**Josefská 23, byt č. 10**

**Katastrální území:** Město Brno; **Parcelní číslo:** 572

**Podlaží:** 5. NP; **Velikost:** 2+1; **Plocha bytu:** cca 74 m2

**Památkově chráněno:** ANO; **V památkové rezervaci:** ANO

**Odhadované náklady:** cca 740 000 Kč bez DPH

**NUTNÉ ÚPRAVY BYTU – POŽADAVKY NA PROJEKT**

* 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.
* Vyměnit stoupačky a rozvody 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 – dle vyhodnocení ekonomičtější varianty. V koupelně žebříkový radiátor s topnou patronou. Vyvložkování komína pro odtah spalin pokud je nutné.
* Zajistit odpovídající připojení bytu na elektřinu z domovního rozvaděče.
* Kompletní rekonstrukce elektroinstalací a slaboproudu.
* Opravy omítek dle potřeby po instalacích a bouracích pracích.
* Oškrábání maleb, přetmelení, výmalba.
* Stávající vstupní dveře a zárubně repase – řešit teplo, hluk, PBŘ.
* Stávající interiérové dveře a zárubně repasovat.
* Stávající starší, ale funkční okna repasovat, opatřit novým nátěrem a novým těsněním, opravit či doplnit kování.
* Repase stávajících parketových podlah, demontáž nepůvodních krytin, ostatní vybourat a nové.
* VZT nově zřídit.
* Koupelna komplet nová, dle potřeby dispozičně upravit. Pračku umístit dle možností.
* WC komplet nové závěsné s umývátkem.
* Balkon vyčistit, zábradlí repasovat, oprava tmelení, oprava fasády, zasíťovat proti ptactvu.

**Obecný popis**

**Standardní byt – optimalizovaný, jak má být vybaven**

**ZTI:**

* zřídit pouze jeden hlavní přívod vody pro byt (pokud možno a je ekonomicky přijatelné), 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 dožilých zařizovacích předmětů a rozvodů
* zřídit vývod pro připojení pračky (obvykle v koupelně) a myčky (v kuchyni)
* kompletně vyměnit všechny dožilé rozvody odpadů a vody, včetně stoupaček v bytě (připravit pro rekonstrukci stupaček v domě, pokud nebyly již stoupačky vyměněny – ponechat otvory, překryté krytem popř. obkladem, popř. ponechat v bytě náhradní obklady, dlažby, kdyby se musely bourat staré stoupačky)

**Vytápění:**

* provést vyhodnocení ekonomičtější varianty z pohledu pořizovacích nákladů (etážové vytápění elektro nebo plynový kondenzační kotel vč. zásobníků na TUV), při vyhodnocení posuzovat související náklady (vložkování komínu, zřízení potřebných přívodů, kapacity elektroměrového rozvaděče v domě – 3 fáze+HDO a jeho případné úpravy , kapacita přípojek pro dům, přisávání vzduchu apod.)
* zřídit etážové vytápění (plynový kondenzační kotel s interním zásobníkem, přisávání spalovacího vzduchu zvenku, nebo elektrický kotel s externím zásobníkem – řešit s objednatelem), rozvody vést po zdi, radiátory, termostatické hlavice. Odstranit stávající rozvody a staré spotřebiče.
* Vyvložkování komína pro odtah spalin (pokud bude zvolen plynový kotel)
* stávající rozvod plynu upravit/odstranit, 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, aby se pokud možno eliminovala nutnost vypouštět celý systém v domě

**Elektroinstalace a slaboproud:**

* pokud není v bytě vyhovující rozvod elektroinstalace dle platných norem provést kompletní opravu elektroinstalace v bytě vč. bytové rozvodnice a funkčního přívodu /kontrola, případně výměna/ do bytu. Odstranit stávající rozvody, rozvodnici, staré spotřebiče
* v případě kompletní opravy navýšení počtu zásuvek (max. 4 na místnost), zásuvky v kuchyni řešeny samostatným okruhem, doplnění přívodů osvětlení do neosvětlených částí bytu, používat dvojzásuvky
* zřízení přívodu zásuvek pro pračku, koupelnový žebřík, myčku, troubu, varnou desku (pokud není plynová) a přívody pro pro indukční desku, digestoř, kotel a ohřev vody, ventilátory
* nové zásuvky pro kuchyň ( 4ks)
* osvětlení – vývody pro svítidla (ukončeno jako volný kabel s objímkou a žárovkou)
* zásuvky STA a internet, rozvod v husích krcích – po 1ks na obytnou místnost, zatrubkování do krabice před byt, případně připojení k páteřním rozvodům (pouze za předpokladu, že se bude provádět kompletní oprava elektro)
* STA včetně zapojení na domovní rozvod (pokud existuje)
* prověřit funkčnost zvonku a domovního telefonu, v případě nefunkčnosti nové včetně zapojení (pokud je funkční domovní rozvod), pokud jsou v domě rozvody STA, domovního telefonu a zvonku – zkontrolovat jejich funkčnost

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

* neporušené rákosové stropy ponechat, jinak při nutnosti větších oprav nahradit SKD podhledem
* v případě silně poškozených rákosových stropů (lokálně neopravitelných) provést SDK podhled (vždy konzultovat s objednatelem)
* stěny – tam kde jsou omítky v celkově špatném stavu (vlhkost, plísně nebo se příliš rozbijí při rekonstrukci elektro a ZTI – více jak 50%, tak provést kompletně nové štuky v celé ploše, (vsazovat perlinku), při opravách omítek do 30% plochy celoplošné štuky neprovádět s ohledem na ekonomické řešení oprav
* v posledním nadzemním podlaží pod nevytápěnými prostory podhled s vloženou tepelnou izolací pro zateplení bytu (pokud je to možné a účelné) a s parozábranou.

**Malby a nátěry:**

* důkladné oškrábaní veškerých maleb na původních omítkách a provedení přetmelení, přebroušení a následné penetrace, dále nové malby (2x)
* s ohledem na stav zvážit nátěry ostatních konstrukcí, např. zábradlí na balkoně

**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 (tepelně technické vlastnosti, např. ocelové zárubně u vstupních dveří na pavlači jsou nevyhovující, dále dveře do přímého exteriéru na pavlači by měli mít celoobvodové kování)
* repase – odstranění nepůvodních součástí, přihoblování, obroušení, doplnění chybějících nebo poškozených částí, přetmelení, seřízení, lak. Oprava nebo výměna kování, zámků, klik a štítků a jiných původních částí, seřízení, případně přesklení, uvedení do funkčního stavu.
* bezpečnostní kování, kukátko, štítek na jméno, číslo bytu
* u vnitřních dveří upřednostnit repasi před výměnou pokud lze repasi provést, sjednotit kování na všech dveřích (volit dle ekonomické výhodnosti vs. užitná hodnota – konzultovat s objednatelem)
* v případě výměny dveří za nové, tak u památek zachovat vzhled (udělat repliky původních), u ostatních domů dodat dveře + obložkové zárubně hladké dutinkové v dekoru buk nebo dub (ne bílé), zvýšená odolnost proti opotřebení (středotlaký laminát apod.)

**Okna:**

* pokud jsou nová, tak stačí jejich seřízení a očištění
* starší, ale funkční okna repasovat, opatřit novým nátěrem a novým těsněním
* repase – odstranění nepůvodních součástí, přihoblování, obroušení, doplnění chybějících nebo poškozených částí, přetmelení, seřízení, lak. Oprava nebo výměna kování, zámků, klik a štítků a jiných původních částí, seřízení, případně přesklení, uvedení do funkčního stavu.
* poškozená a neopravitelná okna budou k výměně, nutné řešit s objednatelem typ okna (u památek to řešit s památkáři – většinou replika) – řešit s ohledem na celkový stav oken v domě
* u oken na WC a v koupelně, řešit zda je stávající otevírání vyhovující z pohledu běžného uživatele (příliš vysoko umístěná okna, které nelze otevřít např. bez schůdků)

**Podlahy:**

* posoudit stav podlah, zda je nutná změna původní skladby podlahy (propadající se podlahy, vlhké podlahy, podlahy napadené plísněmi), v případě, že podlaha nevykazuje zjevné poruchy, ponechat stávající skladbu a řešit pouze nášlapné vrstvy
* zvážit pouhé očištění nebo provedení opravy stávajících nášlapných vrstev (u parket přebroušení, tmelení, lakování)
* nové nášlapné vrstvy (koupelna, WC - vše dlažba; chodby a kuchyň – PVC nebo dlažba; obytné místnosti – PVC pro vysokou zátěž)
* tam, kde bude nutné provést nové podkladní vrstvy, tak realizovat skladby včetně odpovídajících podkladních vrstev, zvážit možnost provedení kročejových izolací s ohledem na umístění bytu a prostorové možnosti konstrukce
* v koupelně vždy řešit hydroizolaci
* u přízemních bytů bez izolace se počítá s celoplošným odizolováním
* případné přechody (mimo dveří) mezi dlažbou a jiným povrchem řešit korkovou dilatací
* případné rozdíly výšek místností řešit prahy ve dveřích

**VZT:**

* odvětrání kuchyně – počítat se zřízením přívodu pro recirkulační digestoř
* nucené větrání koupelny – tiché, časový doběh + hydrostat, prověřit vyvedení do světlíku, do komína
* nucené větrání WC – jen pokud nemá WC okno

**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
* keramický obklad za kuchyňskou linkou
* místo pro samostatně stojící lednici

**Koupelna:**

* sprchový kout max. velikosti 90/90cm, zděný (levnější varianta než kvalitní zástěna), pokud možno nízká vanička, dveře otvírací nebo posuvné dle prostorových možností (dle konzultace s objednatelem). Dle prostorových možností u větších bytů, koupelen vana (přednější před vanou je umístění pračky, a kotle se zásobníkem na TUV)
* 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).
* 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
* zřídit přívod pro osvětlení nad umyvadlem a pro centrální osvětlení koupelny
* okno do světlíku pokud možno zazdít a nahradit nuceným větráním (u památek nezazdívat), nucené větrání musí být s hydrostatem, aby bylo nezávislé na uživateli bytu (s ohledem na časté problémy s plísněmi v koupelnách)

**WC:**

* osadit závěsné WC, např. Geberit (pokud je dostatek místa)
* neprovádět obklad stěn, pouze sokl u podlahy, na WC realizovat výmalbu omyvatelným nátěrem
* keramická dlažba na podlahu
* nucené větrání jen pokud není otevíratelné okno