

KVB97 Kontrola volného bytu

Projekt	Brno-Střed_SANDBOX	Pracovní balíček	Kontrola volného bytu - Čadová
Č. projektu	001	Hold point	Finální kontrola
		Vytvořil uživatel	Martin Štěrba
		Vytvořeno	11. úno 2025, 17:14
		Upravit uživatel	Martin Štěrba
		Upraveno	25. bře 2025, 08:25
		Stav	Dokončeno

Identifikace volného bytu a pověření osoby ke kontrole

Schválil: Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 11. úno 2025, 17:14

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
Adresa domu	
Bratislavská 41	
Číslo volného bytu	
9d	
Pracovník pověřený fyzickou kontrolou bytu	Renata Čadová (OISBD_Brno-střed)
Rozsah možné cenové kategorie pro daný objekt:	1. - 2. cenová kategorie

Fyzická kontrola technického stavu

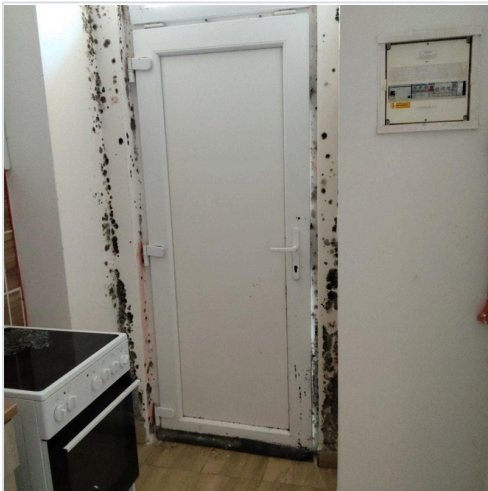
Schválil: Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 27. úno 2025, 13:54

Schválil: Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 25. bře 2025, 08:06

Obecné informace o domě ve kterém se byt nachází.

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

Odkaz na virtuální prohlídku (pokud je dostupný):

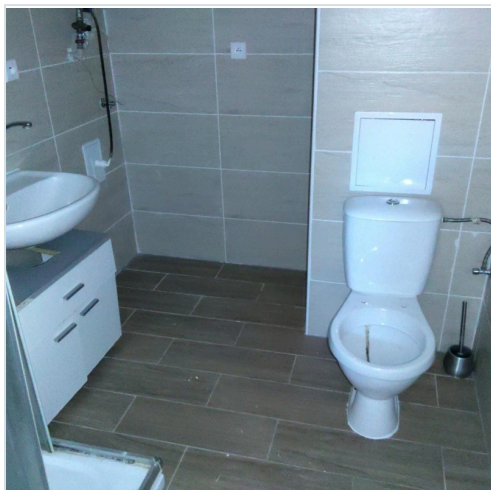


1 - 24. úno 2025, 10:39



2 - 24. úno 2025, 10:39

KVB97 Kontrola volného bytu



3 - 24. úno 2025, 10:39



4 - 24. úno 2025, 10:39



5 - 24. úno 2025, 10:40



6 - 24. úno 2025, 10:40

Foto stávajícího stavu

Parkovací stání pro stavbu:

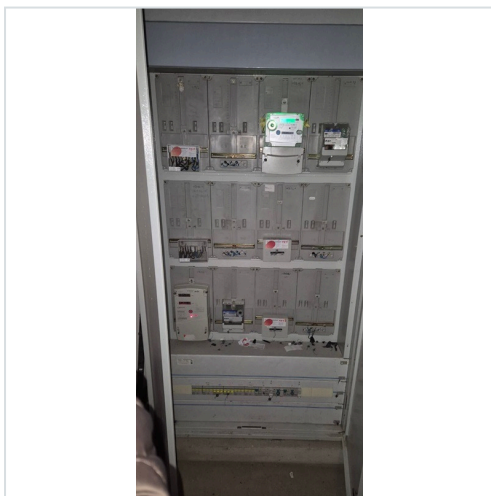
Parkování ve dvoře domu.

Trakt domu, ve kterém je umístěn byt:

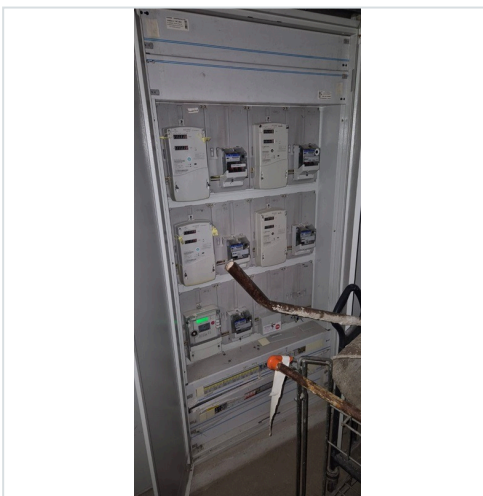
dvorní trakt.

Stav elektroměrových rozvaděčů ve společných prostorech domu:

jsou zánovní.



1 - 25. úno 2025, 11:17



2 - 25. úno 2025, 11:18

KVB97 Kontrola volného bytu

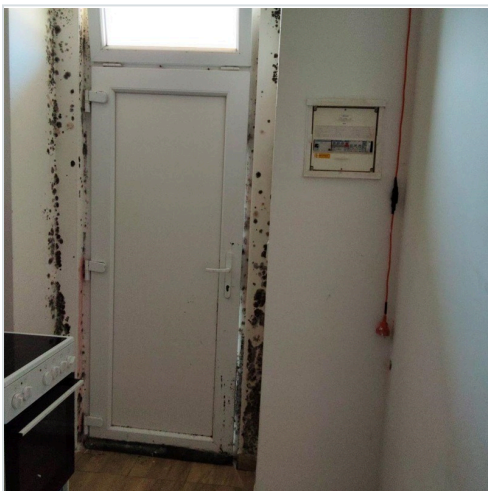


3 - 25. úno 2025, 11:18

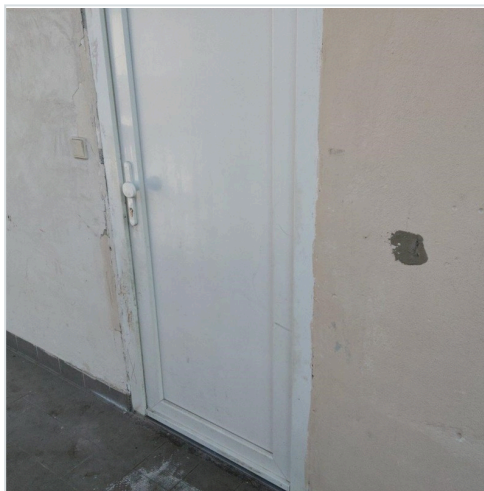


4 - 25. úno 2025, 11:19

Výtah v domě (k bytu):	NE
Podlaží ve kterém se nachází byt:	4.NP
Byt je přístupný bezbariérově:	NE.
Na trase z ulice do bytu je nutné překonat několik výškových rozdílů (více než 8 schodů), byt tak nemá vhodný přístup pro osoby s tělesným omezením.	
Stav výmalby společných prostor.	Zanedbané.
Technický stav vstupu do bytu:	
Vstup do bytu:	původní dveře k opravě



1 - 24. úno 2025, 10:52

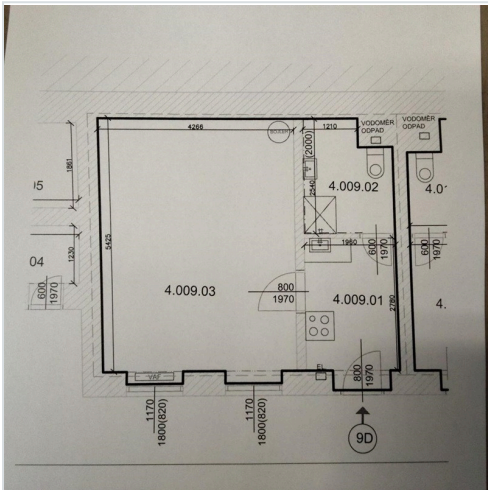


2 - 24. úno 2025, 10:54



3 - 24. úno 2025, 10:54

KVB97 Kontrola volného bytu

Zárubně vstupních dveří:	provést pouze očištění a nový nátěr.
<p>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.).</p>	
<p>Další požadavky na budoucí stav dveří:</p> <p>Výměna kování, očistit plíseň ze dveří.</p>	
<p>Místnosti v bytě, účel a stávající technický stav</p> <p>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.</p>	
<p>Plánek bytu pro rychlou orientaci dle níže uvedeného číslování místností:</p>	
	
<p>1 - 27. úno 2025, 12:04</p>	
<p>1 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)</p>	
Číslo místnosti	001
Účel místnosti	Chodba
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dlažba.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nášlapná vrstva bez závad, lze ponechat, pouze provést kompletní vyčištění.
<p>Další požadavky na opravu podlah:</p>	
Stav stropu (omítky, podhledy):	nutné opravy do 30%.
<p>Další požadavky na opravu stropů:</p>	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 50%.
<p>Další požadavky na opravu omítek stěn:</p>	
Stav obkladů stěn:	obklady v místnosti odstranit bez náhrady, nově zde nebudou.
<p>Další požadavky na opravu obkladů stěn:</p>	
Stav malby:	po celkové opravě omítek provést novou výmalbu.
Vytápění místnosti:	bez topidla.
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.
Stav zásuvek a vypínačů	provést výměnu koncových prvků, jak zásuvek tak i vypínačů.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
<p>Další požadavky ke dveřím v místnosti:</p>	

KVB97 Kontrola volného bytu

Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Stav vlhkosti v místnosti:	projevy tepelných mostů a kondenzace vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
Chodba s kuchyňskou linkou. Stávající kuchyňskou linku a sporák - odstranit. Do chodby doplnit el. přímotop.	
2 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	002
Účel místnosti	Koupelna
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dlažba.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nášlapná vrstva bez závad, lze ponechat, pouze provést kompletní vyčištění.
Další požadavky na opravu podlah:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	nutné opravy do 30%.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 50%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	vyhovující obklady k částečné opravě (vyčištění, přespárování).
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Doplnit 1 ks stávajícího obkladu.	
Stav malby:	po celkové opravě omítek provést novou výmalbu.
Vytápění místnosti:	bez topidla.
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.
Stav zásuvek a vypínačů	provést výměnu koncových prvků, jak zásuvek tak i vypínačů.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stávající zárubně ponechat a natřít.	
Stav oken:	místnost bez oken.
Odvětrání:	bez větrání, bude provedeno nucené odvětrání.
Stav vlhkosti v místnosti:	projevy tepelných mostů a kondenzace vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
Do koupelny doplnit elektrický otopný žebřík.	
3 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	003
Účel místnosti	Pokoj
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	plovoucí podlaha - lamino.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nevyhovující nášlapná vrstva určená k výměně - nová bude celá skladba podlahy nášlapná vrstva bude z vinylu.
Další požadavky na opravu podlah:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	nutné opravy do 30%.

KVB97 Kontrola volného bytu

Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 50%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Na jedné stěně je tapeta - odstranit. Na jedné stěně je předstěna - odstranit.	
Stav obkladů stěn:	obklady v místnosti nejsou a nebudou se zřizovat.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Stav malby:	po celkové opravě omítek provést novou výmalbu.
Vytápění místnosti:	lokální el. přímotop.
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.
Stav zásuvek a vypínačů	provést výměnu koncových prvků, jak zásuvek tak i vypínačů.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stávající zárubně ponechat a natřít.	
Stav oken:	nevyhovující, zhotovitel provede kompletní repasi.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Stav vlhkosti v místnosti:	projevy tepelných mostů a kondenzace vlhkosti.

Jiné doplňující informace k místnosti:

Zapravení otvoru od původního plynového přímotopu. Do pokoje doplnit 2 el. přímotopy.

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:	projevy tepelných mostů a kondenzace vlhkosti.

Návrh řešení tepelného mostu:	
Zjistit příčiny vlhkosti a navrhnou řešení k odstranění vlhkosti.	

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 SDK v bytě nebude prováděn budou řešeny původní konstrukce.
-------------------------------	--

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.

Další požadavky na stropy a podhledy:	
---------------------------------------	--

KVB97 Kontrola volného bytu

V koupelně je vlhký částečně odpadaný strop.

Stěny - omítky, malby a obklady:

Rozsah pro opravu 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

Podlahy v celém bytě srovnat do jedné výškové úrovně VYJMA repasovaných podlah.

Podlahy v celém bytě srovnat do jedné výškové úrovně, upravit výšku podlahy, aby bylo umožněno otevírání stávajících dveří a navrhnout nové skladby podlah. Řešit provedení kročejových izolací s ohledem na umístění bytu a prostorové možnosti konstrukce. Přípustná tolerance rovinnosti podlah na 2 m je ± 2 mm (ČSN 74 4505 – místnosti pro pobyt osob).

Ve všech místnostech ke kompletní výměně podlahy bude odstraněna stávající nášlapná vrstva včetně skladby podlahy až na stávající nosnou konstrukci podlah. Nová skladba podlahy bude uzpůsobena technickým požadavkům výrobce pro uložení finální nášlapné vrstvy.

Nové podkladní vrstvy realizovat včetně odpovídajících podkladních vrstev, řešit vždy provedení kročejových izolací s ohledem na umístění bytu a prostorové možnosti konstrukce. U nových skladeb podlahy nad nevytápěným prostorem doplnit dostatečnou tepelnou izolaci.

Při odstraňování stávajících vrstev a původní skladby podlah počítat s nutností odstranit staré betonové mazaniny, násypy (obvykle škvára), prkenné podlahy uložené v násypu na polštářích apod.

Dorovnávání nových skladeb se bude provádět obvykle s lehkého nehořlavého materiálu (např. keramzit/liapor apod.).

Nová podlaha při výměně skladby podkladu:

nová skladba podlahy + vinyl

Podlahová krytina z vinylu (dle výběru investora) - třída zátěže 23-32, odolnost proti poškrábání MSR B1. 100 % vodotěsnost, tloušťka nášlapné vrstvy min. 0,4 mm. Kročejový útlum min. 16 dB, protiskluznost min. R9. Originální soklové lišty z vinylu vyrobené přímo z podlahoviny. Dekor dle výběru investora (předpokládá se výběr z několika druhů imitace dřeva).

Druh vinylu:

lepený vinyl.

Další požadavky:

Plynoinstalace

KVB97 Kontrola volného bytu

Stav plynoinstalace v bytě:	Rozvod plynu v bytě veden, ale bude zrušen.
Plynoměrová skříň:	Vyhovující.
Další požadavky k řešení plynoinstalace.	
Plynoměrová skříň na pavlači u vstupu do bytu. Plyn. rozvod bude zaslepen.	
Popis opravy elektroinstalace:	
Rozsah opravy elektroinstalace (silnoproud):	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 dvojjávpínač 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:	
Do chodby doplnit el. přímotop, do pokoje dva el. přímotopy pod okna a do koupelny dodat el. koupelnový žebřík.	
Vytápění elektřinou:	ANO, bude se zřizovat.

Při zřizování vytápění pomocí elektřiny je nutné počítat s nutností zřídit nový třífázový přívod do bytu včetně vystrojení elektroměrové skříně pro umístění 3 fázového měření.

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

KVB97 Kontrola volného bytu

dvourámečkem. Dále bude husí krk doveden až na hranici bytové jednotky v chodbě (krabice + víčko). Provéřít funkčnost rozvodů STA. Pokud je rozvod STA nefunkční, propojený mezi byty, nebo chybí úplně, bude proveden nový (1x AV-TV zásuvka/pokoj). K protažení koaxiálního kabelu do bytu budou využity chráničky s datovými kabely. Domovní telefon bude dodán nový, bude osazen a zprovozněn.

Popis opravy vytápění:

Rozsah opravy vytápění:	stávající topidla budou odstraněna a budou zřízena lokální elektrické přímotopy v každé místnosti.
-------------------------	--

S ohledem na ekonomické řešení z pohledu pořizovacích nákladů na opravy a jejich urychlení budou do obytných místností, kuchyně, koupelny, zádveří umístěny elektrické přímotopy zavěšené na zdi, které budou připojeny na zásuvkové okruhy pomocí zásuvkové vydlice. Toto musí být zohledněno v řešení elektroinstalace z pohledu jištění a dostatečné kapacity. Přímotop musí být min. 500W s vestavěným programovatelným termostatem s LCD displejem a polovodičovým bezhlučným spínáním. Dále se samostatným vypínačem pro trvalé vypnutí.

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:	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 záchodová mísa, sprchový kout, umyvadlo včetně baterii.

Popis opravy omítek/podhledů stropů:

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

Popis opravy omítek/podhledu stropů:	nutné opravy do 30%.
--------------------------------------	----------------------

Popis opravy oken.

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

Popis opravy oken:	nevyhovující, zhotovitel provede kompletní repasi.
--------------------	--

Reparace oken a ostění vždy probíhá s maximální snahou o zachování historických prvků. Cílem je kvalitní obnova historických dveří při zachování členění dveří, původního historického zasklení a kování. V rámci repase bude nutné vysadit křídlo/křídla oken, které budou repasovány v truhlářské dílně, aby bylo docíleno maximální možné kvality obnovy. Budou doplněny chybějící nebo poškozené prvky. Odstranění starých nátěrů, přetmelení, vybroušení. Povrchová úprava bude provedena vícevrstevním lakováním syntetickými barvami s provedením kvalitního základu (barevnost bude konzultována s objednatelem). Barvy a případný lak musí být nanášen takovým způsobem, aby bylo dosaženo kvalitního krytí, barevného sjednocení celých dveří a zárubní. Nejsou přípustné, žádné barevné skvrny, či šmouhy, stejně jako stopy po nanášení barev či laků (tahy štětcem). Původní zasklení bude zachováno s provedením nového přetmelení skel. Poškozené zasklení bude vyměněno.

Další požadavky:

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 památekářů.

Popis opravy interiérových dveří:	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 akrylátom v barvě malby stěny.

KVB97 Kontrola volného bytu

Dveře budou dodány dle typu místností (obytné místnosti (pokoj a kuchyň) – 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	600/1970, 800/1970
Typ provedení:	provedení viditelné panty (3ks), polodrážka.
Typ provedení dveří:	viditelné panty (3ks), polodrážka.
Jiné požadavky na dveře:	
Konstrukce mimo byt (balkon, lodžie, terasa)	
Konstrukce mimo byt (lodžie, balkon, terasa)	K bytu nenáleží balkon, lodžie ani terasa.

Stávající dispozice bytu

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

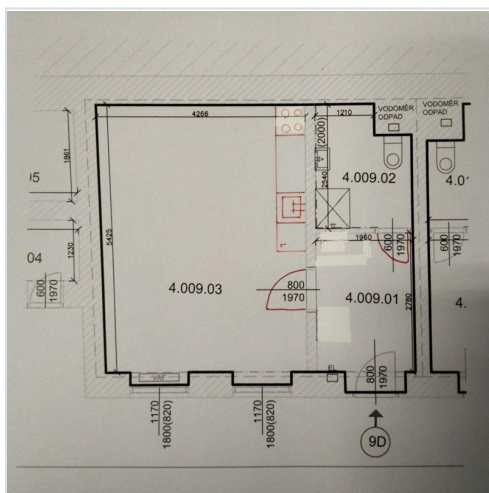
Stávající dispozice bytu	1+1
Jiný typ dispozice:	
1+KK	

Plánovaná dispozice bytu

Požadovaný budoucí stav po opravě bytu.

Požadovaný stav dispozice:	Upravit dispozici změnou účelu jednotlivých místností, bez nutnosti nových příček nebo bourání stávajících.
----------------------------	---

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



1 - 27. úno 2025, 13:40

Ostatní požadavky na opravu bytu:

Ostatní dokumenty.	
Složitost dopravy materiálu na stavbu:	ztížená náročnost (bez použití výtahu, s náročným přístupem do bytu ve vyšších patrech nebo ve vzdálenějším traktu domu).

Měřicí zařízení:

Byt bude vybaven min. 2 ks přenosných čidel měřících vlhkost a teplotu s uvedením min. a max. naměřených hodnot a s grafickým vyhodnocením stavu vlhkosti. Čidla budou sloužit pro potřeby budoucích uživatelů, aby bylo patrné, že je nutné v bytě dostatečně topit a větrat.

Čidla budou napájena vyměnitelnými bateriemi bez nutnosti odborné instalace.

KVB97 Kontrola volného bytu

Požadavky na demontáže vybavení:	kuchyňská linka., zařizovací předměty (umyvadla, vany, sprchové kouty, pokud budou zachovány).
Další vybavení bytu po opravě:	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. K elektrické energii však byty připojeny nejsou. Zhotovitel buď požádá EG.D o krátkodobé připojení elektřiny na hladině nízkého napětí za účelem provedení stavebních prací. S libovolným 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 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),

KVB97 Kontrola volného bytu

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: „stavající_stav_1NP.pdf“).

uspořádání elektronické verze PD bude shodné s uspořádáním tištěné verze projektové dokumentace. Adresáře budou rozděleny následujícím způsobem:

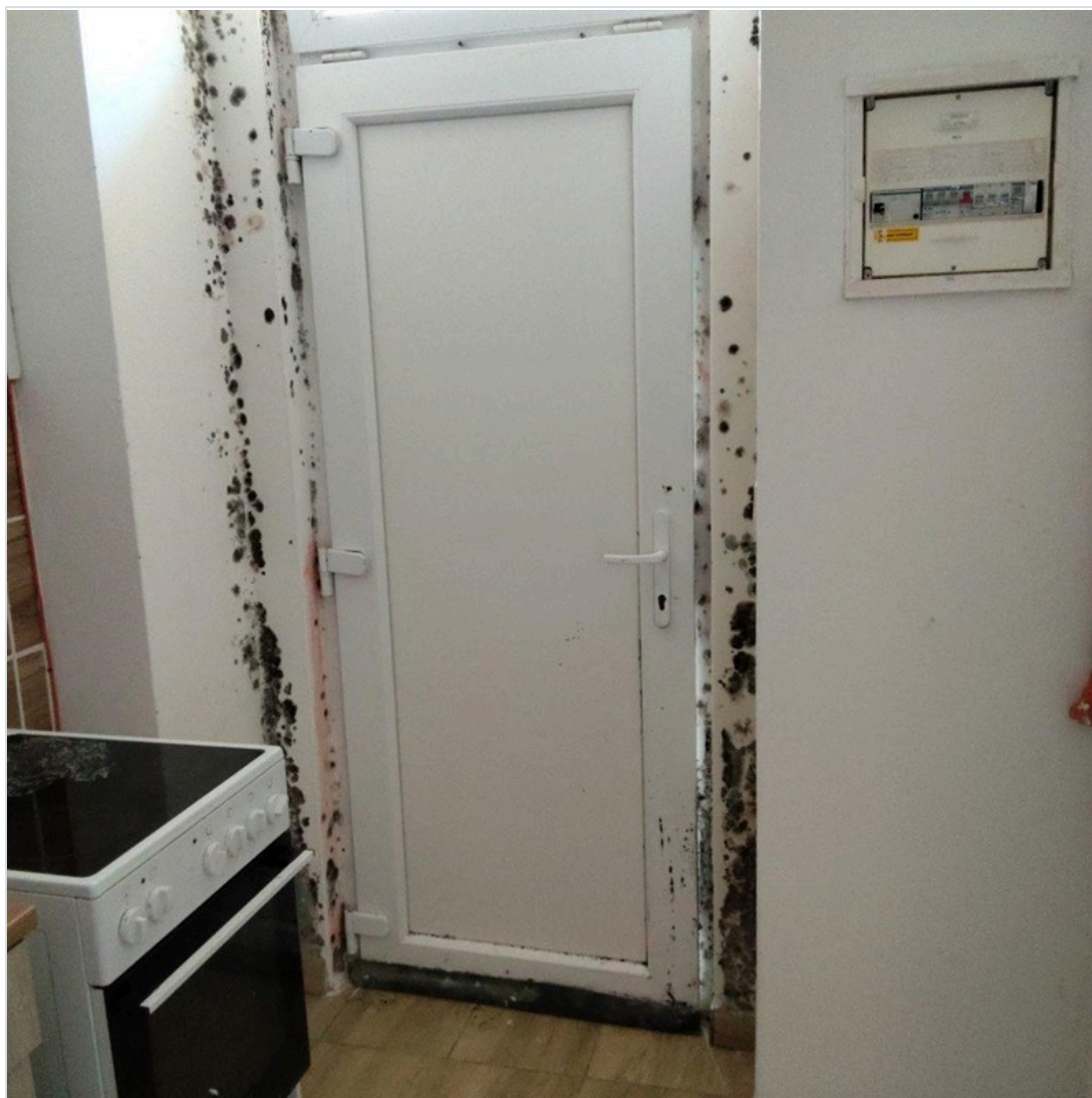
01_editovatelné
A_Pruvodni_zprava
B_Souhrnna_techicka_zprava
C_Situace
D.1.1_ASR
D.1.4.1_ZTI
D.1.4.2_UV
D.1.4.3_ELI_SLP
D.1.4.4_PLYN

02_pdf
A_Pruvodni_zprava
B_Souhrnna_techicka_zprava
C_Situace
D.1.1_ASR
D.1.4.1_ZTI
D.1.4.2_UV
D.1.4.3_ELI_SLP
D.1.4.4_PLYN

Finální kontrola

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

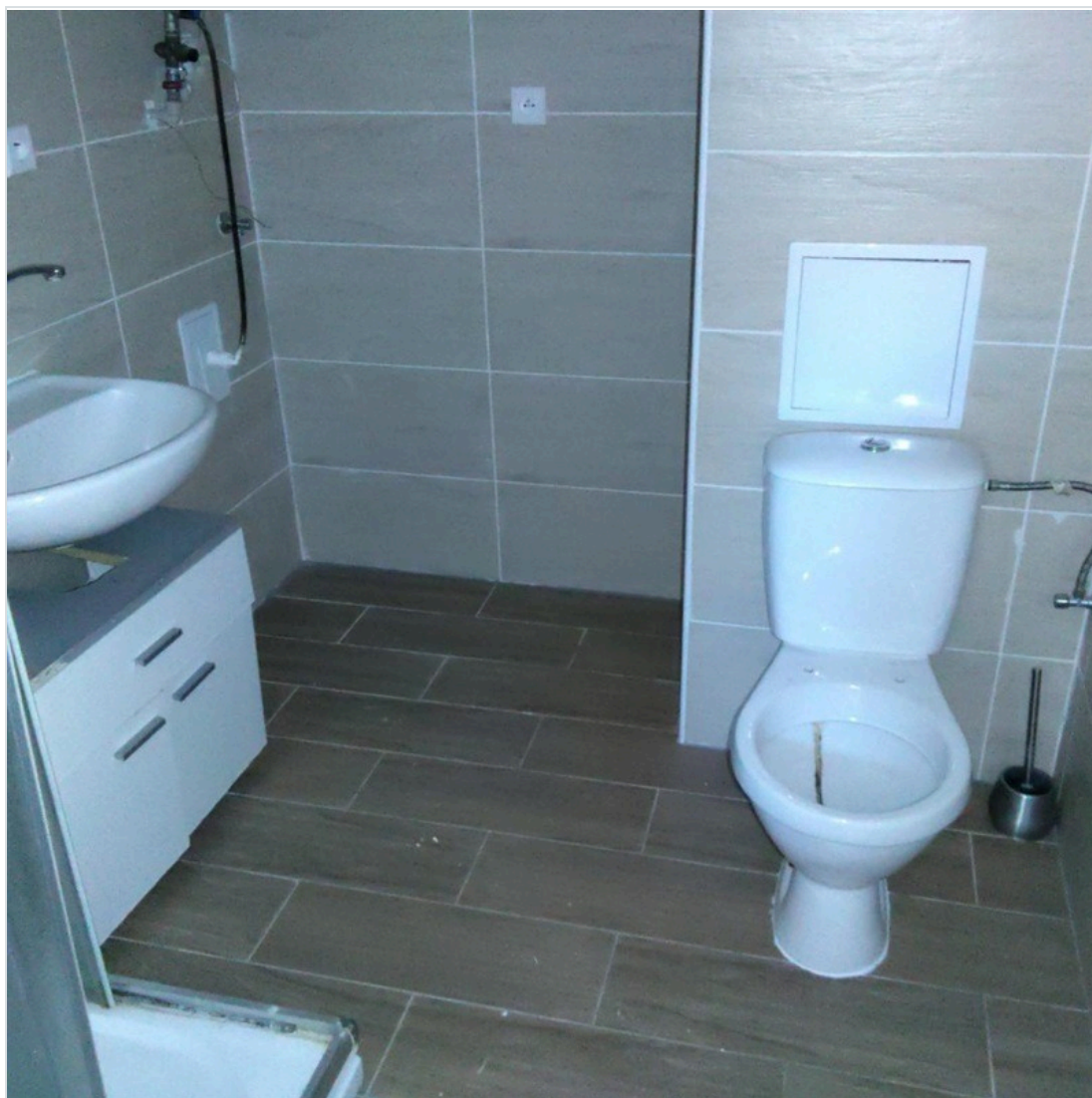
Budoucí cenová kategorie bytu po opravě:	I. cenová kategorie (nejnižší)
Stav schvalování dokumentu:	Schváleno
Poznámky:	
Částečná oprava bytu	
Odhad nákladů na opravy	
Odhad vychází z průměrných cen obdobných oprav bytů v minulosti.	
Odhadovaná hodnota oprav:	200 000
Požadovaná lhůta na opravu bytu (v týdnech):	16
Orientační užitná plocha:	35



1 - 24. úno 2025, 10:39



2 - 24. úno 2025, 10:39



3 - 24. úno 2025, 10:39



4 - 24. úno 2025, 10:39



5 - 24. úno 2025, 10:40



6 - 24. úno 2025, 10:40



1 - 25. úno 2025, 11:17



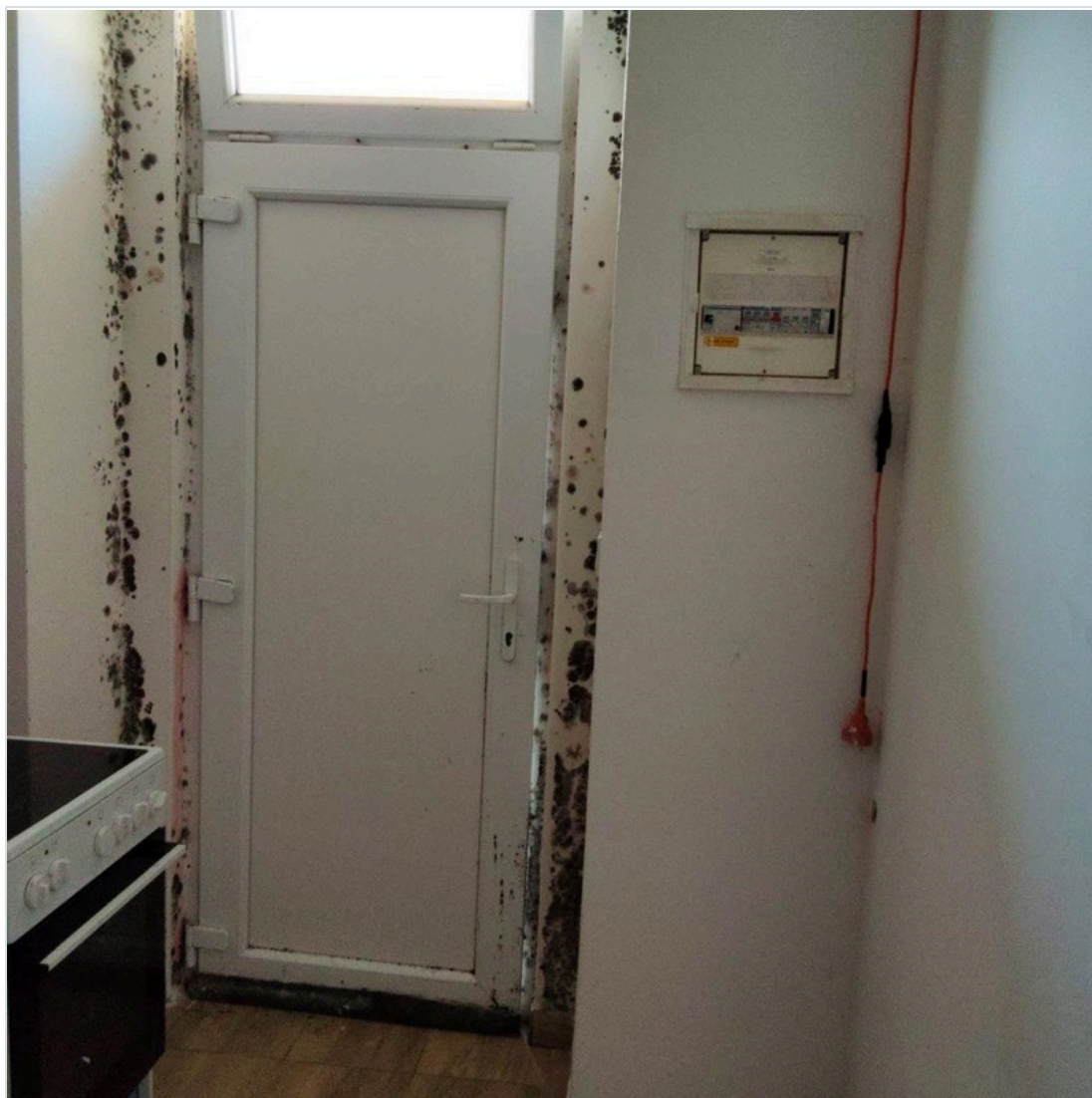
2 - 25. úno 2025, 11:18



3 - 25. úno 2025, 11:18



4 - 25. úno 2025, 11:19



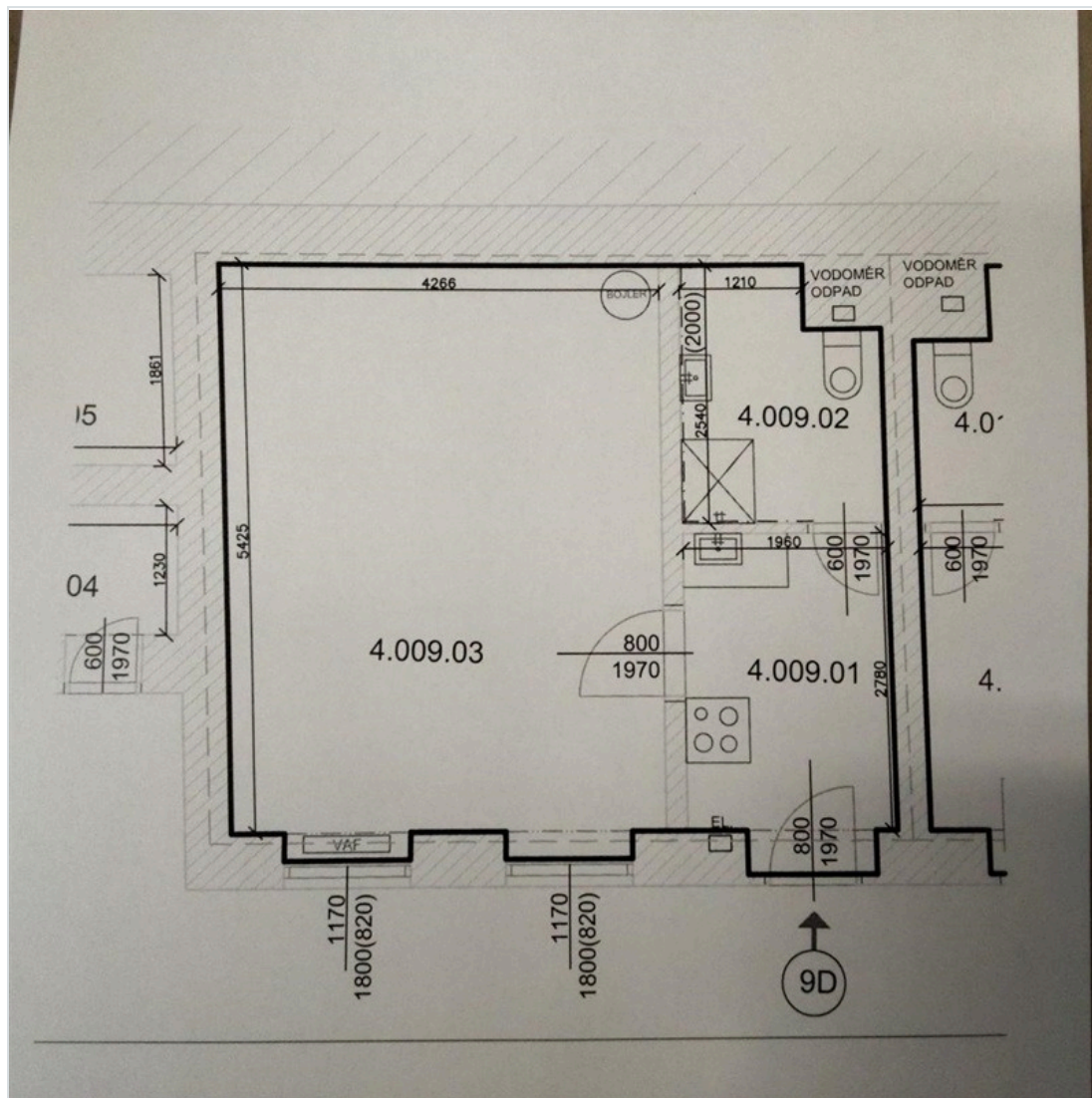
1 - 24. úno 2025, 10:52



2 - 24. úno 2025, 10:54

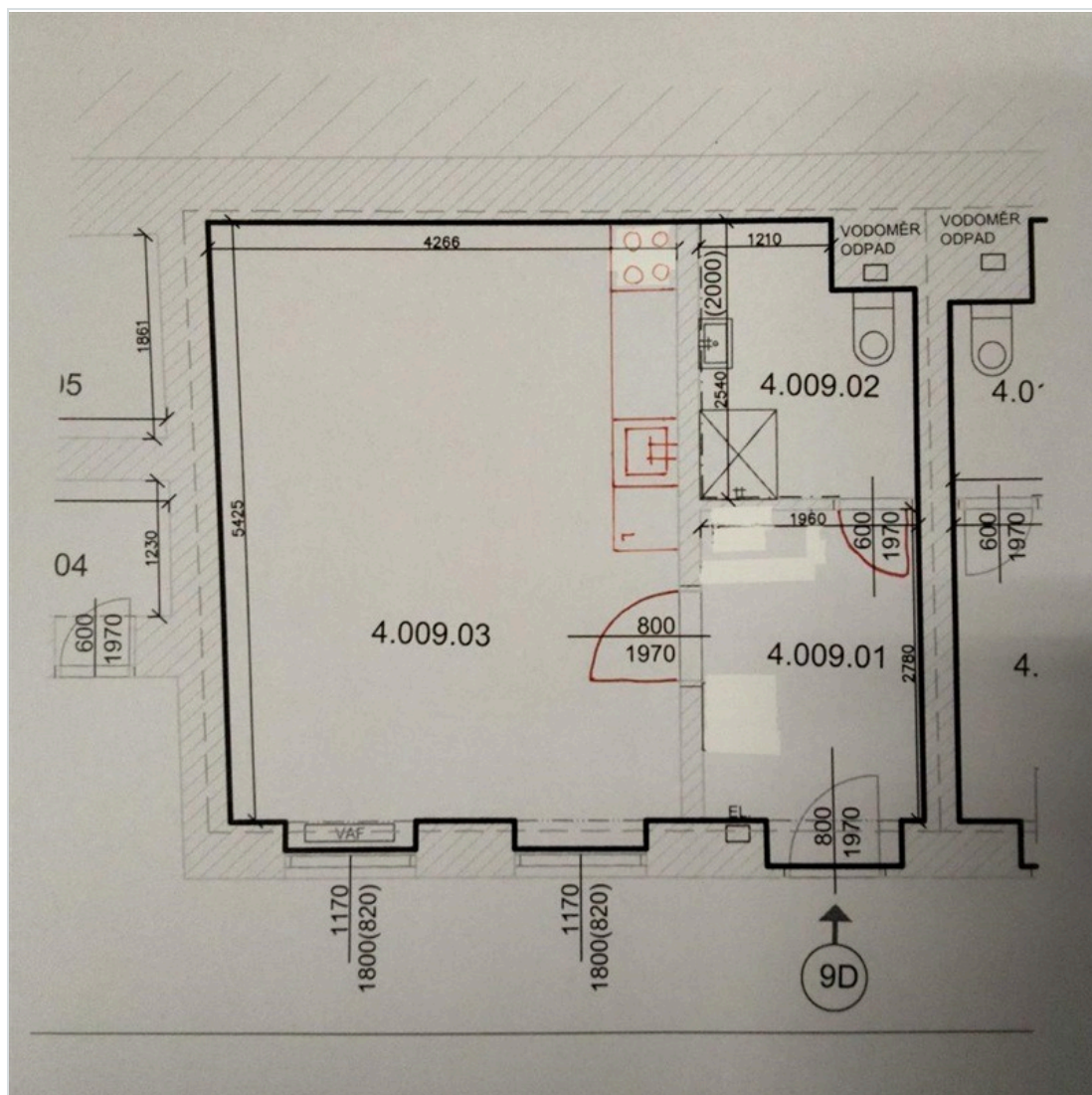


3 - 24. úno 2025, 10:54



1 - 27. úno 2025, 12:04

KVB97 Kontrola volného bytu



1 - 27. úno 2025, 13:40

Dalux Field

Vytištěno 25. bře 2025, 08:26
Martin Štěrbá