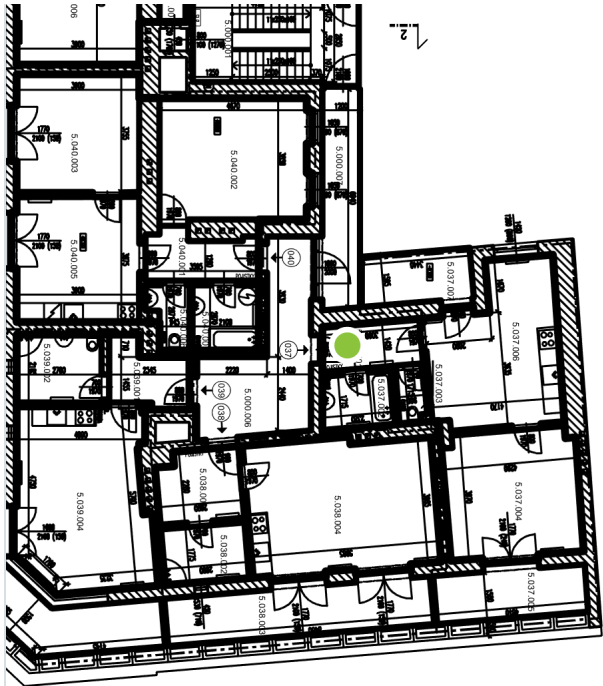
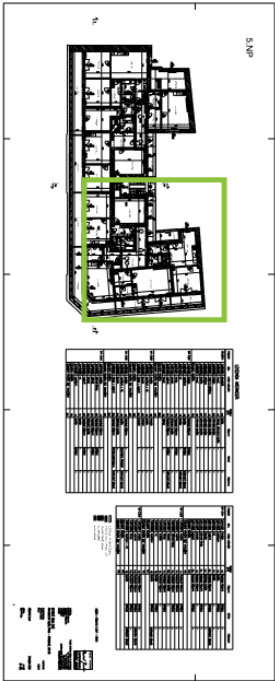


KVB45 Kontrola volného bytu

Projekt	Brno-Střed_SANDBOX	Pracovní balíček	Kontrola volného bytu - Čadová
Č. projektu	001	Hold point	Finální kontrola
Budova	Francouzská 20	Vytvořil uživatel	Martin Štěrba
Výkres	D06 - Půdorys 5.NP (Verze 1)	Vytvořeno	5. lis 2024, 08:26
		Upravit uživatel	Martin Štěrba
		Upraveno	21. bře 2025, 11:36
		Stav	Dokončeno



Identifikace volného bytu a pověření osoby ke kontrole

Schválil: Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 5. lis 2024, 08:26

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	05-11-2024
Adresa domu	
Francouzská 20	
Číslo volného bytu	
37	
Pracovník pověřený fyzickou kontrolou bytu	Renata Čadová (OISBD_Brno-střed)
Rozsah možné cenové kategorie pro daný objekt:	1. - 3. cenová kategorie

Fyzická kontrola technického stavu

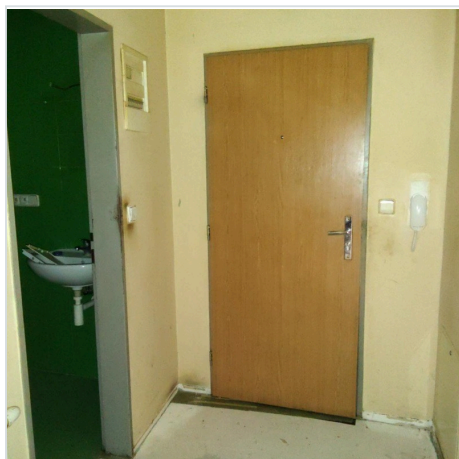
Schválil: Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 15. led 2025, 09:26

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):

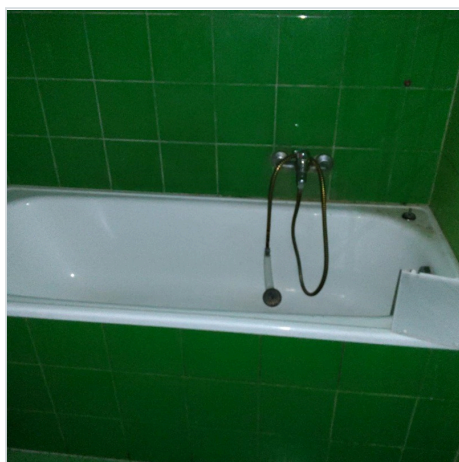
Foto stávajícího stavu



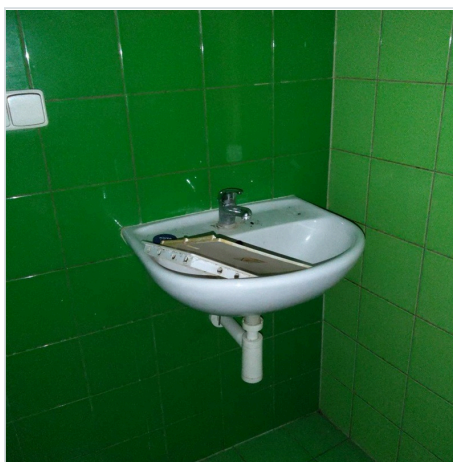
1 - 13. led 2025, 12:00



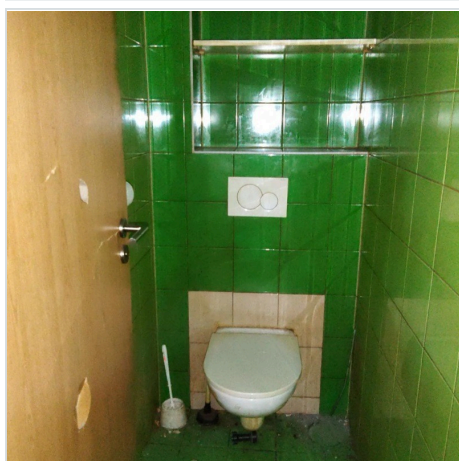
2 - 13. led 2025, 12:00



3 - 13. led 2025, 12:00



4 - 13. led 2025, 12:00



5 - 13. led 2025, 12:01

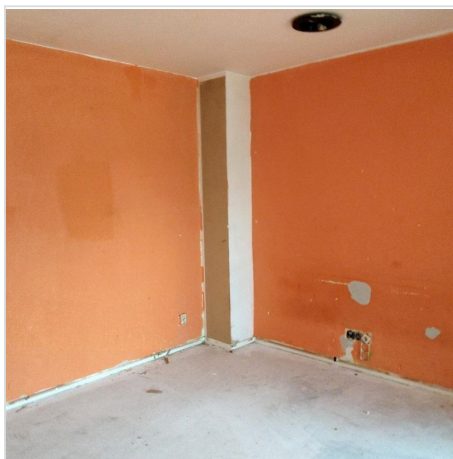


6 - 13. led 2025, 12:01

KVB45 Kontrola volného bytu



7 - 13. led 2025, 12:02



8 - 13. led 2025, 12:02



9 - 13. led 2025, 12:03



10 - 13. led 2025, 12:03



11 - 13. led 2025, 12:25

Parkovací stání pro stavbu:

Před domem - zhotovitel si musí vyřídit zábor.

Trakt domu, ve kterém je umístěn byt:

uliční trakt.

Stav elektroměrových rozvaděčů ve společných prostorech domu:

jsou zánovní.

KVB45 Kontrola volného bytu

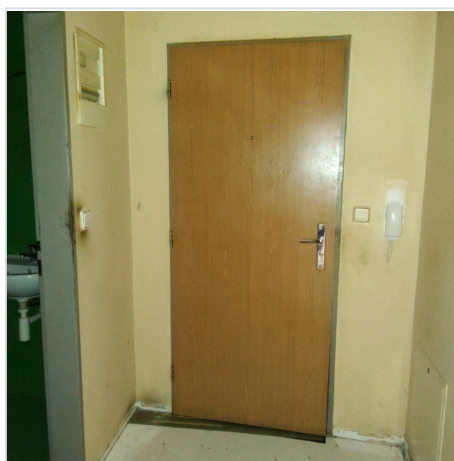


1 - 13. led 2025, 12:27

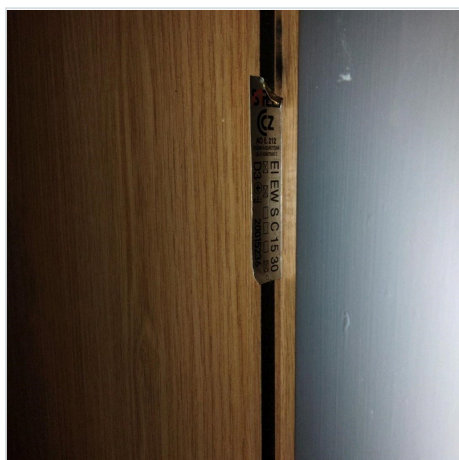
Výtah v domě (k bytu):	NE
Podlaží ve kterém se nachází byt:	5.NP
Byt je přístupný bezbariérově:	NE.
Na trase z ulice do bytu je nutné překonat několik výškových rozdílů (více než 8 schodů), byt tak nemá vhodný přístup pro osoby s tělesným omezením.	
Stav výmalby společných prostor.	Zanedbané.
Technický stav vstupu do bytu:	
Vstup do bytu:	původní dveře k výměně



1 - 13. led 2025, 11:56



2 - 13. led 2025, 11:56



3 - 13. led 2025, 12:23

Při výměně dveří za nové je nutné zvážit standard dveří. Zda byly v minulosti v domě již nějaké dveře vyměněny a zda tak byl nastaven nový standard pro dům, nebo jej bude nutné stanovit. Vždy však požadujeme zvukovou neprůzvučnost (min. 32 dB), požární odolnost min.EI30min., bezpečnostní kování s překrytím vložky třída 4, kukátko, štítek na jméno, nastavitelné panty (pro budoucí seřizování dveří).

KVB45 Kontrola volného bytu

Kování koule/klika s v kovovém nerezovém provedení (brošená nerez).
Bližší popis je níže.

Je v domě nastavený standard dveří?

ANO v domě je zavedený standard,
preferujeme jeho dodržení.

Fotografie vstupních dveří do bytu, které jsou zavedeny v domě jako standard.



1

Popis standardu dveří je uvedený níže.

Popis standardu zavedeného v domě:

Nové dveře budou mít stejný design jako původní dveře. Původní prah očistit, obrousit brusným papírem a nalakovat transparentním lakem na dřevo.

Změna velikosti dveří:

NE.

Další požadavky:

Zárubně vstupních dveří:

provést pouze očištění a nový nátěr.

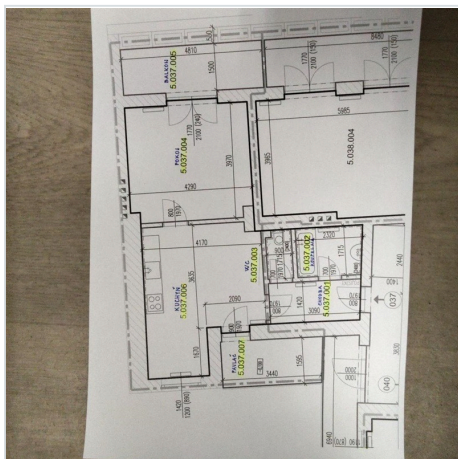
Zárubně se po dokončení opravy bytu obrousí a provede se nový vícevrstvý nátěr v barevném provedení dle požadavku investora. Nátěr musí být proveden v bezvadné vizuální kvalitě, bez patrných tahů štětcem, v celé ploše musí být dodržena barevná stálost. Přechody k omítce musí být ošetřeny tak, aby byli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

Další požadavky na budoucí stav dveří:

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 - 13. led 2025, 14:12

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

Číslo místnosti

001

Účel místnosti

Chodba

Druh nášlapné vrstvy podlahy:

beton.

Stav nášlapné vrstvy podlahy

nevyhovující nášlapná vrstva určená k
výměně - nová bude celá skladba

KVB45 Kontrola volného bytu

podlahy nášlapná vrstva bude z vinylu.

Další požadavky na opravu podlah:	
Podkladní vrstvu podlahy je možné po drobných opravách použít a na to položit nášlapnou vrstvu v vinylu click.	
Stav stropu (omítky, podhledy):	pouze drobné opravy, lokální zapravení do 5%.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	bez závad, lze ponechat.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	obklady v místnosti nejsou a nebudou se zřizovat.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Stav malby:	nutná pouze nová výmalba (zapravení drobných děr od hmoždinek apod.).
Vytápění místnosti:	centrální vytápění (radiátor, kotelná pro celý dům).
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:	
Stav oken:	místnost bez oken.
Odvětrání:	bez větrání, bude ponechán tento stav.
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
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:	
Přechod mezi dlažbou a vylem doplnit hliníkovou přechodovou lištou.	
Stav stropu (omítky, podhledy):	pouze drobné opravy, lokální zapravení do 5%.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	bez závad, lze ponechat.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	vyhovující obklady k částečné opravě (vyčištění, přespárování).
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Stav malby:	nutná pouze nová výmalba (zapravení drobných děr od hmoždinek apod.).
Vytápění místnosti:	centrální vytápění (radiátor, kotelná pro celý dům).
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:	
Dveře budou nové do kovové zárubně s větrací mřížkou ve spodní části (viz stávající dveře.)	

KVB45 Kontrola volného bytu

Stav oken:	místnost bez oken.
Odvětrání:	otvor s mřížkou, bude nahrazeno nuceným odvětráním.
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
Nucené odvětrání prověřit a dodat nový funkční ventilátor. V koupelně jsou vodoměry, které vyčnívají - doplnit vhodná krycí dvířka.	
3 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	003
Účel místnosti	WC
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dlažba.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nášlapná vrstva bez závad, lze ponechat, pouze provést kompletní vyčištění.
Další požadavky na opravu podlah:	
Přechod mezi dlažbou a vinyem doplnit hliníkovou přechodovou lištou.	
Stav stropu (omítky, podhledy):	pouze drobné opravy, lokální zapravení do 5%.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	bez závad, lze ponechat.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	vyhovující obklady k částečné opravě (vyčištění, přespárování).
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Stav malby:	nutná pouze nová výmalba (zapravení drobných děr od hmoždinek apod.).
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:	
Dveře budou nové do kovové zárubně s větrací mřížkou ve spodní části (viz stávající dveře.)	
Stav oken:	místnost bez oken.
Odvětrání:	otvor s mřížkou, bude nahrazeno nuceným odvětráním.
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
Nucené odvětrání prověřit a dodat nový funkční ventilátor.	
4 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	004
Účel místnosti	Pokoj
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	beton.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nevyhovující nášlapná vrstva určená k výměně - nová bude celá skladba podlahy nášlapná vrstva bude z vinyly.
Další požadavky na opravu podlah:	
Podkladní vrstvu podlahy je možné po drobných opravách použít a na to položit nášlapnou vrstvu v vinyly click.	
Stav stropu (omítky, podhledy):	pouze drobné opravy, lokální zapravení do 5%.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	bez závad, lze ponechat.

KVB45 Kontrola volného bytu

Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	obklady v místnosti nejsou a nebudou se zřizovat.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Stav malby:	nutná pouze nová výmalba (zapravení drobných děr od hmoždinek apod.).
Vytápění místnosti:	centrální vytápění (radiátor, kotelna pro celý dům).
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:	
Dveřní křídlo mezi místnostmi pokoj 004 a kuchyň 006 - chybí, nutné doplnit nové dveře částečně prosklené.	
Stav oken:	nevyhovující zhotovitel provede částečnou repasi.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
U oken chybí kliky - doplnit a okno zprovoznit.	
5 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	006
Účel místnosti	Kuchyň
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	beton.
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:	
Podkladní vrstvu podlahy je možné po drobných opravách použít a na to položit nášlapnou vrstvu v vinylu click.	
Stav stropu (omítky, podhledy):	pouze drobné opravy, lokální zapravení do 5%.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	bez závad, lze ponechat.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	vyhovující obklady k částečné opravě (vyčištění, přespárování).
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Jedná se o obklad za kuchyňskou linkou	
Stav malby:	nutná pouze nová výmalba (zapravení drobných děr od hmoždinek apod.).
Vytápění místnosti:	centrální vytápění (radiátor, kotelna pro celý dům).
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:	
Dveřní křídlo mezi místnostmi chodba 001 a kuchyň 006 - nutné vyměnit za nové částečně prosklené.	
Stav oken:	nevyhovující zhotovitel provede částečnou repasi.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.

KVB45 Kontrola volného bytu

Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
<p>U oken chybí kliky - doplnit a okna zprovoznit. Místo pro kuchyňskou linku - zkontrolovat odtah pro digestoř, odstranit stávající světlo, zkontrolovat přívod vody a kanalizaci od dřezu, zkontrolovat připojení pro elektrickou varnou desku a troubu.</p> <p>Popis oprav v bytě:</p> <p>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.</p>	
Další doplňující požadavky:	
Požadavky na řešení vlhkosti	
Řešení vlhkosti:	v bytě nejsou projevy vlhkosti.
<p>V bytě nebyly nalezeny žádné projevy vlhkosti. Při realizaci oprav a mokřích 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.</p> <p>Stropy - omítky a podhledy</p> <p>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.</p>	
Popis provedení SDK podhledu:	NE SDK v bytě nebude prováděn budou řešeny původní konstrukce.
<p>V bytě se nebudou zřizovat SDK podhledy (případně pouze v jejich části viz níže) jelikož stávající podhledy stropů je možné zachovat. Bližší popis podhledu je uveden níže.</p>	
Požadavky na řešení stávajících podhledů.	
Stávající podhledy je nutné vymalovat.	
Rozsah SDK podhledu:	SDK podhled NEBUDE v bytě realizován.
Další požadavky na stropy a podhledy:	
Stěny - omítky, malby a obklady:	
<p>Rozsah pro opravy je stanoven pro každou místnost v popisu výše. Dále jsou uvedeny požadavky na standard oprav.</p> <p>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.</p> <p>V případě, že se bude provádět oprava jádrových omítek v jakémkoliv rozsahu vždy pro danou místnost počítáme s následným provedením nového štuky ve 100% plochy dané místnosti, aby se docílilo jednotné ucelené plochy. Nové štuky se nebudou provádět pouze v místnostech, kde budou nové obklady až k SDK podhledu a tam, kde jsou stávající omítky bez závad a je plánována pouze nová výmalba (a nebude se zasahovat do stěn kvůli rozvodům).</p> <p>Výmalbu provést dříve než se provede osazení radiátorů.</p> <p>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.</p>	
<p>Požadavky na keramické obklady :</p> <p>Veškeré původní keramické obklady určené k odstranění vybourat, keramické obklady do koupelny a WC navrhnut nové. Zhotovitel musí počítat s cenou obkladů, která umožní objednateli předložit min. 10 různých vzorků (ne jenom různé barvy jednoho typu obkladu) na výběr.</p> <p>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 omítky (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.</p>	
<p>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.</p> <p>Doplnit svislou hydroizolační vrstvu za sprchový kout či vanu.</p>	

KVB45 Kontrola volného bytu

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 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:	vinyl na stávající skladbu podlahy.
Položení vinylu na stávající podklad předpokládá výměnu za stávající poškozenou plovoucí podlahu. Tudiž se provede očištění podkladu jeho drobné vyspravení, následně se položí separační vrstva dle požadavků výrobce dodávané nášlapné vrstvy. 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. Soklové lišty soklové lišty s HDF jádrem a s gumovým potahem bez použití komponentů.	
Druh vinylu:	plovoucí vinyl.
Další požadavky na opravu podlah:	
Přechodové lišty mezi koupelnou, WC a chodbou.	
Plynoinstalace	
Stav plynoinstalace v bytě:	Byt není připojen na plynoinstalaci.
Plynoměrová skříň:	Není. Byt nemá přívod plynu.
Další požadavky k řešení plynoinstalace.	
Popis opravy elektroinstalace:	
Rozsah opravy elektroinstalace (silnoproud):	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). Prověřit funkčnost rozvodů STA. Pokud je rozvod STA nefunkční, propojený mezi byty, nebo chybí úplně, bude proveden nový (1x AV-TV zásuvka/pokoj). K protažení koaxiálního kabelu do bytu budou využity chráničky s datovými kabely. Domovní telefon bude dodán nový, bude osazen a zprovozněn.	
Popis opravy vytápění:	
Rozsah opravy vytápění:	stávající stav je bez závad, bude ponecháno stávající vytápění.
Stávající vytápění bude zrevidováno, provedeno vyčištění a provozní zkouška. Případně provedeny drobné opravy, nové nátěry topidel.	
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 zařízení předmětů dle stanoveného rozsahu.	
Rozsah oprav/výměny zařízení předmětů:	
Bude vyměněna stávající závěsná záchodová mísa na WC za novou mísu, dále bude vyměněno umyvadlo včetně baterie. Vana zůstane původní, vyměněna bude vanová baterie.	
Popis opravy omítek/podhledů stropů:	

KVB45 Kontrola volného bytu

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:

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:

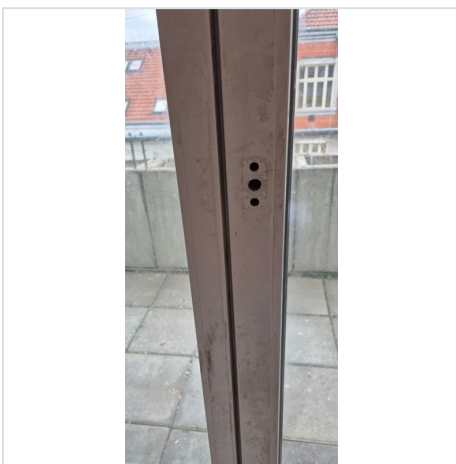
Popis opravy oken:

nevyhovující zhotovitel provede
částecnou repasi.

Částečná repase obnází seřízení stávajícího kování, případně doplnění chybějících částí. Provedené očištění, obroušení a nových nátěrů, doplnění těsnění. Blíží specifikace rozsahu částečné repase je uvedena dále.

Další požadavky na částečnou repasi (upřesnění dotčených částí):

U oken chybí kliky, je možné, že je poškozen mechanismus otevírání oken. Prověřit a obnovit funkčnost oken. Okna vyčistit.



1 - 13. led 2025, 12:05

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. Sjednání kování může mít výjimku pouze v případě specifických požadavků památkářů.

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.

Dveře budou dodány dle typu místností (obytné místnosti (pokojy 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 objednatel (předpokládá se výběr z dekorů napodobujících dřevo - dub, ořech, olše, javor).

Kování v celém bytě u nových dveří sjednotit. Povrchová úprava – nerez matná. Vyhybat se hliníkovému a plastovému kování. Do koupelny a na WC – sada WC.

Požadovaný rozměr dveří

700/1970, 800/1970

Typ provedení:

provedení viditelné panty (3ks),
polodrážka.

Typ provedení dveří:

viditelné panty (3ks), polodrážka.

Jiné požadavky na dveře:

Dveře na WC a do koupelny plně s větrací mřížkou ve spodní části - viz stávající dveře. Ostatní int. dveře částečně prosklené.

Konstrukce mimo byt (balkon, lodžie, terasa)

Konstrukce mimo byt (lodžie, balkon, terasa)

lodžie - bez závad., terasa - závady.

Stav terasy:

nutná údržba

KVB45 Kontrola volného bytu



1 - 13. led 2025, 12:05

Popis opravy

Terasa - vyčistit, odstranit suché trávy z betonových truhlíků , prověřit odvodnění terasy. Lodžie - očistit osvětlení.

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.

Plánovaná dispozice bytu

Požadovaný budoucí stav po opravě bytu.

Požadovaný stav dispozice:

Zachovat stávající dispozici bytu.

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.

Požadavky na demontáže vybavení:

zařizovací předměty (umyvadla, vany, sprchové kouty, pokud nebudou 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 schránek všech nájemců a zároveň vylepení informací u vstupu na nástěnkou, 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.

KVB45 Kontrola volného bytu

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), 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_Prvodni_zprava
- B_Souhrnna_tecnicka_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

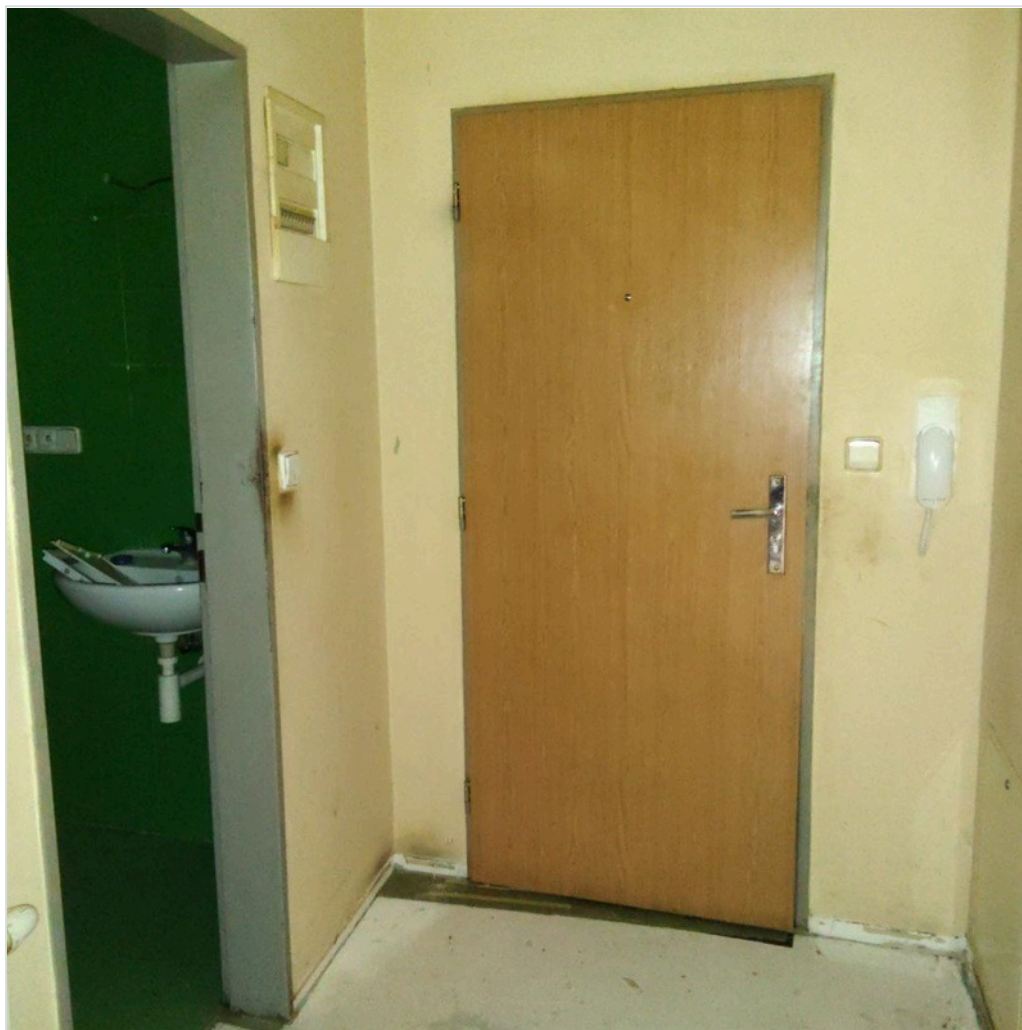
- A_Prvodni_zprava
- B_Souhrnna_tecnicka_zprava
- C_Situace
- D.1.1_ASR
- D.1.4.1_ZTI
- D.1.4.2_UV
- D.1.4.3_ELI_SLP
- D.1.4.4_PLYN

Finální kontrola

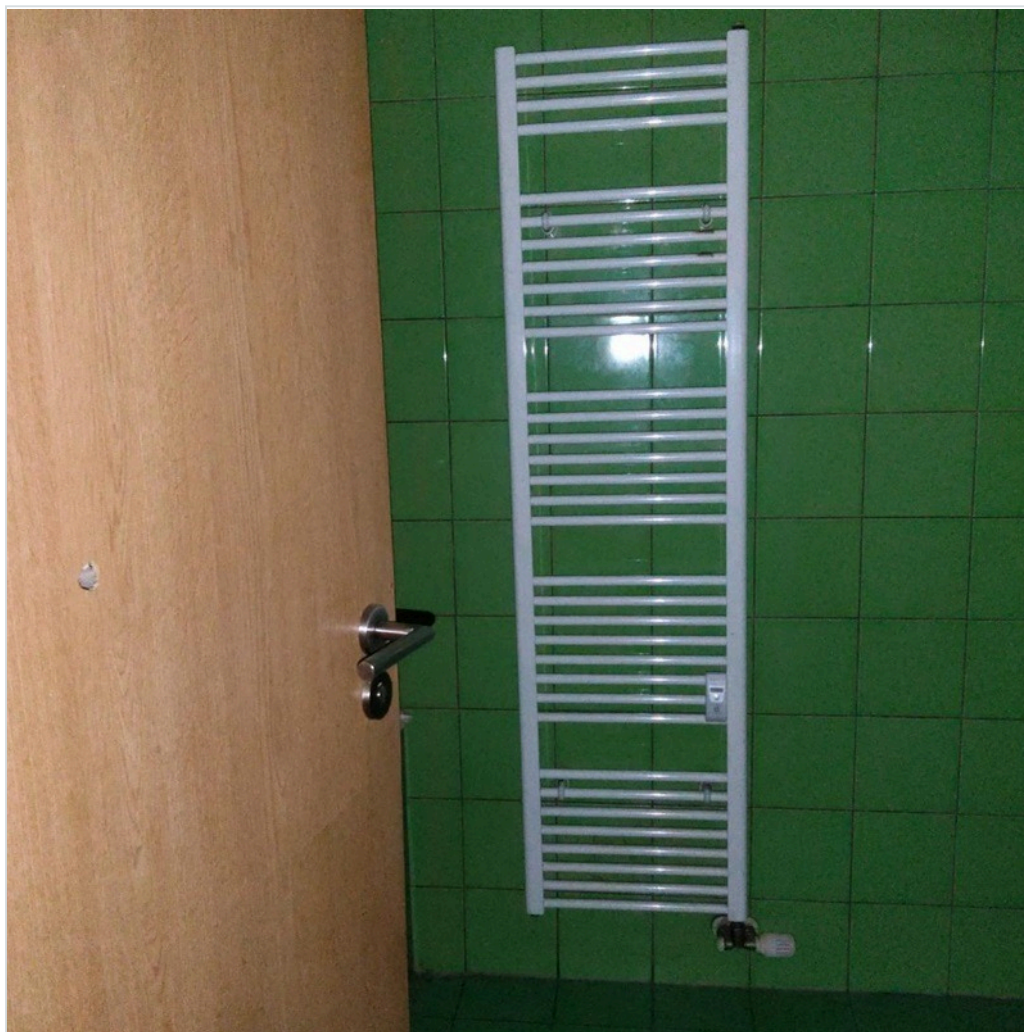
KVB45 Kontrola volného bytu

Schválil: Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 21. bře 2025, 11:36

Budoucí cenová kategorie bytu po opravě:	II. cenová kategorie
Stav schvalování dokumentu:	Schváleno
Poznámky:	
Nejde o kompletní rekonstrukci.	
Odhad nákladů na opravy	
Odhad vychází z průměrných cen obdobných oprav bytů v minulosti.	
Odhadovaná hodnota oprav:	400 000
Požadovaná lhůta na opravu bytu (v týdnech):	10
Orientační užitná plocha:	48



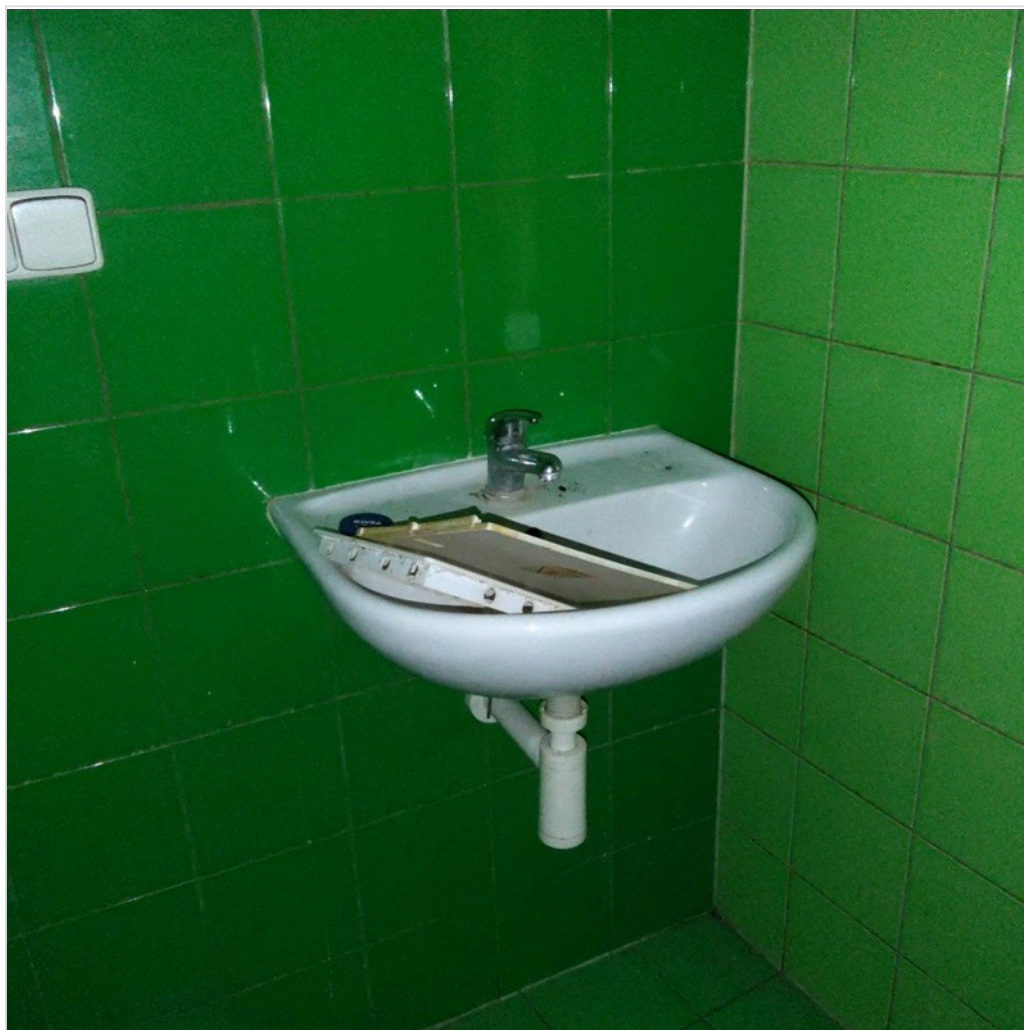
1 - 13. led 2025, 12:00



2 - 13. led 2025, 12:00



3 - 13. led 2025, 12:00



4 - 13. led 2025, 12:00



5 - 13. led 2025, 12:01



6 - 13. led 2025, 12:01





8 - 13. led 2025, 12:02



9 - 13. led 2025, 12:03



10 - 13. led 2025, 12:03



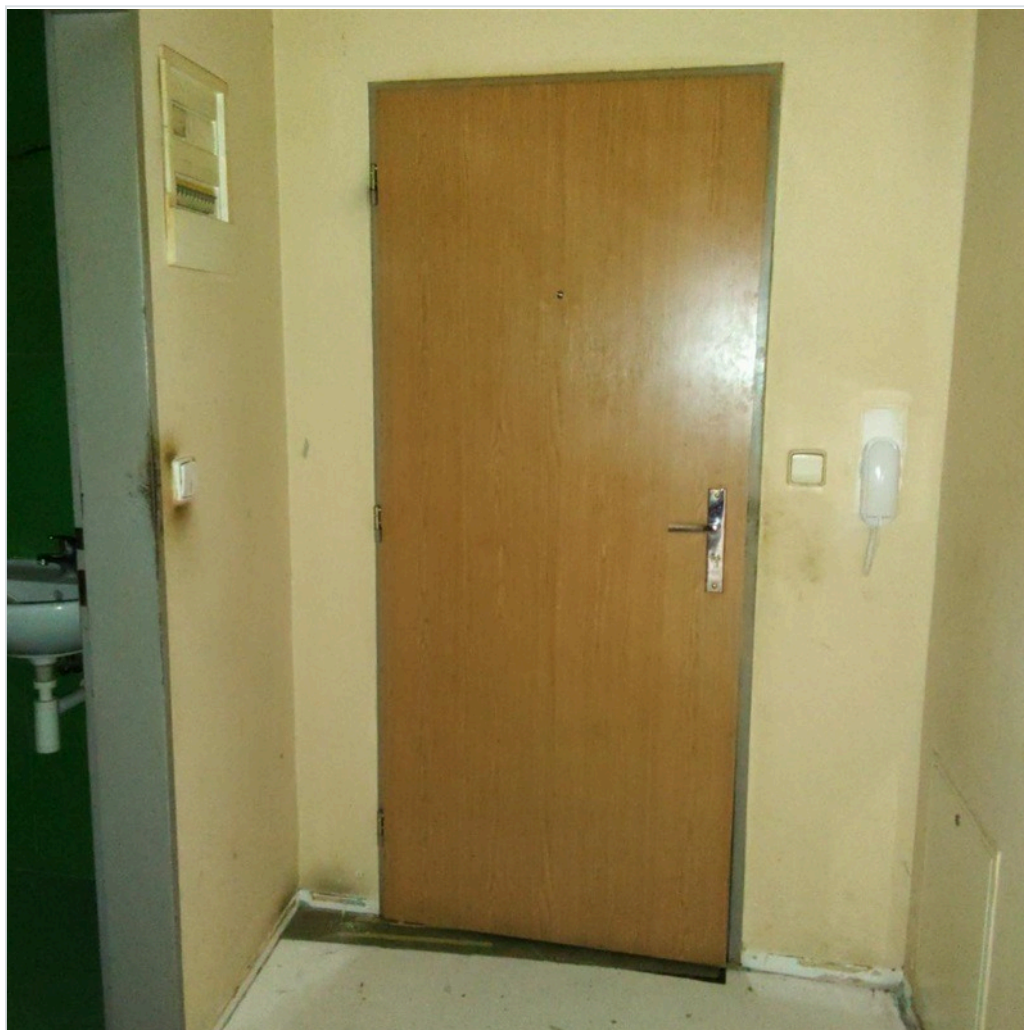
11 - 13. led 2025, 12:25



1 - 13. led 2025, 12:27



1 - 13. led 2025, 11:56



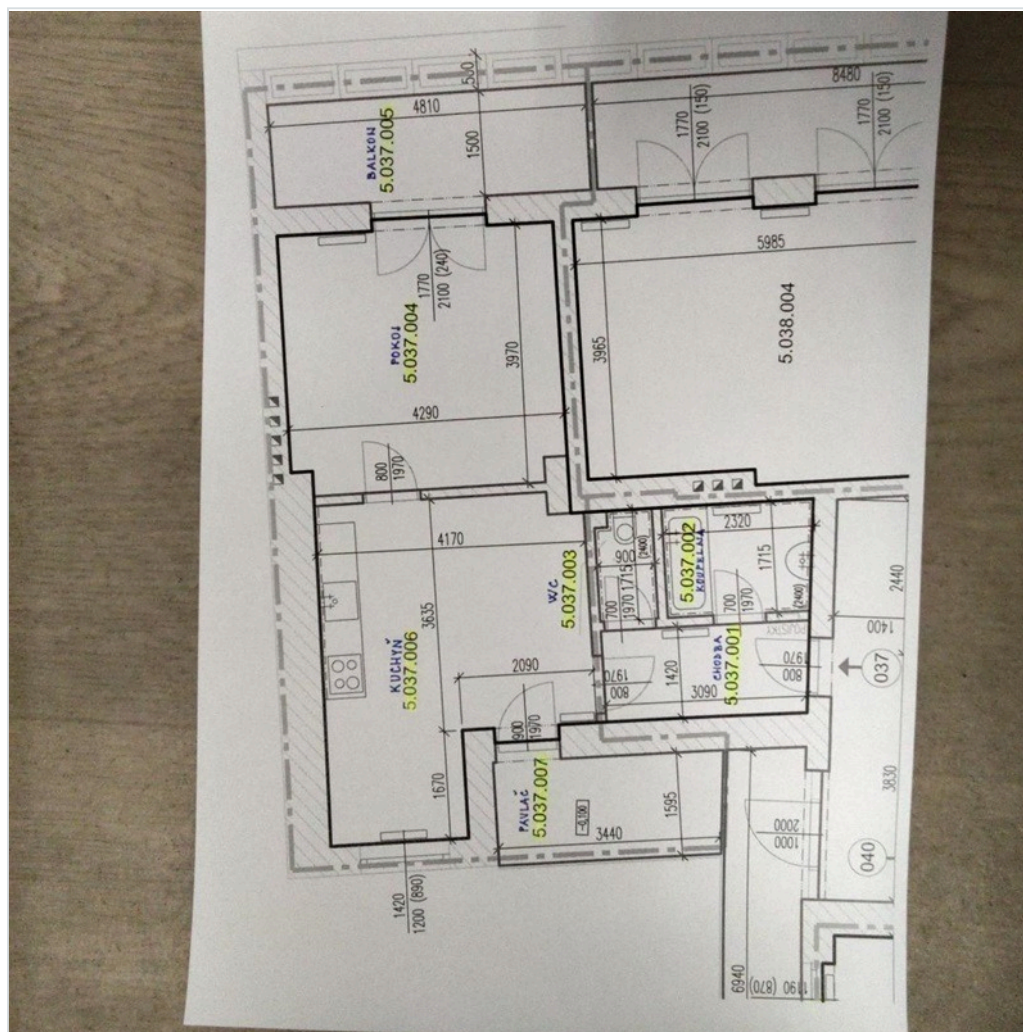
2 - 13. led 2025, 11:56





1

KVB45 Kontrola volného bytu



1 - 13. led 2025, 14:12



1 - 13. led 2025, 12:05



1 - 13. led 2025, 12:05

Dalux Field

Vytištěno 21. bře 2025, 11:37
Martin Štěrba