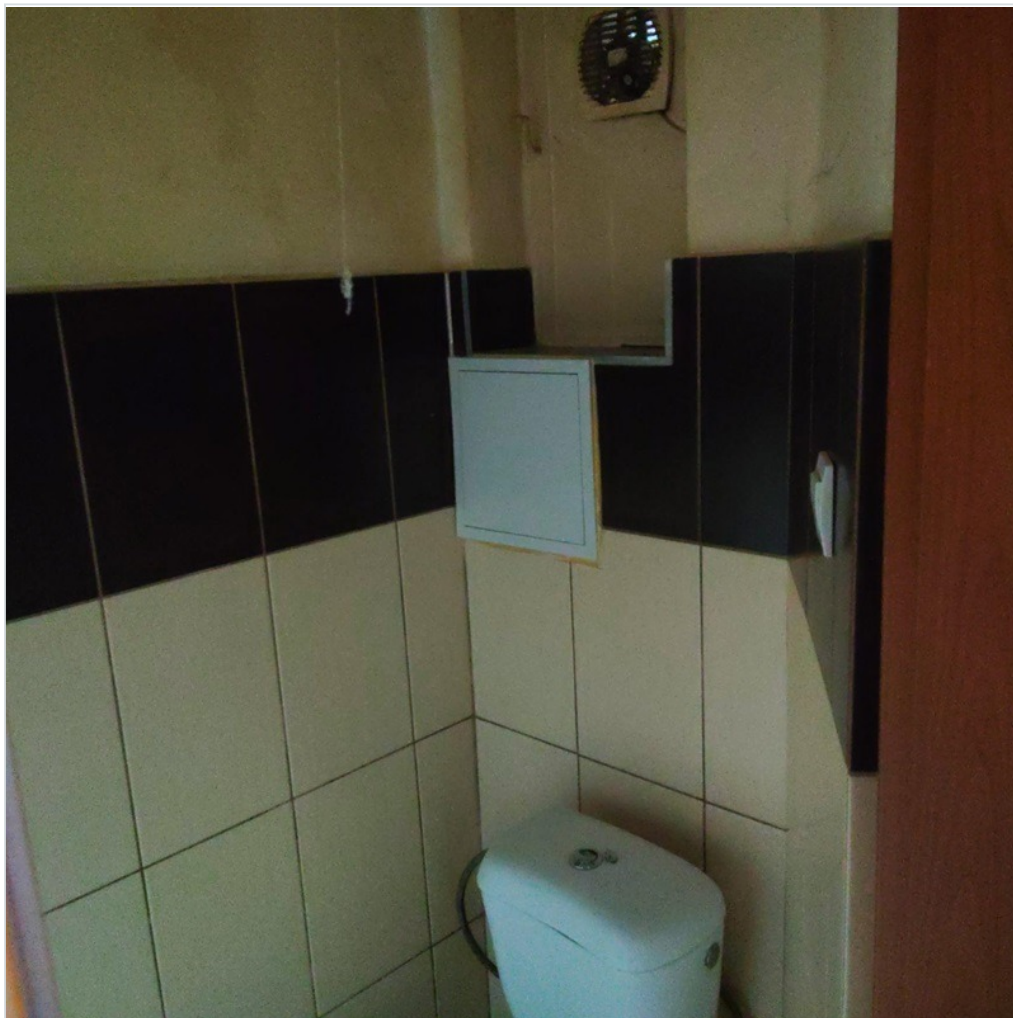
Odhadovaná hodnota oprav:	0
Požadovaná lhůta na opravu bytu (v týdnech):	12
Orientační užitná plocha:	83



1 - 15. říj 2025, 11:02



2 - 15. říj 2025, 11:02



3 - 15. říj 2025, 11:02



4 - 15. říj 2025, 11:03



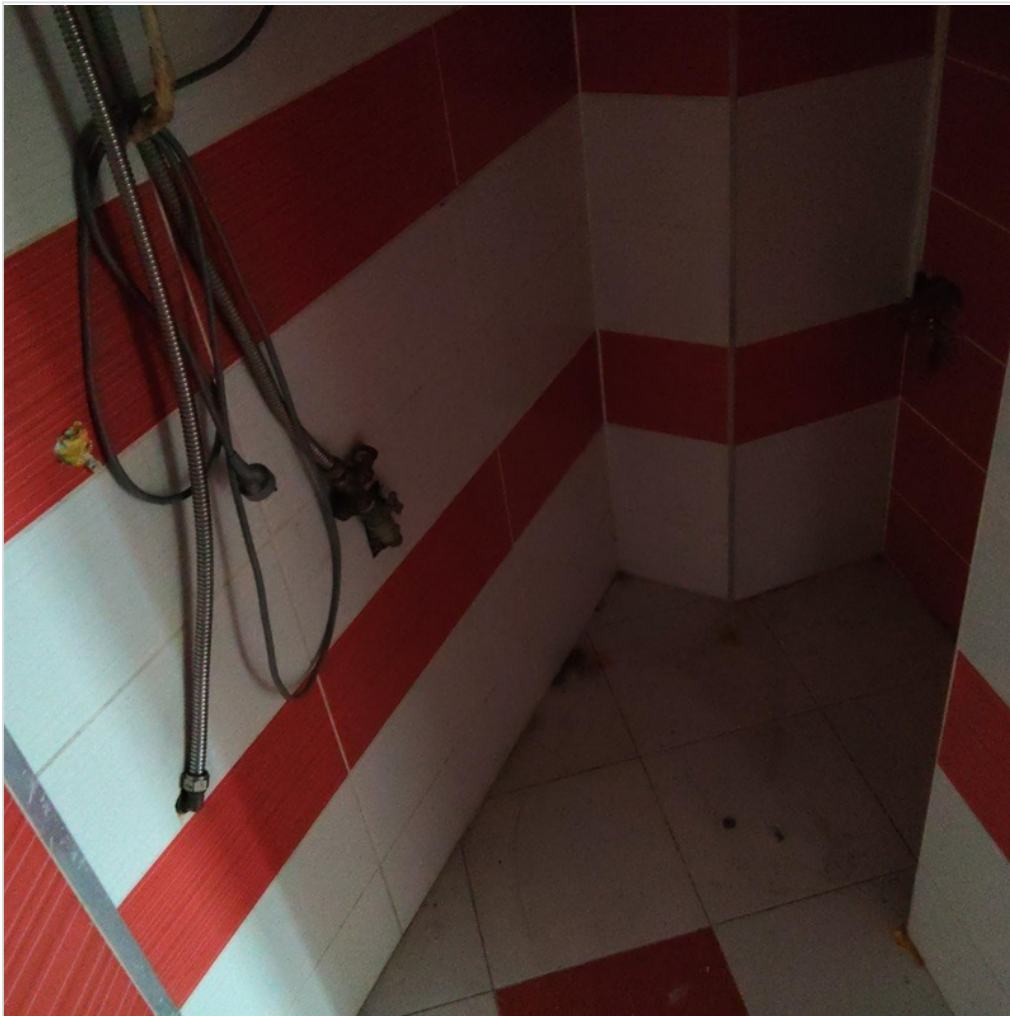
5 - 15. říj 2025, 11:03



6 - 15. říj 2025, 11:03



7 - 15. říj 2025, 11:03



8 - 15. říj 2025, 11:03



9 - 15. říj 2025, 11:03



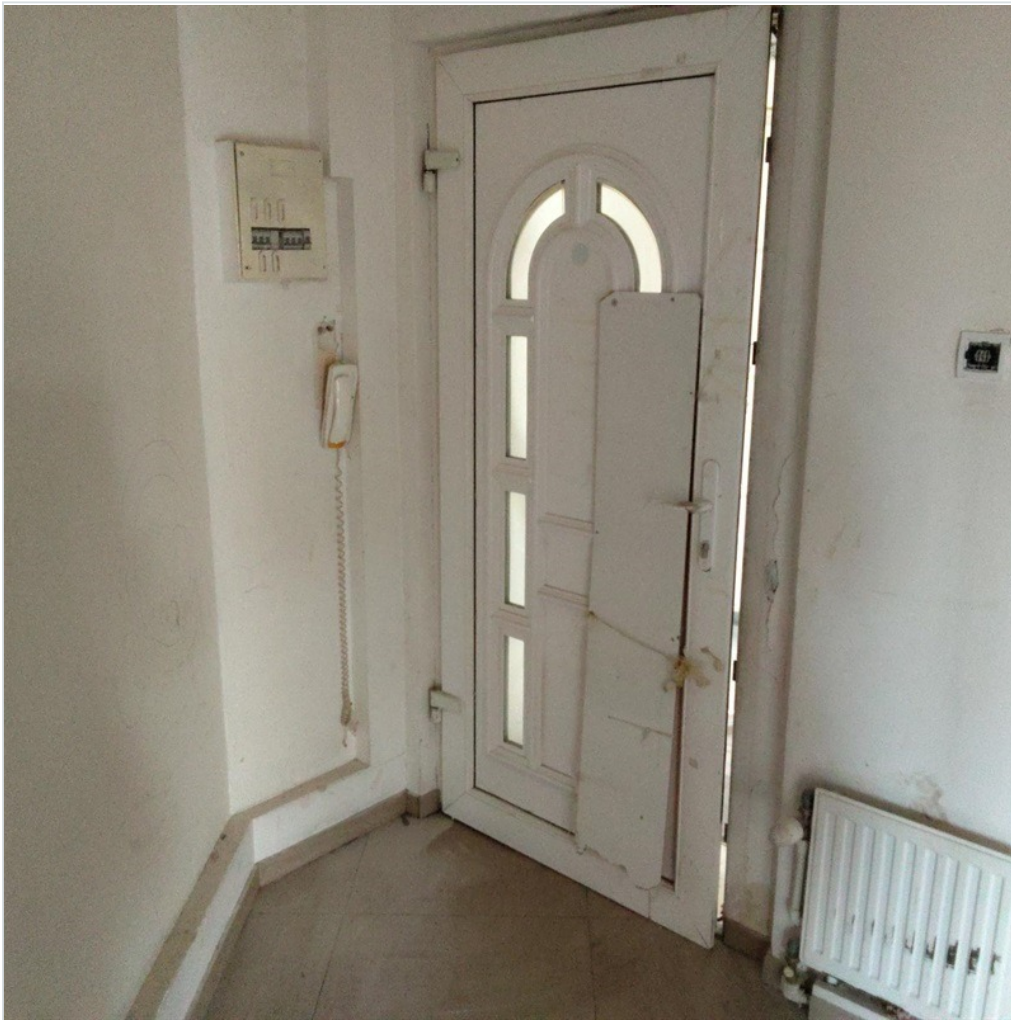
10 - 15. říj 2025, 11:04



1



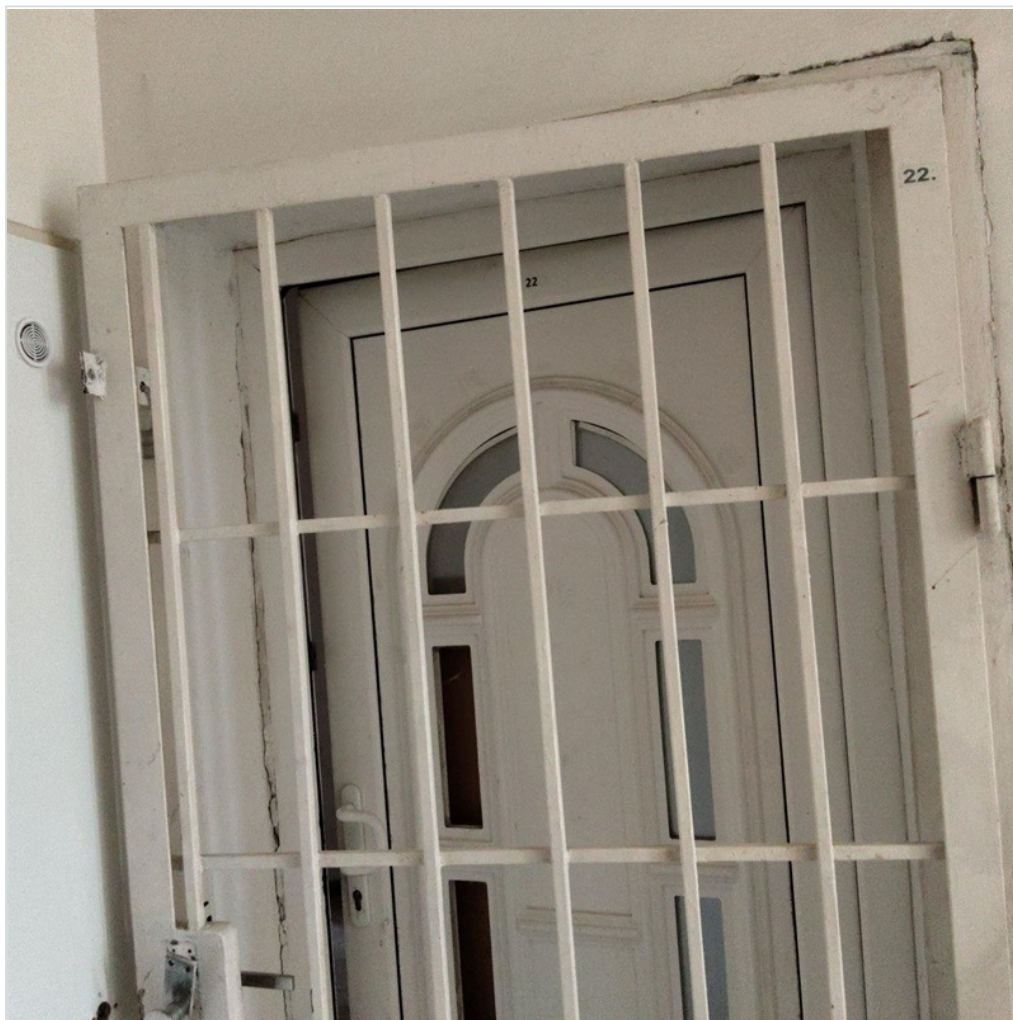
2



1 - 15. říj 2025, 11:06



2 - 15. říj 2025, 11:06



3 - 15. říj 2025, 11:06



1 - 19. pro 2024, 10:51



2 - 19. pro 2024, 10:51

