

Kontrola volného bytu

KVB168



Projekt	Brno-Střed_SANDBOX	Vytvořil uživatel	Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed
Č. projektu	001	Vytvořeno	12. úno 2025, 12:11
Pracovní balíček	Kontrola volného bytu - Čadová	Upravitel uživatel	Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed
Hold point	Finální kontrola	Upraveno	24. bře 2025, 15:26
		Stav	Dokončeno

Identifikace volného bytu a pověření osoby ke kontrole

Schválil: Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 12. úno 2025, 12:11

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
<i>Změnil uživatel Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 12. úno 2025, 12:11</i>	
Adresa domu	
Bratislavská 60	
<i>Změnil uživatel Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 12. úno 2025, 12:11</i>	
Číslo volného bytu	
1a	
<i>Změnil uživatel Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 12. úno 2025, 12:11</i>	
Pracovník pověřený fyzickou kontrolou bytu	Renata Čadová (OISBD_Brno-střed)
<i>Změnil uživatel Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 12. úno 2025, 12:11</i>	
Rozsah možné cenové kategorie pro daný objekt:	1. - 4. cenová kategorie
<i>Změnil uživatel Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 12. úno 2025, 12:11</i>	

Fyzická kontrola technického stavu

Schválil: Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:40

Obecné informace o domě ve kterém se byt nachází.

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

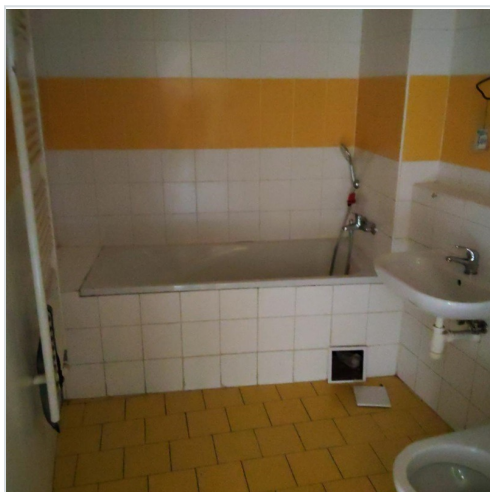
Odkaz na virtuální prohlídku (pokud je dostupný):	
Foto stávajícího stavu	



1 - 17. úno 2025, 10:19



2 - 17. úno 2025, 10:20



3 - 17. úno 2025, 10:20



4 - 17. úno 2025, 10:20



5 - 17. úno 2025, 10:20

Parkovací stání pro stavbu:

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 10:26

Před domem - zhotovitel si musí vyřídit zábor.

Trakt domu, ve kterém je umístěn byt:

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 10:26

uliční trakt.

Stav elektroměrových rozvaděčů ve společných prostorech domu:

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 10:26

jsou zánovní.



1 - 17. úno 2025, 10:21



2 - 17. úno 2025, 10:22

Výtah v domě (k bytu):

NE

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 10:26

Podlaží ve kterém se nachází byt:

1.NP

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 10:26

Byt je přístupný bezbariérově:

ANO.

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

Přístup do bytu z ulice je bez schodů, přístupný výtahem. Nejedná se o bezbariérový byt, ale přístup do něj je bez překážek. Nicméně dům není řešen jako bezbariérový.

Stav výmalby společných prostor.

Zanedbané.

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

Technický stav vstupu do bytu:

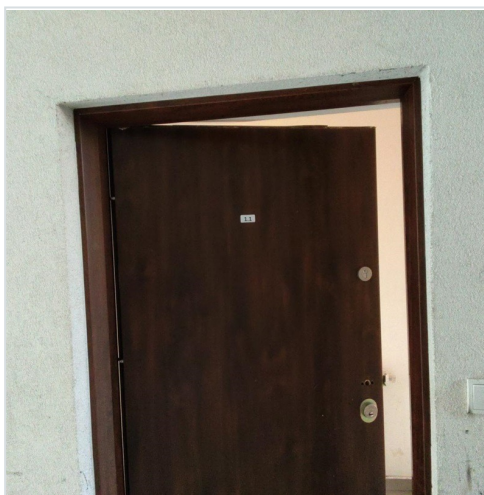
Vstup do bytu:

původní dveře k opravě

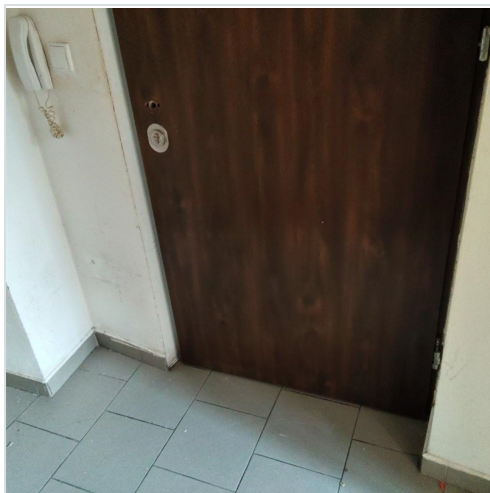
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14



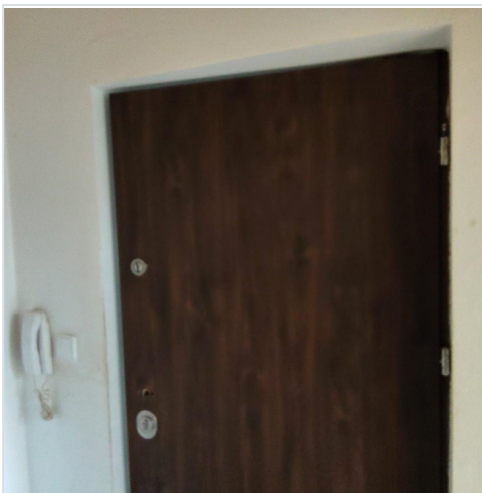
1 - 17. úno 2025, 10:24



2 - 17. úno 2025, 10:24



3 - 17. úno 2025, 10:25



4 - 17. úno 2025, 10:25

Zárubně vstupních dveří:

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

provést pouze očištění a nový nátěr.

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

Další požadavky na budoucí stav dveří:

U dveří chybí kování, dveře drhnout o podlahu.

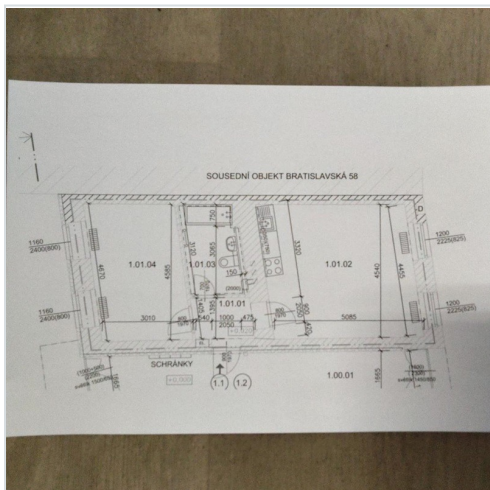
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

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 - 17. úno 2025, 11:31

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

Číslo místnosti

001

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

Účel místnosti

Chodba

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

Druh nášlapné vrstvy podlahy:

dlažba.

Stav nášlapné vrstvy podlahy	nášlapná vrstva bez závad, lze ponechat, pouze provést kompletní vyčištění.
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Další požadavky na opravu podlah:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	bez závad.
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 30%.
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stěna ke koupelně vyhazuje vady - nutné zapravení.	
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Stav obkladů stěn:	obklady v místnosti nejsou a nebudou se zřizovat.
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Stav malby:	nutná pouze nová výmalba (zapravení drobných děr od hmoždinek apod.).
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Vytápění místnosti:	centrální vytápění (radiátor, kotelná pro celý dům).
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Stav zásuvek a vypínačů	provést výměnu koncových prvků, jak zásuvek tak i vypínačů.
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:40	
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	místnost bez oken.
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Odvětrání:	bez větrání, bude ponechán tento stav.
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Jiné doplňující informace k místnosti:	
2 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	002
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Účel místnosti	Kuchyň
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	plovoucí podlaha - lamino.
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nášlapná vrstva bez závad, lze ponechat, pouze provést kompletní vyčištění.
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Další požadavky na opravu podlah:	

Doplnit lišty, dotmelit mezery mezi lamely.

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

Stav stropu (omítky, podhledy):	bez závad.
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 30%.
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	vyhovující obklady k částečné opravě (vyčištění, přespárování).
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Stav malby:	nutná pouze nová výmalba (zapravení drobných děr od hmoždinek apod.).
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Vytápění místnosti:	centrální vytápění (radiátor, kotelna pro celý dům).
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Stav zásuvek a vypínačů	provést výměnu koncových prvků, jak zásuvek tak i vypínačů.
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Zárubně natřít - dodat nové dveře	
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Jiné doplňující informace k místnosti:	
Z místnosti je nutné odstranit stávající kuchyňskou linku. Na oknech je nalepená samolepka - náročnější odstranění.	
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
3 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	003
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Účel místnosti	Koupelna
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dlažba.
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	
Stav nášlapné vrstvy podlahy	drobné závady (sjednocení a doplnění lišt), lze ponechat,
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14	

	pouze provést kompletní vyčištění.
Další požadavky na opravu podlah:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	bez závad.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 30%.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	vyhovující obklady k částečné opravě (vyčištění, přespárování).
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Uražené obklady, otvory po šroubech v obkladech - dotmelit	
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	
Stav malby:	nutná pouze nová výmalba (zapravení drobných děr od hmoždinek apod.).
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	
Vytápění místnosti:	centrální vytápění (radiátor, kotelna pro celý dům).
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	
Stav zásuvek a vypínačů	provést výměnu koncových prvků, jak zásuvek tak i vypínačů.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stávající zárubně očistit a natřít. Dveře dodat nové.	
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	
Stav oken:	místnost bez oken.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	
Odvětrání:	stávající nucené odvětrání bude vyměněno za nové
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	
Jiné doplňující informace k místnosti:	
Součástí koupelny je i záchodová mísa	
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	
4 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	004
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	
Účel místnosti	Pokoj
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	plovoucí podlaha - lamino.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	

Stav nášlapné vrstvy podlahy <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	drobné závady (sjednocení a doplnění lišt), lze ponechat, pouze provést kompletní vyčištění.
Další požadavky na opravu podlah: Doplnit lišty, dotmelit mezery mezi lamely, případně zapravit díry v laminu. <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	
Stav stropu (omítky, podhledy): <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	bez závad.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn: <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	vyhovující omítky k částečné opravě do 30%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn: <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	obklady v místnosti nejsou a nebudou se zřizovat.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Stav malby: <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	nutná pouze nová výmalba (zapravení drobných děr od hmoždinek apod.).
Vytápění místnosti: <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	centrální vytápění (radiátor, kotelna pro celý dům).
Osvětlení (svítidla): <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.
Stav zásuvek a vypínačů <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	provést výměnu koncových prvků, jak zásuvek tak i vypínačů.
Stav interiérových dveří: <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti: Stávající zárubně očistit a natřít. Dveře dodat nové. <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	
Stav oken: <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání: <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	oknem, bude zachováno.
Stav vlhkosti v místnosti: <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti: Na oknech je nalepená samolepka - náročnější odstranění. <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	
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.

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

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

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

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

Požadavky na řešení stávajících podhledů.

Rozsah SDK podhledu:

SDK podhled NEBUDE v bytě realizován.

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

Další požadavky na stropy a podhledy:

Stěny - omítky, malby a obklady:

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

Staré a nové omítky budou napojeny tak, aby nedocházelo k "vypraskání" spoje. Povrch všech stěn pak bude sjednocen provedením nové štukové vrstvy po celé ploše. Ze stěn budou před opravou odstraněny veškeré skoby, hmoždinky, háčky a podobně. Přípustná tolerance rovinnosti omítek na 2 m je 5 mm (ČSN EN 13 914-2 – třída 3). U vyrovnání omítek je nutné dbát na to, aby nebyly viditelné nerovnosti při styku s obložkami dveří, podlahovými lištami apod. a nevznikaly potom různé velké mezery pro dodatečné dotmelení.

V případě, že se bude provádět oprava jádrových omítek v jakémkoliv rozsahu vždy pro danou místnost počítáme s následným provedením nového 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:

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

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

Podlahy v celém bytě zachovat ve stávající výškové úrovni, pouze oprava/výměna nášlapných vrstev.

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

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

Nové nášlapné vrstvy bez nové skladby podlahy:

repase vlysů.

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:29

Repase stávajících dřevěných parketových podlah (vlysů) obsahuje doplnění chybějících nebo poškozených vlysů, řešení napojení na stěny (nové dřevěné lišty) na prahy u dveří případně na jiné povrchy (přechodové lišty). Vždy je kladen důraz na barevné sjednocení všech prvků. Vlysy budou několikanásobně přebroušeny, tak aby se docílilo odstranění skvrn, vrypů apod., podlaha bude přetmelena, finálně přebroušena, provedeno moření z důvodu barevného sjednocení s případnými novými prvky a opatřena kvalitními nátěry, chránící barevnou stálost a odolnost podlahy. Při doplňování vlysů, lišt nebo prahů je potřeba zvolit stejný typ tvrdého dřeva jako jsou použité vlysy.

Další požadavky na opravu podlah:

Stávající podlahy budou zachovány - vyčištěny, u lamina - budou doplněny lišty, dotmelit mezery mezi lamely, případně zapravit díry v laminu. U dlažby případně doplnit spárovací hmotu a silikon při styku se zařizovacími předměty.

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:29

Plynoinstalace

Stav plynoinstalace v bytě:

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

Byt není připojen na plynoinstalaci.

Plynoměrová skříň:

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

Není. Byt nemá přívod plynu.

Další požadavky k řešení plynoinstalace.

Popis opravy elektroinstalace:

Rozsah opravy elektroinstalace (silnoproud):

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

drobné závady na koncových prvcích.

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

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:

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

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 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:

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

stávající rozvody jsou po kompletní opravě, budou zachovány.

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

Rozsah oprav/výměny zařizovacích předmětů:

Bude vyměněna stávající záchodová mísa za novou zachodovou mísu stejného typu.

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

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:

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

bez závad.

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:

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

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:

Na oknech jsou nalepeny samolepky - náročnější odstranění.

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

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:

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

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 – plné 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.

Vyhýbat se hliníkovému a plastovému kování. Do koupelny a na WC – sada WC.

Požadovaný rozměr dveří	700/1970, 800/1970
-------------------------	--------------------

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

Typ provedení:	provedení viditelné panty (3ks), polodrážka.
----------------	--

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

Typ provedení dveří:	viditelné panty (3ks), polodrážka.
----------------------	------------------------------------

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

Jiné požadavky na dveře:

Konstrukce mimo byt (balkon, lodžie, terasa)

Konstrukce mimo byt (lodžie, balkon, terasa)	K bytu nenáleží balkon, lodžie ani terasa.
--	--

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

Stávající dispozice bytu

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

Stávající dispozice bytu	1+1
--------------------------	-----

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

Jiný typ dispozice.

Plánovaná dispozice bytu

Požadovaný budoucí stav po opravě bytu.

Požadovaný stav dispozice:	Zachovat stávající dispozici bytu.
----------------------------	------------------------------------

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 10:26

Ostatní požadavky na opravu bytu:

Ostatní dokumenty.	
--------------------	--

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

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

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., zařizovací předměty (umyvadla, vany, sprchové kouty, pokud nebudou zachovány).
----------------------------------	--

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

Další vybavení bytu po opravě:	Nevybavovat.
--------------------------------	--------------

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

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. Slibovolným 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 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_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 Štěřba, OISBD_Brno-střed, 24. bře 2025, 15:26

Budoucí cenová kategorie bytu po opravě:

I. cenová kategorie (nejnižší)

Změnil uživatel Martin Štěřba, OISBD_Brno-střed, 24. bře 2025, 15:26

Stav schvalování dokumentu:

Schváleno

Změnil uživatel Martin Štěřba, OISBD_Brno-střed, 24. bře 2025, 15:26

Poznámky:

Odhad nákladů na opravy

Odhad vychází z průměrných cen obdobných oprav bytů v minulosti.

Odhadovaná hodnota oprav:

Změnil uživatel Martin Štěřba, OISBD_Brno-střed, 24. bře 2025, 15:26

Požadovaná lhůta na opravu bytu (v týdnech):

16

Změnil uživatel Martin Štěřba, OISBD_Brno-střed, 24. bře 2025, 15:26

Orientační užitná plocha:

48

Změnil uživatel Martin Štěřba, OISBD_Brno-střed, 24. bře 2025, 15:26



1 - 17. úno 2025, 10:19



2 - 17. úno 2025, 10:20



3 - 17. úno 2025, 10:20



4 - 17. úno 2025, 10:20



5 - 17. úno 2025, 10:20



1 - 17. úno 2025, 10:21



2 - 17. úno 2025, 10:22



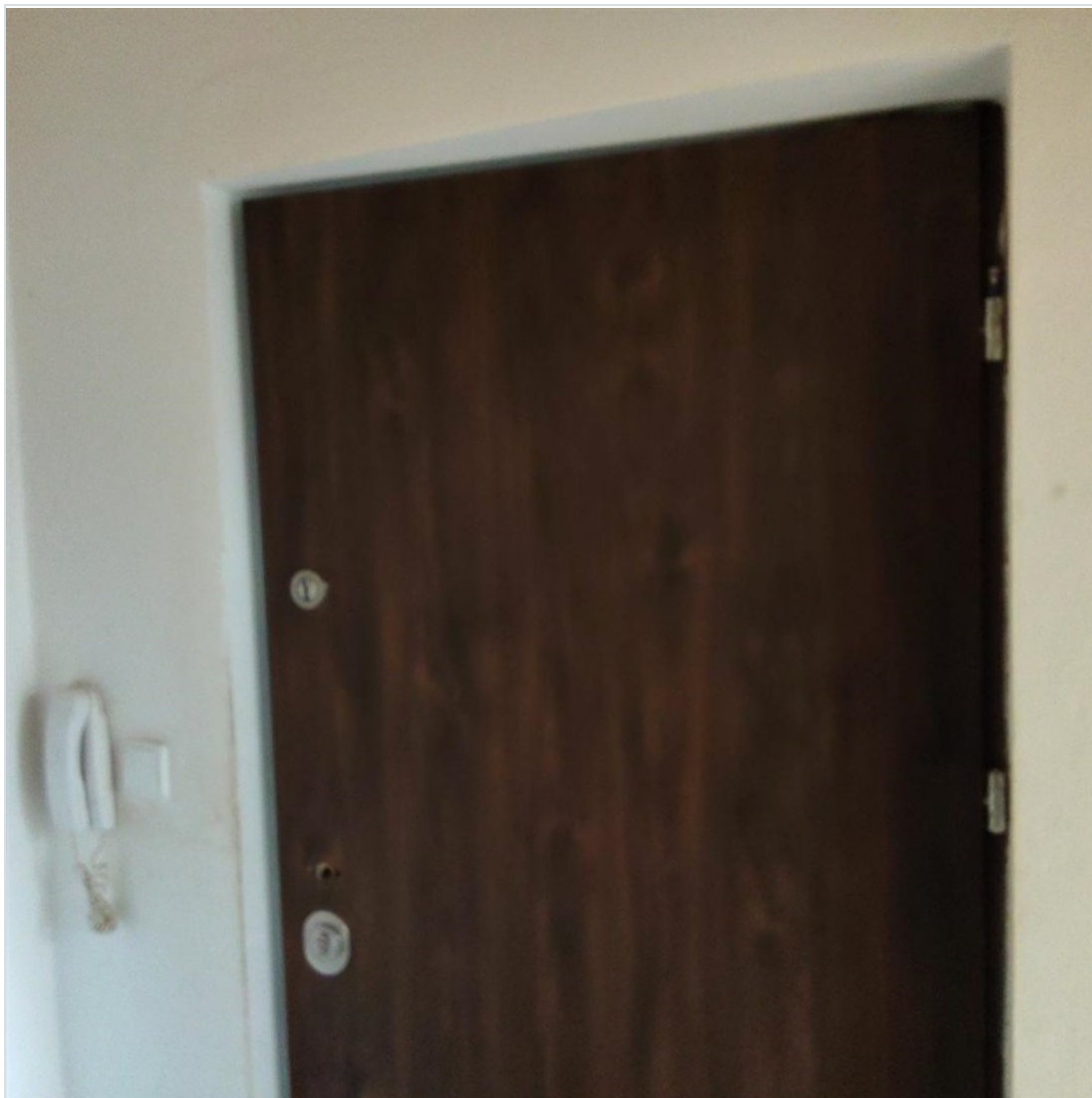
1 - 17. úno 2025, 10:24



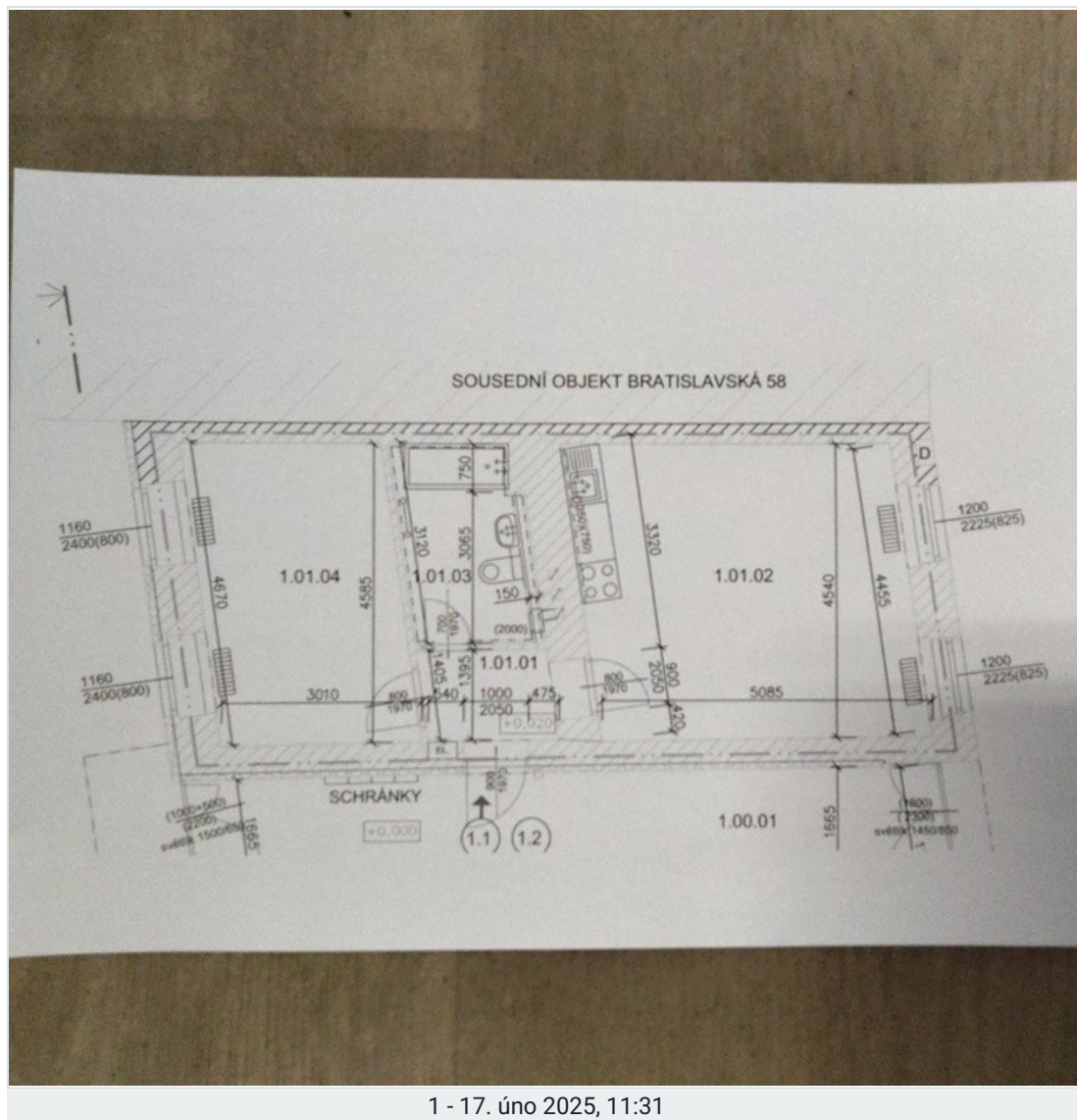
2 - 17. úno 2025, 10:24



3 - 17. úno 2025, 10:25



4 - 17. úno 2025, 10:25



1 - 17. úno 2025, 11:31

Dalux Field

Vytištěno 28. led 2026, 08:38
Martin Štěrbá