**Solniční 239/11 byt 21**

Podlaží. 6 NP Velikost 2+1 Plocha bytu cca 75 m2

Památkově chráněno ANO V památkové rezervaci ANO

Katastrální území Město Brno . Parcelní číslo 599

Odhadované náklady cca 460 000 Kč

Památkově chráněný objekt v památkové rezervaci. Nutno projednat s NPÚ a OPP MMB a jejich podmínky zahrnout do PD.

Vybourat a zrušit stávající rozvody instalací a zařizovací předměty a spotřebiče, vybourat nepůvodní obklady a dlažby. Demontovat, případně opravit dodatečné podhledy a demontovat vestavěné konstrukce.

Byt je pod neobydlenou půdou, střechou - možnost vytvořit podhled se zateplením.

Zredukovat množství přípojných bodů vody.

Vyměnit stoupačky ZTI.

Zrušit nadbytečné rozvody plynu a spotřebiče.

Vytápění etážové plynový kondenzační kotel s interním zásobníkem TUV, přisávání spalovacího vzduchu zvenku, nebo elektrický kotel s externím zásobníkem – řešit s objednatelem. V koupelně žebříkový radiátor.

Kompletní rekonstrukce elektroinstalací a slaboproudu.

Omítky opravy dle potřeby po instalacích a bouracích pracích.

Oškrábání maleb, přetmelení, výmalba.

Vstupní dveře a zárubně repase – řešit teplo, hluk, PBŘ.

Dveře a zárubně repasovat případně doplnit, místo nepůvodních nové.

Nová dřevěná okna do dvora – oprava kování, vyčištění, seřízení. Okna do ulice repasovat, opatřit novým nátěrem a novým těsněním, opravit či doplnit kování.

Podlahy parketové repase nebo nové, demontáž nepůvodních krytin, ostatní vybourat a nové.

VZT nově zřídit.

Kuchyně komplet nová, možno dispozičně upravit. Varná deska nejlépe zrušit plyn, elektrická. Možnost vybourat příčku mezi kuchyní a pokojem.

Koupelna komplet nová, možno dispozičně upravit. Pračku umístit do kuchyně.

WC komplet nové závěsné.

**Standardní byt – optimalizovaný**

**ZTI:**

* zřídit pouze jeden hlavní přívod vody pro byt /pokud možno/, v bytě na všechny přívody osadit vodoměr rozteč vodoměru 110 mm, vodoměr musí být schválen dle Evropského předpisu MID, – všude nyní osazujeme jeden typ vodoměru s radiovým odečtem (viz technický list) – vodoměry zajišťuje naše externí firma
* vybourání stávajících zařizovacích předmětů a rozvodů
* zřídit vývod pro připojení pračky a myčky
* kompletně vyměnit všechny rozvody odpadů a vody, včetně stoupaček v bytě (připravit pro rekonstrukci stupaček v domě – ponechat otvory, překryté krytem popř. obkladem, popř. ponechat v bytě náhradní obklady, dlažby, kdyby se musely bourat staré stoupačky)

**Vytápění:**

* lokální vytápění - zřídit etážové vytápění (plynový kondenzační kotel s interním zásobníkem, přisávání spalovacího vzduchu zvenku, nebo elektrický kotel s externím zásobníkem – řešit s objednatelem), rozvody vést ve zdi, radiátory, termostatické hlavice. Odstranit stávající rozvody a staré spotřebiče.
* stávající rozvod plynu upravit, zasekat do stěn, odstranění nadbytečných rozvodů plynu a starých plynových spotřebičů
* koupelnový žebřík s elektrickou vložkou pro přitápění /ne v domech s centrálním topením/
* v případě centrálního vytápění v domě (výměna radiátorů za nové a výměna termostatických hlavic – pokud je to nutné), při výměně radiátorů používat zamražení

**Elektroinstalace a slaboproud:**

* kompletní rekonstrukce elektroinstalace v bytě vč. bytové rozvodnice a funkčního přívodu /kontrola, případně výměna/ do bytu. Odstranit stávající rozvody, rozvodnici, staré spotřebiče.
* navýšení počtu zásuvek (max. 6 na místnost), zásuvky v kuchyni řešeny samostatně, doplnění osvětlení do neosvětlených částí bytu – používat dvojzásuvky
* zřízení zásuvky pro pračku, koupelnový žebřík, myčku, troubu, varnou desku /pokud není plynová/ a příprava pro indukční desku, digestoř, kotel a ohřev vody, ventilátory
* nové zásuvky pro kuchyň, vč. řešení osvětlení kuchyňské linky (Led pásek nebo Led zářivka)
* osvětlení – vývody pro svítidla, v případě SDK podhledů vestavěná LED svítidla
* centrální osvětlení koupelny vestavěné LED svítidlo, LED svítidlo osvětlení nad zrcadlem
* zásuvky STA a internet, rozvod v husích krcích – po 1ks na obytnou místnost, zatrubkování do krabice před byt, případně připojení k páteřním rozvodům
* zvonek a domovní telefon včetně zapojení /pokud je funkční domovní rozvod/, zatrubkování do krabice před byt /nebo k páteřním rozvodům/
* pokud jsou v domě rozvody STA, domovního telefonu a zvonku – zkontrolovat jejich funkčnost

**Omítky, úpravy povrchů (stěny, stropy):**

* palachové stropy ponechat, jinak při nutnosti větších oprav nebo potřeby zakrytí rozvodů nahradit SKD podhledem; v koupelně vždy SDK, impregnovaný
* v případě silně poškozených rákosových stropů (lokálně neopravitelných) provést SDK podhled (vždy konzultovat s objednatelem)
* stěny – tam kde jsou omítky v celkově špatném stavu nebo se příliš rozbijí při rekonstrukci elektro a ZTI, tak provést kompletně nové štuky v celé ploše, (vsazovat perlinku)
* V posledním nadzemním podlaží pod nevytápěnými prostory podhled s vloženou tepelnou izolací pro zateplení bytu /pokud je to možné a účelné/, parozábranou.
* Do nových podhledů mezi bytovými jednotkami doplňovat izolaci proti hluku

**Malby a nátěry:**

* oškrábaní maleb na původních omítkách a provedení přetmelení, nové malby a nátěry

**Dveře a zárubně:**

* U vstupních dveří upřednostnit repasi před výměnou, pokud lze repasi provést, případně přizpůsobit dveře ostatním vchodovým dveřím v domě. Pozor na PBŘ objektu. U dveří ve styku s venkovními teplotami /např pavlače/ zohlednit toto do řešení.
* Bezpečnostní kování, kukátko, štítek na jméno, číslo bytu.
* u vnitřních dveří upřednostnit repasi před výměnou pokud lze repasi provést, sjednotit kování na všech dveřích
* pokud měnit, tak u památek zachovat vzhled (udělat repliky původních), u ostatních dveře + obložkové zárubně hladké dutinkové v dekoru buk nebo dub (ne bílé), zvýšená odolnost proti opotřebení /středotlaký laminát ap/

**Okna:**

* pokud jsou nová, tak stačí jejich seřízení a očištění
* starší, ale funkční okna repasovat, opatřit novým nátěrem a novým těsněním
* poškozená a neopravitelná okna budou k výměně, nutné řešit s objednatelem typ okna (u památek to řešit s památkáři – ale to je vždy replika) – řešit s ohledem na celkový stav oken v domě

**Podlahy:**

* provést opravu stávajících podlah (u parket), pokud možno
* nové nášlapné vrstvy (koupelna, WC - vše dlažba; chodby a kuchyň – PVC nebo dlažba; obytné místnosti – PVC pro vysokou zátěž, kde byly původně parkety, tak repasovat nebo nahradit za nové)
* při návrhu nových podlah zkontrolovat stav původních nosných konstrukcí
* u nových podlah skladby včetně odpovídajících podkladních vrstev, zvážit možnost provedení kročejových izolací s ohledem na umístění bytu a prostorové možnosti konstrukce, v koupelně hydroizolace
* případné přechody (mimo dveří) mezi dlažbou a jiným povrchem řešit korkovou dilatací
* případné rozdíly výšek místností řešit prahy ve dveřích

**VZT:**

* odvětrání kuchyně – digestoř vestavná do skříňky (pokud nelze provést vývod, tak navrhnout recirkulační s filtry), prověřit vyvedení do světlíku, do komína
* nucené větrání koupelny – tiché, časový doběh + hydrostat, prověřit vyvedení do světlíku, do komína
* nucené větrání WC – tiché, časový doběh, prověřit vyvedení do světlíku, do komína

**Rekonstrukce kuchyně:**

* podlahová krytina v kuchyni jeden typ povrchu - dlažba nebo PVC
* nové obklady, dlažby (stanovit min. standard pomocí parametrů protiskluznost, otěruvzdornost) může být i specifický požadavek na tvar a barevné provedení
* kuchyňská linka dle požadavků objednatele /standard 2,4 m vč varné desky a dřezu/ a dispozice
* Keramický obklad za kuchyňskou linkou
* granitový dřez s odkapem, odkap lze vypustit pokud není dostatečně velká linka
* stojánková baterie s delším ramínkem, přívod teplé a studené vody
* vestavné spotřebiče (trouba, variantně - varná deska - plyn nebo indukce, pokud bude v bytě rozvod plynu pro plynový kotel, řešit s objednatelem), příprava pro myčku ve skřínce, přívody
* Vestavěná digestoř s odtahem, pokud nelze provést vývod, tak recirkulační s filtry
* místo pro samostatně stojící lednici

**Rekonstrukce koupelny:**

* Sprchový kout max velikosti 90/90cm, zděný, nízká vanička, skleněné dveře otvírací nebo posuvné dle prostorových možností. Dle prostorových možností u větších bytů, koupelen vana (přednější je umístění pračky)
* Zařizovací předměty - umývadlo šířky 50 - 60cm dle prostorových možností, odpadní sifon /ne hadici/. Stojánková páková baterie u umyvadla s ovládáním odtoku. U sprchy nástěnnou baterii se sprchovou posuvnou tyčí pro uchycení sprchy (tyč umístit pro pohodlné sprchování osob až do výšky 190 cm)
* koupelnový žebřík s elektrickou vložkou pro přitápění (vložku ne v CZT domech)
* Na podlahu keramickou dlažbu, protiskluzová, stěny nové obklady, výška 2,1 m – popř. do výšky zárubní, plastové ukončovací lišty. Nové obklady, dlažby (stanovit min. standard pomocí parametrů. Protiskluznost, otěruvzdornost) může být i specifický požadavek na tvar a barevné provedení
* Hydroizolace stěn za vanou, sprchovým koutem, hydroizolace podlahy
* připojení pro pračku – přívod vody, odpad, zásuvka elektro
* zásuvka k umyvadlu (fén apod.)
* nucené větrání – tiché, časový doběh + hydrostat
* osadit zrcadlo a osvětlení zrcadla, centrální osvětlení koupelny
* okno do světlíku pokud možno zazdít a nahradit nuceným větráním (u památek nezazdívat)

**Rekonstrukce WC:**

* Závěsné WC, Geberit / pokud je dostatek místa /
* Keramický obklad stěn, výška 1,6 m
* Keramická dlažba podlaha protiskluzová
* nucené větrání – tiché, časový doběh
* umývátko se studenou vodou / pokud je prostor /, není-li WC vedle koupelny, klik-klak výpusť
* okno do světlíku pokud možno zazdít a nahradit nuceným větráním (u památek nezazdívat)