

SMLOUVA O DÍLO

uzavřená podle ustanovení § 2586 a násl. zák. č. 89/2012, občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

1. Smluvní strany

Objednatel: Statutární město Brno, městská část Brno-střed

Sídlo: Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, Brno-město
Doručovací adresa: Dominikánská 264/2, 601 69 Brno
Zastoupený: Ing. arch. Vojtěchem Menclem, starostou
IČO: 449 92 785
DIČ: CZ44992785
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: 43-8044220247/0100

Ve věcech technických je oprávněn jednat:

- pověření zaměstnanci Odboru investičního a správy bytových domů ÚMČ Brno-střed, Dominikánská 2, Brno, tel. 542 526 715, e-mail: podatelna.stred@brno.cz
- technický dozor stavebníka (dále jen „TDS“)

Zhotovitel: VLAHASTAV s.r.o.
Marie Majerové 482/15, Lesná
638 00 Brno

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddíle C, vložka 131581
Zastoupený: Zdeňkem Vlahou a Romanem Vlahou, majiteli
IČO: 17803861
Bankovní spojení: Fio banka, a.s.
Číslo účtu: 2602553752/2010
Tel. kontakt: [REDAKCE]
E-mail: [REDAKCE]
ID datové schránky: [REDAKCE]

Zhotovitel určuje stavbyvedoucím na stavbě:

Jméno a příjmení: [REDAKCE]
Číslo autorizace stavbyvedoucího: [REDAKCE]
tel.: [REDAKCE]
e-mail: [REDAKCE]

Vymezení pojmů a zkratk:

Objednatel se rozumí subjekt, který je objednatelem stavby, stavebníkem podle zák. č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, a zároveň zadavatelem dle zák. č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

Zhotovitelem stavby se rozumí subjekt, který bude na základě smlouvy o dílo s Objednatelém realizovat dílo (stavbu).

Stavba popř. označená jako „dílo“ se rozumí stavba, která bude předmětem smlouvy o dílo.

TDS je technický dozor stavebníka a je dozorem vykonávaným zástupcem stavebníka nad prováděním stavby a ekonomickou stránkou výstavby.

Stavbyvedoucím je fyzická osoba, která zabezpečuje odborné vedení provádění stavby a má pro tuto činnost oprávnění podle zvláštního právního předpisu – zák. č. 360/1992 Sb., autorizačního zákona, ve znění pozdějších předpisů.

2. Rozsah předmětu smlouvy

2.1. Rozsah předmětu smlouvy

2.1.1. Předmětem smlouvy a těchto obchodních podmínek je zhotovení stavby:

„Bratislavská 60 - oprava bytu č. 1a a 1b“

v rozsahu vymezeném zadávací dokumentací uveřejněnou na profilu zadavatele, která byla podkladem pro zpracování nabídky zhotovitele ze dne 25.02.2026 předložené objednateli zhotovitelem jako uchazečem v zadávacím řízení, na základě jehož výsledků byla uzavřena smlouva o dílo, v souladu s ustanoveními této smlouvy a pokyny objednatele (dále jen "dílo"). Dílem se rozumí stavební práce, dodávky a služby provedené za účelem oprav výše uvedeného bytu dle požadavků v příloze č. 1 této smlouvy (**metoda Design & Build**).

- 2.1.2. Zhotovitel se zavazuje k provedení díla specifikovaného v čl. 2.1.1. této smlouvy a objednatel se zavazuje zaplatit mu za to cenu, specifikovanou v čl. 4 této smlouvy.
- 2.1.3. Závazek zhotovitele provést dílo bude splněn jeho řádným předáním objednateli, bez jakýchkoliv vad a nedodělků.
- 2.1.4. Zhotovením stavby se rozumí úplné, funkční a bezvadné provedení všech stavebních a montážních prací, včetně dodávek potřebných materiálů a zařízení nezbytných pro řádné dokončení díla. Dále provedení všech činností souvisejících s dodávkou stavebních a montážních prací, jejichž provedení je pro řádné dokončení díla nezbytné (např. zařízení staveniště, zábor prostranství, bezpečnostní opatření, provedení revizí, různá odborná posouzení a vyjádření, konzultace s Odborem památkové péče MMB, NPÚ, vyřízení povolení zvláštního užívání komunikace, apod.) včetně koordinační a kompletační činnosti celé stavby. Nedílnou součástí díla je také předání dokladové části díla.
- 2.1.5. Mimo všechny definované činnosti patří do dodávky stavby i následující práce a činnosti:
 - 2.1.5.1. zajištění všech nezbytných průzkumů nutných pro řádné provádění a dokončení díla,
 - 2.1.5.2. zajištění a provedení všech opatření organizačního a stavebně technologického charakteru k řádnému provedení díla, zejména pak zajištění bezpečného provozu v domě z pohledu ochrany zdraví všech osob, které se budou v domě nacházet
 - 2.1.5.3. zajištění a provedení všech nutných zkoušek dle ČSN (případně jiných norem vztahujících se k prováděnému dílu včetně pořízení protokolů a revizí k uvedení do provozu),
 - 2.1.5.4. zřízení a odstranění zařízení staveniště včetně napojení na inženýrské sítě, a to včetně poplatků za spotřebované energie (doklady o zaplacení budou po úplném dokončení díla předány objednateli),
 - 2.1.5.5. odvoz a uložení vybouraných hmot a stavební suti na skládku včetně poplatku za uskladnění v souladu s ustanoveními zákona o odpadech, doložení likvidace (vážní lístky, daňové doklady)
 - 2.1.5.6. uvedení všech povrchů dotčených stavbou do původního stavu (komunikace, chodníky, zeleň, příkopy, propustky apod.), včetně úklidu všech povrchů a zařízení interiéru, které byly v průběhu prováděných prací znečištěny,
 - 2.1.5.7. zhotovení dokumentace skutečného provedení díla včetně fotodokumentace (dispozice, veškeré skryté instalace atd.); dokumentace bude předána ve dvojnásobném vyhotovení v listinné i jednou v elektronické podobě (formáty elektronické podoby budou *.DWG, tak i *.PDF), elektronická podoba bude uložena na cloudovém úložišti (přístup na cloud poskytne objednatel). U výpočtu podlahové plochy postupovat v souladu s nařízením vlády č. 366/2016 Sb., dále bude uvedena užitná plocha prostoru (dle metodiky objednatele). Obě uvedené plochy budou zakresleny v elektronické podobě pomocí úseček (ve formátu dwg) pro každý druh plochy v samostatné vrstvě.
 - 2.1.5.8. zpracování plánu bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi, prostřednictvím koordinátora BOZP a dle požadavků stanovených v §15 zákona č. 309/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pokud je podle tohoto zákona vyžadován, a jeho předání objednateli dle čl. 8.2. této smlouvy,
 - 2.1.5.9. **předkládání vzorků materiálů a výrobků určených pro osazení či zabudování do stavby k odsouhlasení TDS do 3 týdnů od předání staveniště,**
 - 2.1.5.10. celkový úklid stavby, staveniště a okolí staveniště před předáním a převzetím. Celkový úklid před předáním díla, případně před předáním jednotlivě předávaných objektů, zahrnuje kompletní a úplné vyčištění stavby, staveniště a okolí staveniště před předáním a převzetím a to v takovém rozsahu, který umožní okamžité užívání bez provádění jakéhokoliv dalšího úklidu ze strany objednatele.

- Součástí úklidu je i úklid okolních ploch a komunikací. Uvedení okolí stavby do stavu před zahájením realizace (u ploch a komunikací, které nejsou projektem řešeny).
- 2.1.5.11. Pokud budou v rámci oprav dotčeny rozvody plynu v rozsahu vymezeném zadáním nebo budou odstraňovány závady na rozvodu plynu, je součástí plnění zajištění projektové dokumentace (PD) a revizní zprávy vč. tlakových zkoušek.
- 2.1.5.12. S ohledem na uvedené termíny je nutné dobře zkoordinovat stavební práce a jednotlivé profese u prováděcích prací a přizpůsobit technologické postupy. Zejména výběr vhodných materiálů a zajistit okolní podmínky (temperování, větrání, vysoušení).
- 2.1.5.13. Součástí předání díla je i připojení k odběru energií (elektro) – byt bude ke dni předání stavby připojen k odběru energií a všechny zařizovací předměty, které jsou na těchto energiích závislé, budou zprovozněny a vyzkoušeny. Zhotovitel předá Objednateli minimálně **3 týdny před dokončením díla** dle čl. 3.2.1. **revize a tlakové zkoušky** potřebné k zajištění smluv s dodavateli energií a osazení fakturačních měřidel. Objednatel poskytne Zhotoviteli nezbytnou součinnost (např. uzavření smluv o dodávce a o připojení k distribuční soustavě).
- 2.1.6. Při provádění díla budou dodrženy všechny platné zákony, vyhlášky a normy v aktuálním znění vztahující se k předmětu plnění, např. ČSN 73 0540-2 (Tepelná ochrana budov), ČSN 73 3610 (Klempířské konstrukce), ČSN 73 2901 (Provádění vnějších tepelněizolačních kompozitních systémů (ETICS), ČSN 73 2902 (Vnější tepelněizolační kompozitní systémy - spojení ETICS s podkladem), ČSN 73 0802 ed. 2 (Požární bezpečnost staveb - Nevýrobní objekty), ČSN 73 0834 (Požární bezpečnost staveb - Změny staveb), ČSN 73 0833 (Požární bezpečnost staveb - Budovy pro bydlení a ubytování), ČSN 73 0810 (Požární bezpečnost staveb - Společná ustanovení) atd. Kvalita provedených konstrukcí je definována mezními odchylkami uvedenými v následujících normách. Jejich nedodržení opravňuje Objednatele požadovat výměnu či opravu těchto konstrukcí, aby byly odchylky splněny, popř. může Objednatel požadovat slevu za takto provedené práce ve výši max. 30% z nákladů na položky související s danou vadou.
Kontrola obkladů a dlažeb podle ČSN 73 3450
Kontrola dlažeb a dalších povrchů podlah podle ČSN 74 4505
Kontrola omítek podle ČSN EN 13914-2 – požadovaná třída 3 a lepší.
Kvalitu provedených prací doloží Zhotovitel protokolem o provedeném měření v souladu s výše uvedenými normami.
- 2.1.7. Zhotovitel prohlašuje, že se v plném rozsahu seznámil s rozsahem a povahou jím prováděného díla, že jsou mu známy veškeré technické, kvalitativní a jiné podmínky nezbytné k realizaci díla a prohlašuje, že jeho zástupci na stavbě jsou osoby s prokazatelnou odbornou kvalifikací odpovídající předmětu díla.
- 2.1.8. Zhotovitel dále prohlašuje, že je na základě svých podnikatelských oprávnění a dle jiných oprávnění oprávněn a schopen zhotovit dílo v požadovaném rozsahu, kvalitě a termínu, a je k tomu vybaven potřebnými materiálními, technickými a organizačními prostředky.
- 2.1.9. Zhotovitel zajistí kladečské listy, k obkladům a dlažbě, které předloží ke schválení objednateli před zahájením prací na lepení obkladů nebo dlažby.
- 2.1.10. Zhotovitel prohlašuje, že povinnosti vyplývající z této smlouvy byly zohledněny v cenové nabídce.

3. Termíny a místo plnění

3.1. Termín zahájení

- 3.1.1. Zhotovitel je povinen zahájit práce na díle a řádně v nich pokračovat nejpozději do 2 dnů ode dne protokolárního předání staveniště, které bude předáno dle čl. 6.1. této smlouvy.

3.2. Termín dokončení

- 3.2.1. **Zhotovitel je povinen dokončit práce na díle v termínu nejpozději do 3 měsíců od předání staveniště.**

Termín předání staveniště je pro všechny byty shodný, uvedené termíny dokončení se tedy počítají od stejného dne.

Termín dokončení prací lze prodloužit na základě dohody smluvních stran dodatkem k této smlouvě a to pouze za předpokladu, že:

- a. nastanou nepředvídatelné skutečnosti, které povedou ke vzniku dodatečných nepředvídatelných stavebních prací a z technologického hlediska také k nutnosti prodloužit termín plnění,
 - b. nastanou nepředvídatelné skutečnosti, které si vyžádají přerušení prací.
 - c. i přes včasné objednání výplní otvorů nebudou tyto dodány subdodavatelem včas a nebude možné je osadit tak, aby mohly být práce dokončeny ve stanoveném termínu. Za včasné objednání se považuje písemná objednávka zasláná subdodavateli nejpozději do 2 týdnů od předání staveniště. V tomto případě je možné posunout termín plnění o max. jeden měsíc. Jedná se o vyhrazenou změnu závazku dle § 100 z.č. 134/2016 (Zákon o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů), kterou si smluvní strany odsouhlasí zápisem do stavebního deníku a není nutno k tomuto uzavírat dodatek v písemné podobě.
- 3.2.2. Zhotovitel je povinen předat dokončené dílo objednateli v termínu sjednaném dle odst. 3.2.1. této smlouvy.
- 3.2.3. Přerušení prací je možné za předpokladu, že aktuální klimatické podmínky nedovolují provádění prací s použitým materiálem dle příslušného technologického postupu. Zhotovitel je povinen využít přísady umožňující práce i v nižších teplotách, je-li to možné. Přerušení prací musí odsouhlasit zástupce objednatele a musí být proveden zápis do stavebního deníku. V zápisu musí být uvedena teplota požadovaná pro provádění prací a teploty naměřené v daný den.
O dobu, po kterou budou přerušeny práce podle tohoto odstavce, se prodlužuje termín sjednaný dle odst. 3.2.1. této smlouvy.
Z důvodu přerušení prací dle tohoto odstavce nelze navýšit cenu díla.
- 3.2.4. Objednatel (popř. TDS) je oprávněn přerušit stavební práce ze závažných důvodů na straně objednatele (vč. přerušení po dobu Vánoc), nejdéle však na dobu 4 týdnů. O přerušení a následném zahájení prací se provede zápis do stavebního deníku s uvedením důvodu pro přerušení. Po dobu přerušení prací dle tohoto odstavce se sjednané lhůty a sjednané termíny automaticky prodlužují, nejvýše však o čas odpovídající času přerušení prací. Do prodloužení sjednaných lhůt a termínů se započítává i den, ve kterém došlo k přerušení prací, i den, kdy byly práce opět povoleny.
- 3.3. Místo plnění
- 3.3.1. Místem plnění je:
Brno – Bratislavská 239/60, parc. č. 793, k.ú. Zábrdovice

4. Cena díla a podmínky pro změnu sjednané ceny

- 4.1. Výše sjednané ceny
- 4.1.1. Smluvní pevná cena díla, jehož předmět a rozsah jsou vymezeny v čl. 2 této smlouvy, se sjednává dohodou smluvních stran jako cena nejvýše přípustná ve výši:

Soupis dílčích oprav vč. dílčích cen:

a) Bratislavská 60, byt č. 1a	341.522,00 Kč bez DPH (snížená sazba)
b) Bratislavská 60, byt č. 1b	355.519,00 Kč bez DPH (snížená sazba)

Celková cena díla bez DPH:	697.041,00 Kč
Výše DPH (snížená sazba, 12%):	83.644,92 Kč
Celková cena díla:	780.685,92 Kč

Smluvní pevná cena díla byla stanovena nabídkou uchazeče v rámci zadávacího řízení, a to podle zadávací dokumentace a této smlouvy. Cena zahrnuje veškeré náklady zhotovitele nutné k úplnému dokončení a předání díla.

Pevnou cenou se rozumí cena maximální a je nepřekročitelná. Veškerá rizika s případnými vícepracemi na sebe přebírá zhotovitel, tímto se rozumí, že Zhotovitel na sebe přebírá tzv. nebezpečí změny okolností dle § 2620, odst. 2 věta druhá z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

- 4.1.2. Sjednaná cena obsahuje veškeré náklady a zisk zhotovitele nezbytné k řádnému, úplnému a včasnému provedení díla. Součástí sjednané ceny jsou veškeré práce a dodávky, poplatky a jiné náklady nezbytné pro řádnou a úplnou realizaci díla a splnění veškerých povinností zhotovitele podle této smlouvy. Cena obsahuje i náklady zhotovitele

nutné pro vybudování, provoz a demontáž zařízení staveniště a obsahuje rovněž i zvýšené náklady vzniklé vývojem cen vstupních nákladů, a to až do doby úplného dokončení díla bez jakýchkoliv vad a nedodělků. Ve smluvní ceně jsou zahrnuty veškeré náklady zhotovitele vzniklé při provádění díla nebo v souvislosti s ním (např. úklid).

- 4.1.3. Na výši smluvní ceny nemá vliv změna cen materiálů, technologií, služeb ani cenových předpisů (netýká se výše DPH). Zhotovitel není oprávněn domáhat se z těchto důvodů jakéhokoli zvýšení sjednané ceny.
- 4.1.4. Zhotovitel prohlašuje, že si prohlédl místo provádění díla a seznámil se se všemi okolnostmi, které mají vliv na stanovení ceny díla.

4.2. Podmínky pro změnu ceny

- 4.2.1. Sjednaná cena je cenou nejvýše přípustnou.
- 4.2.2. V případě, že se vyskytnou natolik závažné skutečnosti (např. vady a poruchy v konstrukčním systému), jež nebylo možné s vynaložením veškeré odborné péče předvídat, bude tato skutečnost řešena po vzájemné dohodě smluvních stran samostatně dodatkem či objednávkou, a to za podmínky, že nepůjde o celkovou změnu veřejné zakázky. Za těchto podmínek se bude jednat o vyhrazenou změnu závazku dle § 100 odst. 1 zák. č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.
- 4.2.3. Změna sjednané ceny je dále možná v případě změny sazby a výše DPH, a to pouze ve výši odpovídající této změně.

5. Platební podmínky

5.1. Zálohy

- 5.1.1. Objednatel neposkytne zhotoviteli zálohu.

5.2. Postup plateb

- 5.2.1. Cena za dílo bude uhrazena formou dílčích faktur, které budou odpovídat skutečně provedeným uceleným pracím (oddílům) za byt v příslušném kalendářním měsíci. DUZP (datum uskutečnění zdanitelného plnění) pro každý dokončený oddíl prací je den předání a převzetí uvedený v předávacím protokolu.

Jednotlivé ucelené práce (oddíly) v bytě a výše poměrné částky, která bude za tyto práce uhrazena, je dána následovně:

- a) dokončení elektroinstalace vč.10% z celkové částky za opravu bytu doložení revizní zprávy (bez svítidel a bez krytek zásuvek a vypínačů)
- b) dokončení ZTI vč. tlakových zkoušek10% z celkové částky za opravu bytu
- c) dokončení vytápění vč. uvedení do10% z celkové částky za opravu bytu provozu a topné zkoušky
- d) dokončení bouracích prací10% z celkové částky za opravu bytu
- e) dokončení skladby podlah bez finální20% z celkové částky za opravu bytu nášlapné vrstvy
- f) finální oprava omítek bez výmalby15% z celkové částky za opravu bytu
- g) dokončení SDK podhledů5% z celkové částky za opravu bytu

Po protokolárním předání a převzetí celého díla lze fakturovat zbylou část ceny díla, ale v souladu s článkem 5.3 této Smlouvy.

- 5.2.2. Zhotovitel předloží TDS vždy nejpozději do 5. dne následujícího kalendářního měsíce soupis (rozsah) skutečně provedených prací za uplynulý kalendářní měsíc oceněný v souladu se způsobem stanoveným v této smlouvě. Objednatel (TDS) je povinen se k tomuto soupisu vyjádřit nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne jeho obdržení. Po odsouhlasení soupisu skutečně provedených prací vystaví zhotovitel dle tohoto soupisu dílčí fakturu a nejpozději do 10. dne příslušného kalendářního měsíce ji odevzdá na podatelnu objednatele (na adrese uvedenou v záhlaví smlouvy). Nedílnou součástí dílčí faktury musí být soupis provedených prací odsouhlasený objednatelem (TDS). Bez tohoto soupisu je faktura neplatná.

- 5.2.3. Dílčí faktura bude obsahovat tyto údaje:
- označení a číslo faktury,
 - název, sídlo, IČO, DIČ, údaje o zápisu do obchodního rejstříku, bankovní spojení obou smluvních stran, uvést adresu odběratele a příjemce (doručovací adresu)

Odběratel: Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno
IČO: 44992785
DIČ: CZ44992785
Konečný příjemce: Statutární město Brno
Městská část Brno-střed
Dominikánská 264/2
601 69 Brno
IČO: 44992785
DIČ: CZ44992785

- datum vystavení a lhůtu splatnosti v souladu s touto smlouvou,
 - předmět platby, fakturovanou finanční částku a způsob platby,
 - údaje pro daňové účely - základ pro DPH a sazbu DPH a větu „Dle § 92a zákona o dani z přidané hodnoty, výši daně je povinen přiznat plátcce, pro kterého je toto plnění uskutečněno“ – v případě, že dodavatel bude fakturovat práce podléhající režimu přenesení daňové povinnosti
 - číslo smlouvy a název díla,
 - výše zádržného
 - razítko a podpis zhotovitele.
- 5.2.4. Fakturací bude uhrazena cena díla až do výše 90% ze sjednané ceny bez DPH uvedené v čl. 4 této smlouvy.
- 5.2.5. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je den předání a převzetí uvedený v předávacím protokolu.

5.3. Zádržné (pozastávka)

- 5.3.1. Částka rovnající se 10% z celkové sjednané ceny bez DPH slouží jako zádržné, které bude uhrazeno objednatelem zhotoviteli až po úspěšném protokolárním předání a převzetí díla resp. bez vad a nedodělků.

V případě, že opravený byt předá Zhotovitel Objednateli bez vad a nedodělků, uhradí Zhotovitel sjednanou cenu v plné výši.

- 5.3.2. Pokud objednatel převezme dílo, na němž se vyskytují vady či nedodělky, bude zádržné uhrazeno až po odstranění posledního z nich.
- 5.3.3. Zádržné bude uhrazeno objednatelem zhotoviteli na základě písemné žádosti zhotovitele se splatností 20 dnů od doručení žádosti.
- 5.3.4. Případné smluvní pokuty (sankce) uplatněné v průběhu plnění, nebo při dokončování díla (termín plnění, vady a nedodělky atd.) budou započteny oproti zádržnému. Vyplácené zádržné tedy bude již poníženo o uplatněné sankce.
- 5.3.5. V případě, že uplatněné smluvní pokuty (sankce) budou vyšší než hodnota zádržného, bude část smluvních pokut (sankcí) přesahující hodnotu zádržného uplatňována samostatně písemnou výzvou s uvedením data splatnosti.

5.4. Lhůty splatnosti

- 5.4.1. Objednatel je povinen uhradit fakturu zhotovitele nejpozději do **20 dnů** ode dne následujícího po dni doručení faktury. Stejná lhůta platí i pro úhradu zádržného.
- 5.4.2. Dnem zaplacení se rozumí den odepsání fakturované částky z bankovního účtu objednatele ve prospěch bankovního účtu zhotovitele.
- 5.4.3. V případě, že faktura bude obsahovat nesprávné nebo neúplné údaje, je objednatel oprávněn fakturu vrátit zhotoviteli do data její smluvní splatnosti. Zhotovitel podle charakteru nedostatků fakturu opraví, nebo vystaví novou. Po doručení bezchybné faktury objednateli počíná běžet doba splatnosti od počátku. Opravená faktura musí být doručena nejpozději do 13. dne příslušného kalendářního měsíce.

5.5. Přenesení daňové povinnosti

- 5.5.1. Dodavatel se při vystavování daňových dokladů zavazuje, že bude postupovat v souladu

s ust. §92a a §92e zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

5.5.2. Objednatel prohlašuje, že plnění dle smlouvy bude použito v souvislosti s jeho ekonomickou činností a plnění tak podléhá režimu přenesení daňové povinnosti.

5.6. Plnění finančních závazků vůči poddodavatelům

Zhotovitel se zavazuje řádně a včas plnit finanční závazky vůči svým poddodavatelům, kdy za řádné a včasné plnění se považuje plné uhrazení poddodavatelem vystavených faktur za plnění poskytnutá k plnění veřejné zakázky, a to vždy do 5 pracovních dnů od obdržení platby ze strany objednatele za konkrétní plnění.

6. Staveniště

6.1. Předání a převzetí staveniště

6.1.1. Staveniště bude předáno objednatelem (TDS) zhotoviteli (stavbyvedoucímu dle čl. 7.3.2. této smlouvy) **do 5 pracovních dnů od uveřejnění této smlouvy v registru smluv.** Dnem převzetí staveniště přebírá zhotovitel odpovědnost za veškeré škody způsobené na majetku či zdraví v souvislosti s předmětem zakázky do doby předání hotového díla objednateli.

O předání a převzetí staveniště vyhotoví objednatel písemný protokol, který obě strany podepíší (za objednatele TDS a za zhotovitele stavbyvedoucí).

6.1.2. V souladu s čl. 6.1.1. termín pro předání staveniště stanoví objednatel. Termín (datum, místo, čas) bude sdělen zhotoviteli na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pokud se zhotovitel (stavbyvedoucí) k převzetí staveniště nedostaví nebo staveniště nepřevzme, může objednatel udělit zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý i započatý den prodlení.

6.2. Vyklizení staveniště

6.2.1. Zhotovitel je povinen nejpozději ke dni předání a převzetí díla staveniště zcela vyklidit, jinak je objednatel oprávněn převzetí díla odmítnout.

6.3. Prohlídky bytů

6.3.1. V případě, že v domě, který je předmětem opravy (místo plnění), budou probíhat prohlídky volných bytů (nabízených k pronájmu) z úrovně správce domu, je zhotovitel dle pokynu TDS přerušit na nezbytně nutnou dobu (max. 1 hodinu) probíhající opravy a zpřístupnit prostory k prohlídce.

7. Stavební deník

7.1. Povinnost vést elektronický stavební deník

7.1.1. Zhotovitel je povinen vést stavební deník v souladu s ustanovením §166 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a přílohy č. 12 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb. Zhotovitel (prostřednictvím autorizované osoby – stavbyvedoucího) vede stavební deník ode dne předání a převzetí staveniště (včetně), a to až do dne odstranění veškerých vad a nedodělků.

7.1.2. Do stavebního deníku zapisuje stavbyvedoucí veškeré skutečnosti rozhodné pro provádění díla, a to zejména časový postup prací, odchylky od zadání a jejich důvod, dále klimatické podmínky (teplota, počasí), za kterých byly práce prováděny. V případě, že jsou součástí předmětu díla výplně otvorů, je nutné provádět zápis o počtech a umístění výplní otvorů tak, jak budou postupně zabudovávány. Zápisy do stavebního deníku provádí stavbyvedoucí vždy v ten den, kdy byly práce provedeny nebo kdy nastaly okolnosti, které jsou předmětem zápisu.

7.1.3. Do elektronického stavebního deníku bude stavbyvedoucí průběžně vkládat fotodokumentaci z průběhu stavby za každý den, kdy budou prováděny práce.

7.1.4. V případě neočekávaných událostí nebo okolností mající zvláštní význam pro další postup stavby pořizuje Zhotovitel i příslušnou fotodokumentaci, která se stane součástí stavebního deníku.

7.1.5. Zápisem do stavebního deníku nelze měnit obsah této smlouvy ani nezakládají nárok na změnu smlouvy.

7.1.6. Úkoly zapsané TDS do elektronického stavebního deníku a jeho nástroje pro úkoly jsou plnohodnotným pokynem TDS dle této smlouvy.

7.1.7. Zhotovitel (stavbyvedoucí) je povinen vést stavební deník elektronicky a za tímto účelem si elektronický podpis s příslušným certifikátem. Náklady na pronájem platformy elektronického deníku zajišťuje objednatel, který při podpisu smlouvy o dílo seznámí

zhotovitele (stavbyvedoucího) s přístupovými údaji a zajistí zřízení přístupových práv pro dotčené osoby zhotovitele. Připojení k zápisu do elektronického deníku je povinen obstarat zhotovitel (stavbyvedoucí).

- 7.1.8. Objednatel nepřipouští vést stavební deník v papírové podobě.
- 7.1.9. Pro každý byt bude veden elektronický deník samostatně.
- 7.1.10. Pokud nebude dohodnuto jinak, je zhotovitel povinen při předání díla elektronický deník vytisknout, včetně fotodokumentace, a předat jeden výtisk objednateli. Fotodokumentaci je možné místo tisku nahrát na cloudové úložiště přidělené zhotoviteli objednatelem. Na úložišti vytvoří zhotovitel přehlednou adresářovou strukturu, do které budou fotografie uloženy po jednotlivých bytech a s ohledem na prováděný rozsah prací. Adresářová struktura musí být schválena TDS a fotografie musí obsahovat datum pořízení.

7.2. Kontrolní dny

- 7.2.1. Pro účely kontroly průběhu provádění díla organizuje objednatel (TDS) kontrolní dny v termínech nezbytných pro řádné provádění díla.
- 7.2.2. Kontrolního dne se vždy účastní TDS a stavbyvedoucí, příp. další dotčené osoby (např. autorský dozor/dozor projektanta, koordinátora BOZP, Odbor památkové péče MMB).
- 7.2.3. Stavbyvedoucí je povinen do 2 týdnů od předání staveniště svolat **zahajovací kontrolní den**. Svoláním tohoto kontrolního dne se rozumí zaslání písemného oznámení, min. 2 pracovní dny před plánovaným termínem, na e-mailové kontakty objednatele, TDS a příp. dalších dotčených osob.
Na zahajovacím kontrolním dnu se zúčastněné osoby dohodnou na termínech, kdy budou probíhat další kontrolní dny v průběhu realizace díla.
- 7.2.4. Nad rámec běžných kontrolních dnů je stavbyvedoucí povinen vždy svolat kontrolní den před zakrytím konstrukcí, instalací a prací, které budou zakryty v dalším průběhu prací a které jsou předmětem díla. Tato povinnost se vztahuje i na zakrytí připojovací spáry u oken. Svolání kontrolního dne bude zasláno elektronicky prostřednictvím e-mailu na všechny kontakty uvedené v protokolu o předání staveniště a v této smlouvě, a to nejméně 3 pracovní dny před jeho konáním.
- 7.2.5. V případě nesplnění povinnosti svolat zahajovací kontrolní den dle výše uvedeného je zhotovitel povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení.

7.3. Dozor na stavbě

- 7.3.1. Zhotovitel zajistí vedení stavby stavbyvedoucím v souladu s ust. §159 a §164 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů.
- 7.3.2. Zhotovitel určuje stavbyvedoucím na stavbě osobu uvedenou v čl. 1 této smlouvy. V případě změny stavbyvedoucího je povinen tuto změnu Zhotovitel písemně (doporučenou poštou nebo do datové schránky) oznámit Objednateli neprodleně, nejpozději do 2 pracovních dnů od změny. V písemném oznámení uvede jméno, příjmení a číslo autorizace nového stavbyvedoucího. Nová osoba stavbyvedoucího musí splňovat minimální kvalifikační požadavky kladené na pozici stavbyvedoucího v zadávacím řízení.
- 7.3.3. Stavbyvedoucí dle čl. 1 této smlouvy je povinen se účastnit předání staveniště, předání díla a všech kontrolních dnů na stavbě. Stejně tak provádí každodenní kontrolu na stavbě a zápisy do SD. Za neúčast stavbyvedoucího na kontrolních dnech nebo při předání díla je Zhotovitel povinen uhradit Objednateli smluvní pokutu 5.000,- Kč za každou neúčast. O neúčasti bude proveden zápis do stavebního deníku.
- 7.3.4. V případě nemoci (nebo dovolené) může být stavbyvedoucí dle čl. 1 této smlouvy dočasně a po dobu nezbytně nutnou (max. na 2 kontrolní dny) zastoupen jiným stavbyvedoucím, který je k této činnosti autorizován.
- 7.3.5. Technický dozor stavebníka (TDS) vykonává Odbor investiční a správy bytových domů ÚMČ Brno-střed. Vedoucí tohoto odboru je oprávněn k výkonu TDS pověřit konkrétní osobu z tohoto odboru, která bude výkon činností TDS zajišťovat, popř. může určit jinou osobu (právníckou nebo fyzickou) mimo tento odbor, a to na základě objednávky nebo příkazní smlouvy.

8. Provádění díla a bezpečnost práce

8.1. Pokyny objednatele

- 8.1.1. Při provádění díla postupuje zhotovitel samostatně. Zhotovitel se však zavazuje respektovat veškeré pokyny objednatele, týkající se realizace předmětného díla a upozorňující na možné porušování smluvních povinností zhotovitele.
- 8.1.2. Zhotovitel je povinen v souladu s ust. § 2594 z. č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších

předpisů, upozornit objednatele bez zbytečného odkladu na nevhodnou povahu věcí převzatých od objednatele nebo pokynů daných mu objednatelem k provedení díla, jestliže zhotovitel mohl tuto nevhodnost zjistit při vynaložení potřebné odborné péče. V případě, že tak neučiní, odpovídá za vady díla takto vzniklé.

- 8.1.3. Bude-li během provádění díla zjištěna jakákoliv chyba v umístění nebo rozměrech částí díla ve srovnání s projektovou dokumentací, s technickou normou nebo technickými pokyny výrobce nebo písemnými pokyny zadavatele nebo TDS (uvedenými ve stavebním deníku), je zhotovitel povinen na výzvu objednatele odstranit takové nedostatky na vlastní náklady, a to způsobem stanoveným objednatelem.
- 8.1.4. V den předání staveniště **zajistí zhotovitel informace pro nájemníky** domu o plánovaných opravách včetně kontaktu na odpovědnou osobu, tedy stavbyvedoucího, a předpokládaného harmonogramu stavebních prací, a to formou oznámení, které bude vhozeno do schránky každého nájemce. Toto oznámení bude dále vylepeno na nástěnku v domě (a pravidelně aktualizováno v případě poškození), na vstupní dveře domu nebo na jiném vhodném místě, o čemž bude pořízena fotodokumentace, kterou je zhotovitel povinen do 2 dnů od vylepení odeslat na e-mail: podatelna.stred@brno.cz. V případě porušení povinnosti informovat nájemce uvedeným způsobem o zahájení prací v domě má objednatel nárok na uplatnění smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč. V případě nutnosti komunikace s nájemníky bytového domu povede tato jednání stavbyvedoucí nebo jím pověřený zaměstnanec, který musí jednat s nájemníky slušně a věcně.
- 8.1.5. Pracovní doba v pracovních dnech maximálně od 6:00 do 18:00 hod. V těchto dnech mohou probíhat práce se zvýšenou hlučností v době od 8:00 do 16:00 hod., pokud se smluvní strany zápisem do stavebního deníku nedohodnou jinak. Pracovní doba o sobotách, nedělích a svátcích je od 7:00 do 18:00 hod. V těchto dnech nelze provádět žádné práce, které způsobují zvýšenou hlučnost.
- 8.1.6. Na konci každého dne, kdy budou probíhat práce je Zhotovitel povinen zajistit úklid společných prostor v domě v rozsahu dle čl. 8.2.7.
- 8.1.7. Zhotovitel není oprávněn používat výtah v domě k přesunu materiálu. Výtah slouží pouze pro přepravu osob. Osoby používající výtah nesmějí výtahem přesouvat materiál ani výtah znečišťovat.
- 8.1.8. Zhotovitel vč. jeho subdodavatelů nejsou oprávněni v rámci záboru pro zařízení staveniště parkovat osobní automobily (a to ani krátkodobě), ani za tímto účelem požadovat rozsáhlejší zábory veřejných prostranství. Zábory veřejného prostranství slouží pouze pro umístění zařízení staveniště nikoliv pro parkování. Doprava osob nebo materiálu užitkovými a nákladními vozy je možná za předpokladu, že zde vozy stabilně neparkují, ale jsou zde po nezbytně dlouhou dobu k vyložení a naložení materiálu či osob.

Při dlouhodobém přerušení stavby (více než 1 měsíc, obvykle z klimatických důvodů aj.) je zhotovitel povinen na své náklady zmenšit nebo úplně zrušit zábor pro zařízení staveniště tak, aby staveniště bezdůvodně nezabíralo veřejný prostor, dále při přerušení stavby nesmí být místo záboru být nijak znečištěno nebo zde umístěn jakýkoliv odpad, suť apod.

8.2. Dodržování bezpečnosti a hygieny práce

- 8.2.1. Zhotovitel je povinen zajistit při provádění díla dodržení veškerých bezpečnostních opatření (zejména užití ochranných pomůcek) a hygienických opatření a opatření vedoucích k požární ochraně prováděného díla, a to v rozsahu a způsobem stanoveným příslušnými předpisy.
- 8.2.2. Zhotovitel je povinen nejpozději 5 dnů před zahájením prací na staveništi zpracovat a předat objednateli plán bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi dle požadavků stanovených v §15 odst. 2 zákona č. 309/2006 Sb., pokud je podle tohoto zákona pro danou stavbu vyžadován.
- 8.2.3. Zhotovitel je povinen nejpozději 5 dnů uveřejnění této smlouvy v Registru smluv hlásit objednateli takové podmínky na staveništi, které mají vliv na přítomnost koordinátora BOZP na staveništi dle zákona č. 309/2006 Sb. a s ním souvisejícími předpisy.
- 8.2.4. V případě, že bude nutné, aby objednatel zajistil činnost koordinátora BOZP, zavazuje se zhotovitel, že na to objednatele upozorní a následně bude dodržovat nařízení koordinátora BOZP.
- 8.2.5. Ve společných prostorách domu nebude zhotovitel skladovat, žádný materiál, nářadí ani jiné věci. Ve společných prostorách domu ani dvoru, nebude skladován žádný vybouraný materiál (suť, trubky, kabely nebo jiné vybourané části stavby). Vybouraný materiál bude ihned po vybourání tříděn a odnášen do kontejneru před domem popř. přímo nakládán na dopravní prostředek a odvážen.
- 8.2.6. V případě provádění bouracích prací musí být přijata taková opatření, která zamezí nebo

výrazně sníží prašnost bouracích prací. O těchto opatřeních musí být proveden zápis do stavebního deníku. Není povoleno větrat do společných prostor v domě, aby se nešířil prach v domě.

- 8.2.7. Zhotovitel je povinen zajistit každodenní úklid společných prostor domu (chodby, schodiště, zábradlí, vstupní dveře od bytů, vypínače, schránky, výtah), tak aby každý den po skončení prací byl dům v běžném užitelném stavu. Úklid musí proběhnout minimálně v následujícím rozsahu:

1. odklizení hrubých nečistot
2. mytí 2x mokrou cestou u podlah, schodiště a výtahu
3. mytí 1x mokrou cestou u zábradlí, klik od dveří, vypínačů, zvonků, schránek.

O provedení úklidu bude Zhotovitelem pořizována pravidelně fotodokumentace a ukládána na cloudové úložiště.

- 8.2.8. Zhotovitel musí zajistit WC pro pracovníky stavby.

8.3. Řízení stavby

- 8.3.1. Zhotovitel a stavbyvedoucí převezme v plném rozsahu odpovědnost za vlastní řízení postupu prací a dodržování předpisů bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, požárních, ekologických a dalších předpisů
- 8.3.2. Zhotovitel a stavbyvedoucí odpovídá za provádění díla v kvalitě podle obecně platných předpisů a norem.
- 8.3.3. Zhotovitel je v rámci sjednané ceny díla plně zodpovědný za zabezpečení všech přístrojů, nástrojů, prací a dodávek nezbytných k zajištění činností v této smlouvě uvedených, plně odpovídá i za správnost rozměrů a umístění všech částí díla.
- 8.3.4. Zhotovitel odpovídá objednateli a třetím osobám za prokazatelné škody vzniklé porušením těchto povinností.
- 8.3.5. Zhotovitel se zavazuje zajistit trvalé vedení stavby autorizovaným technikem (stavbyvedoucím) s příslušným nutným množstvím pracovníků pro kvalitní zajištění výstavby.
- 8.3.6. Zhotovitel je povinen odpady vznikající během provádění díla likvidovat v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., zákon o odpadech, v platném znění a prováděcími předpisy. Zhotovitel o provedené likvidaci odpadu předá objednateli doklady o jeho zlikvidování.

8.4. Odpovědnost zhotovitele za škodu a povinnost nahradit škodu

- 8.4.1. Pokud činností zhotovitele dojde ke způsobení škody objednateli nebo třetím osobám z titulu opomenutí, nedbalosti nebo neplněním podmínek vyplývajících ze zákona, technických nebo jiných norem nebo vyplývajících z této smlouvy je zhotovitel povinen bez zbytečného odkladu tuto škodu odstranit a není-li to možné, tak finančně uhradit. Veškeré náklady s tím spojené nese zhotovitel.
- 8.4.2. Zhotovitel odpovídá i za škodu způsobenou činnostmi těch, kteří pro něj dílo provádějí.
- 8.4.3. Zhotovitel odpovídá za škodu způsobenou okolnostmi, které mají původ v povaze strojů, přístrojů nebo jiných věcí, které zhotovitel použil nebo hodlal použít při provádění díla.
- 8.4.4. Zhotovitel a stavbyvedoucí odpovídá za rozsah, kvalitu prací a dodávek dle technických parametrů pro provedení stavby a obsahu této smlouvy a platných ČSN a právních předpisů upravujících provádění díla.

8.5. Férové podmínky v dodavatelském řetězci

Zhotovitel se zavazuje v rámci plnění této veřejné zakázky zajistit plnění veškerých povinností vyplývajících z právních předpisů České republiky, zejména pak z oblasti pracovněprávních předpisů; zajistit legální zaměstnávání, férové a důstojné pracovní podmínky a odpovídající úroveň bezpečnosti práce pro všechny osoby, které se budou na plnění předmětu této veřejné zakázky a plnění těchto povinností zajistit i u svých poddodavatelů.

9. Předání a převzetí díla

- 9.1. Zhotovitel předá Objednateli minimálně 2 týdny před předáním bytu projektovou dokumentaci skutečného provedení, **včetně ploch dle čl. 2.1.5.7. této smlouvy.**
- 9.2. **Protokol o předání a převzetí díla**
Po dokončení opravy bytu bude vystaven protokol o předání a převzetí díla. Každý protokol bude obsahovat položky dle čl. 9.2.1. , příp. dle čl. 9.2.2. této smlouvy. Předávací řízení a předání požadovaných dokumentů organizuje a zajišťuje stavbyvedoucí.
- 9.2.1. O průběhu předávacího a převjímacího řízení pořídí objednatel (TDS) zápis (protokol). Součástí předání díla bude zejména předání kompletní dokladové části díla požadované

touto smlouvou ve dvou vyhotoveních v listinné podobě:

- jeden výtisk stavebního deníku, popř. uložení na cloudové úložiště, včetně fotodokumentace dle čl. 7.1.10.
- fotodokumentace průběhu stavby a dokladovou část předání díla uložené na cloudové úložiště,
- zápis o spotřebovaných energiích,
- doklady o montáži vodoměru a elektroměru,
- revize elektroinstalací
- revize plynu vč. tlakové zkoušky
- doklad o montáži a kontrole PBZ – požární hlásič,
- zápis o tlakové zkoušce těsnosti – kanalizace, vodovod
- doklad o protiskluznosti podlah
- komplexní návod k údržbě a obsluze bytové jednotky zpracovaný přímo pro uživatele bytu (samostatné, tisknutelné PDF)
- zápisy z jednání s NPÚ, OPP MMB (v případě, že proběhne)
- prohlášení, ujištění o shodě na celou stavbu
- prohlášení stavbyvedoucího o provedení díla
- doklady o likvidaci odpadů
- protokol o kontrole kvality dle odstavce 2.1.6. smlouvy

a dále bude předáno:

- klíče od bytu
- projektová dokumentace skutečného provedení, včetně ploch ve formátu dwg a pdf
- návody k ovládání dodaných zařizovacích předmětů – např. kotel, ventilátor, požární hlásič, vlhkoměr, boiler, přímotop, el. ohřívač, apod.

Nedodání některého z výše uvedených dokladů je považováno za vadu nebo nedodělek.

9.2.2. Obsahuje-li dílo, které je předmětem předání a převzetí, vady nebo nedodělky, které nebrání řádnému užívání, musí protokol obsahovat i:

- soupis zjištěných vad a nedodělků a závazný termín jejich odstranění
- dohodu o způsobu jejich odstranění, popřípadě o jiném způsobu narovnání (sleva z ceny díla apod.)
- dohodu o zpřístupnění díla nebo jeho částí zhotoviteli za účelem odstranění vad nebo nedodělků.

9.2.3. V případě, že objednatel odmítá dílo převzít, uvede v protokolu o předání a převzetí díla i důvody, pro které odmítá dílo převzít.

9.2.4. Objednatel je oprávněn při předávacím a převzetím řízení požadovat provedení dalších dodatečných zkoušek včetně zdůvodnění proč je požaduje a s uvedením termínu do kdy je požaduje provést. Tento požadavek však není důvodem k odmítnutí převzetí díla.

9.2.5. Objednatel může převzít jen dílo, které je schopno řádného užívání.

10. Záruka za jakost díla

10.1. Odpovědnost za vady díla

10.1.1. Zhotovitel se zavazuje, že dílo bude mít nejméně po celou dobu záruční doby vlastnosti stanovené v právních předpisech, technických normách a předpisech, které se na provedení díla vztahují, jinak vlastnosti a jakost odpovídající účelu smlouvy.

10.1.2. Zhotovitel odpovídá za vady, jež má dílo v době jeho předání a dále odpovídá za vady díla zjištěné v záruční době.

10.1.3. Záruční lhůta na stavební práce je stanovena v délce 60 měsíců ode dne předání a převzetí díla. Veškeré dodávky strojů, zařízení, technologie, předměty postupné spotřeby mají záruku shodnou se zárukou poskytovanou výrobcem, nejméně však 24 měsíců.

10.1.4. Záruční lhůta neběží po dobu, po kterou objednatel nemohl předmět díla užívat pro vady díla, za které zhotovitel odpovídá.

10.1.5. Pro ty části díla, které byly v důsledku oprávněné reklamace objednatele zhotovitelem opraveny, běží záruční lhůta opětovně od počátku ode dne provedení reklamační opravy.

10.2. Podmínky odstranění reklamovaných vad

- 10.2.1. Vady vzniklé v průběhu záruční doby uplatní objednatel u zhotovitele písemně, přičemž v reklamaci vadu popíše a uvede požadovaný způsob jejího odstranění. Objednatel je vždy oprávněn požadovat odstranění vady opravou, jde-li o vadu opravitelnou, není-li to možné, je oprávněn požadovat odstranění vady nahrazením novou bezvadnou věcí (plněním) nebo požadovat přiměřenou slevu ze sjednané ceny.
- 10.2.2. Zhotovitel je povinen nejpozději do 5ti dnů po obdržení písemné reklamace písemně oznámit objednateli zda reklamaci uznává či neuznává. Pokud tak neučiní, má se za to, že reklamaci objednatele uznává. Vždy však musí písemně sdělit, v jakém termínu nastoupí k odstranění vad(y). Tento termín nesmí být delší než 10 dnů ode dne obdržení reklamace, a to bez ohledu na to zda zhotovitel reklamaci uznává či neuznává. V případě, že zhotovitel reklamaci neuznává, uvede v písemném sdělení důvody.
- 10.2.3. Nenastoupí-li zhotovitel k odstranění reklamované vady ve sjednané lhůtě, je objednatel oprávněn pověřit odstraněním vady jinou odbornou právnickou nebo fyzickou osobu. Veškeré takto vzniklé náklady uhradí objednateli zhotovitel. Tímto se zhotovitel nezbavuje odpovědnosti za dílo jako celek ani jeho jednotlivých částí.
- 10.2.4. Jestliže objednatel v reklamaci výslovně uvede, že se jedná o havárii, je zhotovitel povinen nastoupit a zahájit odstraňování vady (havárie) nejpozději do 48 hod po obdržení reklamace (oznámení).
- 10.2.5. Uplatněním práv ze záruky za jakost nejsou dotčena práva objednatele na uhrazení smluvní pokuty a náhradu škody související s vadným plněním.

11. Smluvní pokuty

- 11.1. Smluvní pokuty za neplnění dohodnutých termínů
 - 11.1.1. Pokud bude zhotovitel v prodlení proti termínu **zahájení díla** dle čl. 3.1.1. této smlouvy, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý i započatý den prodlení. Prodlení zhotovitele proti termínu zahájení díla sjednaného dle této smlouvy delší jak třicet dnů se považuje za podstatné porušení smlouvy.
 - 11.1.2. Pokud bude zhotovitel v prodlení proti termínu **předání díla** dle čl. 3.2.1. této smlouvy, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý i započatý den prodlení.
 - 11.1.3. Prodlení zhotovitele proti termínu předání díla sjednaného dle čl. 3.2.1. této smlouvy delší jak třicet dnů se považuje za podstatné porušení smlouvy.
 - 11.1.4. Pokud zhotovitel nenastoupí do pěti dnů od termínu předání díla k **odstraňování vad či nedodělků** uvedených v protokolu o předání a převzetí díla (dle čl. 9.2. této smlouvy), je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý nedodělek či vadu, na jejichž odstraňování nenastoupil ve sjednaném termínu, a za každý den prodlení.
 - 11.1.5. Pokud zhotovitel **neodstraní nedodělky či vady** uvedené v protokolu o předání a převzetí díla v dohodnutém termínu, zaplatí objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý nedodělek či vadu, u nichž je v prodlení a za každý den prodlení.
 - 11.1.6. Pokud zhotovitel nepředá objednateli všechny **dokumenty** dle článku 9.2.1. této smlouvy, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč.
 - 11.1.7. Pokud Zhotovitel nepovede **stavební deník** dle čl. 7.1. této smlouvy, je povinen zaplatit Objednateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé porušení povinnosti zhotovitele. Opakované porušení povinností zhotovitele v uvedených člancích je podstatným porušením smlouvy. Pokud zhotovitel nebude pořizovat pravidelně **fotodokumentaci ze stavby** dle čl. 7.1.3. a 7.1.4. ve struktuře dle čl. 7.1.10. této smlouvy, je povinen objednateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé zjištěné porušení. O tom bude proveden zápis do stavebního deníku.
 - 11.1.8. Pokud Zhotovitel nedodrží termíny uvedené v čl. 5.2.2. této smlouvy o dílo, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé takové porušení.
 - 11.1.9. Pokud Zhotovitel nedodrží termín uvedený v čl. 2.1.5.13. této smlouvy o dílo, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
 - 11.1.10. Smluvní pokutu sjednanou v čl. 11.1.2. není zhotovitel povinen hradit v případě, že se úspěšně dovolal vyšší moci.
 - 11.1.11. Pokud Objednatel zjistí, že dochází k porušování čl. 5.6. nebo 8.5. této smlouvy, je Zhotovitel povinen uhradit Objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé takové porušení. Opakované porušení ustanovení těchto článků je považováno za podstatné porušení této smlouvy.
- 11.2. Sankce **za neodstranění reklamovaných vad**
 - 11.2.1. Pokud zhotovitel nenastoupí ve sjednaném termínu, nejpozději však ve lhůtě do 10 dnů

ode dne obdržení reklamace objednatele k odstraňování reklamované vady (případně vad), je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každou reklamovanou vadu, na jejíž odstraňování nenastoupil ve sjednaném termínu a za každý den prodlení.

11.2.2. Pokud zhotovitel neodstraní reklamovanou vadu ve sjednaném termínu, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každou reklamovanou vadu, u níž je v prodlení a za každý den prodlení.

11.2.3. Označil-li objednatel v reklamaci, že se jedná o vadu, která brání řádnému užívání díla, případně hrozí nebezpečí škody velkého rozsahu (havárie), sjednávají obě smluvní strany smluvní pokuty v dvojnásobné výši.

11.3. Úrok z prodlení a majetkové sankce **za prodlení s úhradou**

11.3.1. Pokud bude objednatel v prodlení s úhradou faktury proti sjednanému termínu je povinen zaplatit zhotoviteli úrok z prodlení v zákonné výši z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

11.4. Sankce **za porušení ostatních sjednaných povinností**

11.4.1. V případě porušení jakékoli povinnosti zhotovitele stanovené v odstavcích v čl. 8.2. (*dodržování bezpečnosti práce*), dále v odst. 8.1.5, 8.1.6, 8.1.7. této smlouvy (*podmínky provádění díla*), je zhotovitel povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti zhotovitele zjištěné zástupcem Objednatele nebo TDS. O takovéto smluvní pokutě bude proveden zápis do stavebního deníku.

11.5. Sankce za porušení **povinnosti mlčenlivosti**

V případě že zhotovitel nedodrží povinnost mlčenlivosti podle ustanovení 18.6. této smlouvy, je povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč z ceny díla. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo objednatele na náhradu škody způsobené porušením povinnosti mlčenlivosti.

11.6. Další ujednání

11.6.1. Vznikem povinnosti hradit smluvní pokutu nebo úrok z prodlení nebo jejich zaplacením není dotčen nárok na náhradu škody, náhrada škody není výši smluvní pokuty omezena, smluvní pokuty a úroky z prodlení se do náhrady škody nezapočítávají.

11.6.2. Smluvní pokuty (sankce) uvedené v této smlouvě jsou platné ode dne doručení písemné výzvy zhotoviteli na e-mail nebo adresu uvedenou v záhlaví smlouvy. Za písemnou výzvu se též považuje zápis zástupce objednatele nebo TDS do stavebního deníku.

Smluvní pokuty je objednatel oprávněn započíst proti pohledávce zhotovitele a naopak. Objednatel je také oprávněn použít na úhradu nezaplacených smluvních pokut zádržné (dle odst. 5.3 této smlouvy).

12. Vlastnictví díla a nebezpečí škody na díle

12.1. Vlastnictví díla

12.1.1. Vlastníkem zhotovovaného díla je od počátku objednatel.

12.2. Nebezpečí škody na díle

12.2.1. Nebezpečí škody nebo zničení stavby nese v souladu s ustanovením § 2624 občanského zákoníku až do jejího předání zhotovitel.

13. Pojištění díla

13.1. Pojištění zhotovitele

13.1.1. Zhotovitel je povinen být pojištěn proti škodám způsobeným jeho činností včetně možných škod pracovníků zhotovitele, a to až do výše ceny díla. Kopii pojistného certifikátu je zhotovitel povinen předložit objednateli před podpisem smlouvy o dílo.

13.1.2. Náklady na pojištění nese zhotovitel a má je zahrnuté ve sjednané ceně.

14. Vyšší moc

14.1. Definice vyšší moci

14.1.1. Za vyšší moc se pro účely této smlouvy považují okolnosti mající vliv na dílo, které nejsou závislé na smluvních stranách a které smluvní strany nemohou ovlivnit. Jedná se např. o válku, mobilizaci, povstání, živelné pohromy apod.

14.1.2. Za vyšší moc se nepovažují:

a. nepříznivé povětrnostní a klimatické podmínky,

b. události, které byly objednateli nebo zhotoviteli známy před podpisem této smlouvy,

- c. jakékoliv změny obecně závazných právních předpisů a technických norem,
- d. nečinnost státních orgánů,
- e. jakékoliv nové obecně závazné právní předpisy nebo technické normy.

14.2. Práva a povinnosti při vzniku vyšší moci

- 14.2.1. Pokud se provedení předmětu díla za sjednaných podmínek stane nemožným v důsledku vzniku vyšší moci, která nastane po podpisu této smlouvy, strana, která se bude chtít na vyšší moc odvolat, požádá druhou stranu o úpravu smlouvy ve vztahu k předmětu, ceně a době plnění. Pokud nedojde k dohodě, má strana, která se důvodně odvolala na vyšší moc, právo odstoupit od smlouvy. Účinnost odstoupení nastává v tomto případě dnem doručení oznámení.

15. Odstoupení od smlouvy

- 15.1. Objednatel i zhotovitel jsou oprávněni odstoupit od smlouvy v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku nebo v případě podstatného porušení této smlouvy. Při odstoupení smlouvy jsou smluvní strany povinny se navzájem vypořádat.

16. Změna smlouvy

- 16.1. Forma změny smlouvy
 - 16.1.1. Jakákoliv změna smlouvy musí mít písemnou formu a musí být podepsána osobami oprávněnými za objednatele a zhotovitele jednat a podepisovat nebo osobami jimi zmocněnými.
 - 16.1.2. Změny smlouvy se sjednávají jako dodatek ke smlouvě s číselným označením podle pořadového čísla příslušné změny smlouvy.

17. Zpracování osobních údajů

- 17.1. V souvislosti s touto smlouvou dochází ke zpracování osobních údajů uvedených v této smlouvě, a to na základě čl. 6 odst. 1 písm. b) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č.2016/679 a v souladu se zák. č. 110/2019 Sb. o zpracování osobních údajů (dále jen „GDPR“). Jde o zpracování nezbytné pro plnění smlouvy. Jde o zákonný požadavek, bez kterého není možné smlouvu uzavřít, neboť by nebyly dostatečně identifikovány smluvní strany.
- 17.2. Správcem osobních údajů je statutární město Brno, městská část Brno-střed. Aktuální informace o pověřenci pro ochranu osobních údajů a kontaktní údaje na něj lze najít na webových stránkách Úřadu městské části Brno-střed. V okamžiku podpisu této smlouvy jde o JUDr. Iva Kuckírová, advokátka, se sídlem Obřanská 915/101a, Brno, telefon: +420 606 789 717, e-mail: advokat@kklegal.cz.
- 17.3. Správce deklaruje, že nebude předávat osobní údaje do třetích zemí nebo mezinárodních organizací. Nedochozí rovněž k žádnému automatizovanému zpracování ani profilování.
- 17.4. Osobní údaje budou zpracovávány po dobu trvání smlouvy. Může ovšem dojít k dalšímu zpracovávání z důvodu oprávněného zájmu, který spočívá ve výkonu práv plynoucích z této smlouvy (např. v případě soudního sporu), popř. v souvislosti se zadávacím řízením. V takovém případě budou osobní údaje uchovávány po dobu nezbytně nutnou (po dobu soudního sporu, po dobu, kterou zvláštní právní předpis stanoví pro archivaci zadávací dokumentace).

18. Závěrečná ujednání

- 18.1. Tato smlouva je vyhotovena v 3 stejnopisech, z nichž 2 obdrží objednatel a 1 zhotovitel.
- 18.2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně jejích případných změn a dodatků, bude uveřejněna podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v registru smluv, vyjma údajů, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství.
- 18.3. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato smlouva, včetně jejích případných změn, bude zveřejněna na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, vyjma informací uvedených v § 7 - § 11 zákona. Veškeré údaje, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství, aj. budou anonymizovány.
- 18.4. Dodavatel prohlašuje, že neporušuje etické principy, principy společenské odpovědnosti a základní lidská práva.
- 18.5. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – popis oprav.
- 18.6. S údaji týkajícími se této smlouvy a jejího plnění bude zhotovitel zacházet šetrně a zachovávat o nich mlčenlivost, ledaže by byl této povinnosti výslovně zproštěn objednavatelem či na

základě zákona. Zhotovitel je povinen zdržet se po dobu realizace díla jakož i v průběhu přípravy a provádění stavby a jejího uvádění do provozu veškerých vlastních podnikatelských aktivit a to i ve spojení s třetími osobami, jimiž by mohl ohrozit oprávněné zájmy objednatele, být s těmito zájmy ve střetu, popřípadě neoprávněně zvýhodnit sebe nebo třetí osoby.

- 18.7. *Smluvní strany prohlašují, že se podmínkami této smlouvy na základě vzájemné dohody řídily již ode dne jejího podpisu a veškerá svá vzájemná plnění poskytnutá ode dne podpisu této smlouvy do dne nabytí účinnosti této smlouvy považují za plnění poskytnutá podle této smlouvy.*

19. Doložka schválení

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou MČ Brno-střed dne 30.03.2026, usnesením RMČ/2026/144/40

V Brně dne 14.04.2026

Za objednatele

V Brně dne 07.04.2026

Za zhotovitele

KVB168

Brno-Střed_SANDBOX
001
Kontrola volného bytu [REDACTED]
Finální kontrola

Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed
12. úno 2025, 12:11
Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed
24. bře 2025, 15:26
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

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

Adresa domu

Bratislavská 60

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

Číslo volného bytu

1a

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

Pracovník pověřený fyzickou kontrolou bytu

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

Rozsah možné cenové kategorie pro daný objekt:

1. - 4. cenová kategorie

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

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):

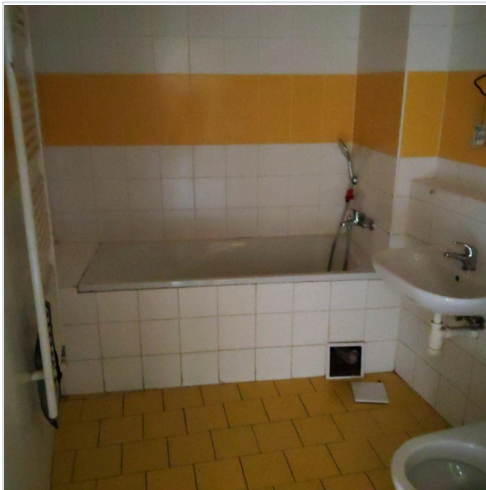
Foto stávajícího stavu



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 vyřídít 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:

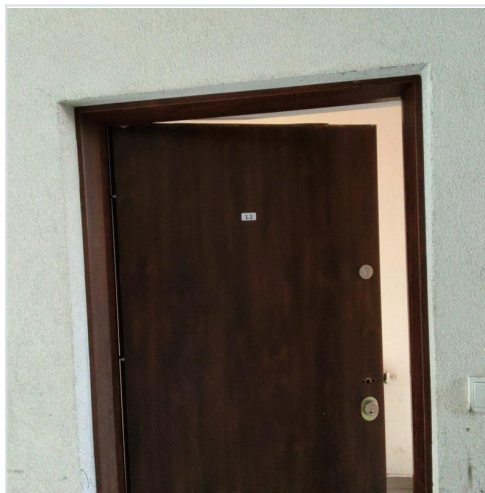
Vstup do bytu:

původní dveře k opravě

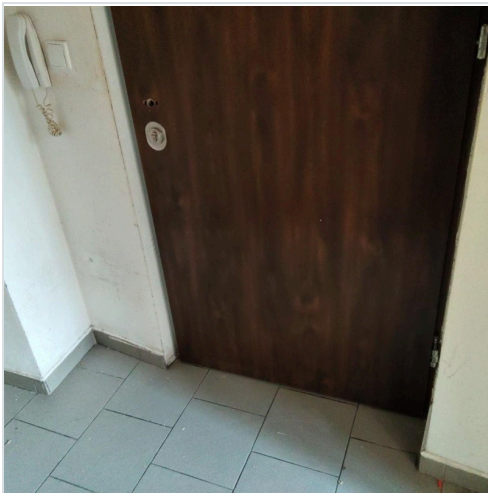
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14



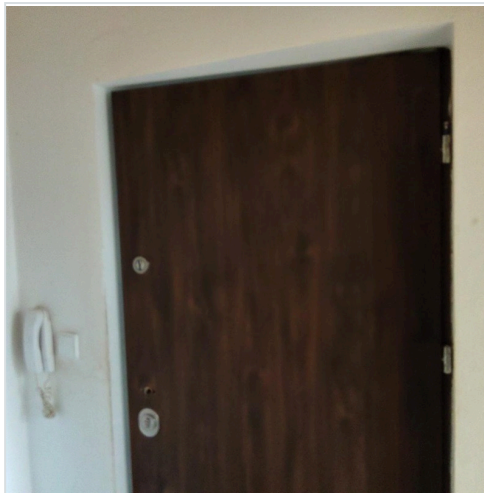
1 - 17. úno 2025, 10:24



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.

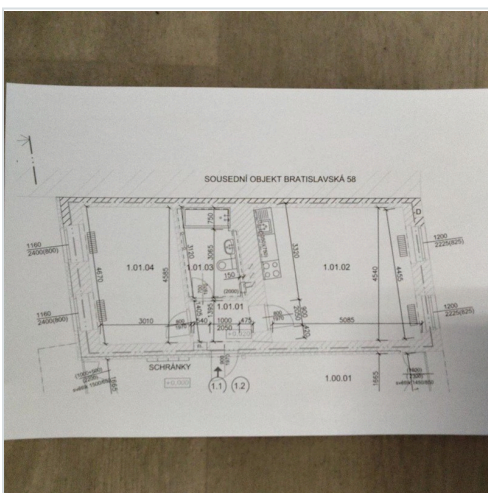
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14

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 <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	nášlapná vrstva bez závad, lze ponechat, pouze provést kompletní vyčištění.
Další požadavky na opravu podlah:	
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:	
Stěna ke koupelně vyhazuje vady - nutné zapravení. <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	
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, 13:40</i>	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken: <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	místnost bez oken.
Odvětrání: <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	bez větrání, bude ponechán tento stav.
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:	
2 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	002
Účel místnosti <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	Kuchyň
Druh nášlapné vrstvy podlahy: <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	plovoucí podlaha - lamino.
Stav nášlapné vrstvy podlahy <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	nášlapná vrstva bez závad, lze ponechat, pouze provést kompletní vyčištění.
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 štku. 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 štku ve 100% plochy dané místnosti, aby se docílilo jednotné ucelené plochy. Nové štky 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:

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

repase vlysů.

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 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:

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 záchodovou 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). 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:

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 – 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.

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

Požadovaný rozměr dveří	700/1970, 800/1970
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	
Typ provedení:	provedení viditelné panty (3ks), polodrážka.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	
Typ provedení dveří:	viditelné panty (3ks), polodrážka.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	
Jiné požadavky na dveře:	
Konstrukce mimo byt (balkon, lodžie, terasa)	
Konstrukce mimo byt (lodžie, balkon, terasa)	K bytu nenáleží balkon, lodžie ani terasa.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	

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
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	
Jiný typ dispozice.	

Plánovaná dispozice bytu

Požadovaný budoucí stav po opravě bytu.

Požadovaný stav dispozice:	Zachovat stávající dispozici bytu.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 10:26</i>	

Ostatní požadavky na opravu bytu:

Ostatní dokumenty.	
Složitost dopravy materiálu na stavbu:	běžná náročnost (bez použití výtahu).
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	

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).
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	
Další vybavení bytu po opravě:	Nevybavovat.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 17. úno 2025, 13:14</i>	

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 schránky 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 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 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



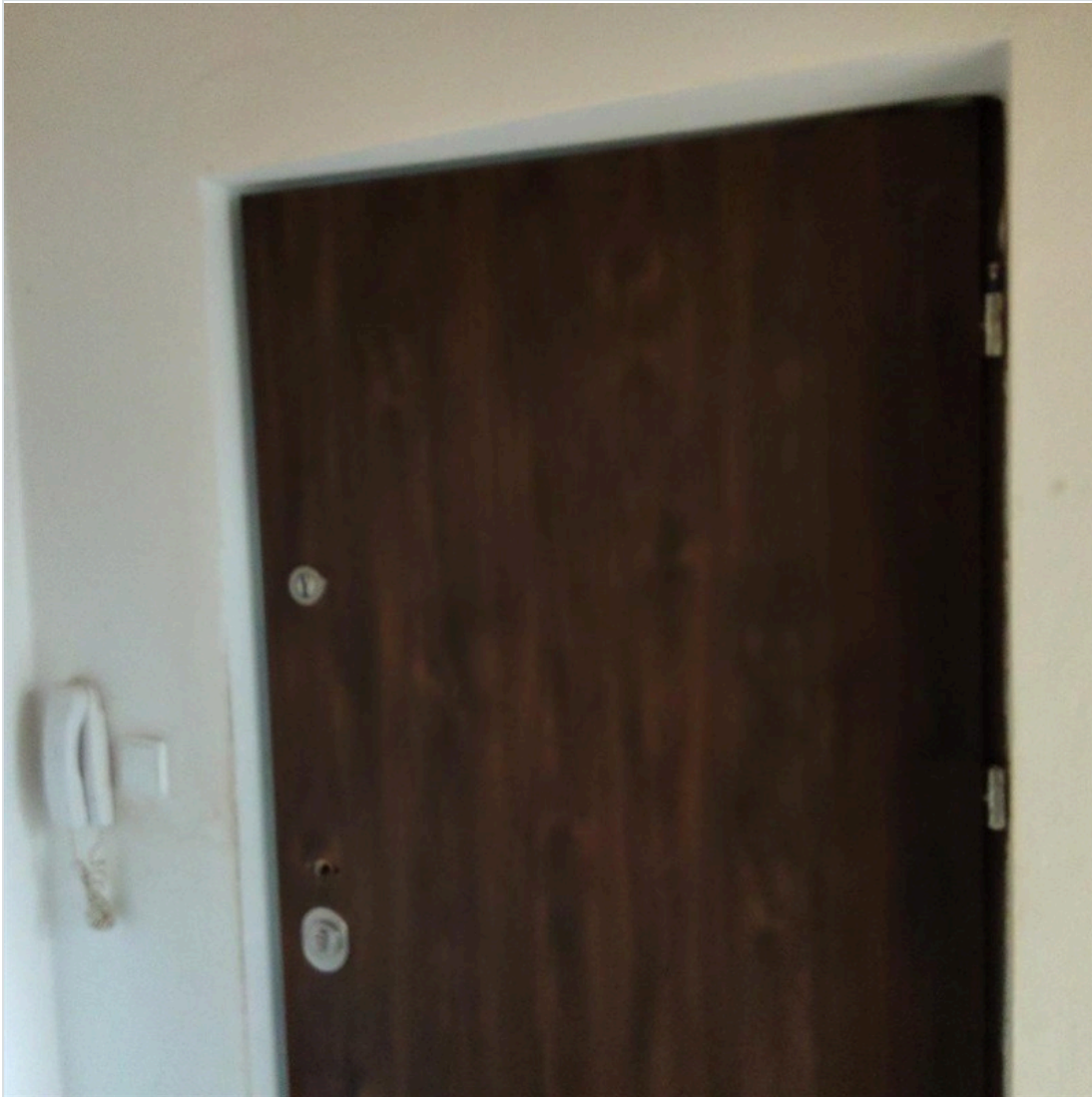
1 - 17. úno 2025, 10:24



2 - 17. úno 2025, 10:24



3 - 17. úno 2025, 10:25



4 - 17. úno 2025, 10:25

KVB98

Brno-Střed_SANDBOX	Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed
001	11. úno 2025, 17:17
Kontrola volného bytu - [REDACTED]	Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed
Finální kontrola	25. bře 2025, 08:50
	Dokončeno

Identifikace volného bytu a pověření osoby ke kontrole

Schválil: Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 11. úno 2025, 17:17

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

Datum zahájení úkolu	11-02-2025
<i>Změnil uživatel Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 11. úno 2025, 17:17</i>	
Adresa domu	
Bratislavská 60	
<i>Změnil uživatel Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 11. úno 2025, 17:17</i>	
Číslo volného bytu	
1b	
<i>Změnil uživatel Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 11. úno 2025, 17:17</i>	
Pracovník pověřený fyzickou kontrolou bytu	[REDACTED]
<i>Změnil uživatel Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 11. úno 2025, 17:17</i>	
Rozsah možné cenové kategorie pro daný objekt:	1. - 2. cenová kategorie
<i>Změnil uživatel Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 11. úno 2025, 17:17</i>	

Fyzická kontrola technického stavu

Schválil: Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 10:24

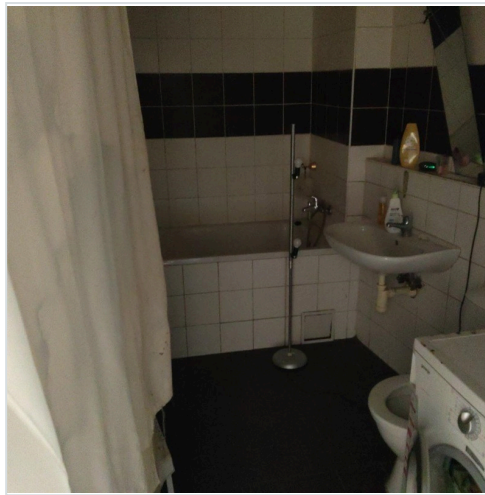
Obecné informace o domě ve kterém se byt nachází.

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

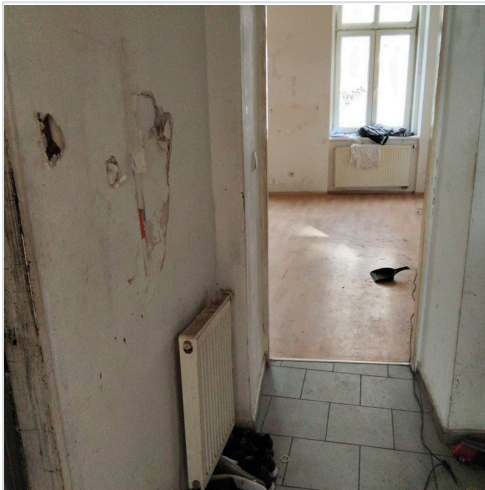
Odkaz na virtuální prohlídku (pokud je dostupný):	
Foto stávajícího stavu	



1 - 10. bře 2025, 12:14



2 - 10. bře 2025, 12:14



3 - 10. bře 2025, 12:14



4 - 10. bře 2025, 12:14



5 - 10. bře 2025, 12:14



6 - 10. bře 2025, 12:14

Parkovací stání pro stavbu:

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 12:18

Před domem - zhotovitel si musí vyřídít zábor.

Trakt domu, ve kterém je umístěn byt:

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 12:18

uliční trakt.

Stav elektroměrových rozvaděčů ve společných prostorech domu:

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 12:21

jsou zánovní.



1 - 10. bře 2025, 12:21



2 - 10. bře 2025, 12:21

Výtah v domě (k bytu):

NE

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 12:18

Podlaží ve kterém se nachází byt:

2.NP

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 12:18

Byt je přístupný bezbariérově:

NE.

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 12:18

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.

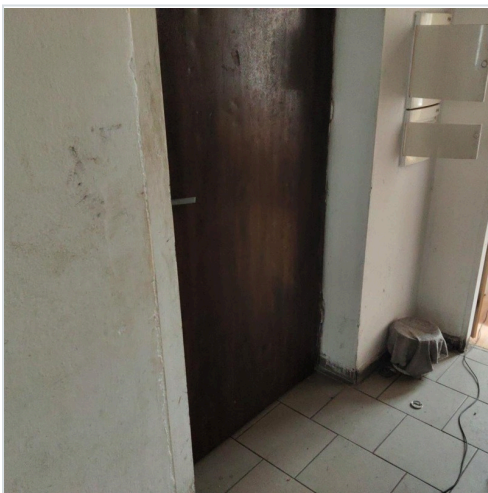
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 12:18

Technický stav vstupu do bytu:

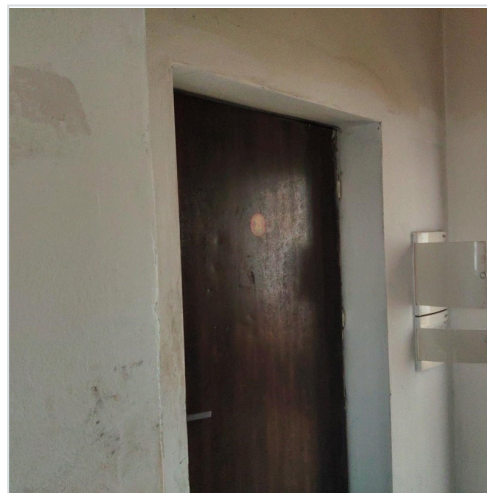
Vstup do bytu:

původní dveře k opravě

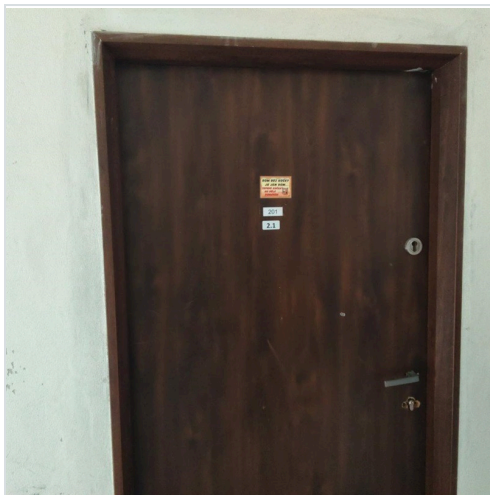
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29



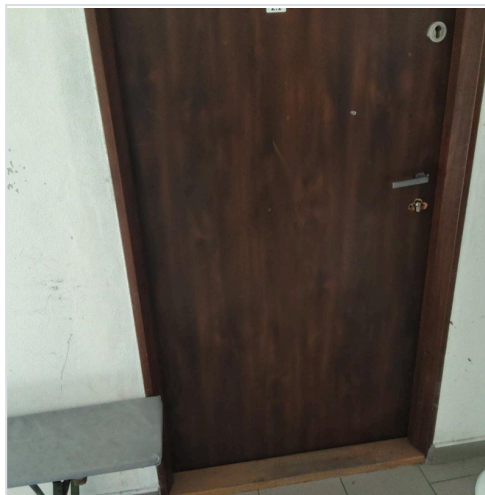
1 - 10. bře 2025, 12:16



2 - 10. bře 2025, 12:16



3 - 10. bře 2025, 12:17



4 - 10. bře 2025, 12:17

Zárubně vstupních dveří:

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 12:18

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:

Je poničené speciální kování a zámek dveří. Dveře je potřeba seřídit u pantů, při zavírání dveře drhnou o zárubně.

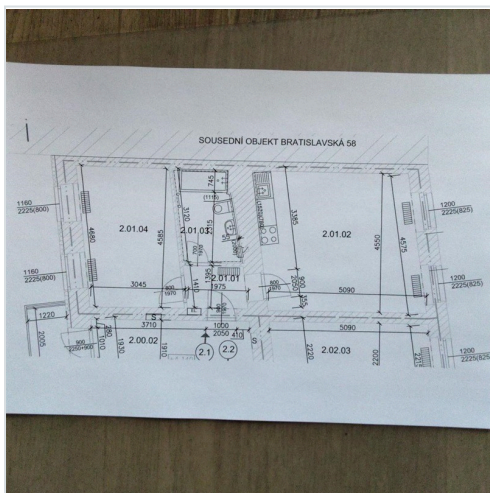
Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 08:41

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 - 10. bře 2025, 13:21

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

Číslo místnosti

001

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29

Účel místnosti

Chodba

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29

Druh nášlapné vrstvy podlahy: <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29</i>	dlažba.
Stav nášlapné vrstvy podlahy <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29</i>	drobné závady (sjednocení a doplnění lišt), lze ponechat, pouze provést kompletní vyčištění.
Další požadavky na opravu podlah: Podlahu vydezinfikovat, vyčistit, případně přespárovat. <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 08:41</i>	
Stav stropu (omítky, podhledy): <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29</i>	nutné opravy do 30%.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn: <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29</i>	vyhovující omítky k částečné opravě do 30%.
Další požadavky na opravu omítek stěn: Částečně proražená SDK stěna směrem ke koupelně - nutná oprava <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29</i>	
Stav obkladů stěn: <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29</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, 10. bře 2025, 13:29</i>	po celkové opravě omítek provést novou výmalbu.
Vytápění místnosti: <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29</i>	centrální vytápění (radiátor, kotelna pro celý dům).
Osvětlení (svítidla): <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29</i>	nevhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.
Stav zásuvek a vypínačů <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29</i>	provést výměnu koncových prvků, jak zásuvek tak i vypínačů.
Stav interiérových dveří: <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29</i>	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti: Stávající ocelové zárubně obrousit a natřít. <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29</i>	
Stav oken: <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29</i>	místnost bez oken.
Odvětrání: <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29</i>	bez větrání, bude ponechán tento stav.
Stav vlhkosti v místnosti: <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29</i>	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti: V místnosti bude vyměněno otopné těleso. <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29</i>	
2 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti <i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 14:12</i>	002

Kuchyň

Dalux Field

Vytištěno 28. led 2026, 08:39

Martin Štěrba

Účel místnosti	
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 14:12</i>	
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	PVC.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 14:12</i>	
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nevyhovující nášlapná vrstva určená k výměně - nová bude celá skladba podlahy nášlapná vrstva bude z PVC.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 14:12</i>	
Další požadavky na opravu podlah:	
Stačí vyměnit nášlapnou vrstvu.	
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 14:12</i>	
Stav stropu (omítky, podhledy):	nutné opravy do 30%.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 14:12</i>	
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 30%.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 14:12</i>	
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	obklady v místnosti odstranit bez náhrady, nově zde nebudou.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 14:12</i>	
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Stav malby:	po celkové opravě omítek provést novou výmalbu.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 14:12</i>	
Vytápění místnosti:	centrální vytápění (radiátor, kotelna pro celý dům).
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 14:12</i>	
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29</i>	
Stav zásuvek a vypínačů	provést výměnu koncových prvků, jak zásuvek tak i vypínačů.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 14:12</i>	
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 14:12</i>	
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stávající ocelové zárubně obrousit a natřít. Případně doplnit přechodovou lištu.	
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 14:12</i>	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29</i>	
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29</i>	
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Jiné doplňující informace k místnosti:	
Vyměnit otopná tělesa za nová.	
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
3 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	003
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	

Účel místnosti	Koupelna
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dlažba.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Stav nášlapné vrstvy podlahy	drobné závady (sjednocení a doplnění lišt), lze ponechat, pouze provést kompletní vyčištění.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Další požadavky na opravu podlah:	
Podlahu vydezinfikovat, vyčistit, případně přespárovat.	
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Stav stropu (omítky, podhledy):	nutné opravy do 30%.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 30%.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</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, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Je nutné doplnit min. 2 ks ker. obkladu - poničena i SDK stěna jako podklad.	
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Stav malby:	po celkové opravě omítek provést novou výmalbu.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Vytápění místnosti:	centrální vytápění (radiátor, kotelna pro celý dům).
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29</i>	
Stav zásuvek a vypínačů	provést výměnu koncových prvků, jak zásuvek tak i vypínačů.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stávající ocelové zárubně obrousit a natřít. Případně doplnit přechodovou lištu.	
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29</i>	
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29</i>	
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Jiné doplňující informace k místnosti:	
Vyměnit otopná koupelnový žebřík za nový.	
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	

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

Číslo místnosti	004
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Účel místnosti	Pokoj
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	PVC.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nevyhovující nášlapná vrstva určená k výměně - nová bude celá skladba podlahy nášlapná vrstva bude z PVC.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Další požadavky na opravu podlah:	
Stačí vyměnit nášlapnou vrstvu.	
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Stav stropu (omítky, podhledy):	nutné opravy do 30%.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 30%.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	obklady v místnosti nejsou a nebudou se zřizovat.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29</i>	
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Stav malby:	po celkové opravě omítek provést novou výmalbu.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Vytápění místnosti:	centrální vytápění (radiátor, kotelna pro celý dům).
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29</i>	
Stav zásuvek a vypínačů	provést výměnu koncových prvků, jak zásuvek tak i vypínačů.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stávající ocelové zárubně obrousit a natřít. Případně doplnit přechodovou lištu.	
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29</i>	
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 13:29</i>	
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</i>	
Jiné doplňující informace k místnosti:	
Vyměnit otopná tělesa za nová. U oken chybí kličky.	
<i>Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35</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, 11. bře 2025, 09:35

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, 11. bře 2025, 09:35

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, 11. bře 2025, 09:35

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 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 štku ve 100% plochy dané místnosti, aby se docílilo jednotné ucelené plochy. Nové štky 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:

SDK stěny jsou lokálně poničené - proražené SDK desky.

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35

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, 11. bře 2025, 09:35

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:

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:35

PVC na stávající skladbu podlahy.

Položení PVC na stávající podklad předpokládá výměnu za stávající poškozenou PVC podlahu. Tudíž se provede očištění podkladu po strhnutí předchozích vrstev, jeho drobné vyspravení, následně se položí separační vrstva dle požadavků výrobce dodávané nášlapné PVC vrstvy. U menších ploch lze PVC pokládat pouze volně u větších ploch se celoplošně lepí (dle doporučení výrobce dodávaného PVC). Podlahová krytina z PVC (dle výběru investora) - třída zátěže 23-32 (tedy vysoká bytová zátěž či běžná komerční zátěž), tl. min. 2,5mm. Soklové lišty budou provedeny dle požadavku investora. V základu se počítá s lištou s možností vložení stejného dekoru PVC (přesné řešení pro daný bytu bude dohodnuto při vzorkování).

Další požadavky na opravu podlah:

Stávající podlahu z dlažby - vydezinfikovat.

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 10:21

Plynoinstalace

Stav plynoinstalace v bytě:

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:54

Byt není připojen na plynoinstalaci.

Plynoměrová skříň:

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:54

Není. Byt nemá přívod plynu.

Další požadavky k řešení plynoinstalace.

Popis opravy elektroinstalace:

Rozsah opravy elektroinstalace (silnoproud):

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 10:21

po částečné opravě, nutno provést revizi a následně opravit drobné závady.

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:..... ≥ 18 W

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

Světelný tok $\geq 1300 - 1500$ lm

Vyzařovací úhel $\geq 100^\circ$

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 dvojjásuvka
Obývací pokoj 4x dvojjásuvka
Pokoj 4x dvojjásuvka
Chodba pod 20 m2 2x dvojjásuvka
Chodba nad 20 m2 3x dvojjásuvka
Koupelna – ... 1x dvojjásuvka, 1x dvojjásuvka pro pračku a sušičku, 1x dvojjvypínač 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 obkladovou deskou. Vývody kabelů pro horní zásuvky a vypínače tedy musí mít dostatečnou rezervu, umožňující vysunutí na tuto desku. Revizní zpráva bude vystavena pro celý byt, bytový rozvaděč i přívod od elektroměrového rozvaděče na chodbě. Revize by měla být objednateli dodána min. 4 týdny před termínem dokončení stavby s ohledem na nutnost požádat distributora o připojení bytu či provedení změn na hlavním jističi.

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

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 10:21

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:

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:54

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, 11. bře 2025, 09:54

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:

Budou vyměněny tyto zařizovací předměty za nové: umyvadlo, WC mísa

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 10:10

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, 11. bře 2025, 09:54

nutné opravy do 30%.

Popis opravy oken.

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

Popis opravy oken:

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 09:54

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:

U oken chybí kliky - doplnit.

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 10:21

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:	výměna dveří.
--	---------------

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 10:21

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 – 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, 11. bře 2025, 10:21

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

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 10:21

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

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 10:21

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, 11. bře 2025, 10:21

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
---------------------------------	------

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 10:21

Jiný typ dispozice.

Plánovaná dispozice bytu

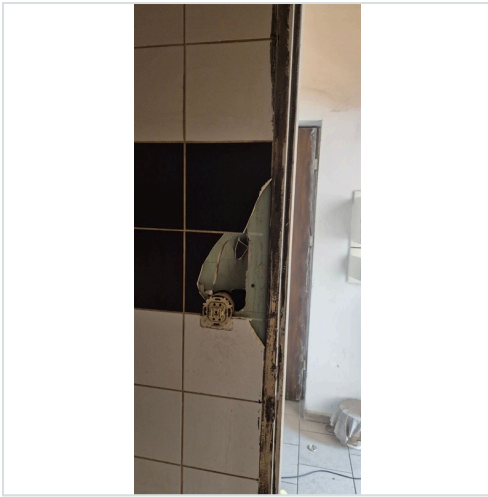
Požadovaný budoucí stav po opravě bytu.

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

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 10. bře 2025, 12:18

Ostatní požadavky na opravu bytu:

Ostatní dokumenty.



1 - 10. bře 2025, 12:01

Složitost dopravy materiálu na stavbu:

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 10:24

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:

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 10:21

kuchyňská linka., lokální topidla., volně stavěný nábytek police., zařizovací předměty (umyvadla, vany, sprchové kouty, pokud nebudou zachovány),., zařizovací předměty v kuchyni.

Další vybavení bytu po opravě:

Změnil uživatel Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 11. bře 2025, 10:21

Nevybavovat.

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 schránky všech nájemců a zároveň vylepení informací u vstupu na nástěnku, případně jiné vhodné místo.

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

Je zakázáno používat osobní výtahy pro dopravu materiálu nebo vybouraných hmot. Hlučné nebo prašné práce budou prováděny pouze v pracovních dnech mezi 8:00 a 18:00 hod.

Po dobu výstavby zajistí zhotovitel úklid společných prostor v celém domě (chodby, schodiště, zábradlí, vstupní dveře do bytů, vypínače, schránky, výtah), tak aby každý den po skončení prací byl dům v běžném užitelném stavu. Úklid musí proběhnout minimálně v následujícím rozsahu:

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

Veškeré práce a dodávky budou provedeny v souladu s platnou legislativou.

Zhotovitel zajistí odbornou spolupráci při podání žádostí o připojení k distribuční soustavě (plyn, elektroinstalace)

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

Požadavky na zhotovitele k předání dokumentace skutečného provedení

Zhotovitel nechá byt geodeticky zaměřit vynést půdorys nového stavu do dwg. Přesné zaměření se provádí z důvodu přesného stanovení podlahové a užitné plochy bytu po opravě. U výpočtu podlahové plochy je nutné postupovat v souladu s nařízením vlády č. 366/2013 Sb., dále bude uvedena užitná plocha prostoru. Obě uvedené plochy budou zakresleny v elektronické podobě pomocí křivek (ve formátu *.dwg) pro každý druh plochy v samostatné hladině.

Stanovení podlahové plochy:

Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařízení předměty ve vnitřní ploše bytu.

Stanovení užitné plochy bytu:

Užitná plocha bytu je součet ploch všech místností (včetně lodžie, balkónu či terasy) bytu. Plocha 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_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

Finální kontrola

Schválil: Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 25. bře 2025, 08:50

Budoucí cenová kategorie bytu po opravě:

I. cenová kategorie (nejnižší)

Změnil uživatel Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 25. bře 2025, 08:50

Stav schvalování dokumentu:

Schváleno

Změnil uživatel Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 25. bře 2025, 08:50

Poznámky:

Částečná oprava bytu

Změnil uživatel Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 25. bře 2025, 08:50

Odhad nákladů na opravy

Odhad vychází z průměrných cen obdobných oprav bytů v minulosti.

Odhadovaná hodnota oprav:

Změnil uživatel Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 25. bře 2025, 08:50

Požadovaná lhůta na opravu bytu (v týdnech):

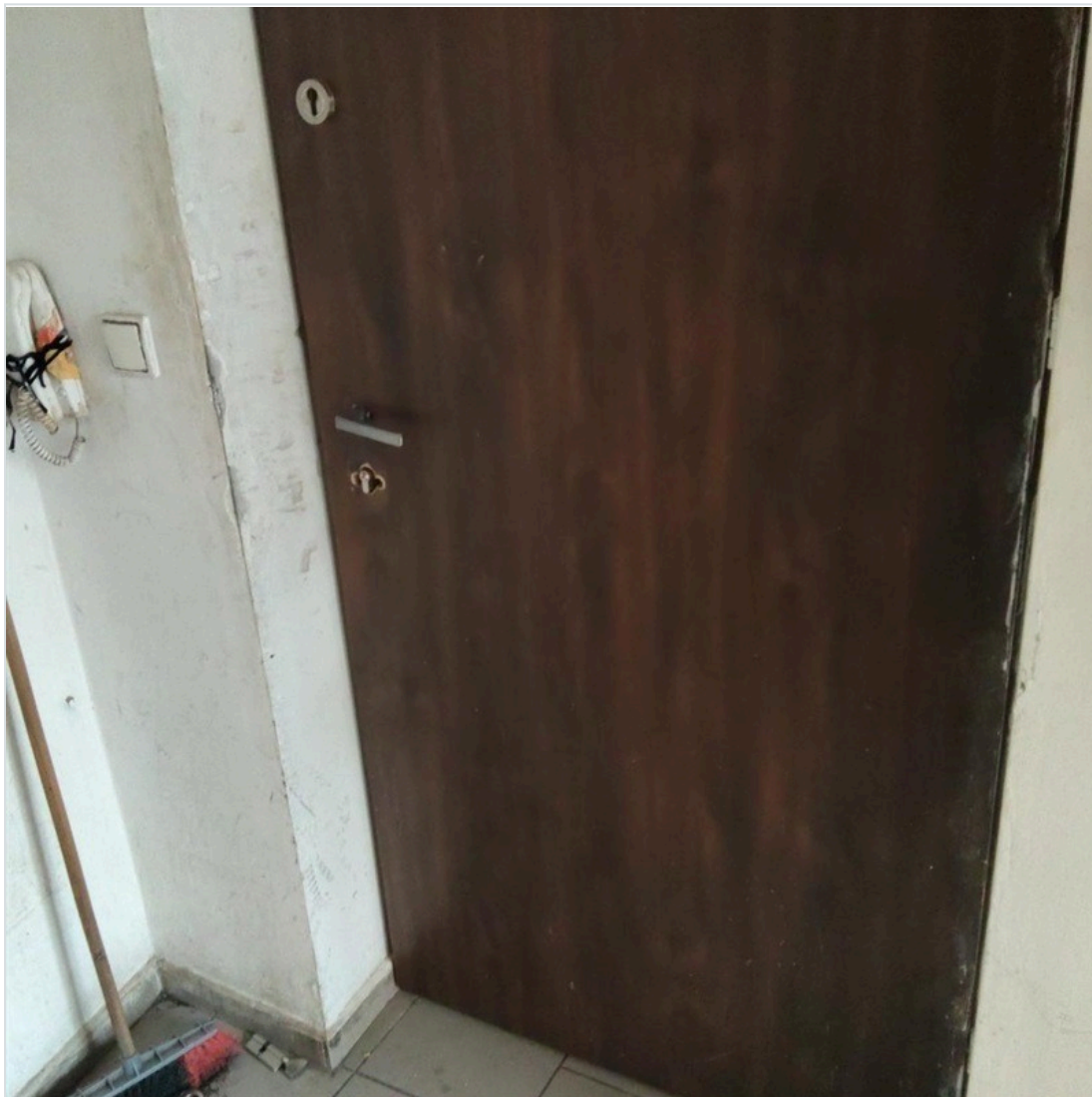
16

Změnil uživatel Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 25. bře 2025, 08:50

Orientační užitná plocha:

36

Změnil uživatel Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 25. bře 2025, 08:50



1 - 10. bře 2025, 12:14



2 - 10. bře 2025, 12:14



3 - 10. bře 2025, 12:14



4 - 10. bře 2025, 12:14



5 - 10. bře 2025, 12:14



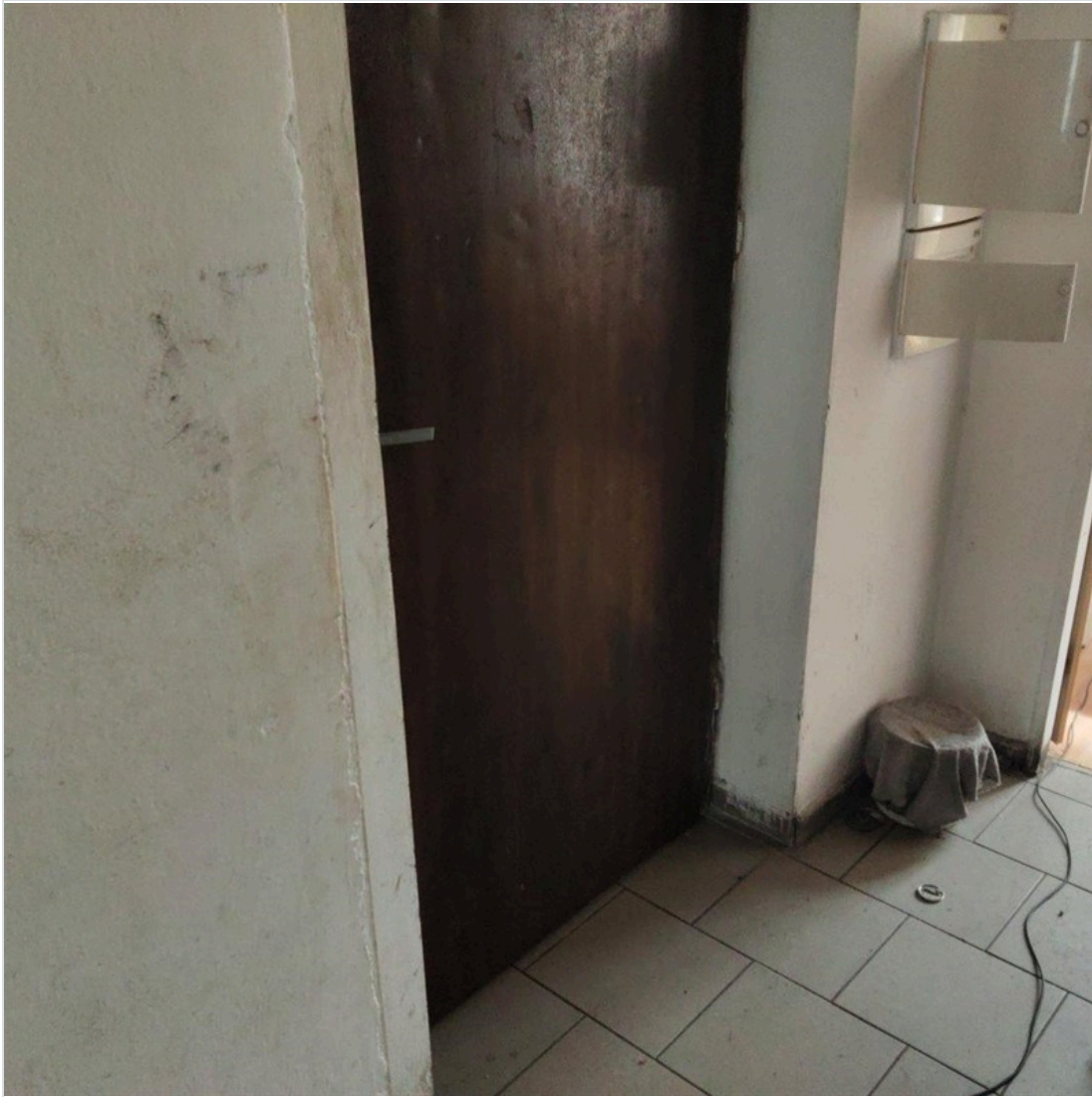
6 - 10. bře 2025, 12:14



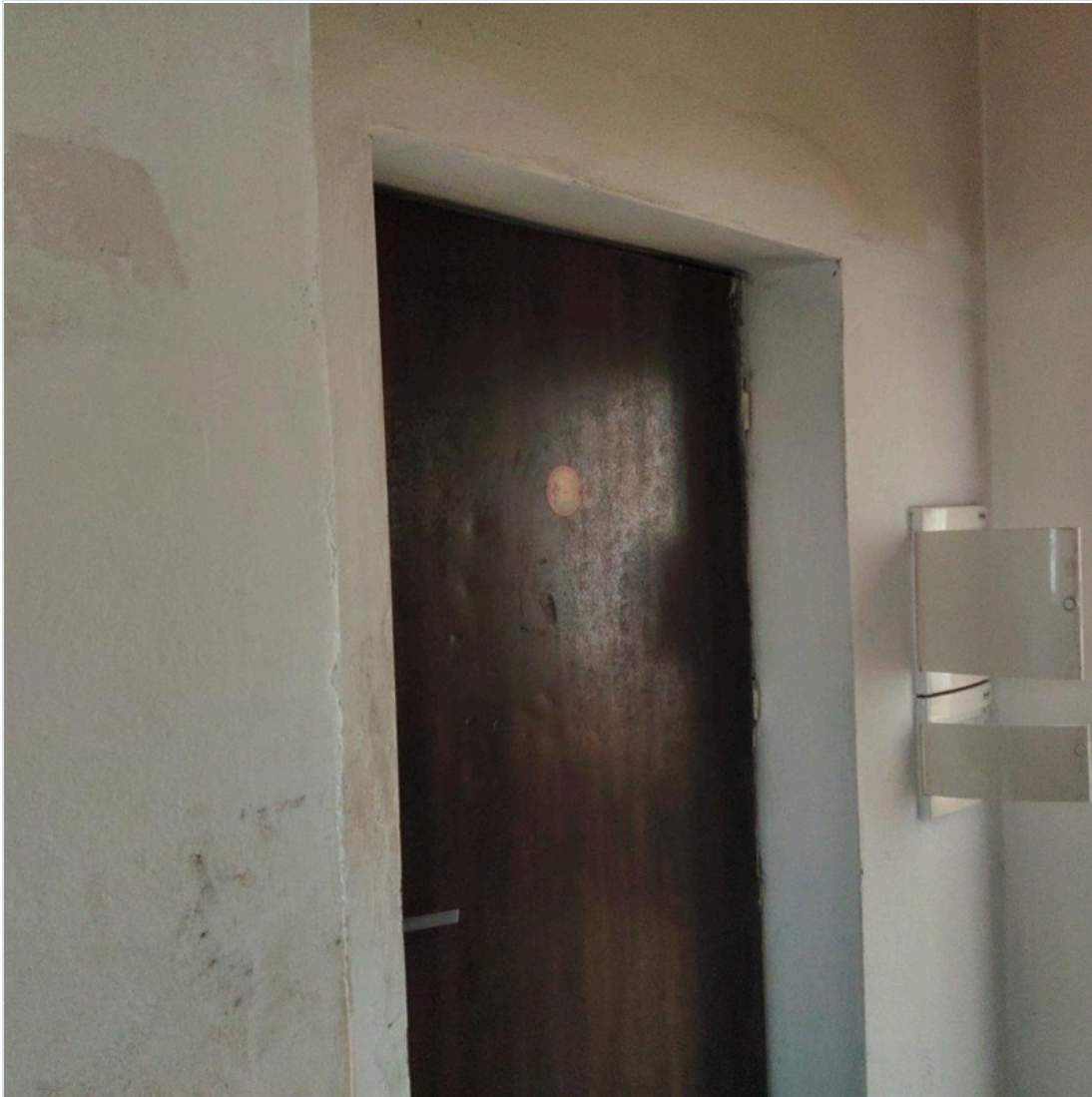
1 - 10. bře 2025, 12:21



2 - 10. bře 2025, 12:21



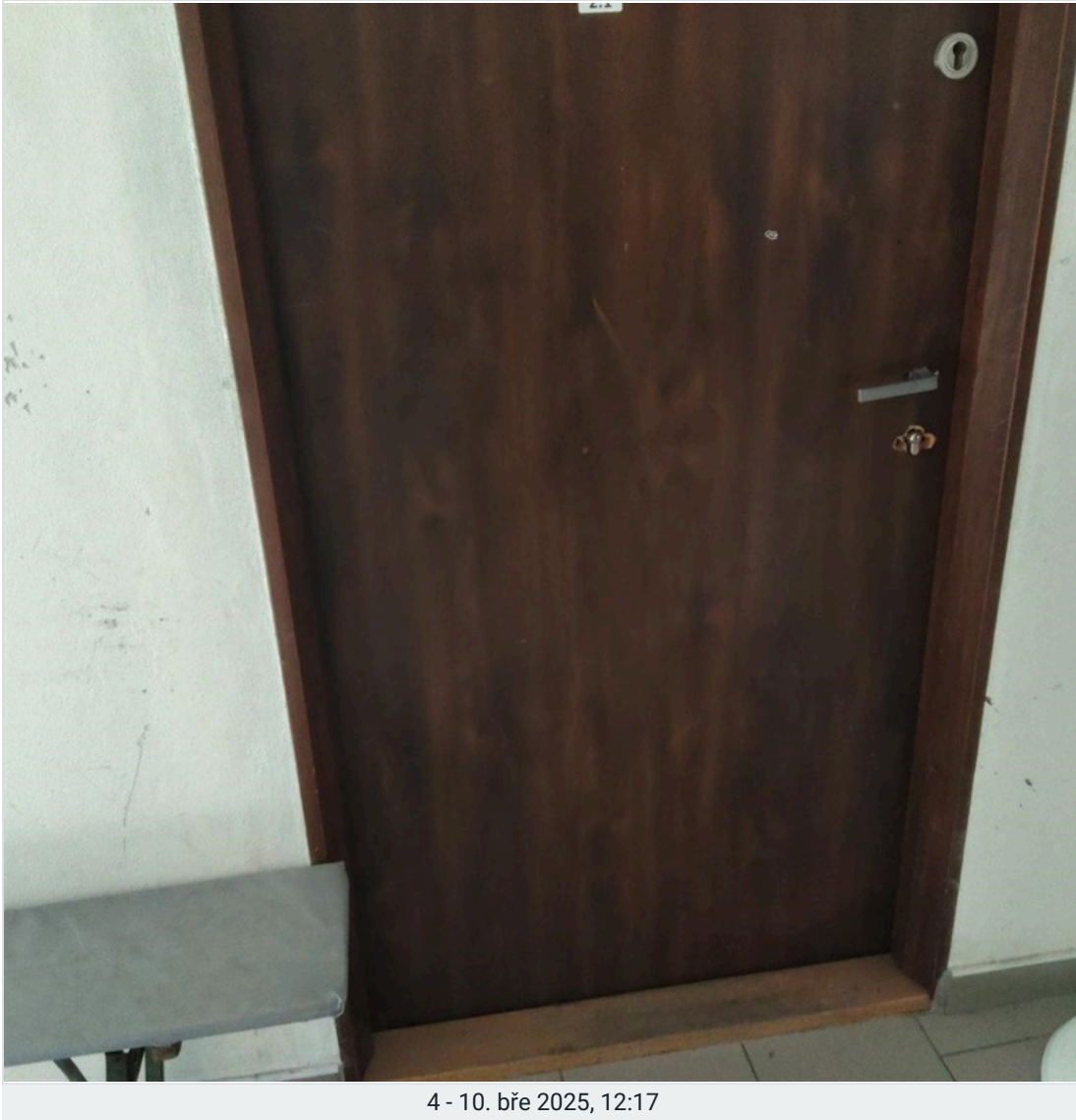
1 - 10. bře 2025, 12:16



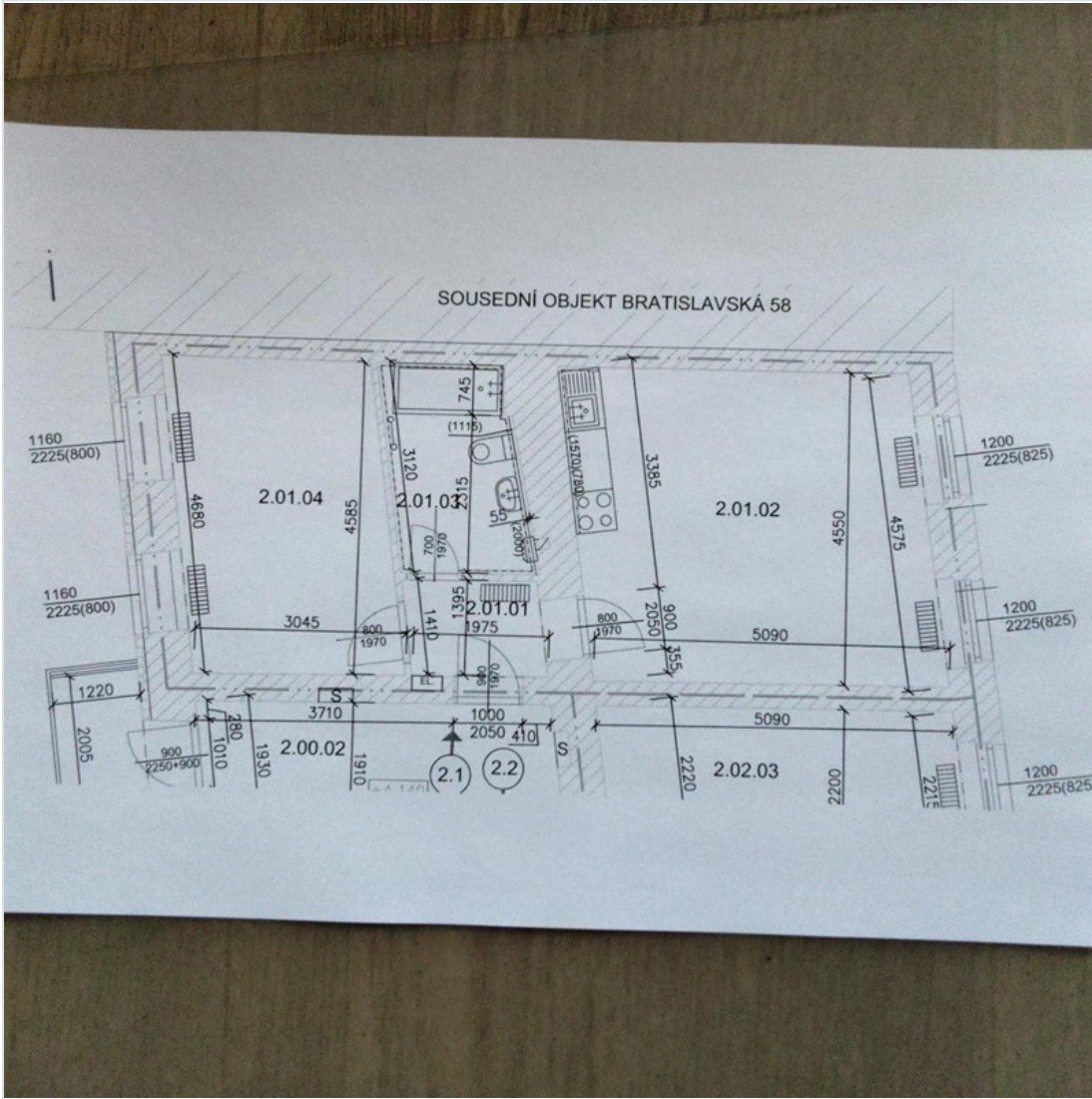
2 - 10. bře 2025, 12:16



3 - 10. bře 2025, 12:17



4 - 10. bře 2025, 12:17



1 - 10. bře 2025, 13:21



1 - 10. bře 2025, 12:01

Dalux Field

Vytištěno 28. led 2026, 08:39
Martin Štěrba