

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: Brixton Group, s.r.o.

Sídlo: Lužánecká 1887/8, Černá Pole
602 00 Brno

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddíle C, vložka 32682

Zastoupený: Ing. Alexandrem Ben Hamadem, jednatelem
IČO: 255 50 586
DIČ: CZ25550586
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
Číslo účtu: 6126398349/0800
Tel. kontakt: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]
ID datové schránky: [REDACTED]

Zhotovitel určuje stavbyvedoucím na stavbě:

Jméno a příjmení: [REDACTED]

Číslo autorizace stavbyvedoucího: [REDACTED]

tel.: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

Vymezení pojmů a zkratk:

Objednatel se rozumí subjekt, který je objednatel 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.

Zhotovitel stavby se rozumí subjekt, který bude na základě smlouvy o dílo s Objednatel 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:

„Oprava 10 bytů v Brně“

v rozsahu vymezeném zadávací dokumentací uveřejněnou na profilu zadavatele, která byla podkladem pro zpracování nabídky zhotovitele ze dne 03.07.2025 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 uvedených bytů 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 vjezdu, 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 listky, 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.) a dokumentace jednotlivých profesí; dokumentace bude předána ve dvojím vyhotovení v listinné i jednou v elektronické podobě (formáty elektronické podoby budou *.DWG, tak i *. PDF), elektronická podoba bude předána na CD nosiči nebo uložena na cloudovém úložišti (přístup na cloud poskytne objednatel) objednatel. U výpočtu podlahové plochy postupovat v souladu s nařízením vlády č. 366/2016 Sb., dále bude uvedena užitná plocha prostoru. 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 vyčistění 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) – byty budou 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, vyhláška a normy v platném 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). 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. **Harmonogram oprav jednotlivých bytů předloží Zhotovitel Objednateli nejpozději do**

jednoho týdne od zveřejnění smlouvy v Registru smluv.

Zhotovitel je povinen dokončit práce na díle v termínu nejpozději:

a) do 12 týdnů od předání staveniště:

Francouzská 20, byt č. 19
Francouzská 20, byt č. 23
Francouzská 20, byt č. 37
Přízová 2, byt č. 9
Rumiště 7, byt č. 1

b) do 18 týdnů od předání staveniště:

Bratislavská 41, byt č. 9d
Bratislavská 41, byt č. 25c
Cejl 28, byt č. 5
Cejl 28, byt č. 15
Stavební 9, byt č. 7

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 zaslaná 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 227/41, parc. č. 164, k.ú. Zábrdovice
Brno - Cejl 496/28, parc. č. 827, k.ú. Zábrdovice
Brno - Francouzská 28/20, parc. č. 217, k.ú. Zábrdovice
Brno - Přízová 335/2, parc. č. 1153, k.ú. Trnitá
Brno - Rumiště 345/7, parc. č. 1117/1, k.ú. Trnitá
Brno - Stavební 33/9, parc. č. 118/1, k.ú. Trnitá

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 41, byt č. 9d	216.000,00 Kč bez DPH (snížená sazba)
b) Bratislavská 41, byt č. 25c	270.000,00 Kč bez DPH (snížená sazba)
c) Cejl 28, byt č. 5	879.120,00 Kč bez DPH (snížená sazba)
d) Cejl 28, byt č. 15	487.080,00 Kč bez DPH (snížená sazba)
e) Francouzská 20, byt č. 19	432.000,00 Kč bez DPH (snížená sazba)
f) Francouzská 20, byt č. 23	432.000,00 Kč bez DPH (snížená sazba)
g) Francouzská 20, byt č. 37	432.000,00 Kč bez DPH (snížená sazba)
h) Přízová 2, byt č. 9	162.000,00 Kč bez DPH (snížená sazba)
i) Rumiště 7, byt č. 1	486.000,00 Kč bez DPH (snížená sazba)
j) Stavební 9, byt č. 7	864.000,00 Kč bez DPH (snížená sazba)

Celková cena díla bez DPH	4.660.200,00 Kč
DPH (snížená sazba, 12 %)	559.224,00 Kč
Celková cena díla vč. DPH	5.219.424,00 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.
- 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.
- 4.1.5. Při přerušení prací z klimatických důvodů, nelze navyšovat cenu díla v návaznosti na toto přerušení.

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 každý 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. doložení revizní zprávy (bez svítek a bez krytek zásuvek a vypínačů) |10 % z celkové částky za opravu bytu |
| b) dokončení ZTI vč. tlakových zkoušek |10 % z celkové částky za opravu bytu |
| c) dokončení vytápění vč. uvedení do provozu a topné zkoušky |10 % z celkové částky za opravu bytu |
| d) dokončení bouracích prací |10 % z celkové částky za opravu bytu |
| e) dokončení skladby podlah bez finální nášlapné vrstvy |20 % z celkové částky za opravu bytu |
| f) finální oprava omítek bez výmalby |15 % z celkové částky za opravu bytu |
| g) dokončení SDK podhledů |5 % 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 plátce, 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

h. 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. 7.3.3 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. V případě, že termín objednatel nestanoví, bude předání staveniště zahájeno pátý pracovní den po zveřejnění smlouvy o dílo v Registru smluv na **adrese Francouzská**

20, Brno v 10:00 hod. Zhotovitel je povinen staveniště převzít. 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 čl. 7.2.2 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, které byly dotčeny zvýšenou prašností. (úklidem se rozumí, zametení a vytření podlah, zábradlí, dveře atp.), tak aby nebyl snížen komfort užívání domu stávajícími nájemci. V případě provádění bouracích prací není povoleno větrat do společných prostor v domě, aby se nešířil prach v domě.
- 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 od 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. Při bouracích pracích musí být přijata taková opatření, která zamezí nebo výrazně sníží prašnost bouracích prací. O těchto opatřeních musí být proveden zápis do stavebního deníku.
- 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
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

2. Zhotovitel a stavbyvedoucí odpovídá za provádění díla v kvalitě podle obecně platných předpisů a norem.
 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.
 4. Zhotovitel odpovídá objednateli a třetím osobám za prokazatelné škody vzniklé porušením těchto povinností.
 5. Zhotovitel se zavazuje zajistit trvalé vedení stavby autorizovaným technikem (stavbyvedoucím) s příslušným nutným množstvím pracovníků pro kvalitní zajištění výstavby.
 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 činností 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 bytů 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 bytů 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 na datovém nosiči (CD nebo 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
 - návod k údržbě a obsluze bytové jednotky
 - 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 zařizovacím předmětům – ventilátor, požární hlásič.

Nedodání některého z 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 přejímacím a předávacím 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 zápise 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 zápise 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 20.000,- 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 objednatel 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 výší 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 objednatel 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 zahrnuty 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 objednatel a zhotovitel 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 Kuckirová, 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. Nedochází 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 – technické parametry.
- 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 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 11.08.2025, usnesením RMČ/2025/119/28.

V Brně dne 02.09.2025

Za objednatele

V Brně dne 19.08.2025

Za zhotovitele

KVB97 Kontrola volného bytu

Projekt	Bmo-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	(redacted) OISBD_Brno-střed)
Rozsah možné cenové kategorie pro daný objekt:	1. - 2. cenová kategorie

Fyzická kontrola technického stavu

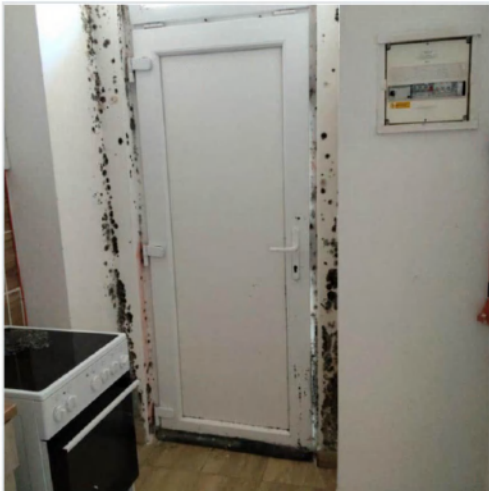
Schválil: Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 27. úno 2025, 13:54

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):

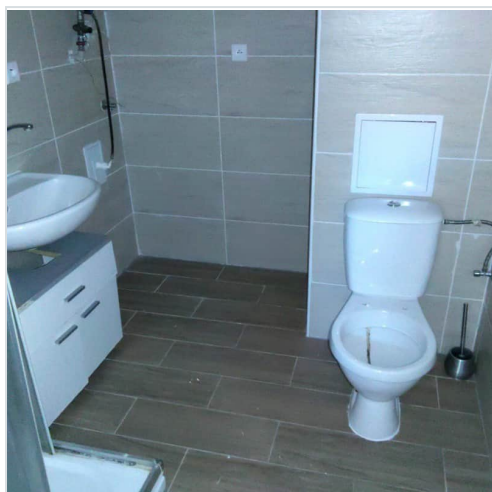


1 - 24. úno 2025, 10:39



2 - 24. úno 2025, 10:39

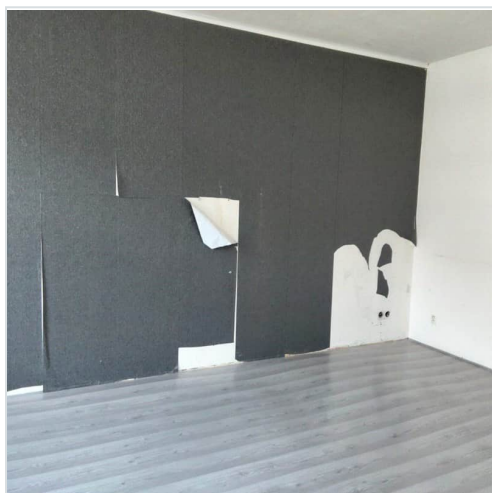
KVB97 Kontrola volného bytu



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:

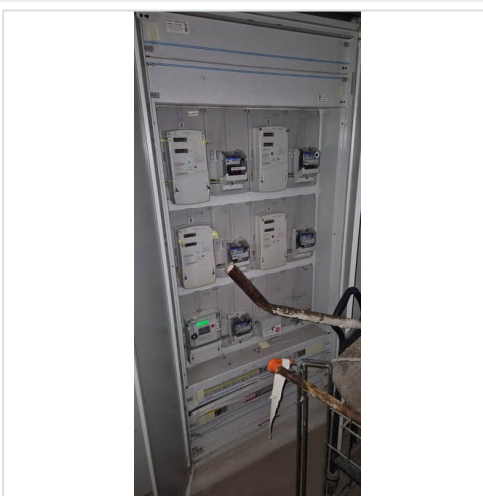
dvorní trakt.

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

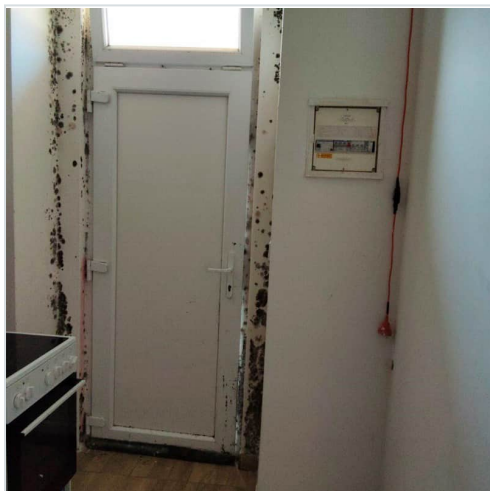


3 - 25. úno 2025, 11:18

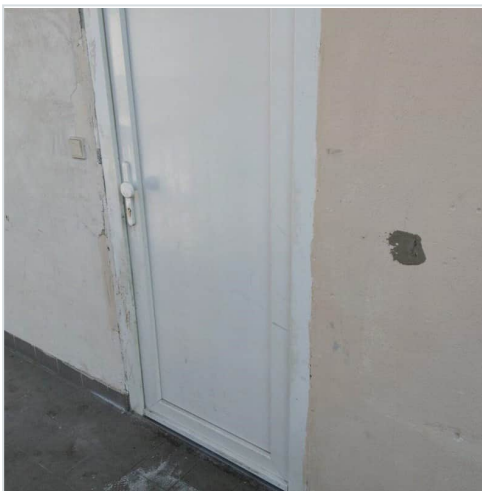


4 - 25. úno 2025, 11:19

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.
--------------------------	--------------------------------------

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:

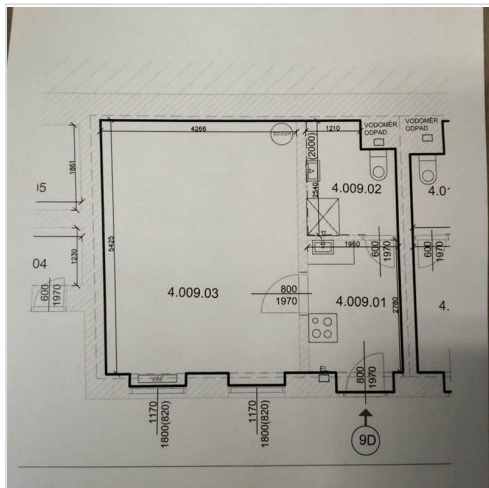
Výměna kování, očistit plíseň ze dveří.

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 - 27. úno 2025, 12:04

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

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.
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:	obklady v místnosti odstranit bez náhrady, nově zde nebudou.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
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:	

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 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.

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 ≥ 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 dvojjzásuvka
 Obývací pokoj 4x dvojjzásuvka
 Pokoj 4x dvojjzásuvka
 Chodba pod 20 m² 2x dvojjzásuvka
 Chodba nad 20 m² 3x dvojjzásuvka
 Koupelna – ... 1x dvojjzásuvka, 1x dvojjzásuvka 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:	
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 zůstane. 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 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 památek.

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 (pokoje 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.

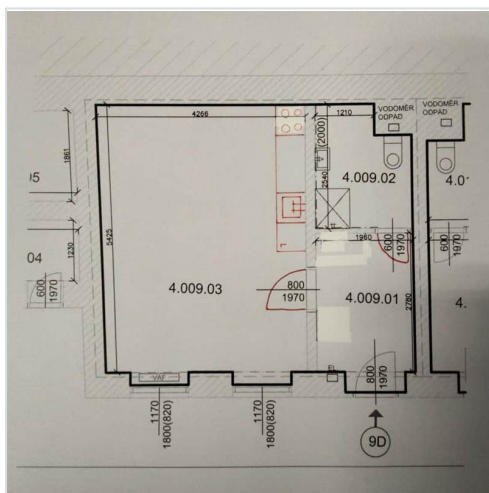
Stávající dispozice bytu	1+1
Jiný typ dispozice:	
1+KK	

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 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 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“).

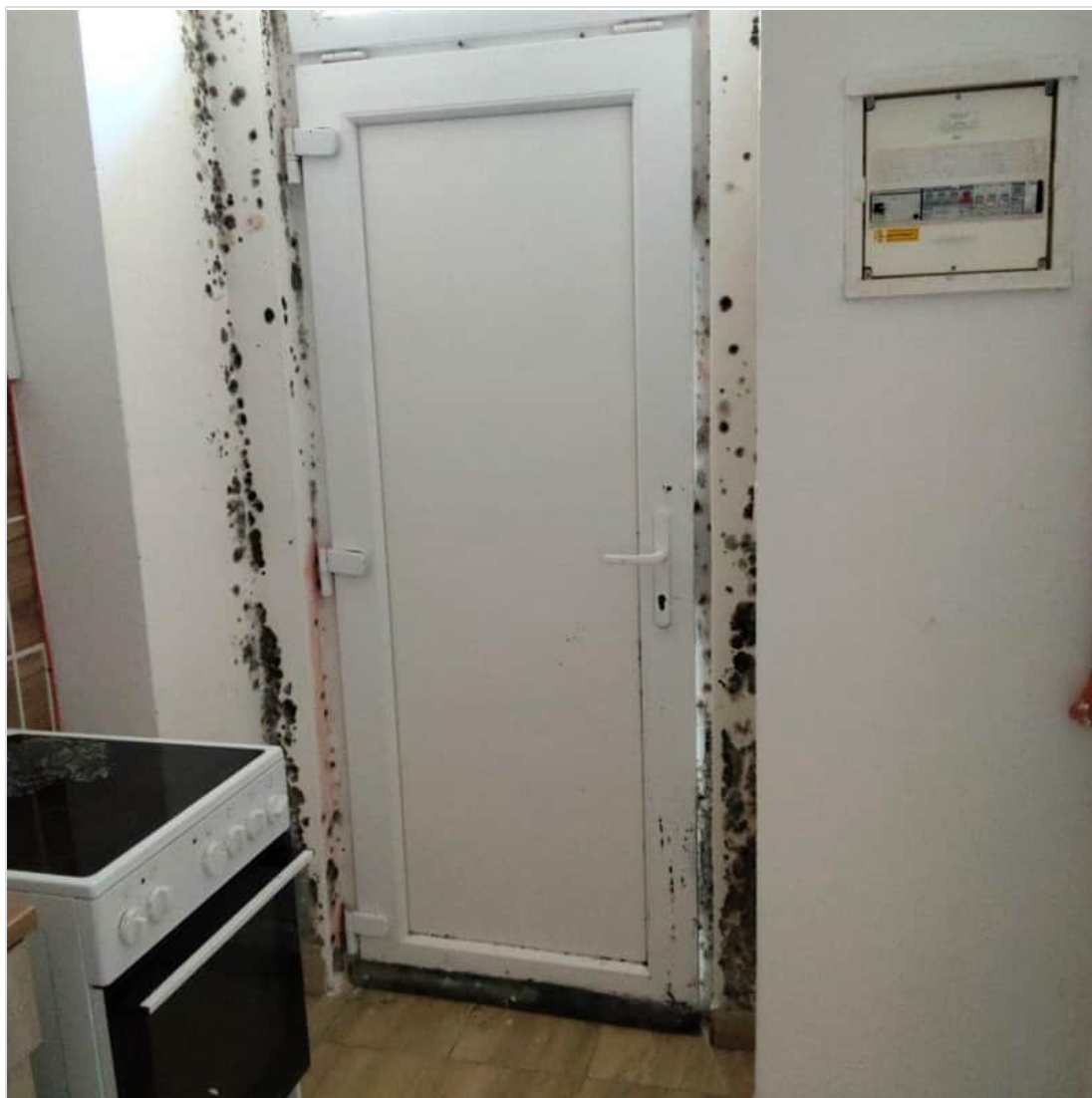
uspořádání elektronické verze PD bude shodné s uspořádáním tištěné verze projektové dokumentace. Adresáře budou rozděleny následujícím způsobem:

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

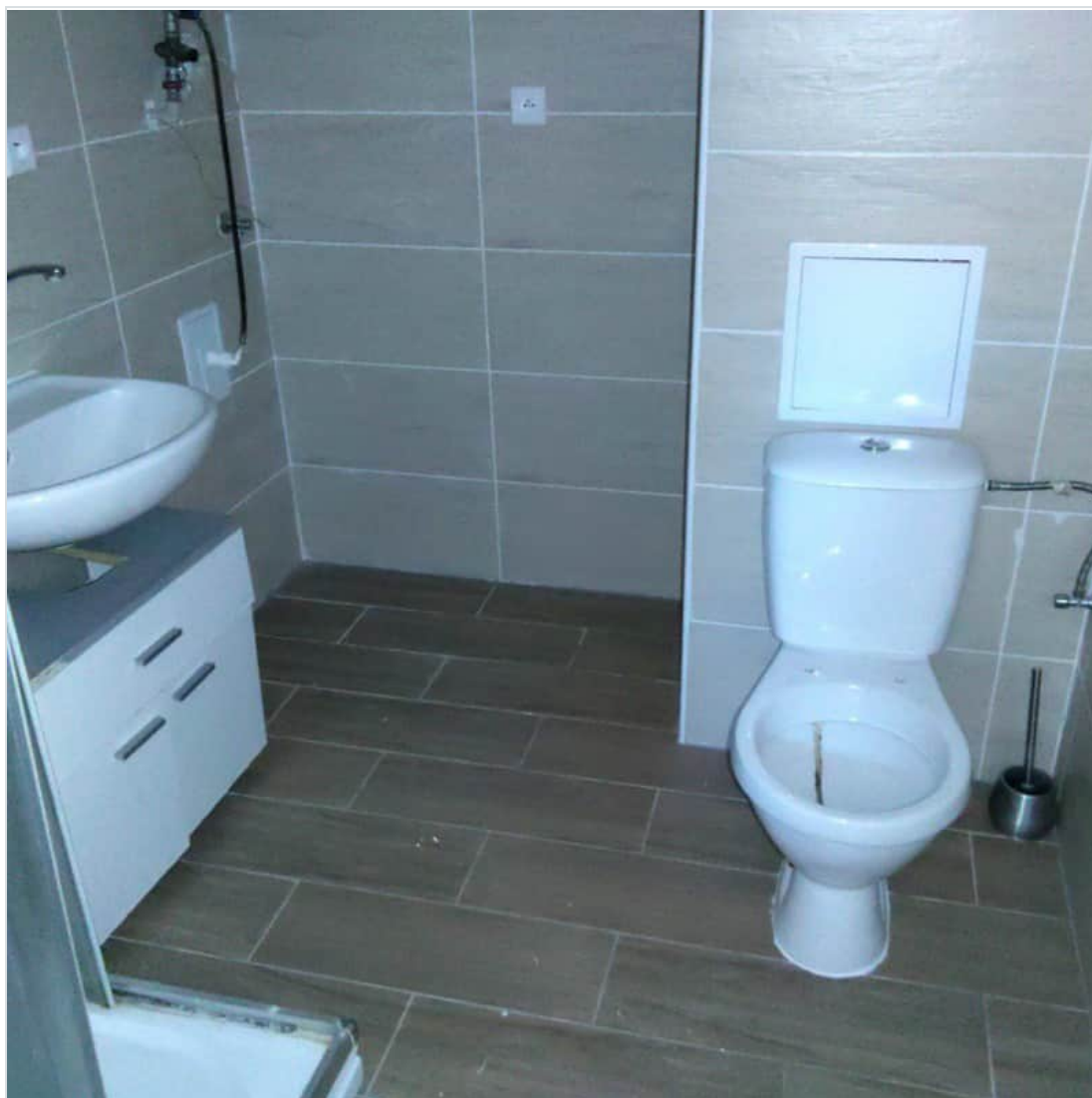
Budoucí cenová kategorie bytu po opravě:	I. cenová kategorie (nejnižší)
Stav schvalování dokumentu:	Schváleno
Poznámky:	
Částečná oprava bytu	
Odhad nákladů na opravy	
Odhad vychází z průměrných cen obdobných oprav bytů v minulosti.	
Odhadovaná hodnota oprav:	200 000
Požadovaná lhůta na opravu bytu (v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



1 - 24. úno 2025, 10:39



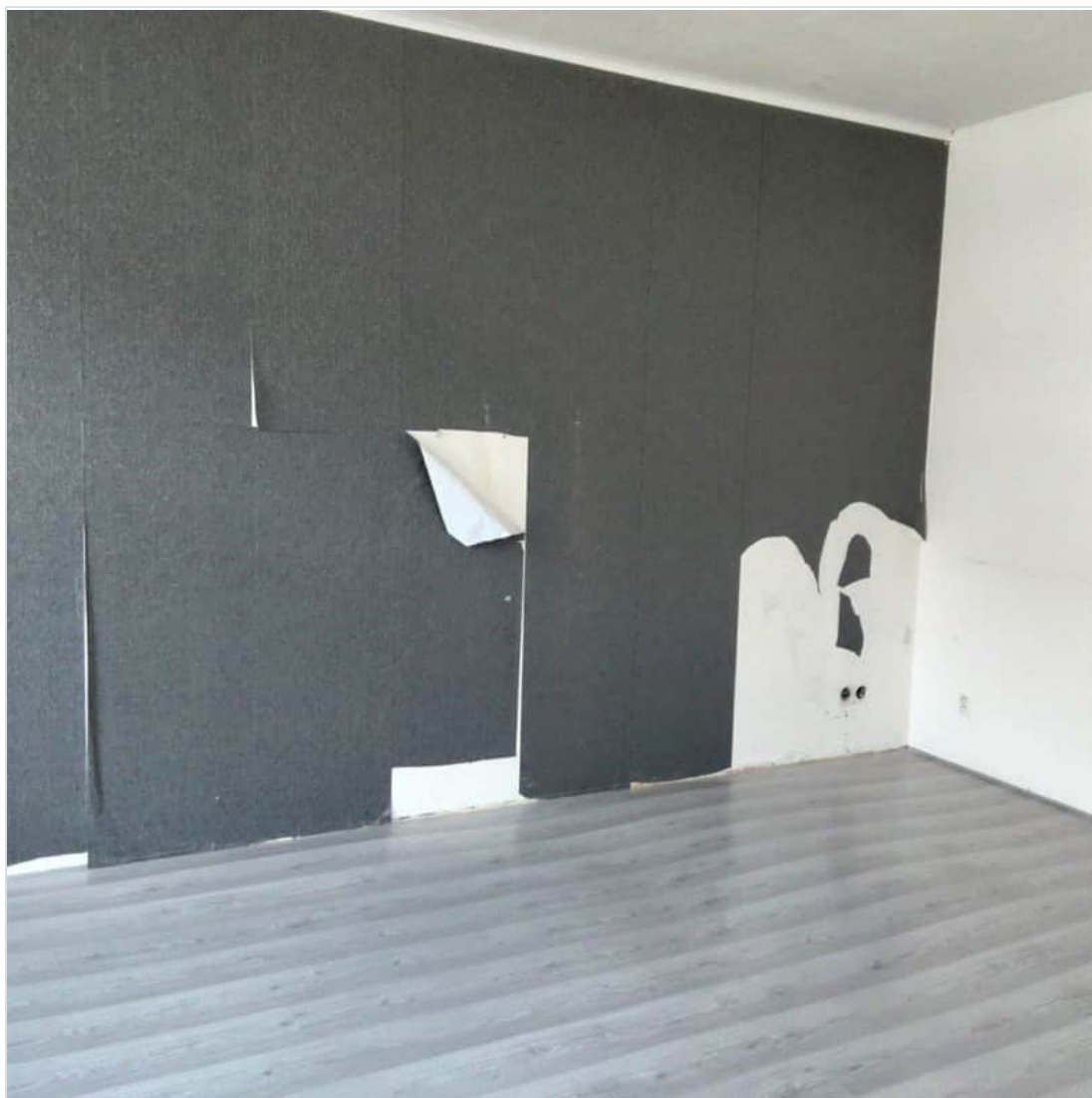
2 - 24. úno 2025, 10:39



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



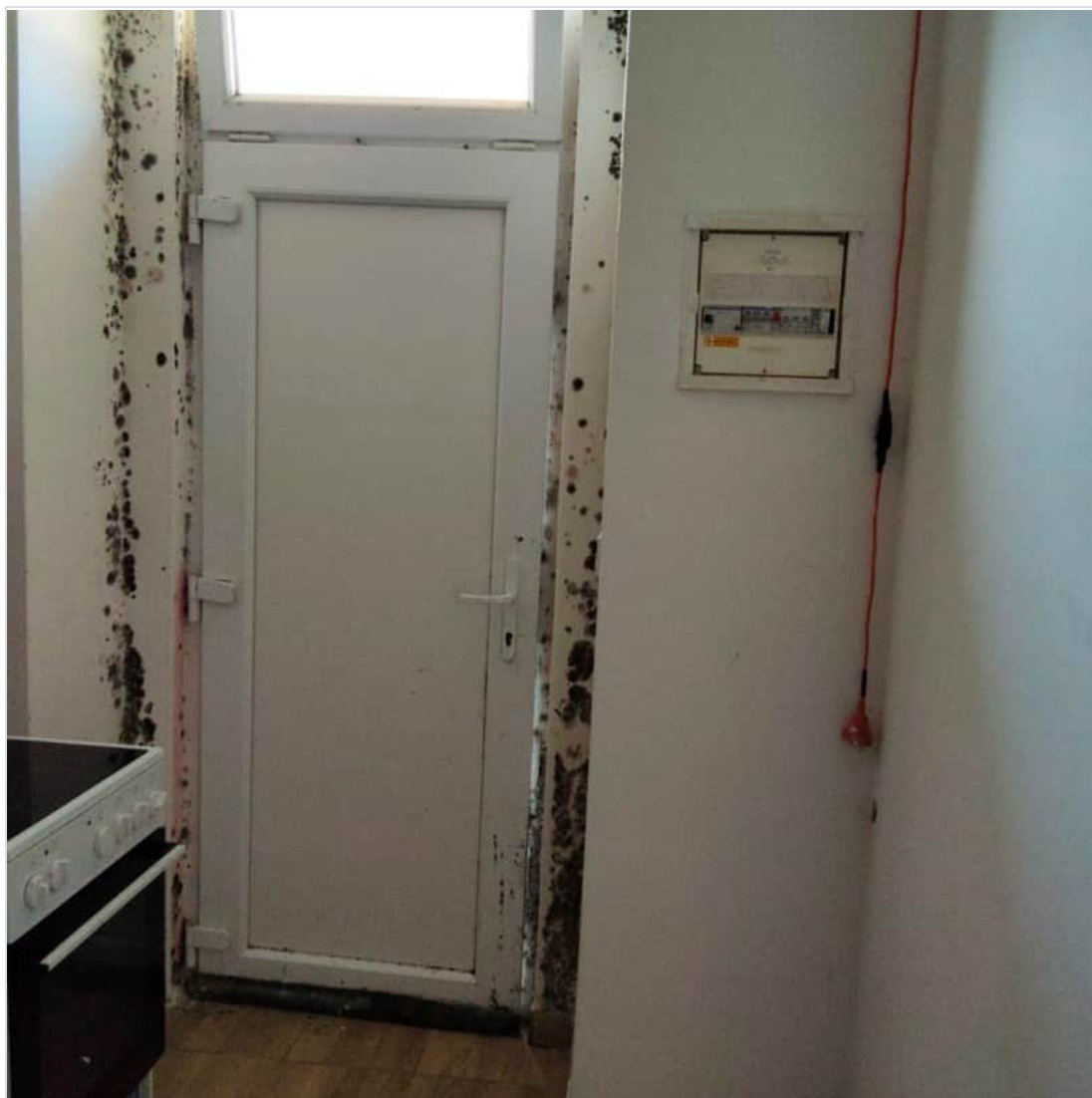
2 - 25. úno 2025, 11:18



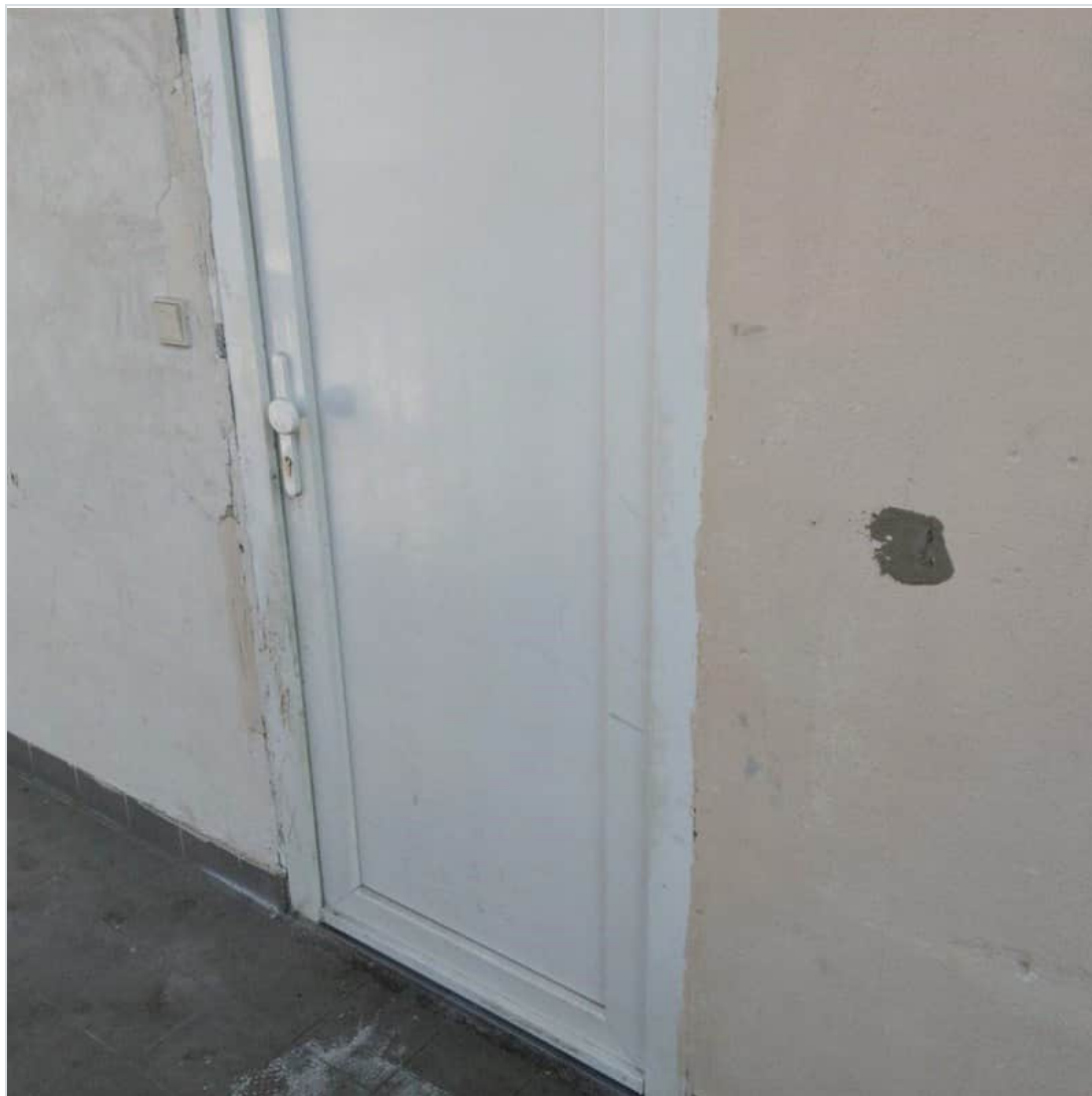
3 - 25. úno 2025, 11:18



4 - 25. úno 2025, 11:19



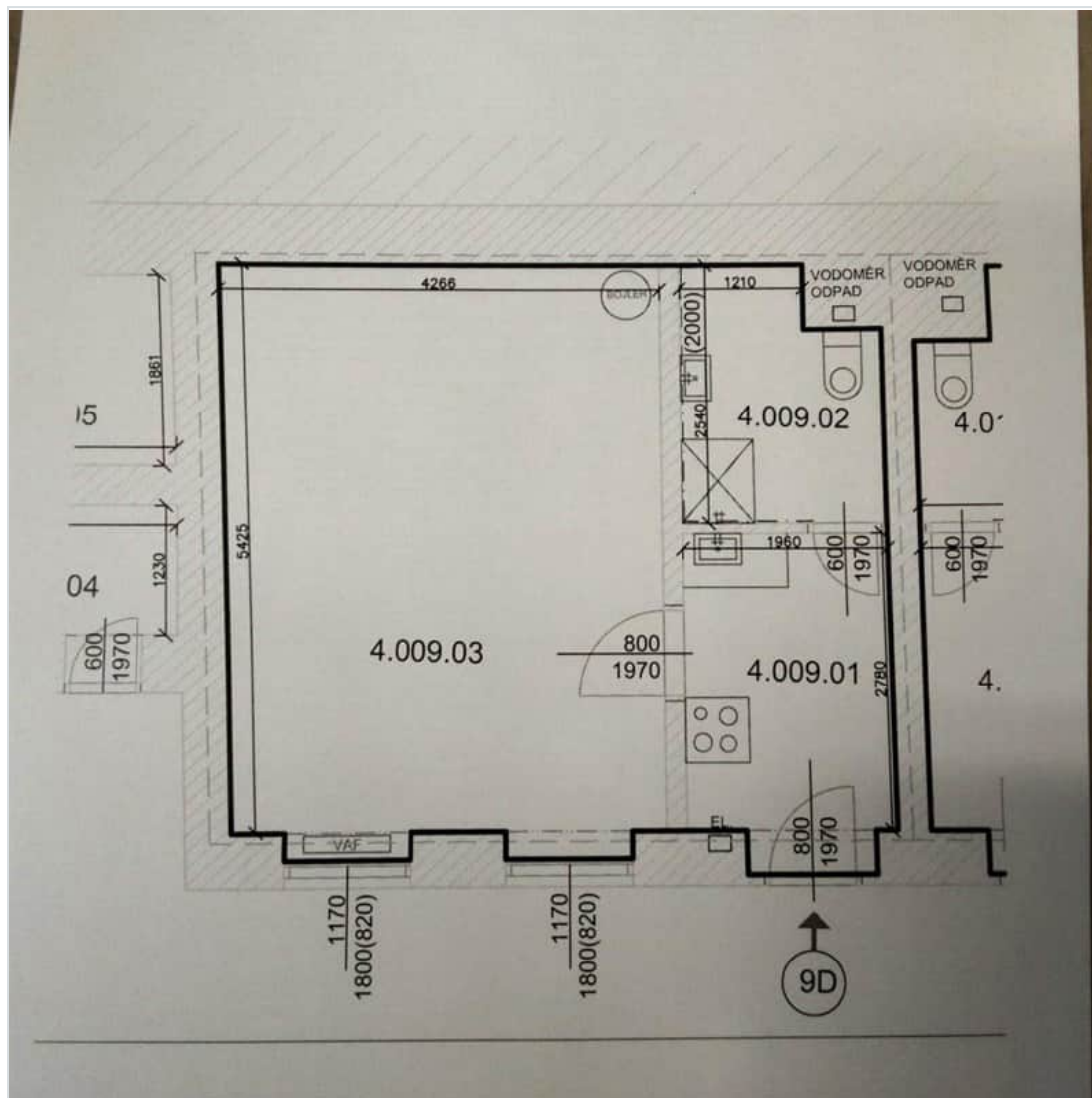
1 - 24. úno 2025, 10:52



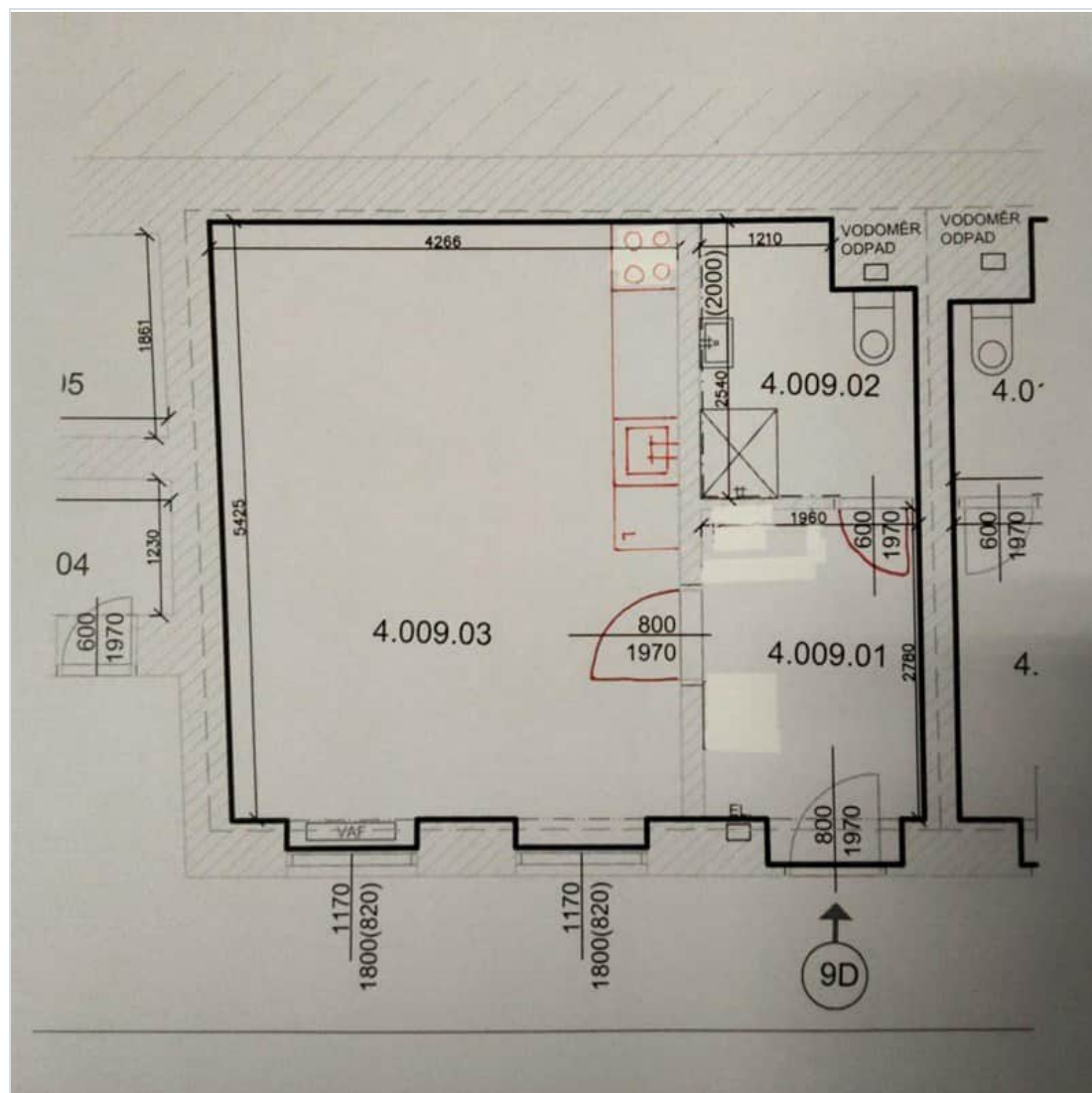
2 - 24. úno 2025, 10:54



3 - 24. úno 2025, 10:54



1 - 27. úno 2025, 12:04



Dalux Field

Vytištěno 25. bře 2025, 08:26
Martin Šterba

KVB96 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, 08:30
		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 volný 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	
25c	
Pracovník pověřený fyzickou kontrolou bytu	[REDACTED] OISBD_Brno-střed)
Rozsah možné cenové kategorie pro daný objekt:	1. - 2. cenová kategorie

Fyzická kontrola technického stavu

Schválil: Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 4. bře 2025, 10:09

Schválil: Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 25. bře 2025, 08:03

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):

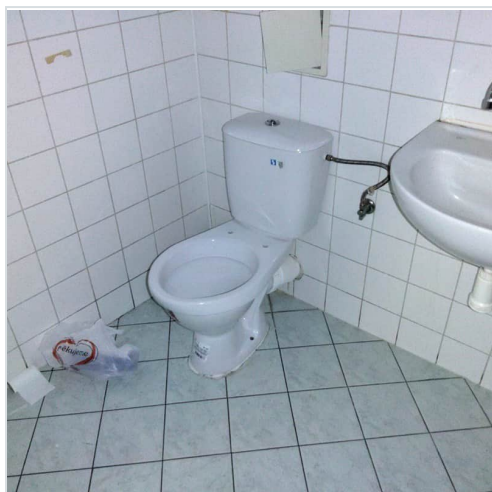


1 - 24. úno 2025, 11:52



2 - 24. úno 2025, 11:52

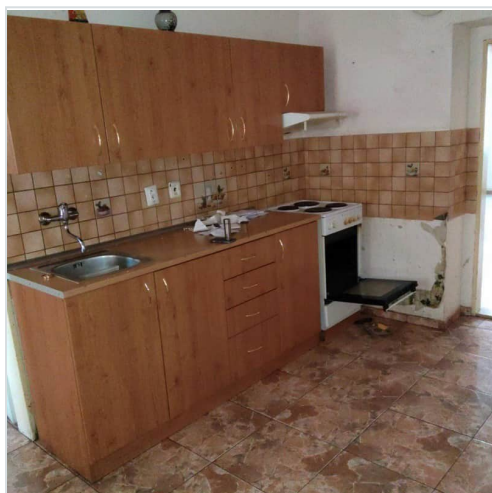
KVB96 Kontrola volného bytu



3 - 24. úno 2025, 11:53



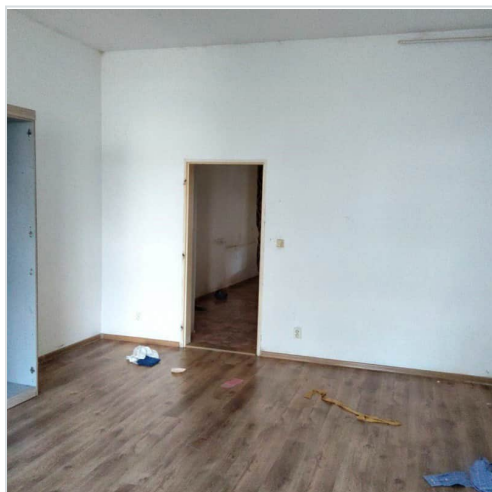
4 - 24. úno 2025, 11:53



5 - 24. úno 2025, 11:53



6 - 24. úno 2025, 11:54



7 - 24. úno 2025, 11:54

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.

KVB96 Kontrola volného bytu



1 - 25. úno 2025, 11:17



2 - 25. úno 2025, 11:18



3 - 25. úno 2025, 11:18



4 - 25. úno 2025, 11:19

Výtah v domě (k bytu):

NE

Podlaží ve kterém se nachází byt:

3.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.

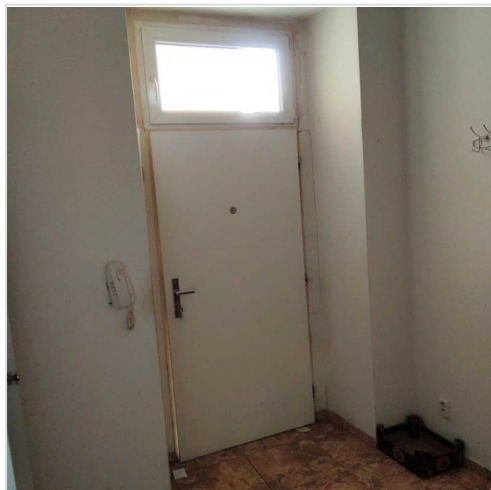
Stav výmalby společných prostor.

Zanedbané.

Technický stav vstupu do bytu:

Vstup do bytu:

původní dveře k opravě

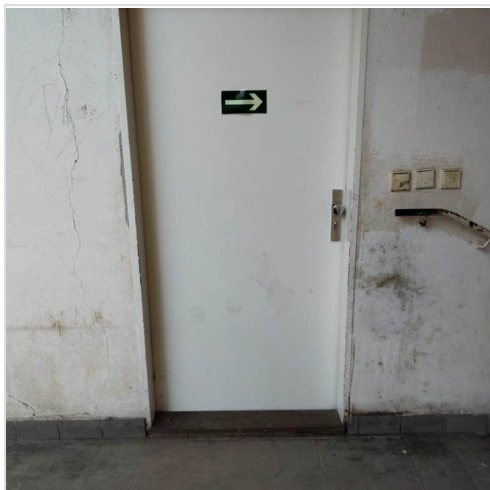


1 - 24. úno 2025, 11:55



2 - 24. úno 2025, 11:57

KVB96 Kontrola volného bytu



3 - 24. úno 2025, 11:57

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:

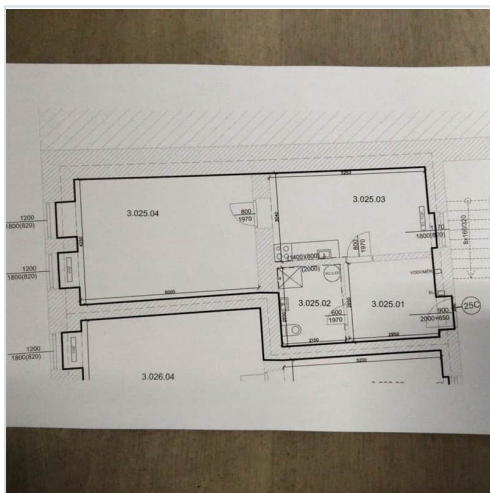
Dezinfekce a vyčištění dveří i zárubní, doplnění funkčního kování.

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 - 3. bře 2025, 10:06

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

Číslo místnosti	001
Účel místnosti	Chodba
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dlažba.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	drobné závady (sjednocení a doplnění lišt), lze ponechat, pouze provést kompletní vyčištění.

Další požadavky na opravu podlah:

Dezinfekce, oprava spárovací hmoty.

Stav stropu (omítky, podhledy):

pouze drobné opravy, lokální zapravení do 5%.

Další požadavky na opravu stropů:

Dalux Field

Vytištěno 25. bře 2025, 08:32

Martin Štěrba

KVB96 Kontrola volného bytu

Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 15%.
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:	nutné oškrábání starých maleb, případně stop po zatečení, drobné opravy nerovností, tmelení a následně výmalba.
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 zachovat - opravit a natřít	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
Doplnit elektrický přímotop, větrání oknem nade dveřmi	
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	drobné závady (sjednocení a doplnění lišt), lze ponechat, pouze provést kompletní vyčištění.
Další požadavky na opravu podlah:	
Dezinfekce, oprava spárovací hmoty.	
Stav stropu (omítky, podhledy):	pouze drobné opravy, lokální zapravení do 5%.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 15%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	vyhovující obklady k částečné opravě (vyčištění, přespárování).
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Obklady vydezinfikovat, vyčistit, případně přespárovat	
Stav malby:	nutné oškrábání starých maleb, případně stop po zatečení, drobné opravy nerovností, tmelení a následně výmalba.
Vytápění místnosti:	bez topidla.
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.

KVB96 Kontrola volného bytu

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 zachovat - opravit a natřít	
Stav oken:	místnost bez oken.
Odvětrání:	bez větrání, bude provedeno nucené odvětrání.
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
Do koupelny doplnit elektrický otopný koupelnový žebřík.	
3 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	003
Účel místnosti	Kuchyň
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dlažba.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	drobné závady (sjednocení a doplnění lišt), lze ponechat, pouze provést kompletní vyčištění.
Další požadavky na opravu podlah:	
Dezinfekce, oprava spárovací hmoty	
Stav stropu (omítky, podhledy):	pouze drobné opravy, lokální zapravení do 5%.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 30%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	obklady v místnosti odstranit bez náhrady, nově zde nebudou.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Stav malby:	nutné oškrábání starých maleb, případně stop po zatečení, drobné opravy nerovností, tmelení a následně výmalba.
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 zachovat - opravit a natřít	
Stav oken:	nevyhovující, zhotovitel provede kompletní repasi.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
V případě nefunkčnosti el. přímotopu pod oknem - dodat nový	
4 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	004

KVB96 Kontrola volného bytu

Účel místnosti	Pokoj
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	plovoucí podlaha - lamino.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	drobné závady (sjednocení a doplnění lišt), lze ponechat, pouze provést kompletní vyčištění.
Další požadavky na opravu podlah:	
Dezinfekce podlahy a kompletní vyčištění.	
Stav stropu (omítky, podhledy):	pouze drobné opravy, lokální zapravení do 5%.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 30%.
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:	nutné oškrábání starých maleb, případně stop po zatečení, drobné opravy nerovností, tmelení a následně výmalba.
Vytápění místnosti:	lokální plynové (vafky).
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 zachovat - opravit a natřít	
Stav oken:	nevyhovující, zhotovitel provede kompletní repasi.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	

Rozbité zasklení u jednoho okna - nutné přesklení. Plynový přímotop nahradit el. přímotopem.

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.
------------------	---------------------------------

V bytě nebyly nalezeny žádné projevy vlhkosti. Při realizaci oprav a mokrych 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

KVB96 Kontrola volného bytu

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 šuku. Je požadována rovinnost dle obchodních podmínek.

Popis provedení SDK podhledu:	NE SKD 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:

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 šuku ve 100% plochy dané místnosti, aby se docílilo jednotné ucelené plochy. Nové šuky 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 navrhout 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 zařízení 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.

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 zárážky dveří nebo nárazníky na kliky. U keramické dlažby a vinylové podlahy z dílců navrhout 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 provedena 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:	dlažba na stávající skladbu podlahy.
--	--------------------------------------

Položení nové dlažby na stávající podklad předpokládá výměnu za stávající poškozenou dlažbu, kterou bude nutné odstranit. Po odstranění předchozích vrstev se provede vyspravení a vyrovnání podkladu pro lepení nové vrstvy obkladů.

Nová keramická podlahová krytina o min. rozměrech 30cm x 30cm (popř. 40cm x 40cm a větší) a min. tl. 8 mm – protiskluznost R9, ořezuvzdornost PEI 3. V koupelně a na WC doplnit hydroizolaci podlahy. Dekor dlažby vybere objednatel dle předložených vzorků. Zhotovitel musí počítat s takovou cenovou

KVB96 Kontrola volného bytu

relací, aby mohl objednateli nabídnout výběr min. 10 různých dekorů (za dekor se nepovažuje jiná barva stejného dekoru).

Další požadavky na opravu podlah:

Stávající dlažba bude zachována - nebude se pokládat nová dlažba na stávající skladbu podlahy. Stávající podlahy budou vydezinfikovány.

Plynoinstalace

Stav plynoinstalace v bytě:

Rozvod plynu v bytě veden, ale bude zrušen.

Plynoměrová skříň:

Vyhovující.

Další požadavky k řešení plynoinstalace.

Rozvody plynu budou v bytě zrušeny a plyn bude zaslepen.

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). 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:

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 zůstane. 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:

V koupelně budou vyměněny všechny stávající zařizovací za nové stejného typu. Včetně kotle.

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:

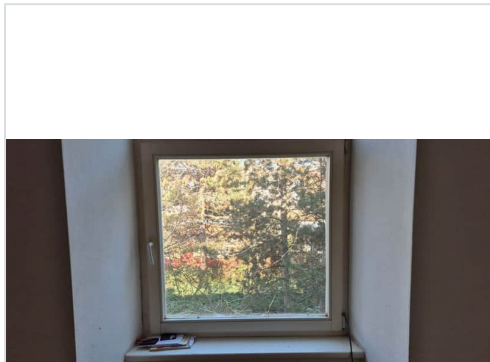
KVB96 Kontrola volného bytu

Popis opravy oken:	nevyhovující zhotovitel provede částečnou repasi.
--------------------	---

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

Další požadavky na částečnou repasi (upřesnění dotčených částí):

Jedno okno je vysklené, bude nutné jej přesklít. U oken chybí kličky.



1 - 24. úno 2025, 11:47

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 památek.

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 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 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	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.

Plánovaná dispozice bytu

Požadovaný budoucí stav po opravě bytu.

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

Ostatní požadavky na opravu bytu:

KVB96 Kontrola volného 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:	kotel., 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:	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 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 být 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.	
Dalux Field	Vytištěno 25. bře 2025, 08:32 Martin Štěrba

KVB96 Kontrola volného 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_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, 08:30

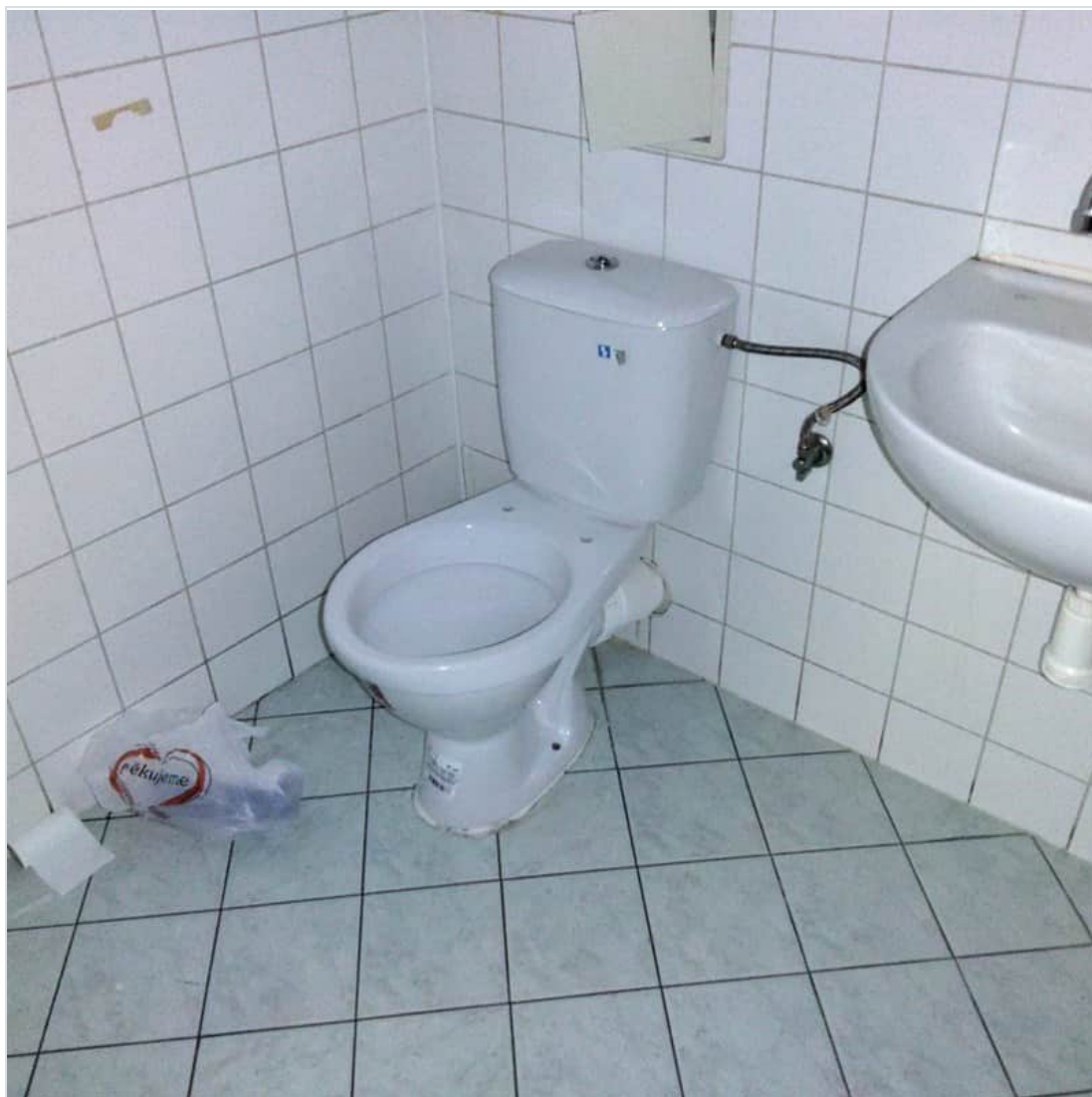
Budoucí cenová kategorie bytu po opravě:	I. cenová kategorie (nejnižší)
Stav schvalování dokumentu:	Schváleno
Poznámky:	
Částečná oprava bytu	
Odhad nákladů na opravy	
Odhad vychází z průměrných cen obdobných oprav bytů v minulosti.	
Odhadovaná hodnota oprav:	250 000
Požadovaná lhůta na opravu bytu (v týdnech):	16
Orientační užitná plocha:	60



1 - 24. úno 2025, 11:52



2 - 24. úno 2025, 11:52



3 - 24. úno 2025, 11:53



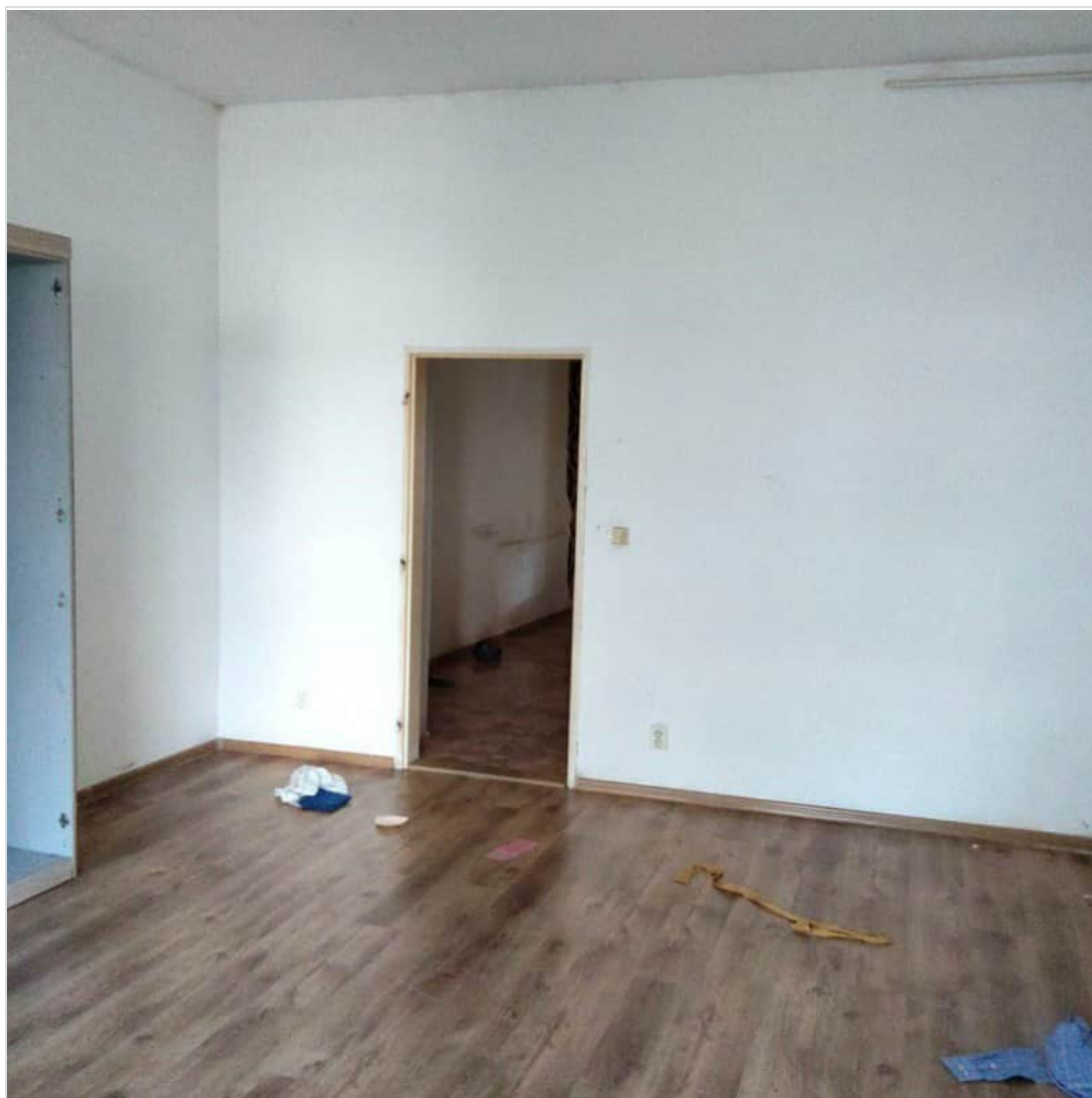
4 - 24. úno 2025, 11:53



5 - 24. úno 2025, 11:53



6 - 24. úno 2025, 11:54



7 - 24. úno 2025, 11:54



1 - 25. úno 2025, 11:17



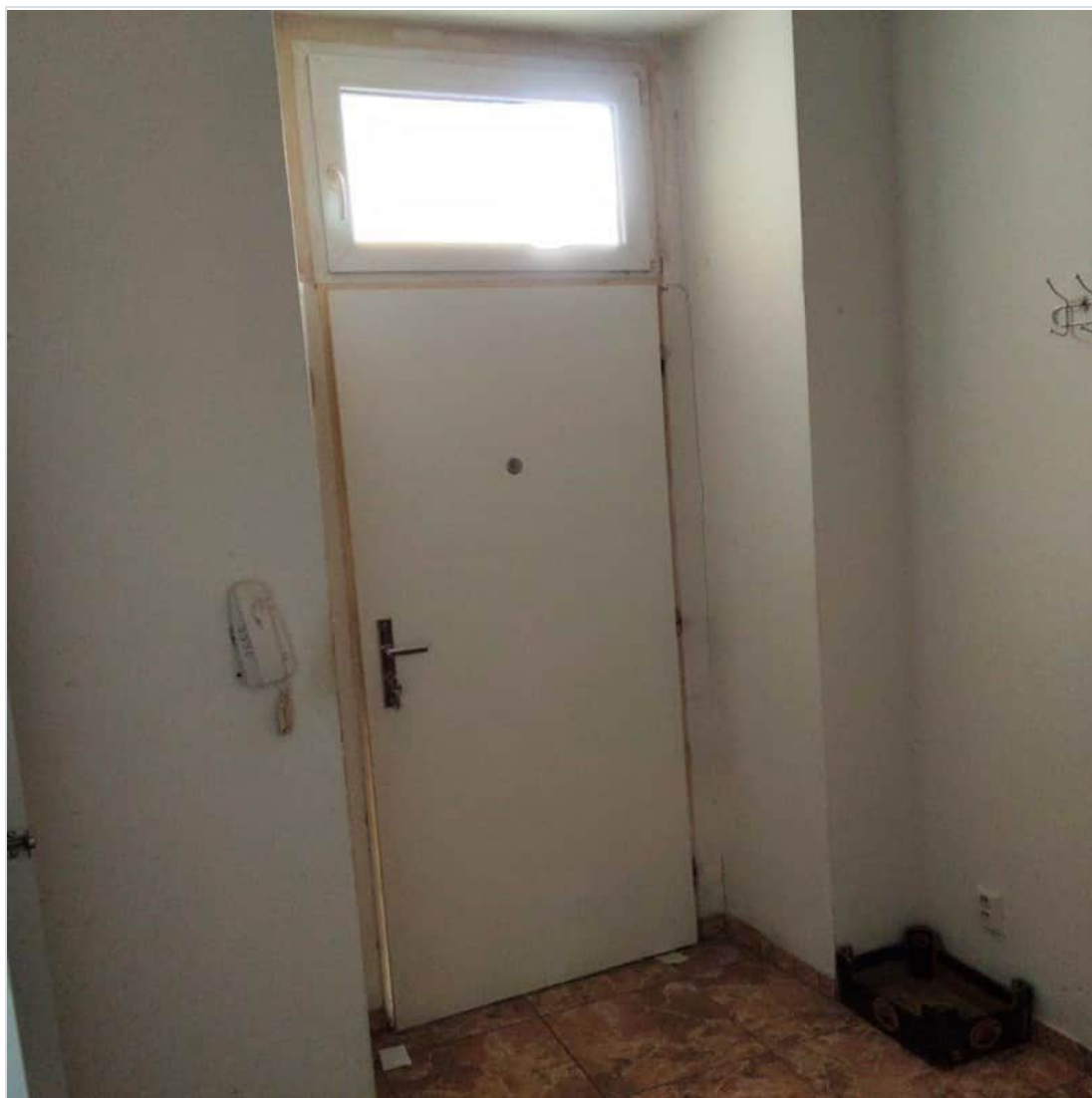
2 - 25. úno 2025, 11:18



3 - 25. úno 2025, 11:18



4 - 25. úno 2025, 11:19



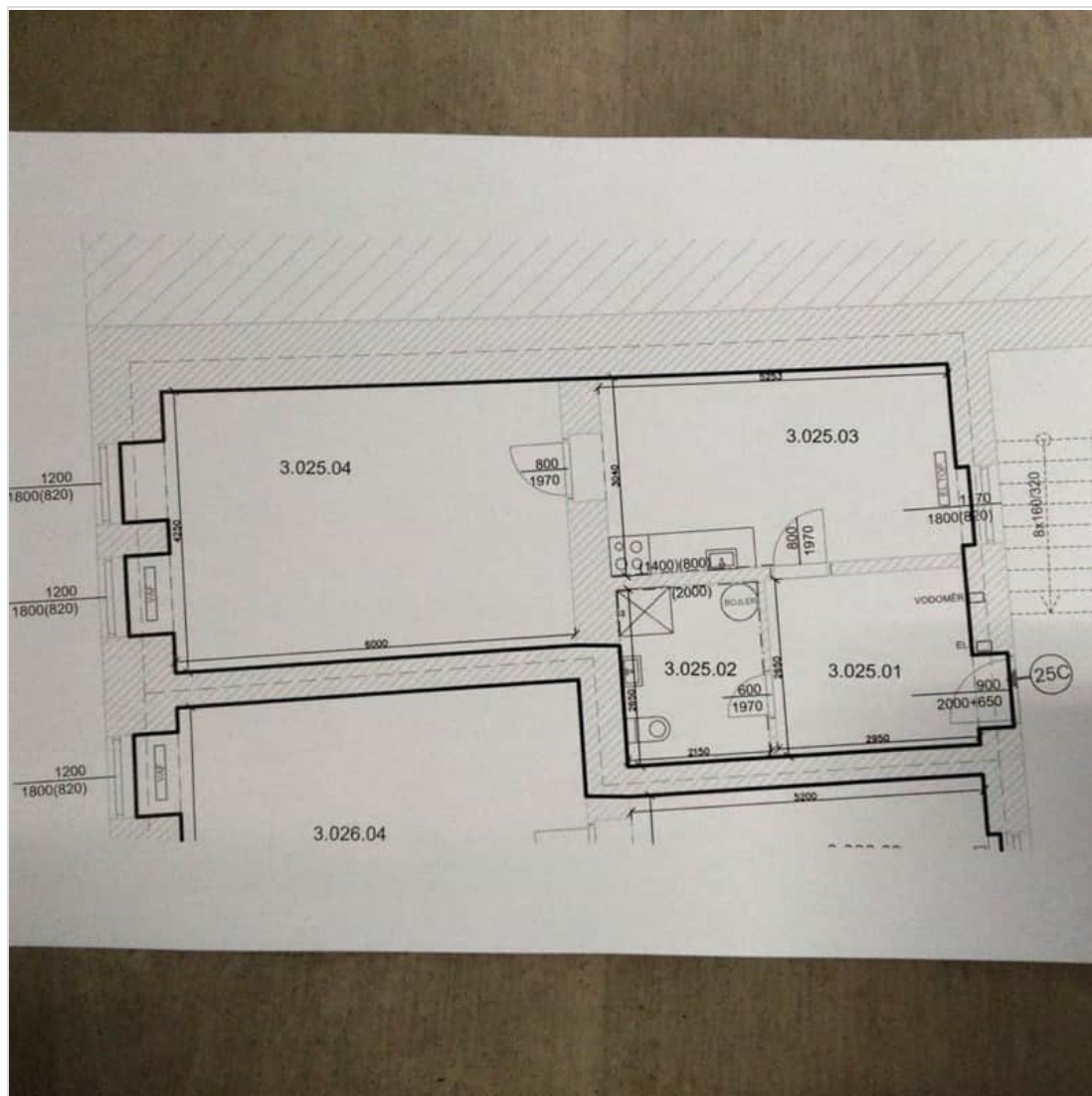
1 - 24. úno 2025, 11:55



2 - 24. úno 2025, 11:57



3 - 24. úno 2025, 11:57



1 - 3. bře 2025, 10:06



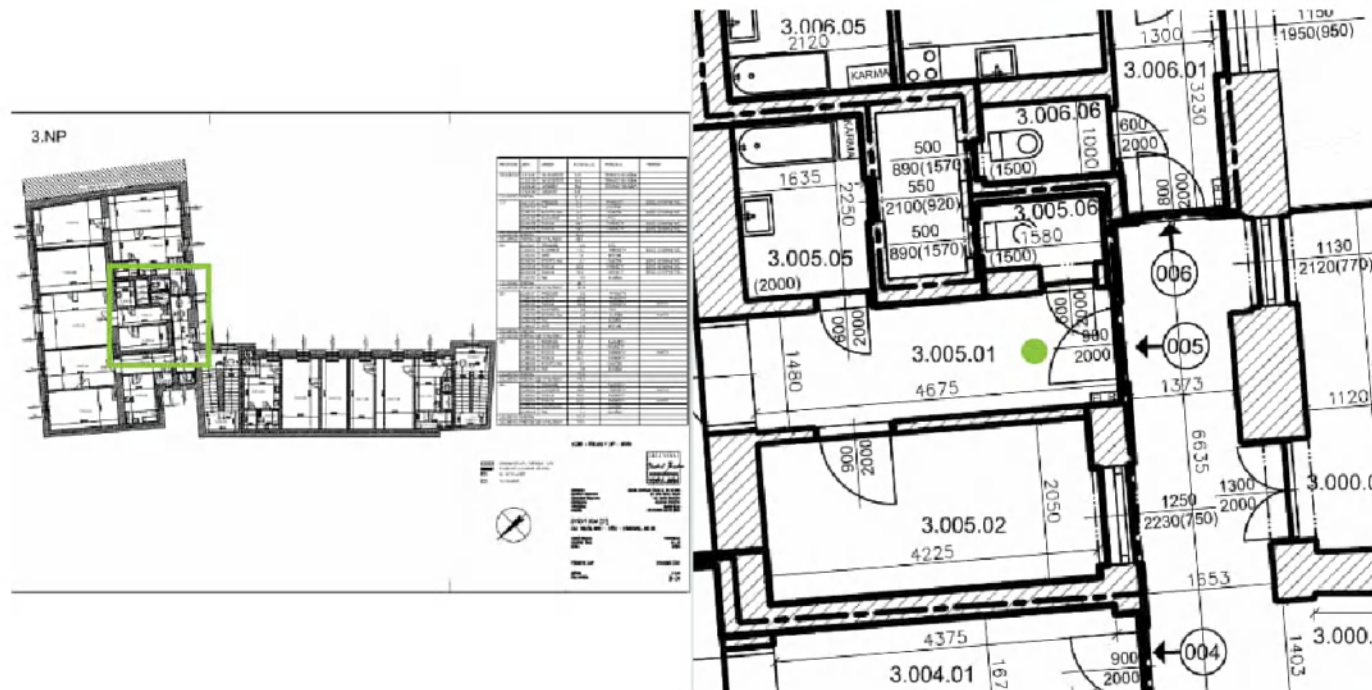
1 - 24. úno 2025, 11:47

Dalux Field

Vytištěno 25. bře 2025, 08:32
Martin Štěrba

KVB175 Kontrola volného bytu

Projekt	Brno-Střed_SANDBOX	Pracovní balíček	Kontrola volného bytu - Čadová
Č. projektu	001	Hold point	Finální kontrola
Budova	Cejl 28	Vytvořil uživatel	Martin Štěrba
Výkres	D-04-PŮDORYS 3NP (Verze 1)	Vytvořeno	14. kvě 2025, 12:07
		Upravil uživatel	Martin Štěrba
		Upraveno	6. čvn 2025, 10:23
		Stav	Dokončeno



Identifikace volného bytu a pověření osoby ke kontrole

Schválil: Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 14. kvě 2025, 12:07

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	14-05-2025
Adresa domu	
Cejl 28	
Číslo volného bytu	
5	
Pracovník pověřený fyzickou kontrolou bytu	(OISBD_Brno-střed)
Rozsah možné cenové kategorie pro daný objekt:	1. - 3. cenová kategorie

Fyzická kontrola technického stavu

Schválil: Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 21. kvě 2025, 14:18

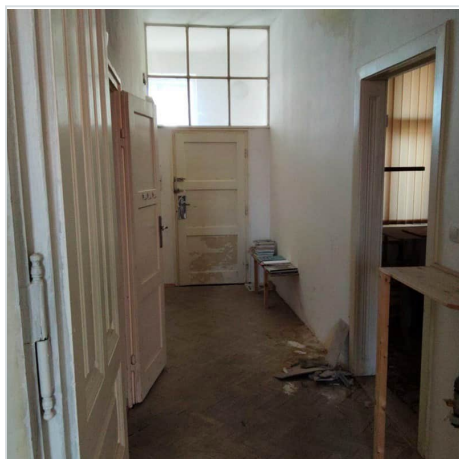
Obecné informace o domě ve kterém se byt nachází.

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

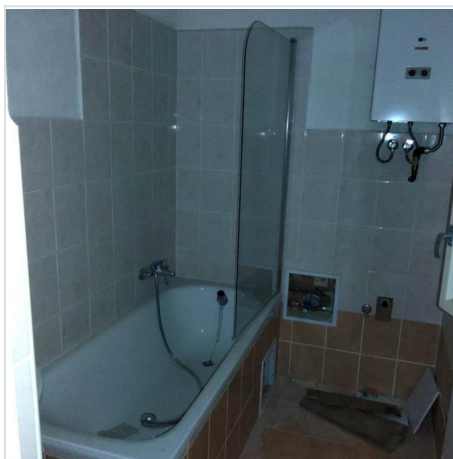
Odkaz na virtuální prohlídku (pokud je dostupný):

Foto stávajícího stavu

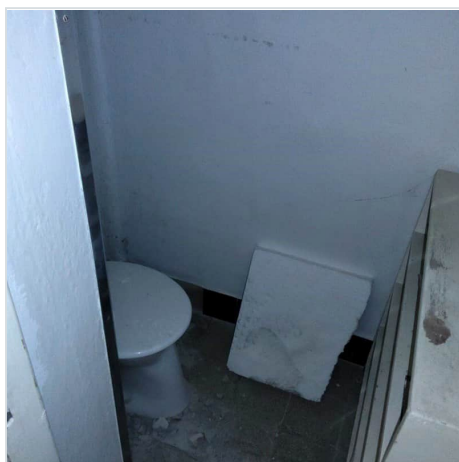
KVB175 Kontrola volného bytu



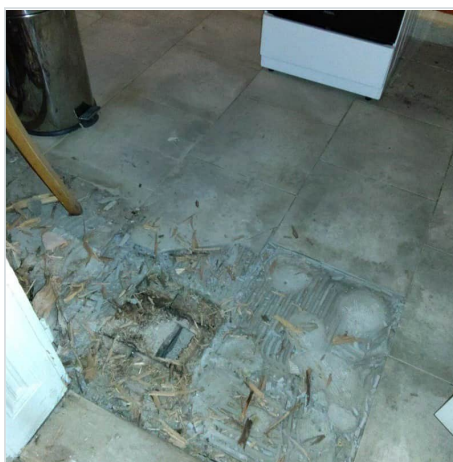
1 - 14. kvě 2025, 12:59



2 - 14. kvě 2025, 12:59



3 - 14. kvě 2025, 12:59



4 - 14. kvě 2025, 13:00



5 - 14. kvě 2025, 13:00



6 - 14. kvě 2025, 13:00

KVB175 Kontrola volného bytu



7 - 14. kvě 2025, 13:00



8 - 14. kvě 2025, 13:01



9 - 14. kvě 2025, 13:01

Parkovací stání pro stavbu:

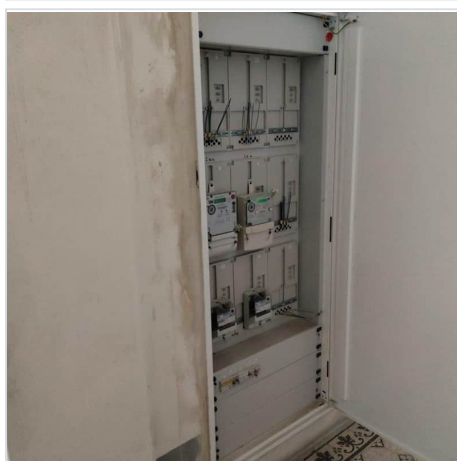
Parkování ve dvoře domu.

Trakt domu, ve kterém je umístěn byt:

uliční trakt.

Stav elektroměrových rozvaděčů ve společných prostorech domu:

jsou zánovní.



1 - 14. kvě 2025, 13:07

Výtah v domě (k bytu):

NE

Podlaží ve kterém se nachází byt:

3.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.

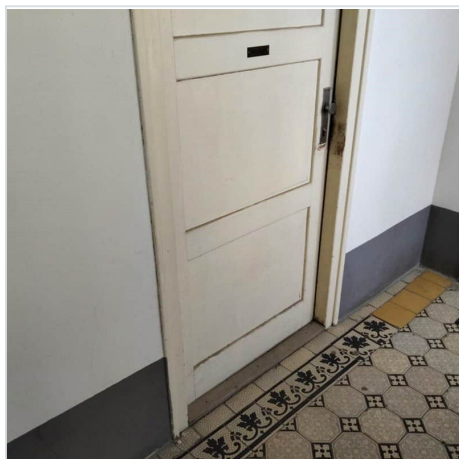
Zanedbané.

Technický stav vstupu do bytu:

Vstup do bytu:

původní dveře k výměně

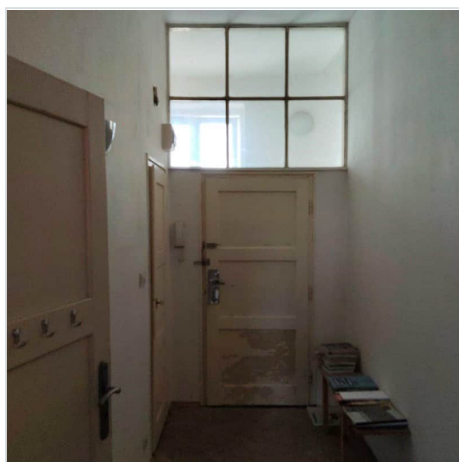
KVB175 Kontrola volného bytu



1 - 14. kvě 2025, 13:05



2 - 14. kvě 2025, 13:05



3 - 14. kvě 2025, 13:05

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

Je v domě nastavený standard dveří?

NE, nově jej definujeme.

U nových dveří 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). Kování koule/klika s v kovovém nerezovém provedení (brošená nerez).

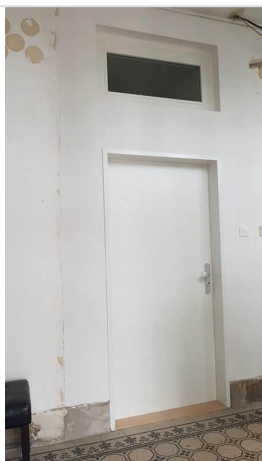
Změna velikosti dveří:

ANO (popis v komentáři).

Další požadavky:

Vstupní dveře budou mít nový rozměr 900/1970 mm. Nad vstupními dveřmi je stávající světlík, který bude demontován a místo něj bude nade dveřmi umístěno nové menší fixní okno-izolační dvojsklo EI 30, matné, rozměr min. 900/600 mm, barva rámu bílá (stejná jako vstupní dveře) - viz foto.

KVB175 Kontrola volného bytu



1

Zárubně vstupních dveří:	vyměnit za nové.
--------------------------	------------------

Původní zárubně budou odstraněny budou nahrazeny novými dle specifikace níže.

Specifikace nových zárubní:	ocelová protipožární zárubeň s drážkou na těsnění.
-----------------------------	--

Doplnění informací ke specifikaci nových zárubní:

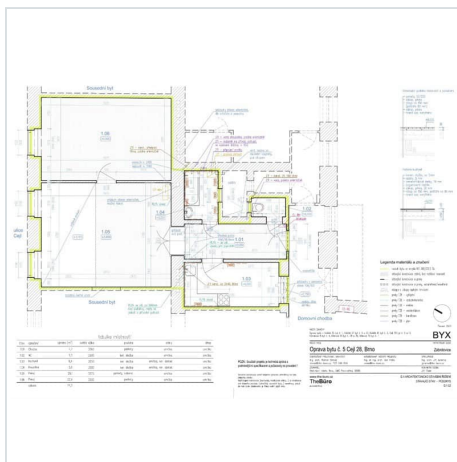
Další požadavky na budoucí stav dveří:

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

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

Číslo místnosti	001
-----------------	-----

Účel místnosti	Chodba
----------------	--------

Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dřevěné vlasy.
-------------------------------	----------------

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:	
-----------------------------------	--

Stav stropu (omítky, podhledy):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
---------------------------------	---

Další požadavky na opravu stropů:	
-----------------------------------	--

Stav omítek stěn:	nevyhovující omítky k celkové opravě ze 100%.
-------------------	---

Další požadavky na opravu omítek stěn:	
--	--

Stav obkladů stěn:	obklady v místnosti nejsou a nebudou se řízovat.
--------------------	--

KVB175 Kontrola volného bytu

Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
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	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	nevyhovující, zhotovitel provede výměnu za nová okna.
Odvětrání:	bez větrání, bude ponechán tento stav.
Další požadavky k větrání:	
Stav vlhkosti v místnosti:	stopy po zatečení, již suché.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
Okno nad vstupními dveřmi - zrušit, nové - popis viz výše v kapitole vstupní dveře	
2 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	002
Účel místnosti	WC
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	beton.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nevyhovující nášlapná vrstva určená k výměně - nová bude celá skladba podlahy nášlapná vrstva bude z dlažby.
Další požadavky na opravu podlah:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	nevyhovující omítky k celkové opravě ze 100%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	obklady v místnosti nejsou a budou zde provedeny nově v rámci úpravy dispozic.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
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	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Nový rozměr dveří 700/1870 mm	
Stav oken:	vybourat, otvor zazdít a zaparavit.
Odvětrání:	oknem, bude nahrazeno nuceným odvětráním.
Další požadavky k větrání:	
Okno do světlíku bude zazděno.	
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	

KVB175 Kontrola volného bytu

Na WC bude do rohu místnosti doplněno umývatko.

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

Číslo místnosti	003
Účel místnosti	Kuchyň
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dlažba.
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):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	nevyhovující omítky k celkové opravě ze 100%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	obklady v místnosti odstranit bez náhrady, nově zde nebudou.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
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	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Dveře budou posuvné po stěně, rozměr 900/1970	
Stav oken:	nevyhovující, zhotovitel provede výměnu za nová okna.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Další požadavky k větrání:	
Stav vlhkosti v místnosti:	stopy po zatečení, již suché.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
Pod oknem je stávající skříňka - odstranit, zdivo pod oknem dozdít. Ze strany společné chodby - nová skříň pro plynoměr dle platné legislativy. Nové okno bude mít nový rozměr - šířka jak stávající (1250 mm), výška asi 900 - 1000 mm, horní líc okna dle stávajícího otvoru - v jedné linii s oknem nad vstupními dveřmi. Spodní linie ve výšce vstupních dveří. Přesné rozměry budou určeny na. Nové okno bude otvíravé výklopné - pákové ovládání, izolační dvojsklo EI 30, matné	

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

Číslo místnosti	004
Účel místnosti	Koupelna
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dlažba.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nevyhovující nášlapná vrstva určená k výměně - nová bude celá skladba podlahy nášlapná vrstva bude z dlažby.
Další požadavky na opravu podlah:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	nevyhovující omítky k celkové opravě ze 100%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	nevyhovující obklady k celkové výměně, dle nových požadavků.

KVB175 Kontrola volného bytu

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	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Nový rozměr dveří 700/1870 mm.	
Stav oken:	vybourat, otvor zazdít a zapavit, přidat nucené odvětrání.
Odvětrání:	oknem, bude nahrazeno nuceným odvětráním.
Další požadavky k větrání:	
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
Lokální topidlo odstranit.	
5 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	005
Účel místnosti	Pokoj
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dřevěné vlysy.
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):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	nevyhovující omítky k celkové opravě ze 100%.
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:	po celkové opravě omítek provést novou výmalbu.
Vytápění místnosti:	lokální plynové (vafky).
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.
Stav zásuvek a vypínačů	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Dveře budou mít nový rozměr 800/1970, původní otvor bude zmenšen a vymezen překladem nade dveřmi a dozděn.	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Další požadavky k větrání:	
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	

KVB175 Kontrola volného bytu

Částečně je na podlaze pódium, které je nutné odstranit.

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

Číslo místnosti	006
Účel místnosti	Pokoj
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dřevěné vlysy.
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):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	nevyhovující omítky k celkové opravě ze 100%.
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:	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	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Dveře nemají standardní rozměr - upravit otvor pro rozměr dveří 800/1970 mm	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Další požadavky k větrání:	
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	

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:	stopy po zatečení, již suché., v bytě nejsou projevy vlhkosti.
------------------	--

V bytě nebyly nalezeny žádné projevy vlhkosti. Při realizaci oprav a mokrych 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.

V případě zaschlých stop po zatečení musí zhotovitel prověřit zda byla příčina zatečení skutečně odstraněna. V případě, že v bytě byly nalezeny mokré/vlhké stopy po zatékání musí zhotovitel zjistit příčinu zatékání a ve spolupráci s objednatelem zajistit odstranění příčiny, před tím, než budou prováděny další opravy v dotčené místnosti.

Stropy - omítky a podhledy

KVB175 Kontrola volného bytu

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 štuku. Je požadována rovinnost dle obchodních podmínek.

Popis provedení SDK podhledu:	ANO SDK bude v bytě prováděn ve všech místnostech.
--------------------------------------	--

V případě, kdy je stávající podhled stropu odstraňován a následně nahrazen nebo stávající strop doplněn o sádkartonový (SDK) podhled bude postupováno následovně:
V případě, že bude SDK zřizován ve všech nebo navazujících místnostech bude sjednocena jejich výška (konečná výška bude stanovena po dohodě s objednatelem). U stropů vyšších než 2,9m je nutné již uvažovat o variantě zavěšeného SDK podhledu.
Vždy bude použit ucelený systém od výrobce, kterého zvolí zhotovitel. Bez souhlasu TDS není možné systémy kombinovat.
SDK podhled bude po celém obvodu ukotven do stěn, profily budou od stěny odděleny akustickou páskou. SDK bude ve skladbě vždy doplněn o parozábranu a u konstrukcí, kde jsou tepelné mosty nebo konstrukce oddělující místnosti od nevytápěných prostor(střecha, půda, terasa, průjezd, sklep aj.) budou doplněny o tepelnou izolaci z minerální vaty v tl. min. 180mm.
V běžném použití budou použity SDK desky tl. 12,5mm bez zvýšených požadavků na požární bezpečnost či odolnost proti vlhkosti.
V koupelně a v kuchyni budou vždy použity desky se zvýšenou odolností proti vlhkosti.

V případě, že bude SDK podhled umístěn tam, kde jsou viditelné nosné prvky konstrukce stropu (bez původního záklopu), budou použity desky se zvýšenou požární odolností.

Spáry budou tmeleny a bude vždy použita výztužná páska dle požadavků výrobce použitého systému. Do spár mezi podhledem a okolními stěnami se nalepí samolepicí kluzná páska a následně se spára vyplní tmelem dle požadavků dodavatele systému.
SDK podhled bude doplněn o nutné revizní otvory.
Finální provedení bude přebroušeno a nanesen penetrační nátěr pro přípravu malby.

Další doplňující požadavky na SDK:	
Rozsah SDK podhledu:	celý byt bude mít nový SDK podhled.
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 štuku 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).

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 kladěčský výkres bude schválen investorem, zhotovitel za tímto účelem zajistí vizualizaci koupelny vč. rozmístění zařízení 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.
--	---

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

KVB175 Kontrola volného bytu

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 stropu. 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 + dlažba, 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:	plovoucí vinylové podlaha s integrovanou akustickou podložkou (click).
--------------	--

Nová keramická podlahová krytina o min. rozměrech 30cm x 30cm (popř. 40cm x 40cm, 30x40, a větší) a min. tl. 8 mm – protiskluznost R9, ořezuvzdornost PEI 3. V koupelně a na WC doplnit hydroizolaci podlahy. Dekor dlažby vybere objednatel dle předložených vzorků. Zhotovitel musí počítat s takovou cenovou relací, aby mohl objednateli nabídnout výběr min. 10 různých dekorů (za dekor se nepovažuje jiná barva stejného dekoru).

Další požadavky:	
Plynoinstalace	
Stav plynoinstalace v bytě:	Rozvody nevyhovující, nutná kompletní výměna.

Rozvod plynu bude proveden kompletně nově. Materiál trubek bude měď. Rozvody budou zasekané ve stěnách, pokud nebude s objednatelem dohodnuto jinak. Zhotovitel zajistí projektovou dokumentaci a revizní zprávu nového rozvodu.

Plynoměrová skříň:	Umístěná v bytě, přemístit do chodby.
--------------------	---------------------------------------

V případě přemístění plynoměrové skříně, zhotovitel zajistí projektovou dokumentaci, schválenou distributorem plynové soustavy. Dále revizní zprávu. Poloha umístění skříně bude předem odsouhlasena s objednatelem.

Další požadavky k řešení plynoinstalace.	
Plynoměr je umístěn v bytě v chodbě. Požadujeme přemístit plynoměr do prostor společných chodeb, konkrétně pod okno z kuchyně .	

Popis opravy elektroinstalace:

Rozsah opravy elektroinstalace (silnoproud):	nutná kompletní oprava elektroinstalace.
--	--

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

KVB175 Kontrola volného bytu

Chodba nad 20 m² 3x dvojjásuvka

Koupelna – ... 1x dvojjásuvka, 1x dvojjásuvka pro pračku a sušičku, 1x dvojpřepínač 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 elektrinou:

NE

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). Provést 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 bude zřízeno nové Plynové etážové vytápění pro byt.

Byt bude vytápěn novým plynovým kotlem se zásobníkem TUV a z něj zřízen nový rozvod topné soustavy pro celý byt. Zhotovitel zajistí odborný výpočet potřebného výkonu zdroje tepla a výkonu jednotlivých těles a jejich optimální rozmístění.

Výpočet bude předložen TDS ke schválení.

Otopná tělesa: Budou osazeny nové deskové radiátory. V koupelně bude osazen koupelnový žebřík s elektrickou vložkou pro přitápění.

Kotel včetně zásobníku bude umístěn v technické místnosti nebo výklenku. V případě, že to nepůjde jinak bude umístěn v koupelně – z estetického hlediska bude opatřen uschovaný do skříně v truhlářském vlhkosti odolném provedení se zajištěním přísunu dostatečného množství vzduchu.

Rozvody budou zasekány do stěn, pokud nebude dohodnuto jinak.

Zhotovitel zajistí vyložkování komínu. V případě, že bude nutné komín zřídit nový nebo starý frézovat, bude tuto přípravu zajišťovat objednatel.

Popis umístění kotle:

Kotel bude umístěn v koupelně vedle sprchového koutu. Kotel bude zakapotován - nejlépe budou použity dveře jako truhlářský výrobek a budou licovat se sprchovým koutem v koupelně.

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 zůstane. Vodoměr je v případě potřeby možné demontovat a opětovně namontovat na jiné místo (nový jednotný přívod pro byt). Prostor pro vodoměr 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 staré nebo jen částečně opravené, budou tedy kompletně odstraněny a provedeny nově.

Budou vybourány stávající zařízení a kompletně vyměněny všechny rozvody odpadů a vody, včetně stoupaček v bytě na výšku celého podlaží. Bude použito potrubí se sníženou hlučností. Stoupační potrubí budou napojena v podlaze a stropní konstrukci tak, aby nebylo nutné při budoucích opravách ostatních bytů zasahovat do těchto opravených bytů. V koupelně (případně v technické místnosti) zřízen vývod pro připojení pračky a v kuchyni vývod pro připojení myčky (rohový ventil na studené vodě + podomítkový sifon). Veškeré rozvody budou vedeny ve zdi.

Vývody u kuchyňské linky musí být zpřístupněny (nejlépe pod dřezem, popř. za šuplíkem – nesmí být za spotřebiči).

KVB175 Kontrola volného bytu

Osazení zařízení předem bude provedeno dle technických listů výrobce a platných norem. Zařizovací předměty v koupelně – sprchový kout velikosti min. 800x800 mm se sprchovým žlabem (pokud nebude níže popsáno jiné požadované řešení), skleněná zástěna, dveře otvíravé dovnitř. Umyvadlo šířky 60cm dle prostorových možností a dle výběru investora, s odpadním sifonem – dekor chrom (ne hadicí), stojánkovou pákovou baterií a ovládáním odtoku. U sprchového koutu osadit vanovou baterii se sprchovým setem. Všechny baterie musí být osazeny úspornými perlátory včetně úsporné sprchové hlavice. U sprchy nástěnnou baterii se sprchovou posuvnou tyčí pro uchycení sprchy (tyč umístit pro pohodlné sprchování osob až do výšky 190cm). Osadit koupelnový žebřík s topnou patronou a zřídit větrání s časovým doběhem.

Zařizovací předměty na WC – Bude osazeno nové závěsné WC (např. Geberit) a zřízeno nucené větrání s časovým doběhem.

Nad umyvadlo bude nalepeno na obklad zrcadlo 50x80cm se skříňkou.

Design zařizovacích předmětů dle výběru investora. Zhotovitel předloží výběr min. 5 designových řešení. Provedení – keramika bílá, sifony a baterie – chrom.

Odvětrání bude zajištěno nuceně pomocí ventilátoru s doběhem.

Zhotovitel nechá na své náklady vypracovat zpracování vizualizace návrhu nového dispozičního uspořádání koupelny s ohledem na umístění všech zařizovacích předmětů, a to včetně kladečského plánu obkladů a dlažeb. Dispozice musí být před zahájením realizace schválena TDS.

Popis řešení sprchového koutu:

Sprchový kout bude zděný, min. rozměr 900x900 mm, skleněné otvíravé dvoukřídlé dveře otevíravé dovnitř.

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:

nutná oprava stávajícího stropu ze 100%.

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:

bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění., nevyhovující, zhotovitel provede výměnu za nová okna., vybourání, zazdění otvoru a zapravení.

Okna bez větších závad budou důkladně zkontrolována, očištěna, seřizeno kování, doplněno chybějící těsnění. Současně vyčištěni parapetů a přetmelení všech spár.

Další požadavky:

Stávající okna určená k výměně za nová, budou odstraněna a odpad vytrženo a zlikvidován. Bude připraven nový otvor (provedena potřebné zednické úpravy, které zajistí čistý rovný otvor pro přesné zaměření rozměrů nových oken.

Další požadavky na nová okna:

Nové okno nad vstupními dveřmi - viz výše kapitola vstupní dveře. Nové okno z kuchyně do společné chodby - viz kapitola výše - kuchyň.

Pokud dochází k odstranění okna a jeho zazdění, bude otvor po vybourání okna doplněn zdivem s lehkých plynosilikátových tvárnic. Napojení na stávající zdivo bude provedeno provázáním nebo kotvením. Nové omítky budou napojeny na stávající popř. budou nové omítky v celé ploše dle ostatních požadavků na opravy omítek. Vždy však bude styk nového a starého zdiva vyztužen tkaninou, aby se zabránilo praskání spojů různých materiálů.

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 památek.

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 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 – 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

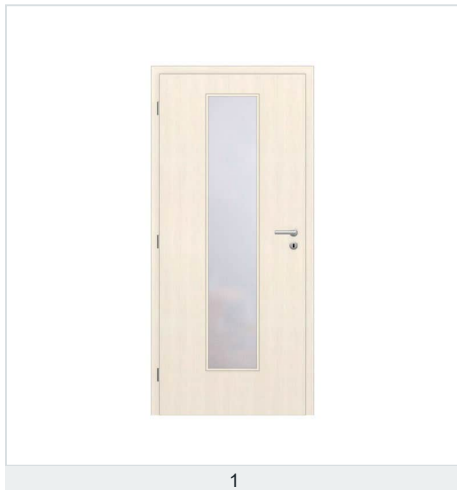
700/1970, 800/1970, 900/1970

KVB175 Kontrola volného bytu

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

Jiné požadavky na dveře:

Požadované prosklení dveří - viz foto



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

2+1

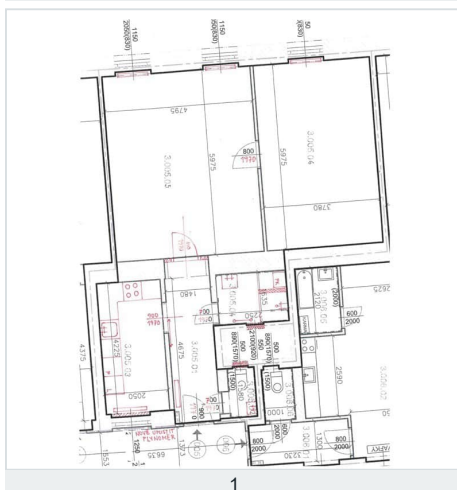
Jiný typ dispozice.

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.

Dalux Field

Vytištěno 6. čvn 2025, 10:23
Martin Štěrba

KVB175 Kontrola volného bytu

Požadavky na demontáže vybavení:	
Další vybavení bytu po opravě:	Dodat kryt pro kotel (opláštění, skříň), Dodat skříňku pod umyvadlo do koupelny.
Skříňka pod umyvadlo bude v provedení bílé barvy případně v dekoru dřeva, určená do koupelen pod umyvadlo s povrchovou úpravou odolnou zvýšené vlhkosti. Bude mít min. 1 plno výsuvnou zásuvku.	
Další popis:	
Z estetických důvodů je nutné kotel, boiler případně celou sestavu zakrytovat. Tedy buď do skříně na míru nebo oddělení sádkartonovou příčkou a dveřmi.	
Další popis:	
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 prostoru, 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 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 materiálů 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), legenda

KVB175 Kontrola volného bytu

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_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

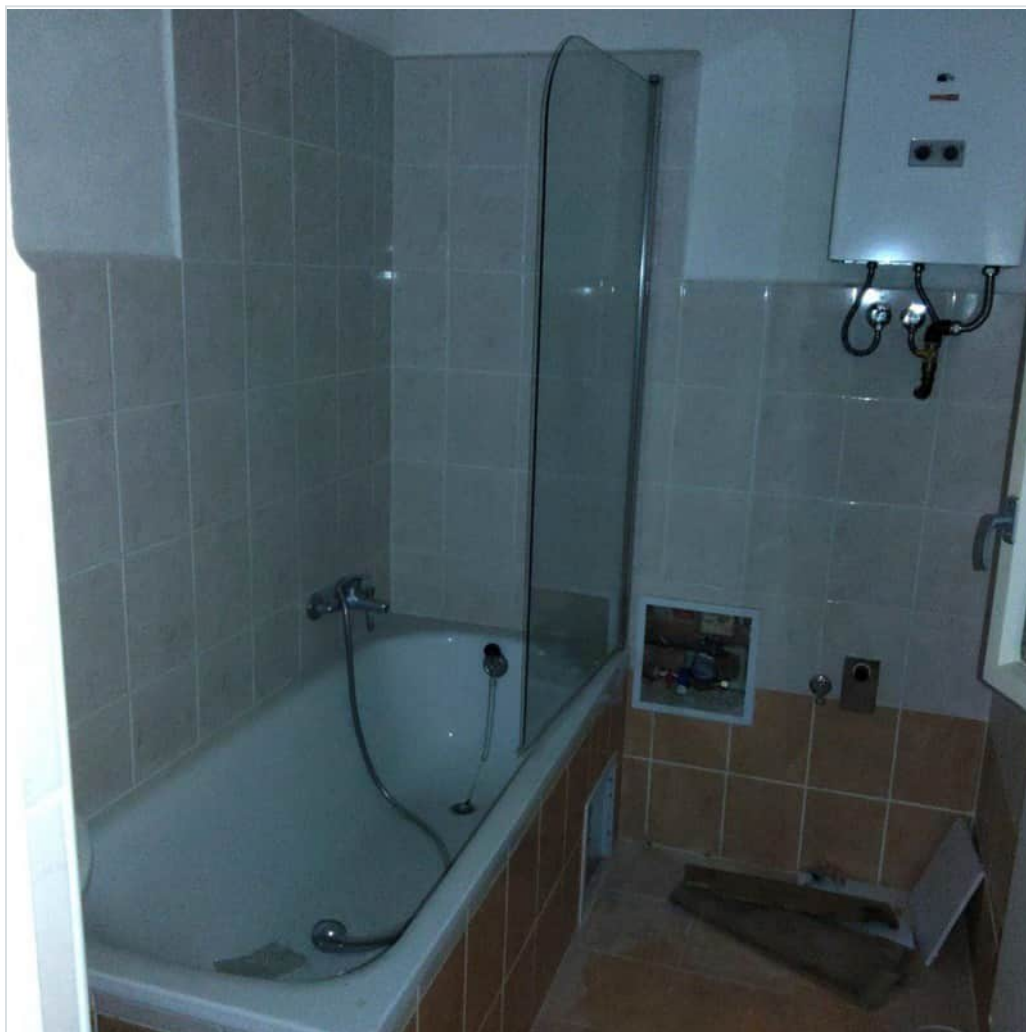
Finální kontrola

Schválil: Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 6. čvn 2025, 10:23

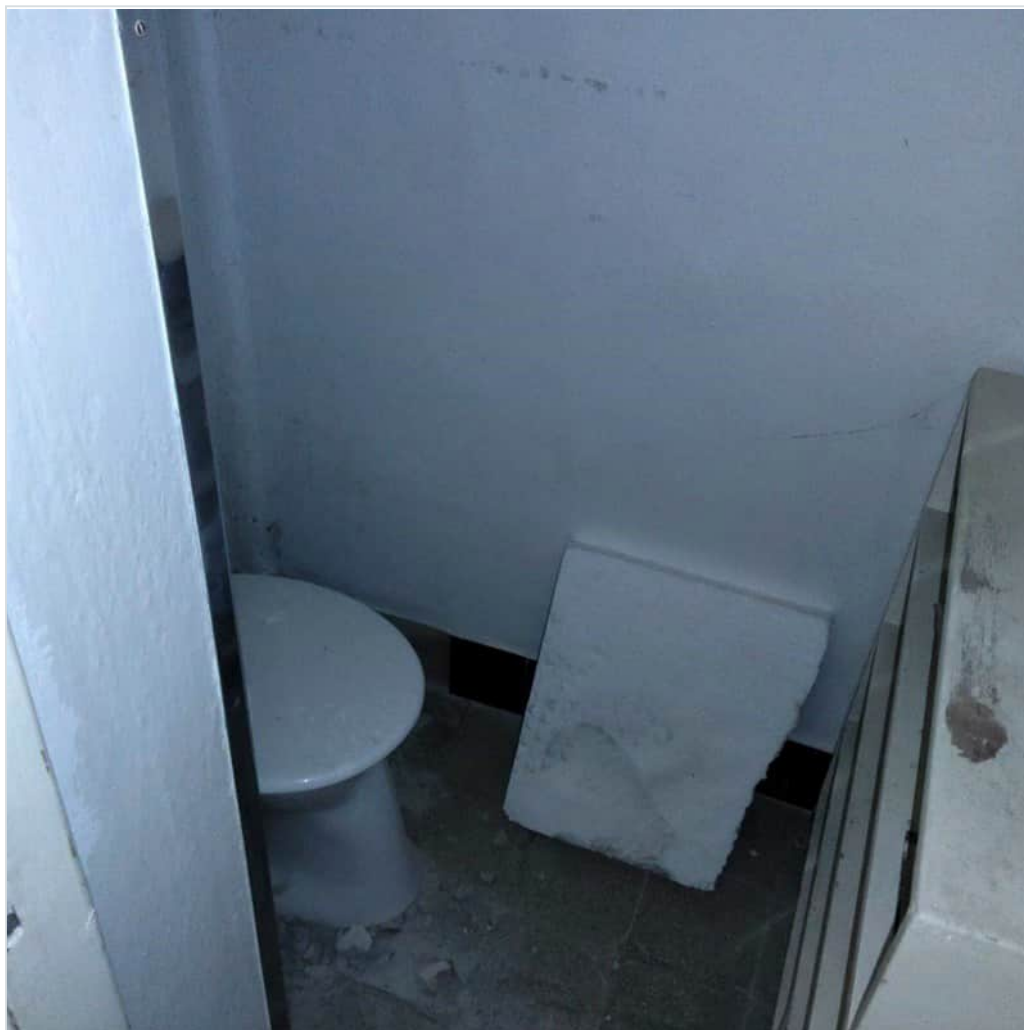
Budoucí cenová kategorie bytu po opravě:	II. cenová kategorie
Stav schvalování dokumentu:	Schváleno
Poznámky:	
V případě prokazatelně včasného objednání obložkových zárubní a dveří lze u tohoto prvku akceptovat nedodání v termínu jako drobnou vadu a nedodělek.	
Odhad nákladů na opravy	
Odhad vychází z průměrných cen obdobných oprav bytů v minulosti.	
Odhadovaná hodnota oprav:	814 000
Požadovaná lhůta na opravu bytu (v týdnech):	14
Orientační užitná plocha:	74



1 - 14. kvě 2025, 12:59



2 - 14. kvě 2025, 12:59



3 - 14. kvě 2025, 12:59



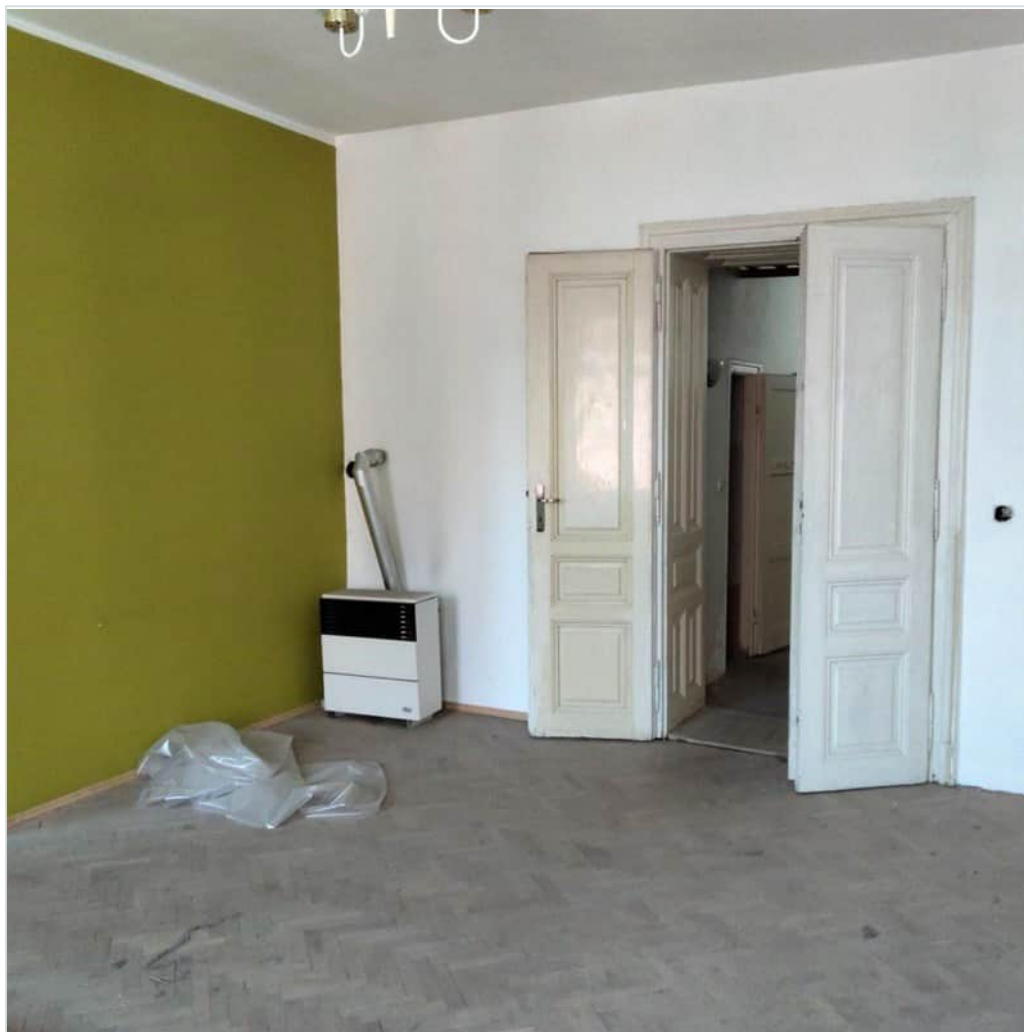
4 - 14. kvě 2025, 13:00



5 - 14. kvě 2025, 13:00



6 - 14. kvě 2025, 13:00



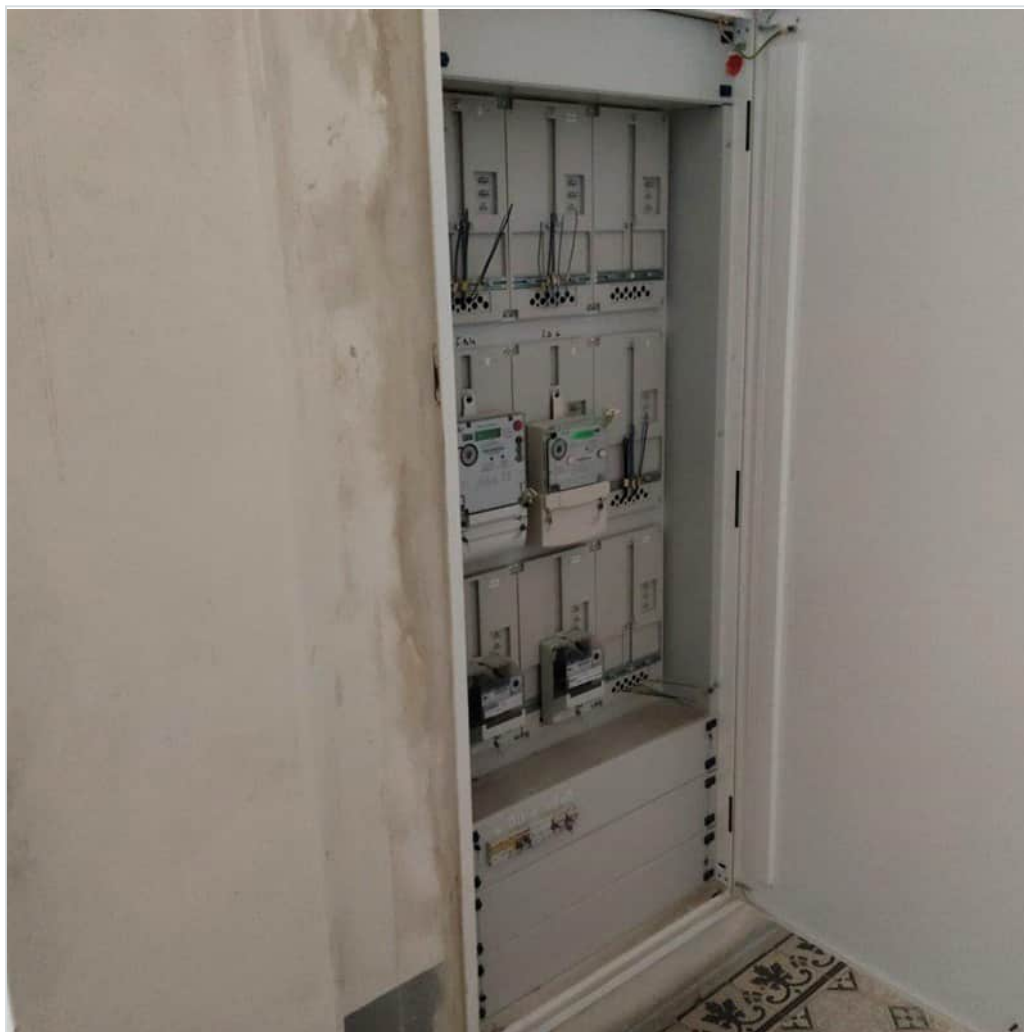
7 - 14. kvě 2025, 13:00



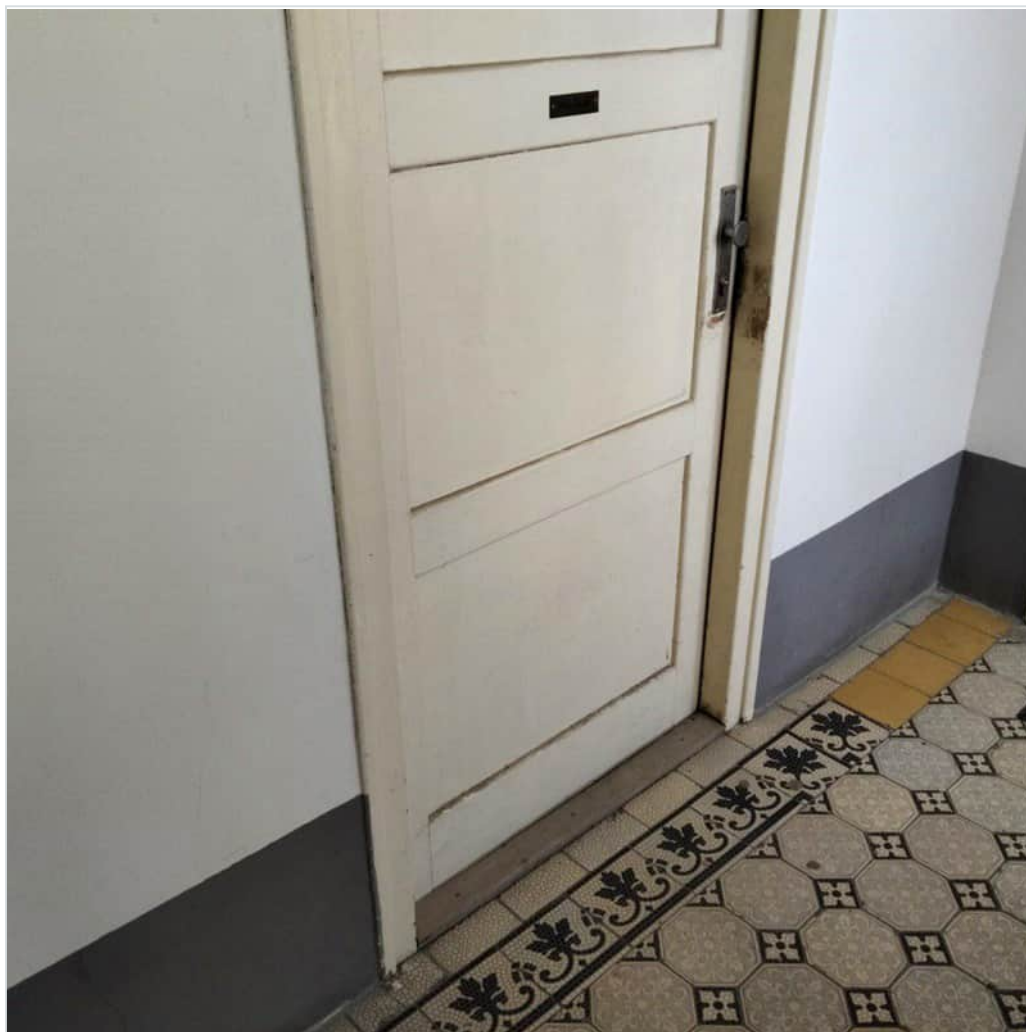
8 - 14. kvě 2025, 13:01



9 - 14. kvě 2025, 13:01



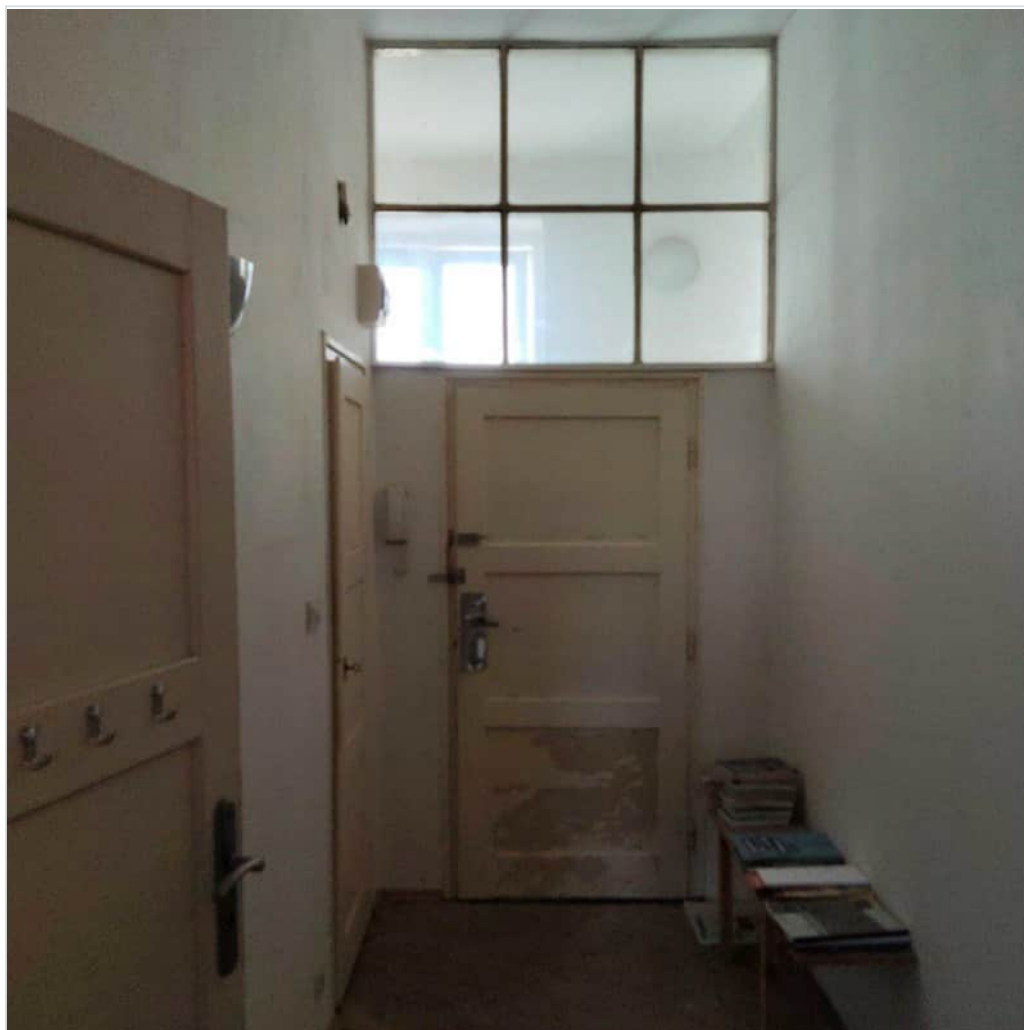
1 - 14. kvě 2025, 13:07



1 - 14. kvě 2025, 13:05



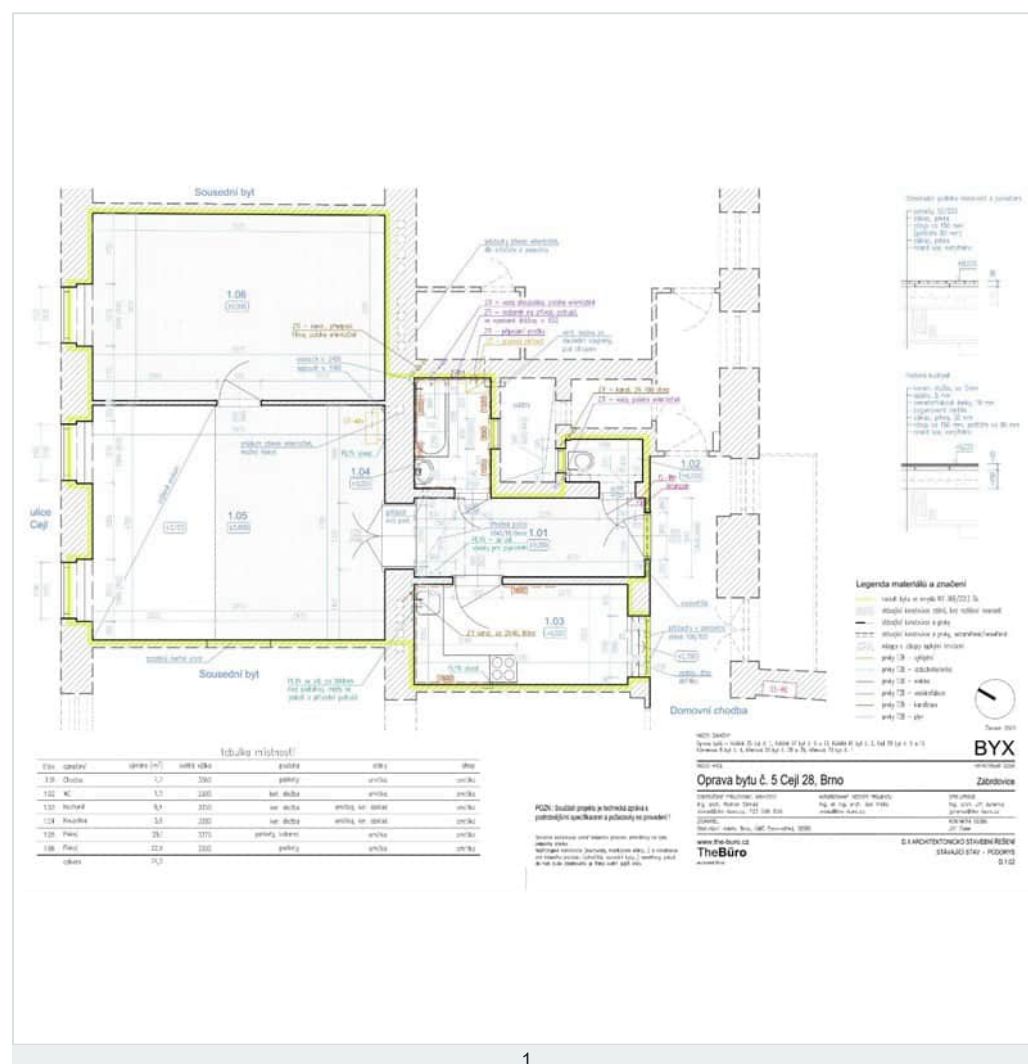
2 - 14. kvě 2025, 13:05



3 - 14. kvě 2025, 13:05



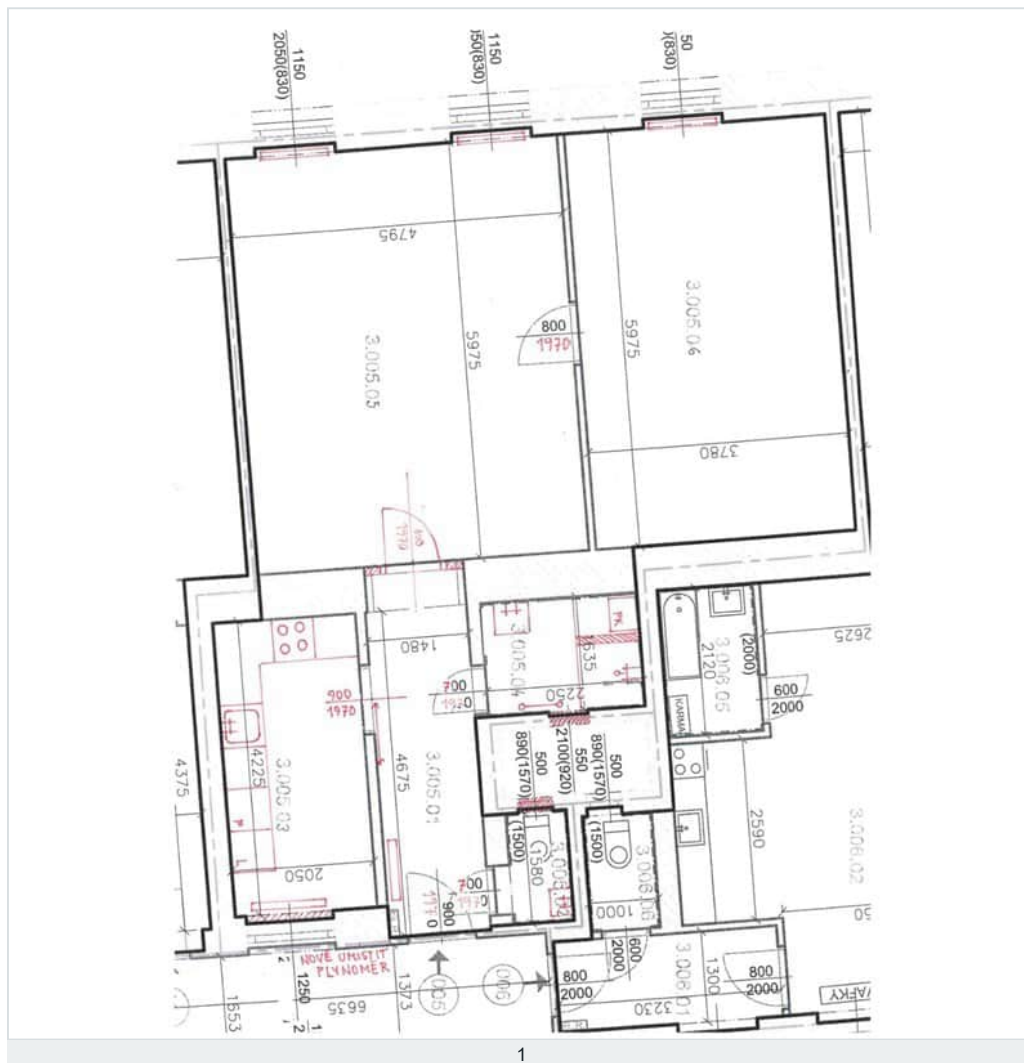
1





1

KVB175 Kontrola volného bytu

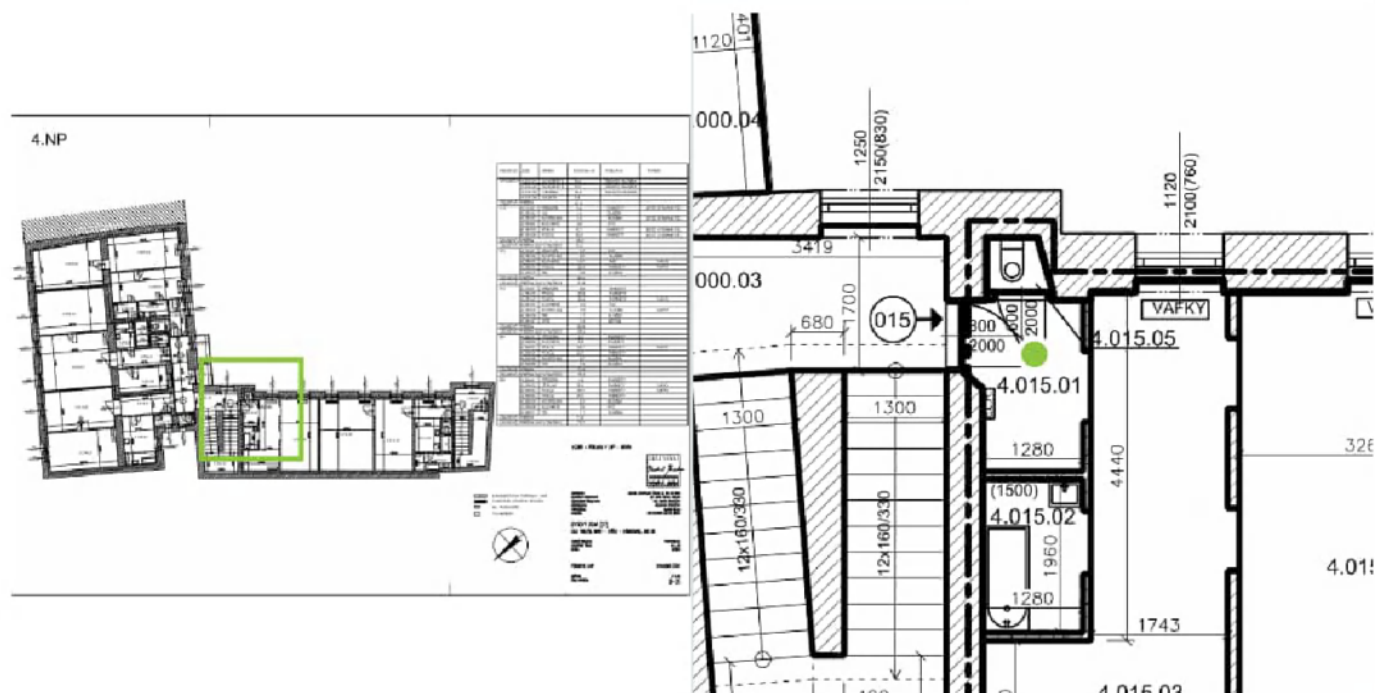


Dalux Field

Vytištěno 6. čvn 2025, 10:23
Martin Štěrba

KVB176 Kontrola volného bytu

Projekt	Brno-Střed_SANDBOX	Pracovní balíček	Kontrola volného bytu - Čadová
Č. projektu	001	Hold point	Finální kontrola
Budova	Cejl 28	Vytvořil uživatel	Martin Štěrba
Výkres	D-05-PŮDORYS 4NP (Verze 1)	Vytvořeno	14. kvě 2025, 12:08
		Upravitel uživatel	Martin Štěrba
		Upraveno	6. čvn 2025, 10:20
		Stav	Dokončeno



Identifikace volného bytu a pověření osoby ke kontrole

Schválil: Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 14. kvě 2025, 12:08

Po uvolnění bytu po předchozím nájemci je volný 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	14-05-2025
Adresa domu	
Cejl 28	
Číslo volného bytu	
15	
Pracovník pověřený fyzickou kontrolou bytu	[REDACTED] (OISBD_Brno-střed)
Rozsah možné cenové kategorie pro daný objekt:	1. - 3. cenová kategorie

Fyzická kontrola technického stavu

Schválil: Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 27. kvě 2025, 13:55

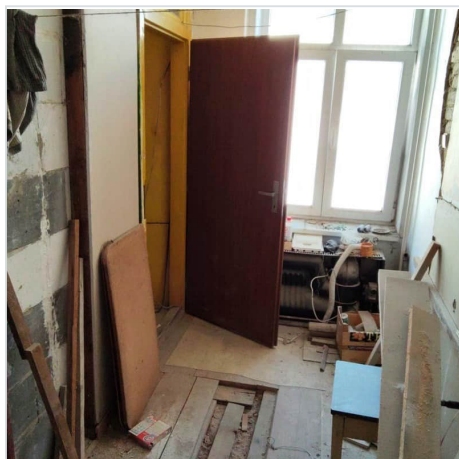
Obecné informace o domě ve kterém se byt nachází.

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

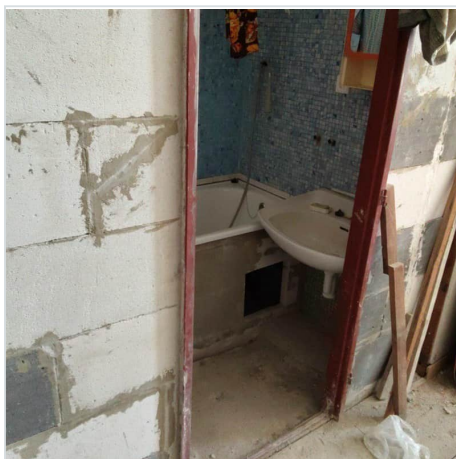
Odkaz na virtuální prohlídku (pokud je dostupný):

Foto stávajícího stavu

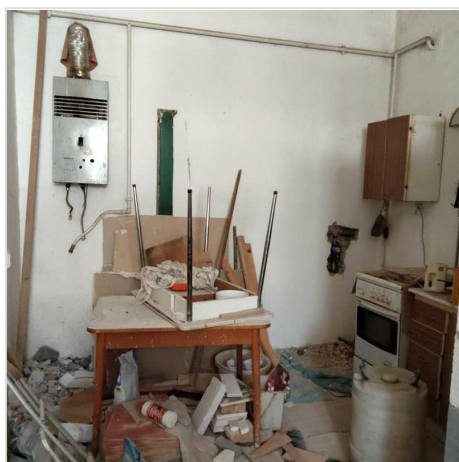
KVB176 Kontrola volného bytu



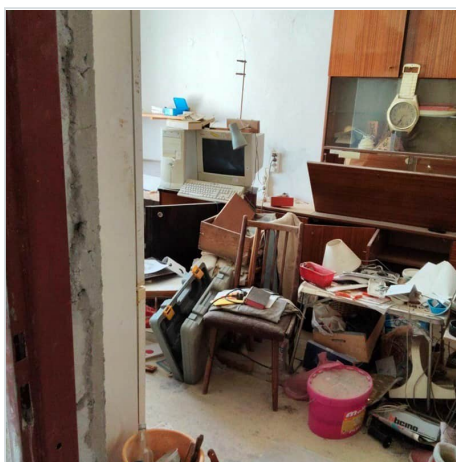
1 - 14. kvě 2025, 13:16



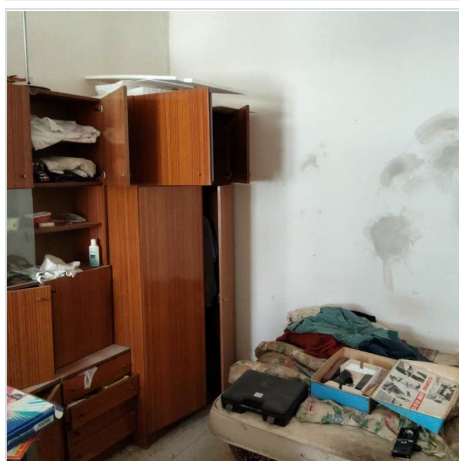
2 - 14. kvě 2025, 13:16



3 - 14. kvě 2025, 13:16



4 - 14. kvě 2025, 13:16

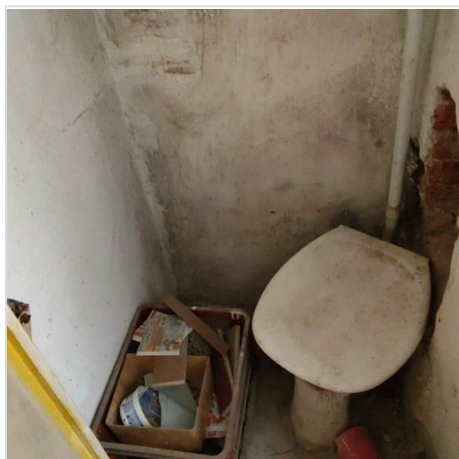


5 - 14. kvě 2025, 13:17



6 - 14. kvě 2025, 13:17

KVB176 Kontrola volného bytu



7 - 14. kvě 2025, 13:17

Parkovací stání pro stavbu:	Parkování ve dvoře domu.
Trakt domu, ve kterém je umístěn byt:	uliční trakt.
Stav elektroměrových rozvaděčů ve společných prostorech domu:	jsou zánovní.



1 - 14. kvě 2025, 13:20

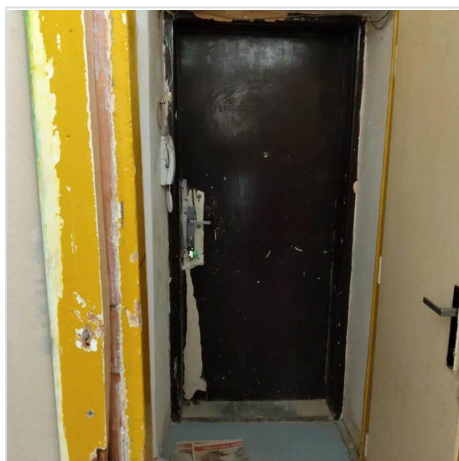
Výtah v domě (k bytu):	NE
Podlaží ve kterém se nachází byt:	4.NP
Byt je přístupný bezbariérově:	NE.

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.

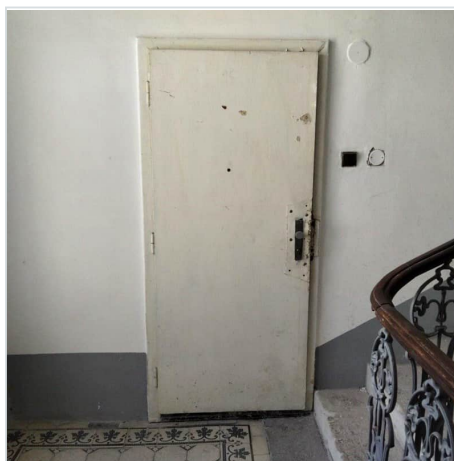
Stav výmalby společných prostor.	Zanedbané.
----------------------------------	------------

Technický stav vstupu do bytu:

Vstup do bytu:	původní dveře k výměně
----------------	------------------------



1 - 14. kvě 2025, 13:18



2 - 14. kvě 2025, 13:19

KVB176 Kontrola volného bytu

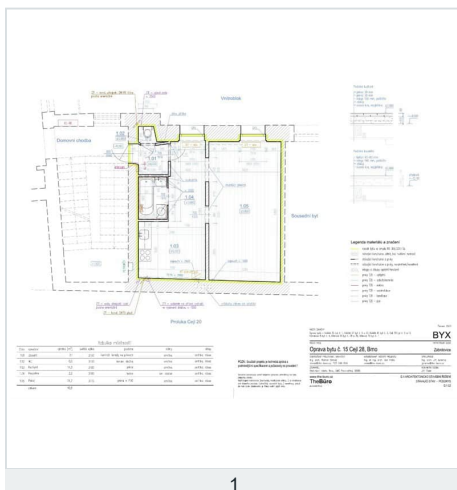
Při výměně dveří za nové je nutné zvážit standard dveří. Zda byly v minulosti v domě již nějaké dveře vyměněny a zda tak byl nastaven nový standard pro dům, nebo jej bude nutné stanovit. Vždy však požadujeme zvukovou neprůzvučnost (min. 32 dB), požární odolnost min.El30min., bezpečnostní kování s překrytím vložky třída 4, kukátko, štítek na jméno, nastavitelné panty (pro budoucí seřizování dveří). Kování koule/klika s v kovovém nerezovém provedení (brošená nerez). Bližší popis je níže.

Je v domě nastavený standard dveří?	NE, nově jej definujeme.
U nových dveří požadujeme zvukovou neprůzvučnost (min. 32 dB), požární odolnost min.El30min., bezpečnostní kování s překrytím vložky třída 4, kukátko, štítek na jméno, nastavitelné panty (pro budoucí seřizování dveří). Kování koule/klika s v kovovém nerezovém provedení (brošená nerez).	
Změna velikosti dveří:	Částečně (viz komentář).
Další požadavky:	
Stávající rozměr dveří do bytu je 800/1970 mm. Nové dveře budou mít stejný rozměr, v případě, že bude technicky možné otvor zvětšit, preferujeme dveře velikosti 900/1970 mm.	
Zárubně vstupních dveří:	vyměnit za nové.
Původní zárubně budou odstraněny budou nahrazeny novými dle specifikace níže.	
Specifikace nových zárubní:	ocelová protipožární zárubeň s drážkou na těsnění.
Doplnění informací ke specifikaci nových zárubní:	
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 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	001
Účel místnosti	Zádveří
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dřevěná prkna.
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):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	nevyhovující omítky k celkové opravě ze 100%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	obklady v místnosti nejsou a nebudou se zřizovat.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	

KVB176 Kontrola volného bytu

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	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	vybourat, otvor zazdít a zapravit.
Odvětrání:	bez větrání, bude ponechán tento stav.
Další požadavky k větrání:	
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
Tato místnost nově vznikne zvětšením o WC. WC mísa bude odstraněna.	
2 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	002
Účel místnosti	WC
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	beton.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nevyhovující nášlapná vrstva určená k výměně - nová bude celá skladba podlahy nášlapná vrstva bude z dlažby.
Další požadavky na opravu podlah:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	nevyhovující omítky k celkové opravě ze 100%.
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:	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	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	zrušit dveře viz další popis.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Dveře mezi WC a zádveřím nebudou.	
Stav oken:	místnost bez oken.
Odvětrání:	bez větrání, bude ponechán tento stav.
Další požadavky k větrání:	
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
WC bude nově na jiném místě místo koupelny - viz požadovaný stav níže.	
3 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	003
Účel místnosti	Kuchyň

KVB176 Kontrola volného bytu

Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dřevěná prkna.
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):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	nevyhovující omítky k celkové opravě ze 100%.
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:	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	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Další požadavky k větrání:	
Bude provedeno nucené odvětrání od varné desky v kuchyňském koutu.	
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
Kuchyň - změna dispozice - viz plánek níže. Bude dodané nové otopné těleso pod okno.	
4 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	004
Účel místnosti	Koupelna
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	beton.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nevyhovující nášlapná vrstva určená k výměně - nová bude celá skladba podlahy nášlapná vrstva bude z dlažby.
Další požadavky na opravu podlah:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	nevyhovující omítky k celkové opravě ze 100%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	nevyhovující obklady k celkové výměně, dle nových požadavků.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
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

KVB176 Kontrola volného bytu

	svítidel.
Stav zásuvek a vypínačů	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání:	stávající nucené odvětrání bude vyměněno za nové
Další požadavky k větrání:	
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
Koupelna bude nově na jiném místě - viz požadovaný stav níže. Stávající koupelna je bez topidel, ale po opravě bude v koupelně otopný žebřík. Pod plynovým kotlem bude umístěna pračka.	
5 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	005
Účel místnosti	Pokoj
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dřevěná prkna.
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):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	nevyhovující omítky k celkové opravě ze 100%.
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:	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	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Další požadavky k větrání:	
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	

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

KVB176 Kontrola volného 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.

V bytě nebyly nalezeny žádné projevy vlhkosti. Při realizaci oprav a mokřých 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:

ANO SDK bude v bytě prováděn ve všech místnostech.

V případě, kdy je stávající podhled stropu odstraňován a následně nahrazen nebo stávající strop doplněn o sádkartonový (SDK) podhled bude postupováno následovně:

V případě, že bude SDK zřizován ve všech nebo navazujících místnostech bude sjednocena jejich výška (konečná výška bude stanovena po dohodě s objednatelem). U stropů vyšších než 2,9m je nutné již uvažovat o variantě zavěšeného SDK podhledu.

Vždy bude použit ucelený systém od výrobce, kterého zvolí zhotovitel. Bez souhlasu TDS není možné systémy kombinovat.

SDK podhled bude po celém obvodu ukotven do stěn, profily budou od stěny odděleny akustickou páskou. SDK bude ve skladbě vždy doplněn o parozábranu a u konstrukcí, kde jsou tepelné mosty nebo konstrukce oddělující místnosti od nevytápěných prostor (střecha, půda, terasa, průjezd, sklep aj.) budou doplněny o tepelnou izolaci z minerální vaty v tl. min. 180mm.

V běžném použití budou použity SDK desky tl. 12,5mm bez zvýšených požadavků na požární bezpečnost či odolnost proti vlhkosti.

V koupelně a v kuchyni budou vždy použity desky se zvýšenou odolností proti vlhkosti.

V případě, že bude SDK podhled umístěn tam, kde jsou viditelné nosné prvky konstrukce stropu (bez původního záklopu), budou použity desky se zvýšenou požární odolností.

Spáry budou tmeleny a bude vždy použita výztužná páska dle požadavků výrobce použitého systému.

Do spáry mezi podhledem a okolními stěnami se nalepí samolepicí kluzná páska a následně se spára vyplní tmelem dle požadavků dodavatele systému.

SDK podhled bude doplněn o nutné revizní otvory.

Finální provedení bude přebroušeno a nanášen penetrační nátěr pro přípravu malby.

Další doplňující požadavky na SDK:

Rozsah SDK podhledu:

celý byt bude mít nový SDK podhled.

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 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.

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.

KVB176 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 srovnat do jedné výškové úrovně.
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 stropu. 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 + dlažba, 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:	plovoucí vinylové podlaha s integrovanou akustickou podložkou (click).
Nová keramická podlahová krytina o min. rozměrech 30cm x 30cm (popř. 40cm x 40cm, 30x40, a větší) a min. tl. 8 mm – protiskluznost R9, ořezuvzdornost PEI 3. V koupelně a na WC doplnit hydroizolaci podlahy. Dekor dlažby vybere objednatel dle předložených vzorků. Zhotovitel musí počítat s takovou cenovou relací, aby mohl objednateli nabídnout výběr min. 10 různých dekorů (za dekor se nepovažuje jiná barva stejného dekoru).	
Další požadavky:	
Plynoinstalace	
Stav plynoinstalace v bytě:	Rozvody nevyhovující, nutná kompletní výměna.
Rozvod plynu bude proveden kompletně nově. Materiál trubek bude měď. Rozvody budou zasekané ve stěnách, pokud nebude s objednatelem dohodnuto jinak. Zhotovitel zajistí projektovou dokumentaci a revizní zprávu nového rozvodu.	
Plynoměrová skříň:	Nevyhovující, provést výměnu.
Zhotovitel zajistí výměnu stávající skříňe plynoinstalace a revizní zprávu.	
Další požadavky k řešení plynoinstalace.	
Plyn bude rozveden pouze ke kotli v koupelně.	
Popis opravy elektroinstalace:	
Rozsah opravy elektroinstalace (silnoproud):	nutná kompletní oprava elektroinstalace.
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 skříňe 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 ≥ 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	
Dalux Field	

KVB176 Kontrola volného bytu

V místnostech se dvěma svítilny 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 dvojjzásuvka
Obývací pokoj 4x dvojjzásuvka
Pokoj 4x dvojjzásuvka
Chodba pod 20 m² 2x dvojjzásuvka
Chodba nad 20 m² 3x dvojjzásuvka
Koupelna – ... 1x dvojjzásuvka, 1x dvojjzásuvka 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 elektrinou:	NE
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 topidla budou odstraněna a bude zřízeno nové Plynové etážové vytápění pro byt.
-------------------------	--

Byt bude vytápěn novým plynovým kotlem se zásobníkem TUV a z něj zřízen nový rozvod topné soustavy pro celý byt. Zhotovitel zajistí odborný výpočet potřebného výkonu zdroje tepla a výkonu jednotlivých těles a jejich optimální rozmístění. Výpočet bude předložen TDS ke schválení.

Otopná tělesa: Budou osazeny nové deskové radiátory. V koupelně bude osazen koupelnový žebřík s elektrickou vložkou pro přitápění.

Kotel včetně zásobníku bude umístěn v technické místnosti nebo výklenku. V případě, že to nepůjde jinak bude umístěn v koupelně – z estetického hlediska bude opatřen uschovaný do skříně v truhlářském vlhkosti odolném provedení se zajištěním přísunu dostatečného množství vzduchu.

Rozvody budou zasekány do stěn, pokud nebude dohodnuto jinak. Zhotovitel zajistí vyvložkování komínu. V případě, že bude nutné komín zřídit nový nebo starý frézovat, bude tuto přípravu zajišťovat objednatel.

Popis umístění kotle:	
Kotel bude umístěn v koupelně - viz plánek níže a bude zakrytován.	
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 zůstane. 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 staré nebo jen částečně opravené, budou tedy kompletně odstraněny a provedeny nově.
-------------------	--

KVB176 Kontrola volného bytu

Budou vybourány stávající zařizovací předměty a kompletně vyměněny všechny rozvody odpadů a vody, včetně stoupaček v bytě na výšku celého podlaží. Bude použito potrubí se sníženou hlučností. Stoupační potrubí budou napojena v podlaze a stropní konstrukci tak, aby nebylo nutné při budoucích opravách ostatních bytů zasahovat do těchto opravených bytů. V koupelně (případně v technické místnosti) zřízen vývod pro připojení pračky a v kuchyni vývod pro připojení myčky (rohový ventil na studené vodě + podomítkový sifon). Veškeré rozvody budou vedeny ve zdi.

Vývody u kuchyňské linky musí být zpřístupněny (nejlépe pod dřezem, popř. za šuplíkem – nesmí být za spotřebiči).

Osazení zařizovacích předmětů bude provedeno dle technických listů výrobce a platných norem.

Zařizovací předměty v koupelně – sprchový kout velikosti min. 800x800 mm se sprchovým žlabem (pokud nebude níže popsáno jiné požadované řešení), skleněná zástěna, dveře otvíravé dovnitř. Umyvadlo šířky 60cm dle prostorových možností a dle výběru investora, s odpadním sifonem – dekor chrom (ne hadicí), stojánkovou pákovou baterií a ovládáním odtoku. U sprchového koutu osadit vanovou baterii se sprchovým setem. Všechny baterie musí být osazeny úspornými perlátory včetně úsporné sprchové hlavice. U sprchy nástěnnou baterii se sprchovou posuvnou tyčí pro uchycení sprchy (tyč umístit pro pohodlné sprchování osob až do výšky 190cm). Osadit koupelnový žebřík s topnou patronou a zřídit větrání s časovým doběhem.

Zařizovací předměty na WC – Bude osazeno nové závěsné WC (např. Geberit) a zřízeno nucené větrání s časovým doběhem.

Nad umyvadlo bude nalepeno na obklad zrcadlo 50x80cm se skříňkou.

Design zařizovacích předmětů dle výběru investora. Zhotovitel předloží výběr min. 5 designových řešení. Provedení – keramika bílá, sifony a baterie – chrom.

Odvětrání bude zajištěno nuceně pomocí ventilátoru s doběhem.

Zhotovitel nechá na své náklady vypracovat zpracování vizualizace návrhu nového dispozičního uspořádání koupelny s ohledem na umístění všech zařizovacích předmětů, a to včetně kladečského plánu obkladů a dlažeb. Dispozice musí být před zahájením realizace schválena TDS.

Popis řešení sprchového koutu:

Sprchový kout bude atypický - rozměr asi 1100x700 mm, skleněná zástěna, dveře otvíravé.

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:

stávající stropy ponechat a doplnit o SDK podhled.

Ve všech místnostech je požadované zřízení SDK podhledu čímž dojde ke sjednocení světlé výšky místností a možnosti skrytí případné rozvody. Podhled bude doplněn o nutné revizní otvory (přístup k VZT, vytápění, požární ucpávky aj.). Rozdílná světlá výška místností je možná pouze u koupelny a toalety.

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:

bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění, vybourání, zazdění otvoru a zapravení.

Okna bez větších závad budou důkladně zkontrolována, očištěna, seřizeno kování, doplněno chybějící těsnění. Současné vyčištění parapetů a přetmelení všech spár.

Další požadavky:

V místnosti stávajícího WC - okýnko - zazdít a zapravit.

Pokud dochází k odstranění okna a jeho zazdění, bude otvor po vybourání okna doplněn zdivem s lehkých plynosilikátových tvárnic. Napojení na stávající zdivo bude provedeno provázáním nebo kotvením. Nové omítky budou napojeny na stávající popř. budou nové omítky v celé ploše dle ostatní požadavků na opravy omítek. Vždy však bude styk nového a starého zdiva vyztužen tkaninou, aby se zabránilo praskání spojů různých materiálů.

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:

přesun dveří do jiné polohy nebo místnosti, výměna dveří, zrušení dveří a zazdění otvoru.

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 dřevanou/odlehčenou dřevotřísku DTD (ne voštinu), povrchová úprava

KVB176 Kontrola volného bytu

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. 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:	

Vybrané stávající interiérové dveře budou přesunuty do jiné polohy či místnosti za účelem zachování historického rázu a z důvodu úpravy dispozice bytu. Dveře i zárubně tak budou opatrně a citlivě vybourány, repasovány a nově umístěny do požadované pozice.

Při zrušení dveří budou dveře kompletně vybourány včetně zárubní. Otvor bude doplněn zdívkou s lehkých plynosilikátových tvárnic. Napojení na stávající zdivo bude provedeno provázáním nebo kotvením. Nové omítky budou napojeny na stávající popř. budou nové omítky v celé ploše dle ostatní požadavků na opravy omítek. Vždy však bude styk nového a starého zdiva vyztužen tkaninou, aby se zabránilo praskání spojů různých materiálů.

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.	

Plánovaná dispozice bytu

Požadovaný budoucí stav po opravě bytu.

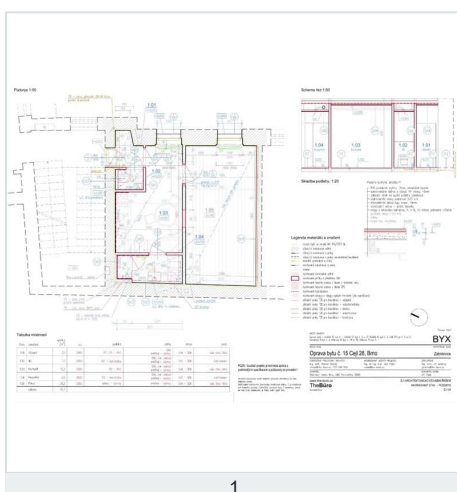
Požadovaný stav dispozice:	Nutná úprava dispozice, za tímto účelem bude zpracován zjednodušený zakres.
----------------------------	---

Při úpravě dispozice zhotovitel stavby zajistí na své náklady statické posouzení bouraných konstrukcí, které bude obsahovat popis postupu bourání a zajištění stávajících konstrukcí. Dále pak statický návrh případných souvisejících úprav.

V případě, že by případné statické úpravy nového stavu překročily v rámci veřejné zakázky zadávané metodou Design and build 50tis. Kč bez DPH, budou tyto náklady (nad 50tis. bez DPH) považovány za vícepráce, které bude dodatečně hradit objednatel nad rámec ceny stanovené v rámci veřejné zakázky. Vícepráce budou před jejich provedením nejprve odsouhlaseny objednatelem (zhotovitel za tímto účelem předloží statický návrh a položkový rozpočet na navržené práce).

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

Bude nutné přemístit domovní telefon na vhodnější místo. Důvodem je změna dispozice a změna otírání vstupních dveří do bytu.



1

Ostatní požadavky na opravu bytu:

Ostatní dokumenty.	
Složitost dopravy materiálu na stavbu:	ztížená náročnost (bez použití výtahu, s náročným přístupem do bytu ve

KVB176 Kontrola volného bytu

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:

Další vybavení bytu po opravě:

Dodat kryt pro kotel (oplaštění, skříň),
Dodat skříňku pod umyvadlo do koupelny.

Skříňka pod umyvadlo bude v provedení bílé barvy případně v dekoru dřeva, určená do koupelen pod umyvadlo s povrchovou úpravou odolnou zvýšené vlhkosti. Bude mít min. 1 plno výsuvnou zásuvku.

Další popis:

Z estetických důvodů je nutné kotel, boiler případně celou sestavu zakrývat. Tedy buď do skříně na míru nebo oddělení sádkartonovou příčkou a dveřmi.

Další popis:

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 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, výtahy), tak aby každý den po skončení prací byl dům v běžném užitelném stavu. Úklid musí proběhnout minimálně v následujícím rozsahu:

- odklízení 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).

KVB176 Kontrola volného bytu

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“).

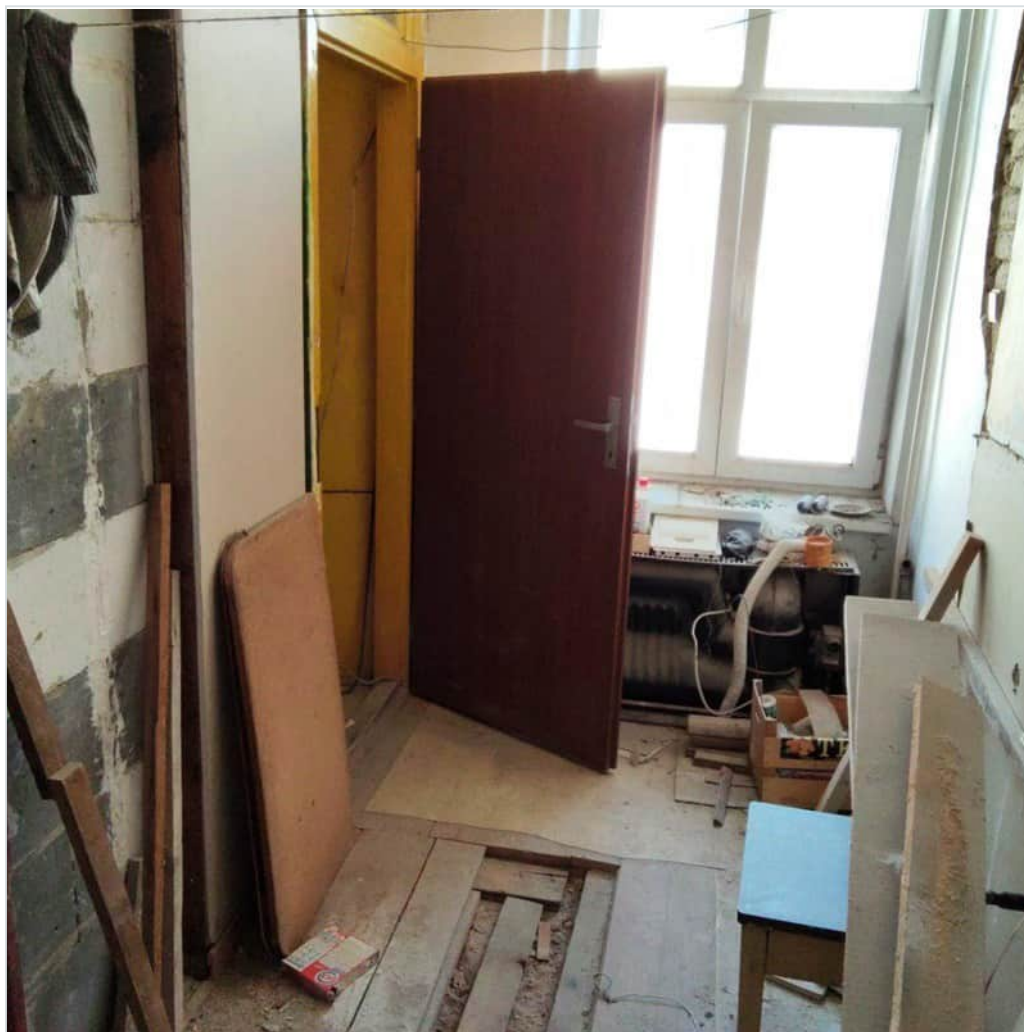
uspořádání elektronické verze PD bude shodné s uspořádáním tištěné verze projektové dokumentace. Adresáře budou rozděleny následujícím způsobem:

- 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

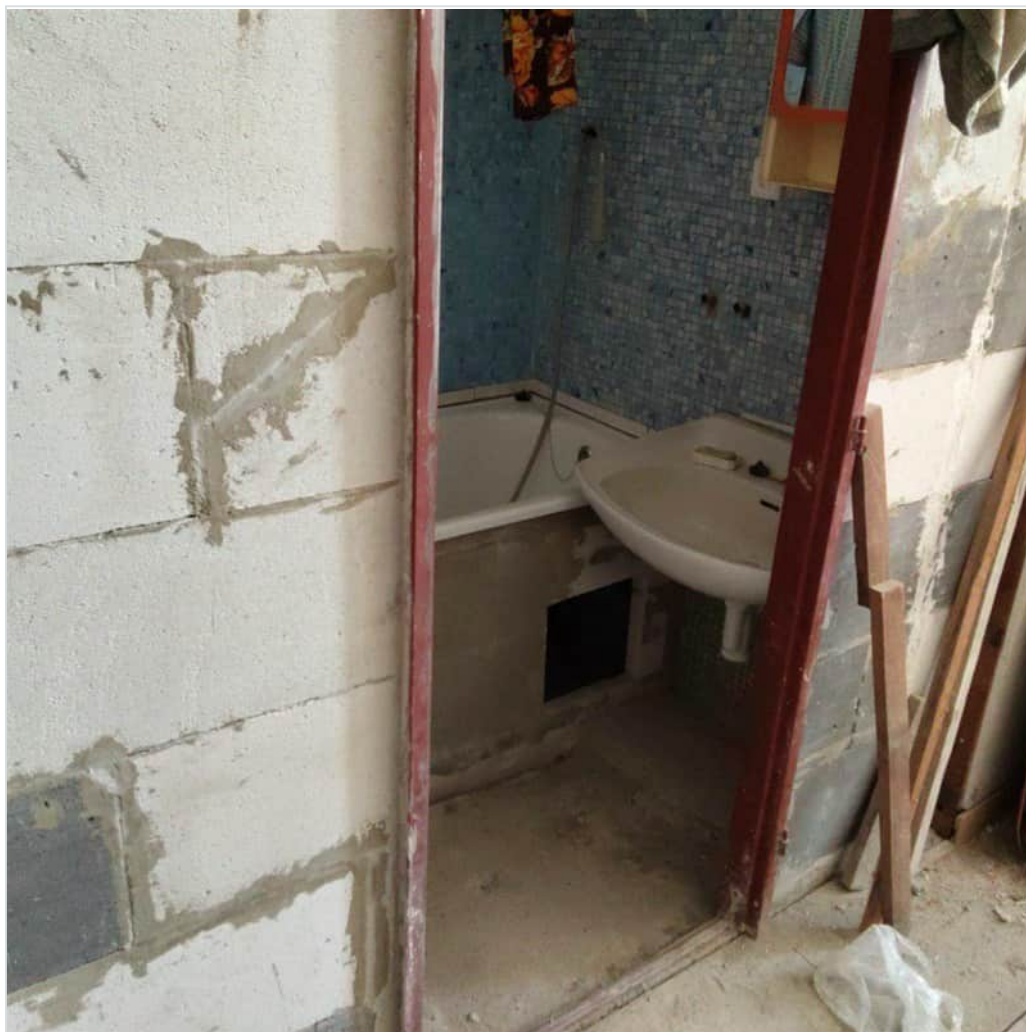
Finální kontrola

Schválil: Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 6. čvn 2025, 10:20

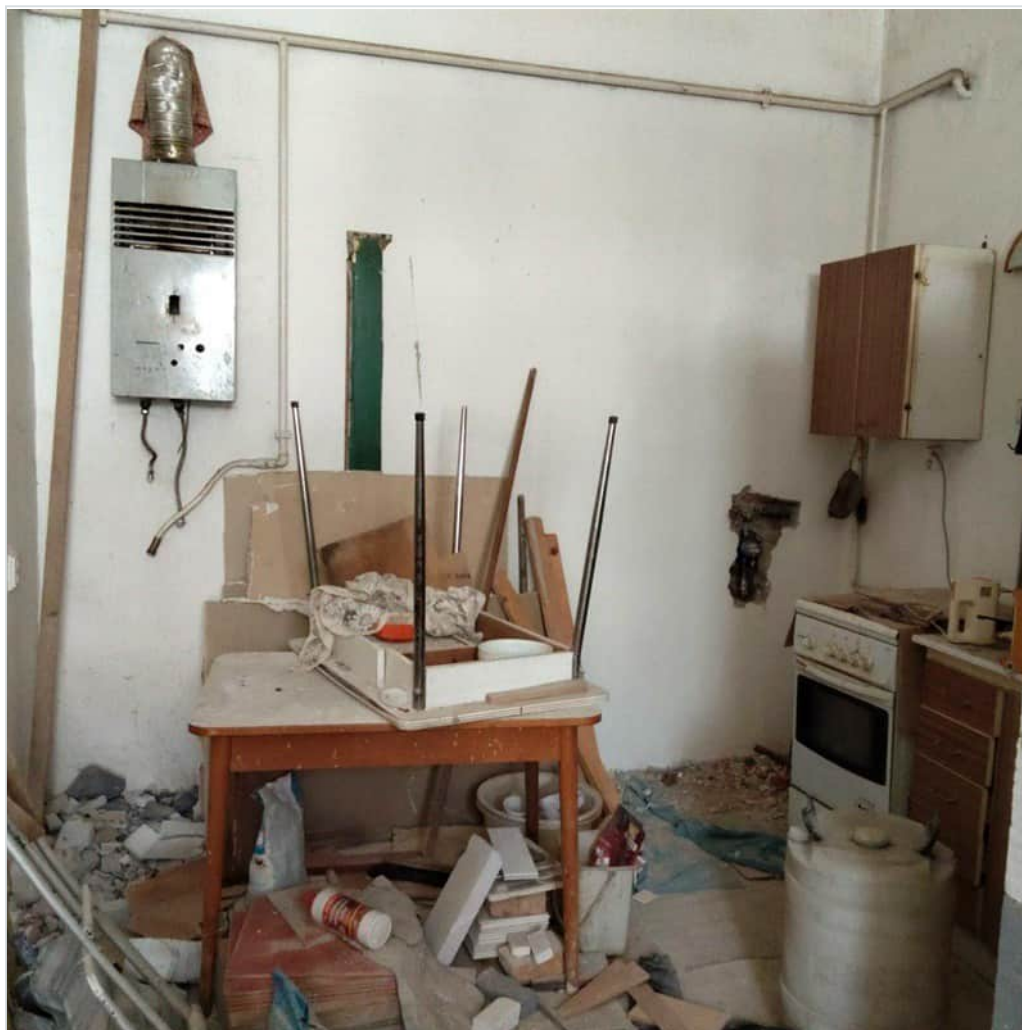
Budoucí cenová kategorie bytu po opravě:	II. cenová kategorie
Stav schvalování dokumentu:	Schváleno
Poznámky:	
V případě prokazatelně včasného objednání obložkových zárubní a dveří lze u tohoto prvku akceptovat nedodání v termínu jako drobnou vadu a nedodělek.	
Odhad nákladů na opravy	
Odhad vychází z průměrných cen obdobných oprav bytů v minulosti.	
Odhadovaná hodnota oprav:	451 000
Požadovaná lhůta na opravu bytu (v týdnech):	12
Orientační užitná plocha:	41



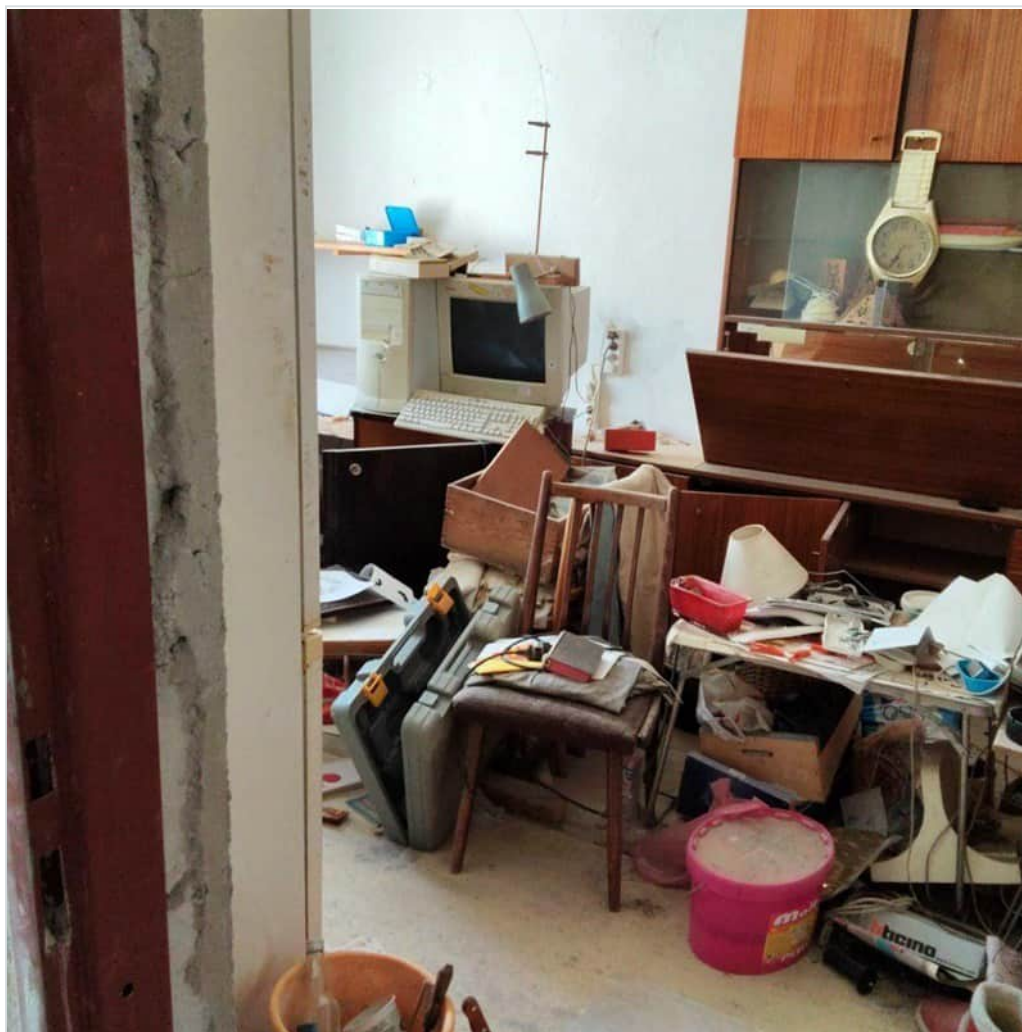
1 - 14. kvě 2025, 13:16



2 - 14. kvě 2025, 13:16



3 - 14. kvě 2025, 13:16



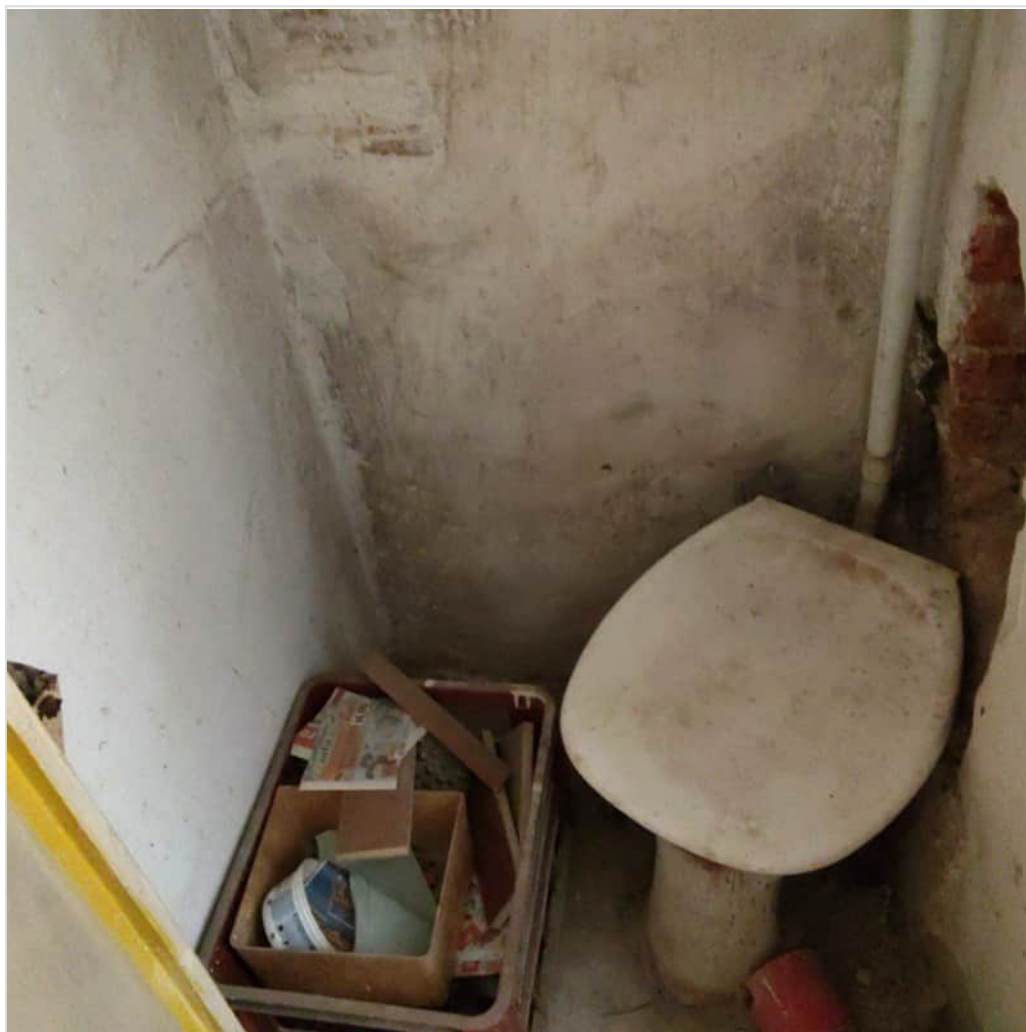
4 - 14. kvě 2025, 13:16



5 - 14. kvě 2025, 13:17



6 - 14. kvě 2025, 13:17



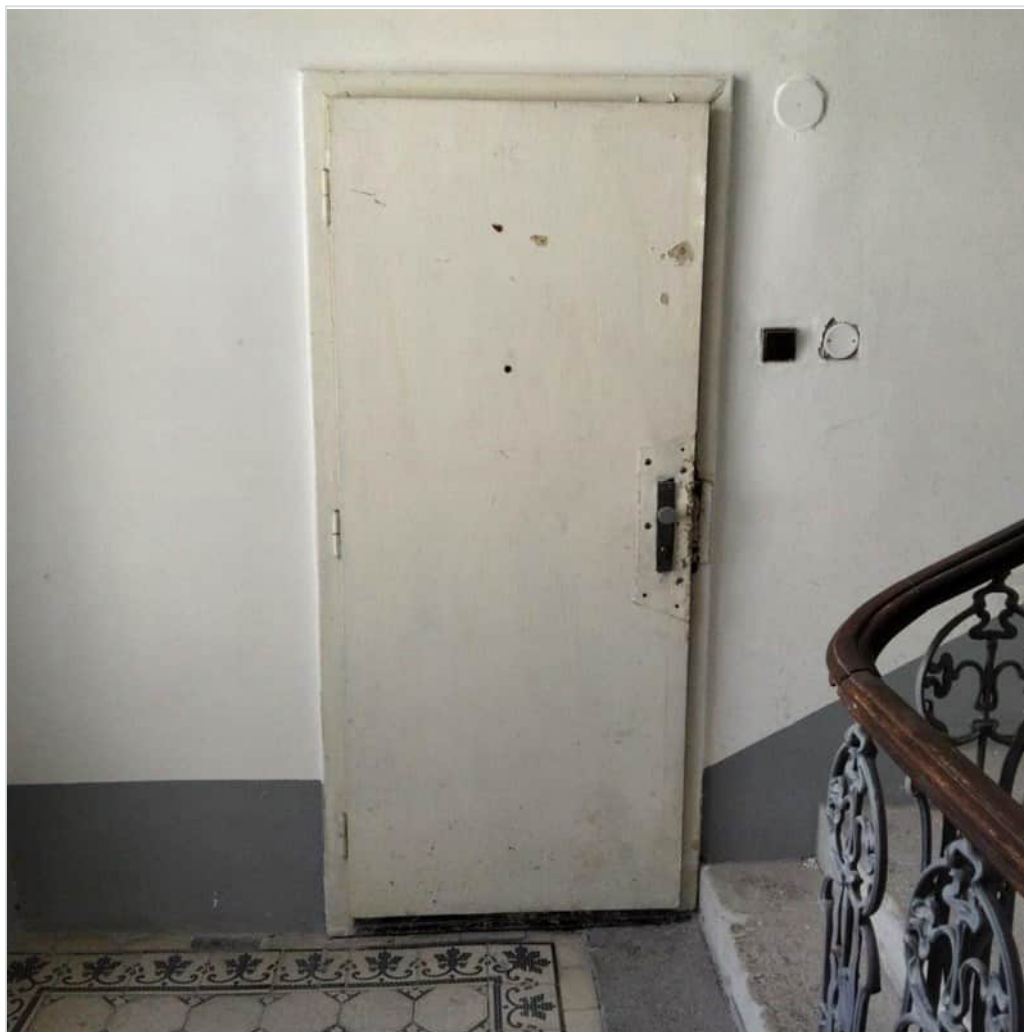
7 - 14. kvě 2025, 13:17



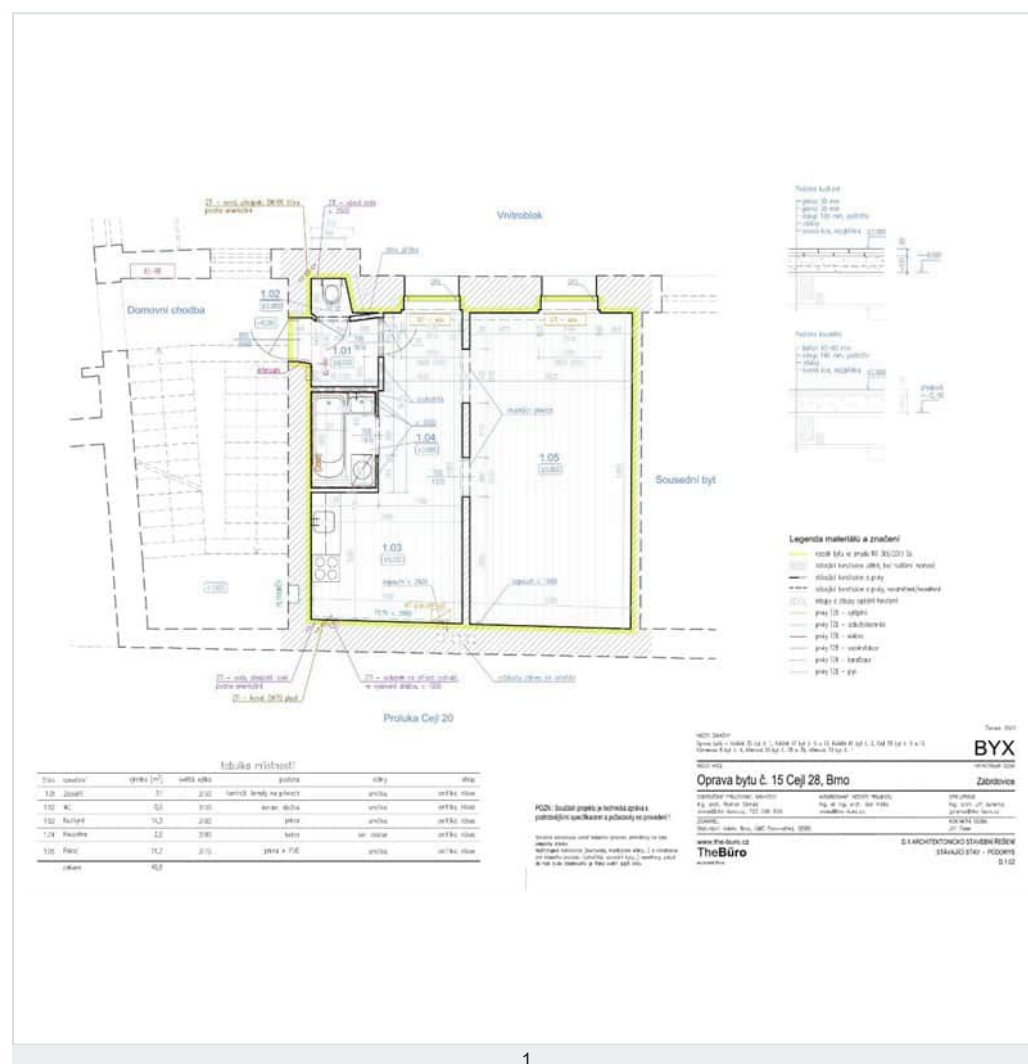
1 - 14. kvě 2025, 13:20

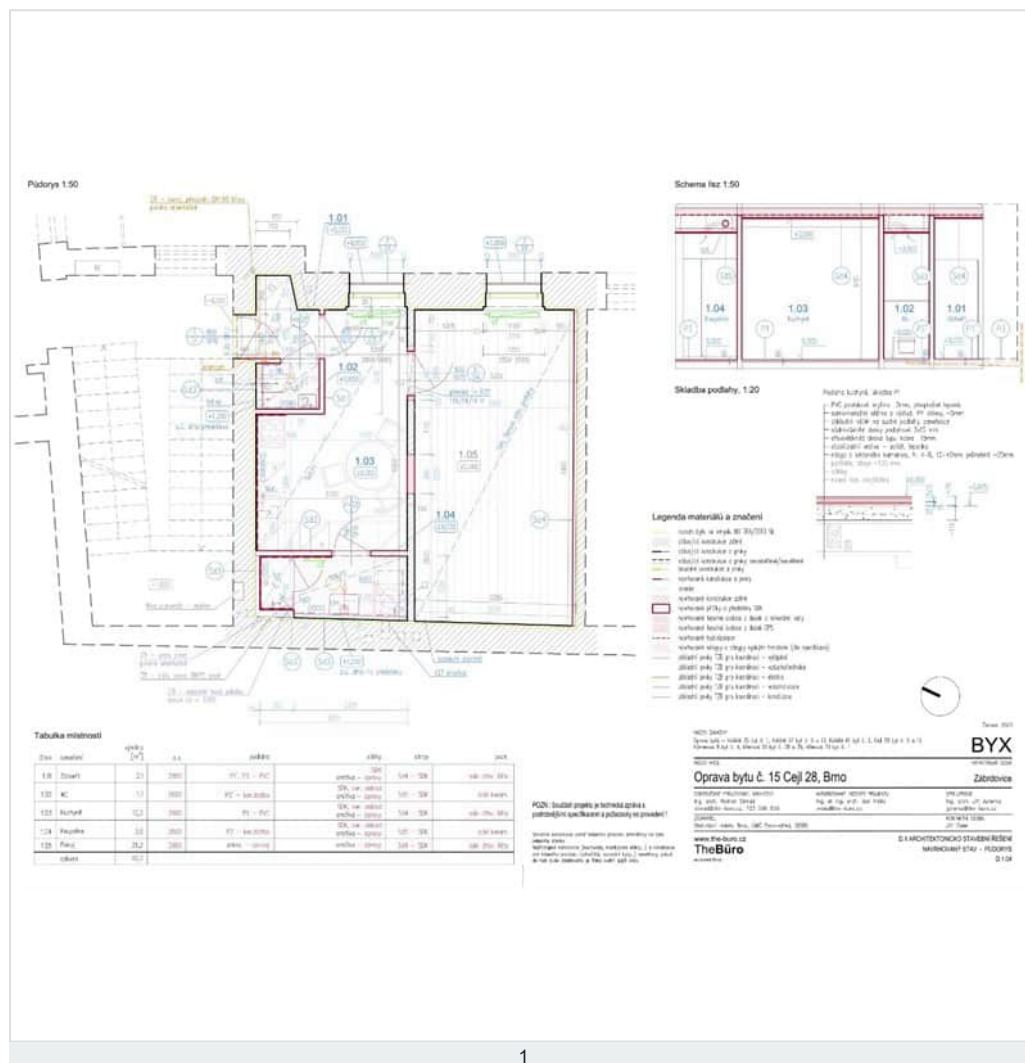


1 - 14. kvě 2025, 13:18



2 - 14. kvě 2025, 13:19





KVB147 Kontrola volného bytu

Projekt	Bmo-Střed_SANDBOX	Pracovní balíček	Kontrola volného bytu - Pinkas
Č. projektu	001	Hold point	Finální kontrola
		Vytvořil uživatel	Martin Štěrba
		Vytvořeno	11. úno 2025, 19:43
		Upravit uživatel	Martin Štěrba
		Upraveno	9. čvn 2025, 08:13
		Stav	Dokončeno

Identifikace volného bytu a pověření osoby ke kontrole

Schválil: Martin Štěrba, OISBD_Bmo-střed, 11. úno 2025, 19:43

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	
Přízova 2	
Číslo volného bytu	
9	
Pracovník pověřený fyzickou kontrolou bytu	(OISBD_Bmo-střed)
Rozsah možné cenové kategorie pro daný objekt:	1. - 3. cenová kategorie

Fyzická kontrola technického stavu

Schválil: Ondřej Pinkas, OISBD_Brno-střed, 12. kvě 2025, 15:58

Obecné informace o domě ve kterém se byt nachází.

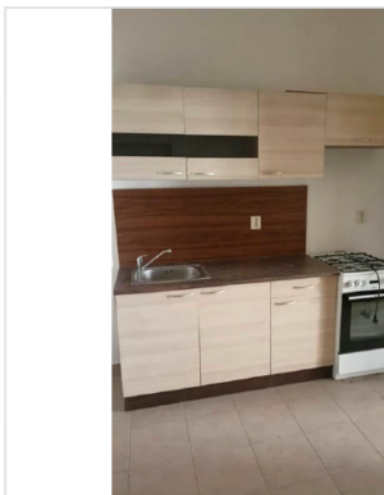
Informace slouží k posouzení přístupnosti bytu s ohledem na jeho polohu.

Odkaz na virtuální prohlídku (pokud je dostupný):

Foto stávajícího stavu



1 - 11. dub 2025, 14:12



2 - 11. dub 2025, 14:13

KVB147 Kontrola volného bytu



3 - 11. dub 2025, 14:13



4 - 11. dub 2025, 14:13



5 - 11. dub 2025, 14:14



6 - 11. dub 2025, 14:14



7 - 11. dub 2025, 14:14



8 - 11. dub 2025, 14:14

KVB147 Kontrola volného bytu



9 - 11. dub 2025, 14:14



10 - 11. dub 2025, 14:15



11 - 11. dub 2025, 14:15



12 - 11. dub 2025, 14:15

Parkovací stání pro stavbu:

Před domem - zhotovitel si musí vyřídít zábor.

Trakt domu, ve kterém je umístěn byt:

dům není rozdělen na více objektů.

Stav elektroměrových rozvaděčů ve společných prostorech domu:

jsou staré.



1 - 11. dub 2025, 14:15

Výtah v domě (k bytu):

NE

Podlaží ve kterém se nachází byt:

2.NP

Byt je přístupný bezbariérově:

NE.

KVB147 Kontrola volného bytu

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.

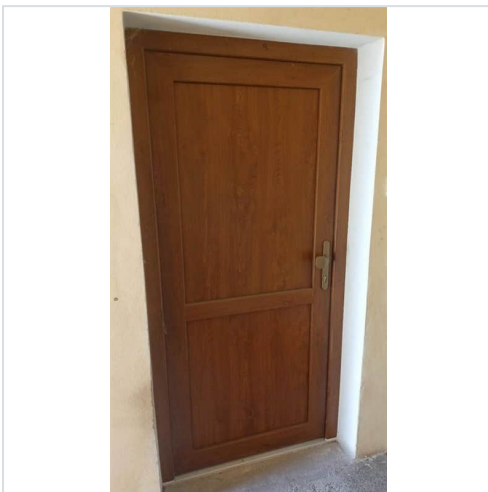
Stav výmalby společných prostor.

Zanedbané.

Technický stav vstupu do bytu:

Vstup do bytu:

dveře vyhovující, nutno zajistit pouze očištění a seřízení.



1 - 11. dub 2025, 14:12

Zárubně vstupních dveří:

bez závad.

Dveře očistit a seřídít.

Zárubně jsou bez závad provede se pouze jejich očištění po dokončení stavby.

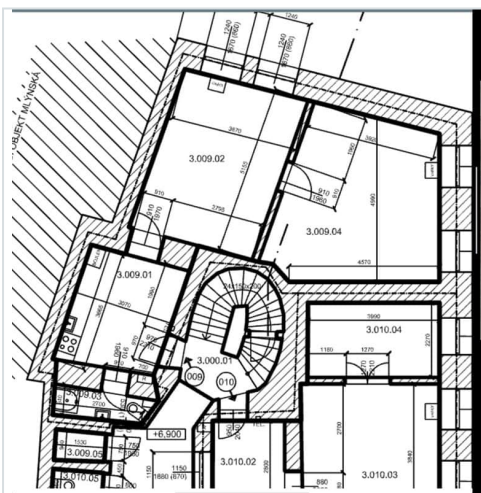
Další požadavky na budoucí stav dveří:

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 - 11. dub 2025, 16:01

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

Číslo místnosti

001

Účel místnosti

Kuchyň

Druh nášlapné vrstvy podlahy:

dlažba.

Stav nášlapné vrstvy podlahy

nášlapná vrstva bez závad, lze ponechat, pouze provést kompletní vyčištění.

Další požadavky na opravu podlah:

KVB147 Kontrola volného bytu

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:	bez topidla.
Osvětlení (svítidla):	vyhovující stav svítidel, ponechat stávající.
Stav zásuvek a vypínačů	provést výměnu koncových prvků, jak zásuvek tak i vypínačů.
Stav interiérových dveří:	bez závad, zachovat, provést seřízení a očištění.
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	Pokoje
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:	
Bude vyměněna pouze nášlapná vrstva viz Obecný popis oprav podlah	
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:	etážové vytápění (radiátor, kotel v bytě).
Osvětlení (svítidla):	vyhovující stav svítidel, ponechat stávající.
Stav zásuvek a vypínačů	provést výměnu koncových prvků, jak zásuvek tak i vypínačů.

KVB147 Kontrola volného bytu

Stav interiérových dveří:	bez závad, zachovat, provést seřízení a očištění.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
3 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	003
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):	bez závad.
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:	etážové vytápění (radiátor, kotel v bytě).
Osvětlení (svítidla):	vyhovující stav svítidel, ponechat stávající.
Stav zásuvek a vypínačů	provést výměnu koncových prvků, jak zásuvek tak i vypínačů.
Stav interiérových dveří:	bez závad, zachovat, provést seřízení a očištění.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
4 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	004
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:	
Bude vyměněna pouze nášlapná vrstva viz Obecný popis oprav podlah	

KVB147 Kontrola volného bytu

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:	etážové vytápění (radiátor, kotel v bytě).
Osvětlení (svítidla):	vyhovující stav svítidel, ponechat stávající.
Stav zásuvek a vypínačů	provést výměnu koncových prvků, jak zásuvek tak i vypínačů.
Stav interiérových dveří:	bez závad, zachovat, provést seřízení a očištění.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.

Jiné doplňující informace k místnosti:

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.

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.

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 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:

KVB147 Kontrola volného bytu

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 šuku 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).

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 propustování 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 zárážky 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. Tudíž 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:

Nášlapná vstva bude vyměněna pouze v pokojích.

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:

KVB147 Kontrola volného bytu

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 případné 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 nátery 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 zůstane. 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:	
Stávající zařizovací předměty budou zachovány, budou však důkladně vyčištěny.	
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:	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:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Okna bez větších závad budou důkladně zkontrolována, očištěna, seřizeno kování, doplněno chybějící těsnění. Současně vyčištěny parapety a přetmelení všech spár.	
Další požadavky:	
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 památek.	
Popis opravy interiérových dveří:	drobné opravy.
Drobnými opravami stávajících interiérových dveří se rozumí jejich seřízení, sjednocení kování všech interiérových dveří (kliky, štít či rozeta).	
Konstrukce mimo byt (balkon, lodžie, terasa)	
Konstrukce mimo byt (lodžie, balkon, terasa)	K bytu nenáleží balkon, lodžie ani terasa.

Stávající dispozice bytu

Dalux Field

Vytisknuto 9. čvn 2025, 08:13

Martin Štěrba

KVB147 Kontrola volného 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+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:	běžná náročnost (bez použití výtahu).

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:	
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 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.

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

KVB147 Kontrola volného bytu

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 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 nepřehlíží.

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: „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, 9. čvn 2025, 08:13

Budoucí cenová kategorie bytu po opravě:	II. cenová kategorie
Stav schvalování dokumentu:	Schváleno
Poznámky:	
Jedná se o drobné opravy v bytě.	
Odhad nákladů na opravy	
Odhad vychází z průměrných cen obdobných oprav bytů v minulosti.	
Odhadovaná hodnota oprav:	150 000
Požadovaná lhůta na opravu bytu (v týdnech):	8
Orientační užitná plocha:	60



1 - 11. dub 2025, 14:12



2 - 11. dub 2025, 14:13



3 - 11. dub 2025, 14:13



4 - 11. dub 2025, 14:13



5 - 11. dub 2025, 14:14



6 - 11. dub 2025, 14:14



7 - 11. dub 2025, 14:14



8 - 11. dub 2025, 14:14



9 - 11. dub 2025, 14:14



10 - 11. dub 2025, 14:15



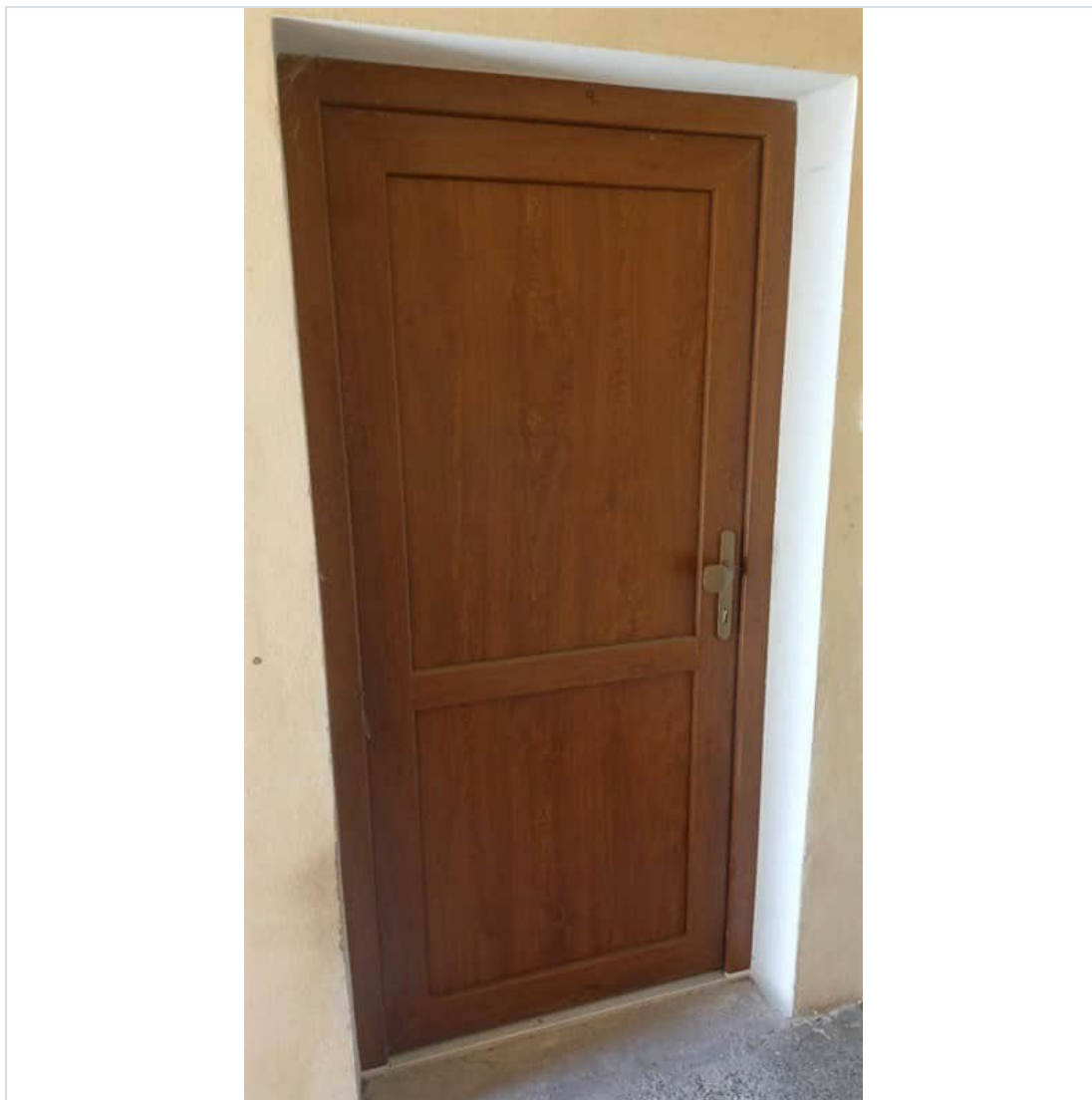
11 - 11. dub 2025, 14:15



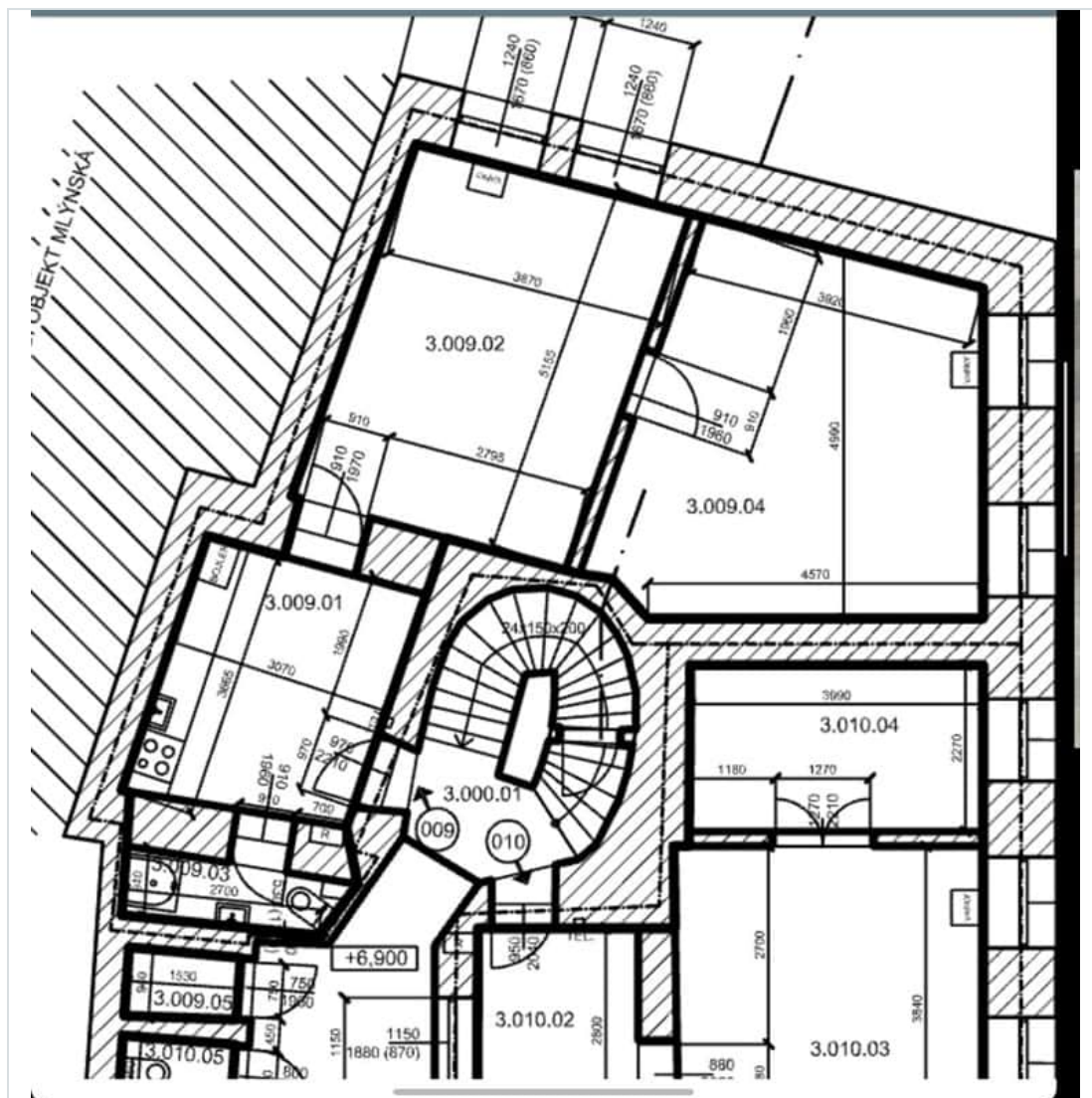
12 - 11. dub 2025, 14:15



1 - 11. dub 2025, 14:15



1 - 11. dub 2025, 14:12



1 - 11. dub 2025, 16:01

Dalux Field

Vytištěno 9. čvn 2025, 08:13
Martin Štěrba

KVB142 Kontrola volného bytu

Projekt	Bmo-Střed_SANDBOX	Pracovní balíček	Kontrola volného bytu - Pinkas
Č. projektu	001	Hold point	Finální kontrola
		Vytvořil uživatel	Martin Štěrba
		Vytvořeno	11. úno 2025, 19:40
		Upravit uživatel	Martin Štěrba
		Upraveno	9. čvn 2025, 08:02
		Stav	Dokončeno

Identifikace volného bytu a pověření osoby ke kontrole

Schválil: Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 11. úno 2025, 19:40

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	
Rumiště 7	
Číslo volného bytu	
1	
Pracovník pověřený fyzickou kontrolou bytu	(OISBD_Brno-střed)
Rozsah možné cenové kategorie pro daný objekt:	1. - 3. cenová kategorie

Fyzická kontrola technického stavu

Schválil: Ondřej Pinkas, OISBD_Brno-střed, 16. kvě 2025, 08:42

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



KVB142 Kontrola volného bytu



3 - 19. úno 2024, 10:30



4 - 19. úno 2024, 10:30



5 - 19. úno 2024, 10:31



6 - 19. úno 2024, 10:31



7 - 19. úno 2024, 10:31



8 - 19. úno 2024, 10:31

KVB142 Kontrola volného bytu



POCO M4 PRO

9 - 19. úno 2024, 10:31



POCO M4 PRO

10 - 19. úno 2024, 10:32



POCO M4 PRO

11 - 19. úno 2024, 10:32



POCO M4 PRO

12 - 19. úno 2024, 10:32



POCO M4 PRO

13 - 19. úno 2024, 10:32

Parkovací stání pro stavbu:

Parkování ve dvoře domu.

Trakt domu, ve kterém je umístěn byt:

dům není rozdělen na více objektů.

Stav elektroměrových rozvaděčů ve společných prostorech domu:

jsou staré.

KVB142 Kontrola volného bytu



1 - 11. dub 2025, 14:19



2 - 11. dub 2025, 14:19



3 - 11. dub 2025, 14:19

Výtah v domě (k bytu):	NE
Podlaží ve kterém se nachází byt:	1.NP
Byt je přístupný bezbariérově:	Částečně.
Přístup do bytu je téměř bezbariérový, na cestě z ulice do bytu je potřeba překonat drobné výškové rozdíly v součtu max. 8 schodů.	
Stav výmalby společných prostor.	Zanedbané.
Technický stav vstupu do bytu:	
Vstup do bytu:	dveře vyhovující, nutno zajistit pouze očištění a seřízení.



1 - 11. dub 2025, 14:29

KVB142 Kontrola volného bytu

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. Přečty k omítce musí být ošetřeny tak, aby byly symetrické, rovné beze spár (případně dotmelit apod.).

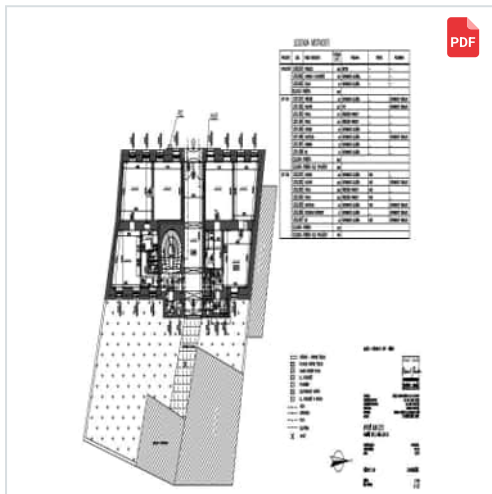
Další požadavky na budoucí stav dveří:

Místnosti v bytě, účel a stávající technický stav

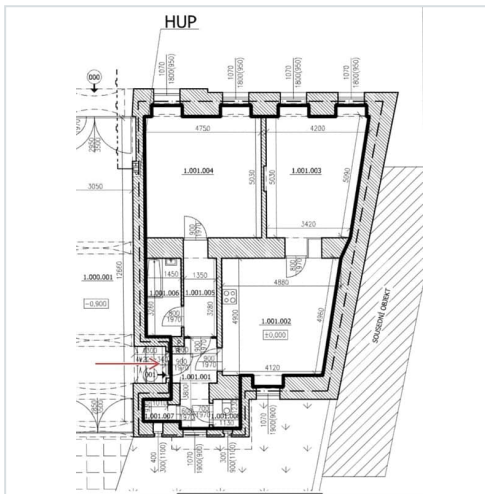
Přehled technického stavu jednotlivých místností a doporučení na opravy.

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:



D-02 - Půdorys 1.NP.pdf



2 - 12. dub 2025, 15:53

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

Číslo místnosti	001
Účel místnosti	Chodba
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	PVC.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nášlapná vrstva bez závad, lze ponechat, pouze provést kompletní vyčištění.
Další požadavky na opravu podlah:	
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:	nutné oškrábání starých maleb, případně stop po zatečení, drobné opravy nerovností, tmelení a následně výmalba.
Vytápění místnosti:	bez topidla.
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.
Stav zásuvek a vypínačů	nutné drobné po revizní opravy.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	

KVB142 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., vzlínající vlhkost, či vlhkost prostupující stěnou.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
Byt byl dlouho dobu neobývaný a nevytápěný, budou prověřeny veškeré vlhké a zateklé místa a případně navrženo odstranění příčiny vlhkosti v těchto místech.	
2 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	002
Účel místnosti	Kuchyň
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	PVC.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nášlapná vrstva bez závad, lze ponechat, pouze provést kompletní vyčištění.
Další požadavky na opravu podlah:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	pouze drobné opravy, lokální zapravení do 5%.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 15%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	obklady v místnosti odstranit bez náhrady, nově zde nebudou.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Stav malby:	nutná pouze nová výmalba (zapravení drobných děr od hmoždinek apod.).
Vytápění místnosti:	etážové vytápění (radiátor, kotel v bytě).
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:	bez závad, zachovat, provést seřízení a očištění.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
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:	
3 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	003
Účel místnosti	Pokoj
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	PVC.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nášlapná vrstva bez závad, lze ponechat, pouze provést kompletní vyčištění.

KVB142 Kontrola volného bytu

Další požadavky na opravu podlah:	
Stav stropu (omítky, pohledy):	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:	etážové vytápění (radiátor, kotel v bytě).
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.
Stav zásuvek a vypínačů	nutné drobné po revizní opravě.
Stav interiérových dveří:	bez závad, zachovat, provést seřízení a očištění.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
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:	
4 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	004
Účel místnosti	Pokoj
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	PVC.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	vyhovující stávající vlys k repasi.
Další požadavky na opravu podlah:	
Stav stropu (omítky, pohledy):	pouze drobné opravy, lokální zapravení do 5%.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 50%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	obklady v místnosti odstranit bez náhrady, nově zde nebudou.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Stav malby:	nutná pouze nová výmalba (zapravení drobných děr od hmoždinek apod.).
Vytápění místnosti:	etážové vytápění (radiátor, kotel v bytě).
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.
Stav zásuvek a vypínačů	nutné drobné po revizní opravě.
Stav interiérových dveří:	bez závad, zachovat, provést seřízení a očištění.

KVB142 Kontrola volného bytu

Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
5 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	006
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):	pouze drobné opravy, lokální zapravení do 5%.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 15%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	vyhovující obklady k částečné opravě (vyčištění, přespárování).
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Doplnění obkladu v místě nově vyzděné stupačky.	
Stav malby:	nutné oškrábání starých maleb, případně stop po zatečení, drobné opravy nerovností, tmelení a následně výmalba.
Vytápění místnosti:	etážové vytápění (radiátor, kotel v bytě).
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.
Stav zásuvek a vypínačů	nutné drobné po revizní opravě.
Stav interiérových dveří:	bez závad, zachovat, provést seřízení a očištění.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	místnost bez oken.
Odvětrání:	bez větrání, bude provedeno nucené odvětrání.
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
6 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	007
Účel místnosti	Komora
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dlažba.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nášlapná vrstva bez závad, lze ponechat, pouze provést kompletní vyčištění.
Další požadavky na opravu podlah:	

KVB142 Kontrola volného bytu

Stav stropu (omítky, podhledy):	nutné opravy do 30%.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 15%.
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:	nutné oškrábání starých maleb, případně stop po zatečení, drobné opravy nerovností, tmelení a následně výmalba.
Vytápění místnosti:	bez topidla.
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.
Stav zásuvek a vypínačů	nutné drobné po revizní opravy.
Stav interiérových dveří:	bez závad, zachovat, provést seřízení a očištění.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	místnost bez oken.
Odvětrání:	bez větrání, bude ponechán tento stav.
Stav vlhkosti v místnosti:	projevy tepelných mostů a kondenzace vlhkosti., vzlínající vlhkost, či vlhkost prostupující stěnou.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
7 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	008
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:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	pouze drobné opravy, lokální zapravení do 5%.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 15%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	vyhovující obklady k částečné opravě (vyčištění, přespárování).
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Stav malby:	nutné oškrábání starých maleb, případně stop po zatečení, drobné opravy nerovností, tmelení a následně výmalba.
Vytápění místnosti:	etážové vytápění (radiátor, kotel v bytě).
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech

KVB142 Kontrola volného bytu

Stav zásuvek a vypínačů	svítidel.
Stav interiérových dveří:	nutné drobné po revizní opravy.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	bez závad, zachovat, provést seřízení a očištění.
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	

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., stopy po zatečení, již suché., vztlínající vlhkost, či vlhkost prostupující stěnou.
------------------	---

Návrh řešení tepelného mostu:

Byt byl delší dobu neobývaný a nevytápěný, budou prověřeny veškeré vlhké a zateklé místa a případně navrženo odstranění příčiny vlhkosti v těchto místech.

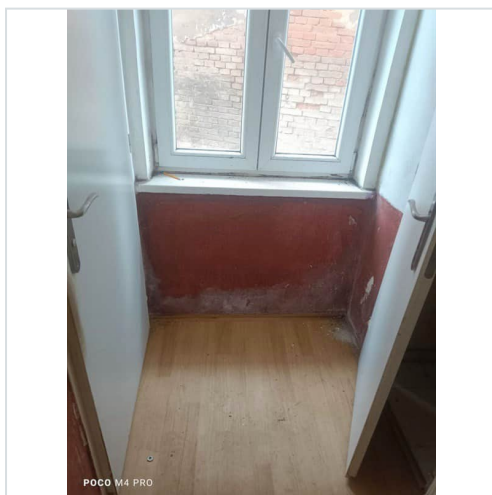
V případě zaschlých stop po zatečení musí zhotovitel prověřit zda byla příčina zatečení skutečně odstraněna.

V případě, že v bytě byly nalezeny mokré/vlhké stopy po zatékání musí zhotovitel zjistit příčinu zatékání a ve spolupráci s objednatelem zajistit odstranění příčiny, před tím, než budou prováděny další opravy v dotčené místnosti.

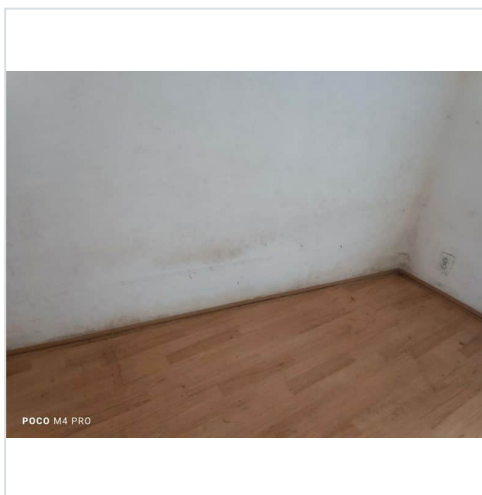
V případě vztlínající vlhkosti bude zpracován odborné posouzení a návrh dalšího postupu odstranění příčin vlhkosti.

Návrh řešení odstranění vztlínající vlhkosti:

Byt byl dlouho dobu neobývaný a nevytápěný, budou prověřeny veškeré vlhké a zateklé místa a případně navrženo odstranění příčiny vlhkosti v těchto místech.



1 - 19. úno 2024, 10:30



2 - 19. úno 2024, 10:31

KVB142 Kontrola volného bytu

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.
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:	

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 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).

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 zařízení předem 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 zařizovacími předměty 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 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:	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

KVB142 Kontrola volného bytu

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 byt bude dohodnuto při vzorkování).

Další požadavky na opravu podlah:

Nová nášlapná vrstva nebude v bytě realizována. Bude provedeno pouze důkladné vyčištění stávajícího PVC a dlažby průmyslovým podlahovým mycím strojem a to alespoň dvakrát celý byt.

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). Provést 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 zařizovacích předmětů dle stanoveného rozsahu.

Rozsah oprav/výměny zařizovacích předmětů:

Stávající zařizovací předměty budou důkladně očištěny, seřizeny a uvedeny do užitelného stavu.

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:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
--------------------	--

Okna bez větších závad budou důkladně zkontrolována, očištěna, seřizeno kování, doplněno chybějící

KVB142 Kontrola volného bytu

těsnění. Současně vyčištění parapetů a přetmelení všech spár.

Další požadavky:

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:

drobné opravy., repase dveří a zárubní.

Repase dveří a zárubní 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 dveří, 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 vícevrstevným lakováním syntetickými barvami s provedením kvalitního základu (barevnost bude konzultována s objednatel). 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).

Další požadavky:

Drobnými opravami stávajících interiérových dveří se rozumí jejich seřízení, sjednocení kování všech interiérových dveří (kliky, štít či rozeta).

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

2+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:

běžná náročnost (bez použití výtahu).

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.

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 nástěnku, případně jiné vhodné místo.

KVB142 Kontrola volného bytu

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 být 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_Pruvodni_zprava
 - B_Souhrnna_technicka_zprava
 - C_Situace
 - D.1.1_ASR
 - D.1.4.1_ZTI

KVB142 Kontrola volného bytu

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, 9. čvn 2025, 08:02

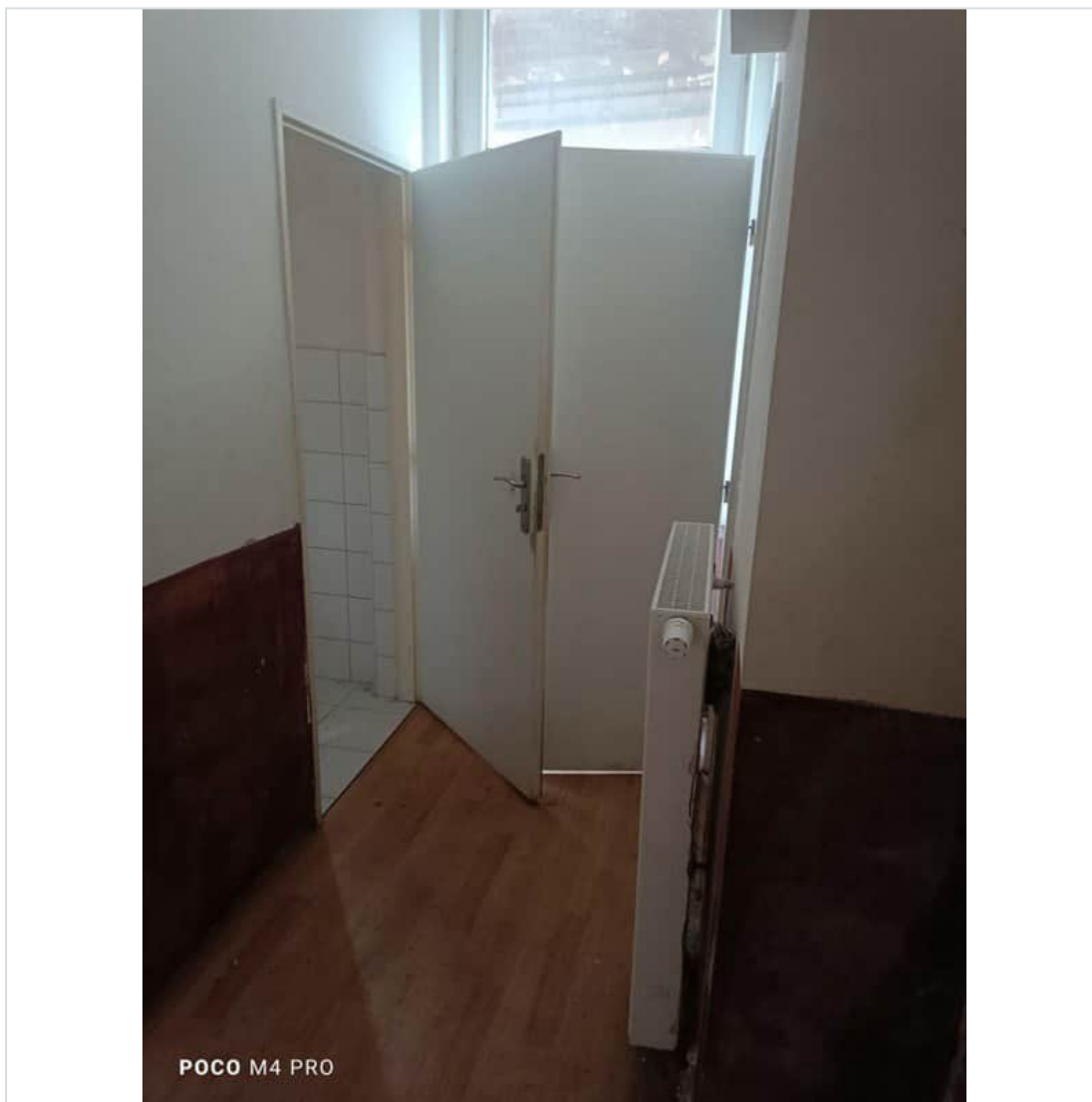
Budoucí cenová kategorie bytu po opravě:	I. cenová kategorie (nejnižší)
Stav schvalování dokumentu:	Schváleno
Poznámky:	

Nejedná se o kompletní rekonstrukci bytu.

Odhad nákladů na opravy

Odhad vychází z průměrných cen obdobných oprav bytů v minulosti.

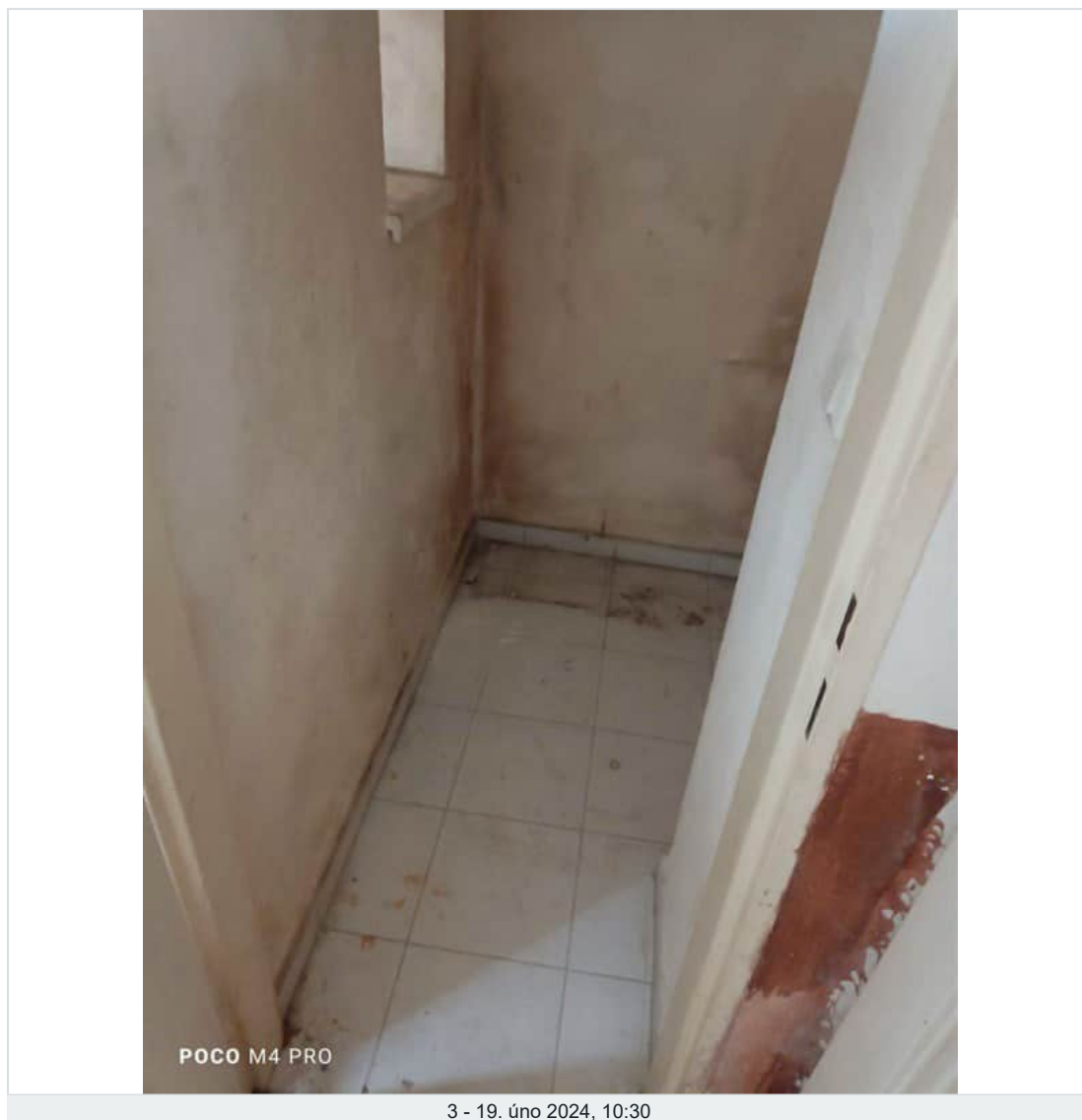
Odhadovaná hodnota oprav:	450 000
Požadovaná lhůta na opravu bytu (v týdnech):	10
Orientační užitná plocha:	88

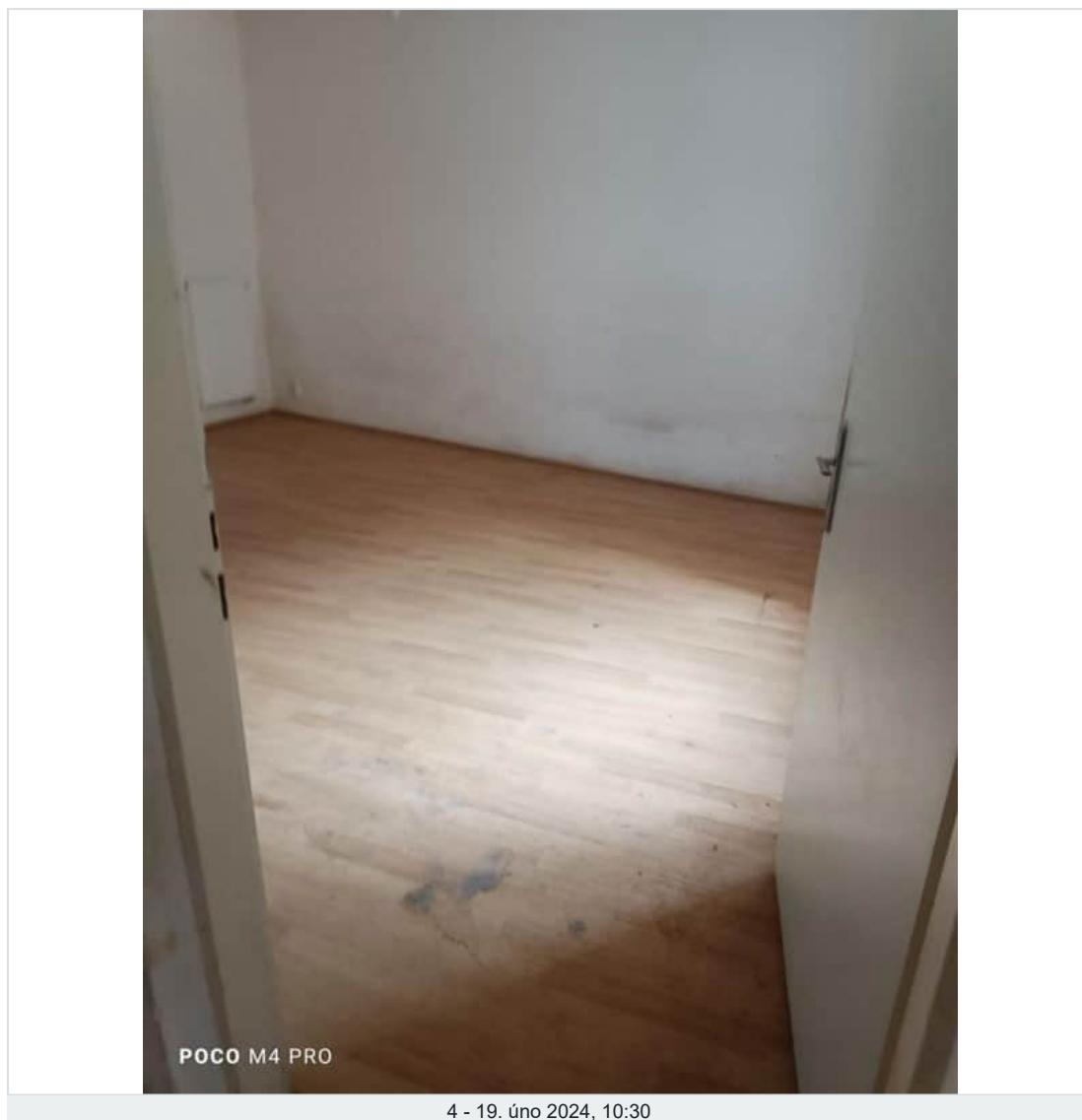


1 - 19. úno 2024, 10:30



2 - 19. úno 2024, 10:30



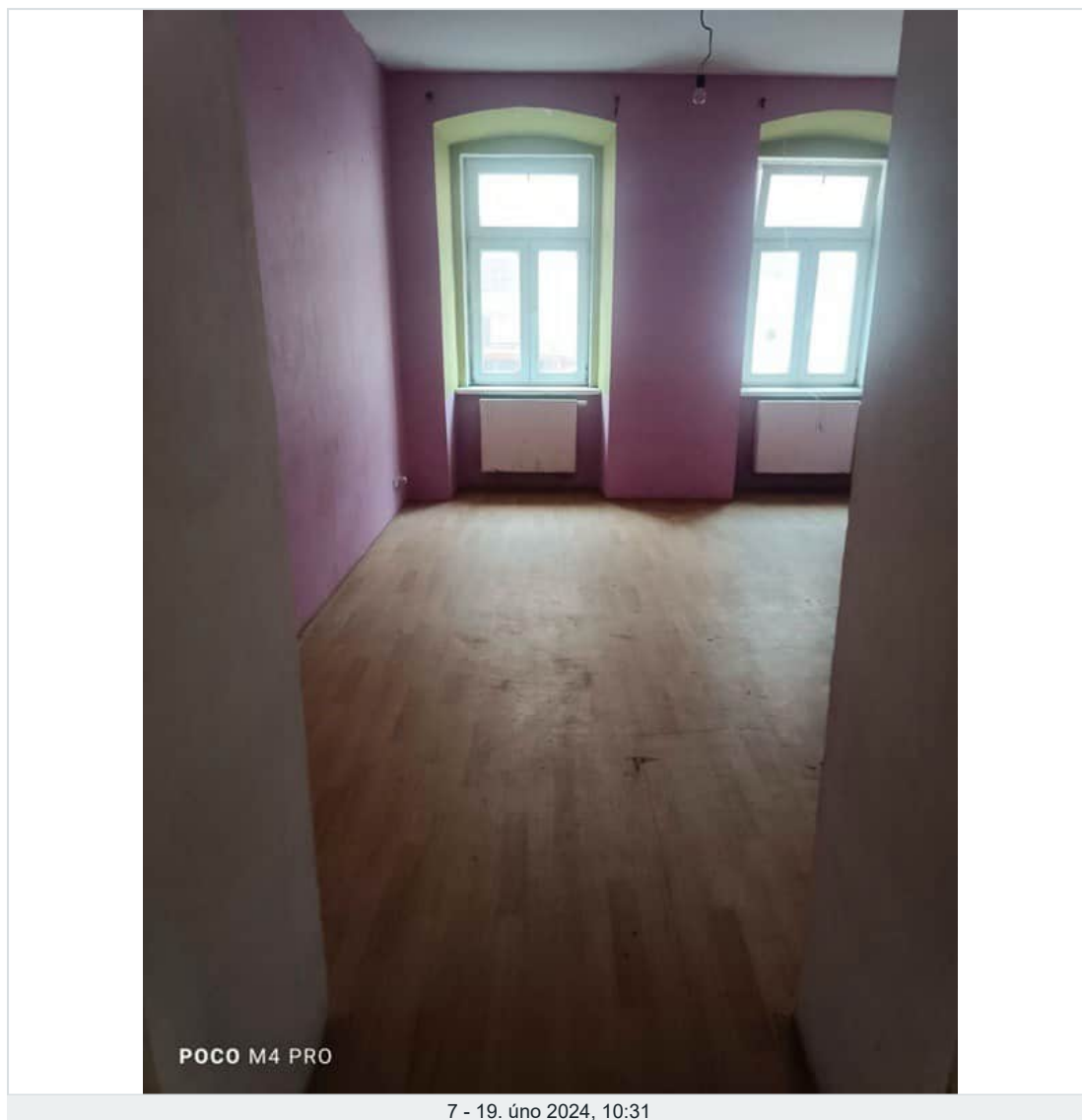




5 - 19. úno 2024, 10:31

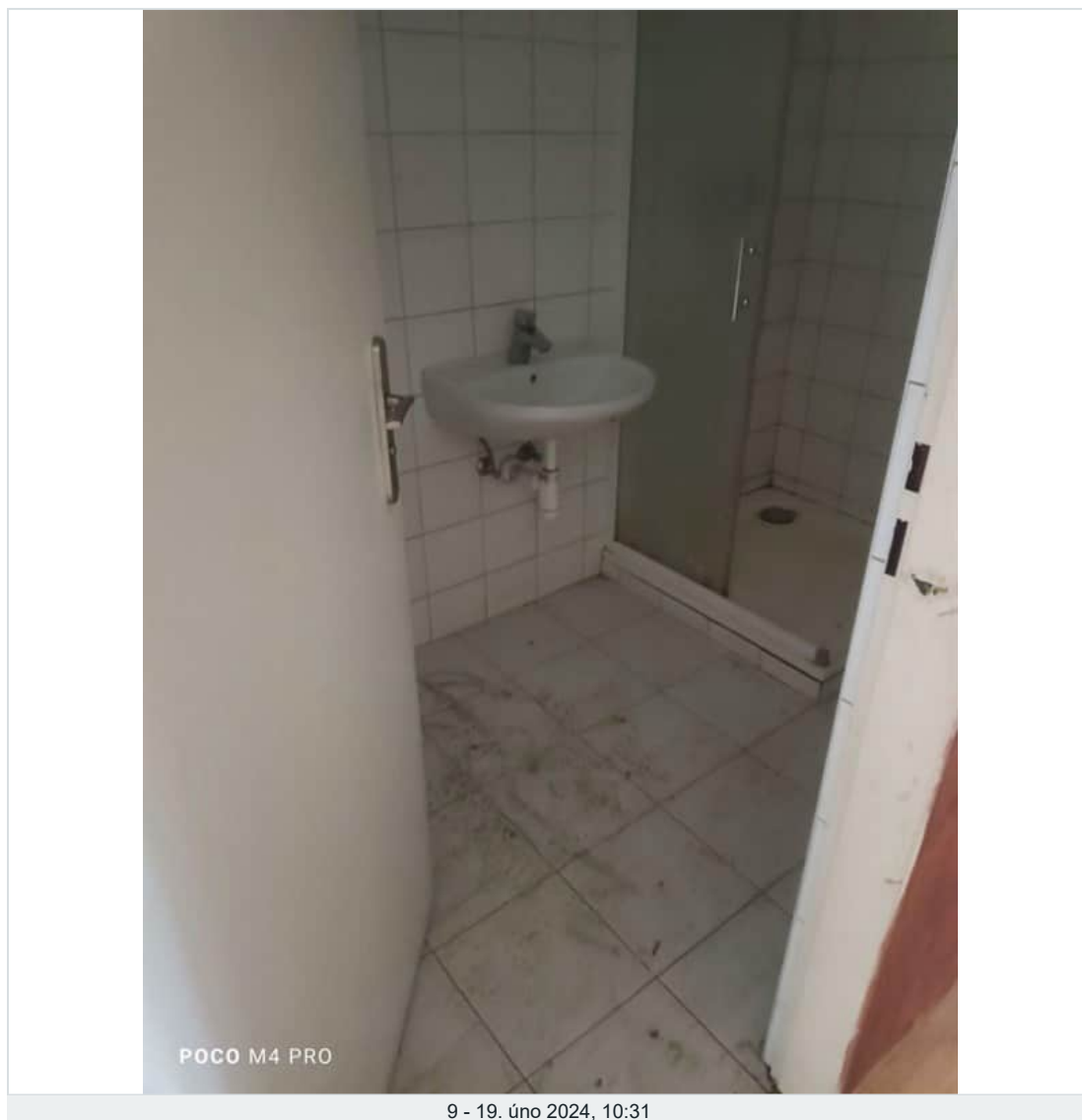


6 - 19. úno 2024, 10:31





8 - 19. úno 2024, 10:31







11 - 19. úno 2024, 10:32



12 - 19. úno 2024, 10:32



13 - 19. úno 2024, 10:32



1 - 11. dub 2025, 14:19



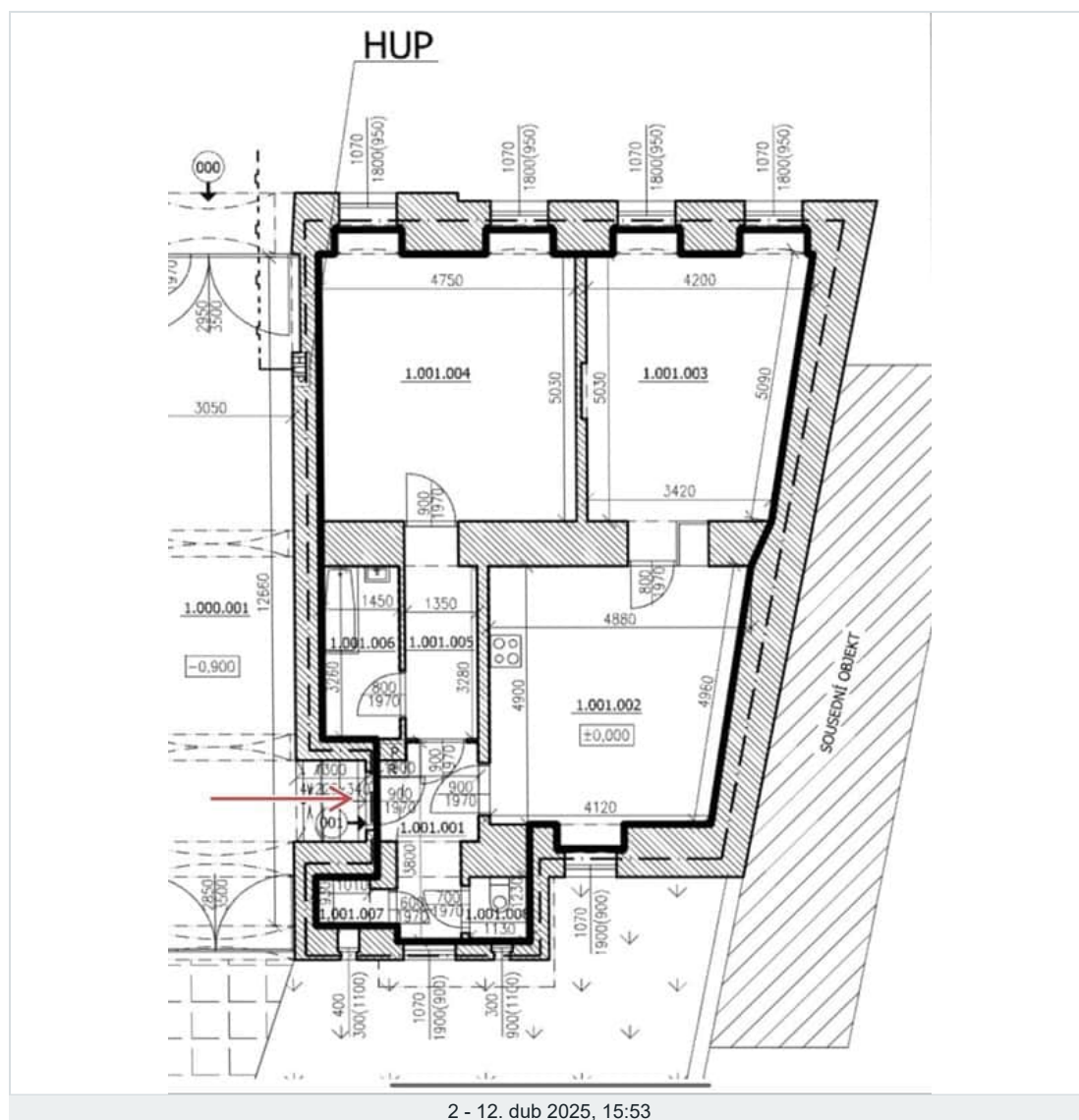
2 - 11. dub 2025, 14:19

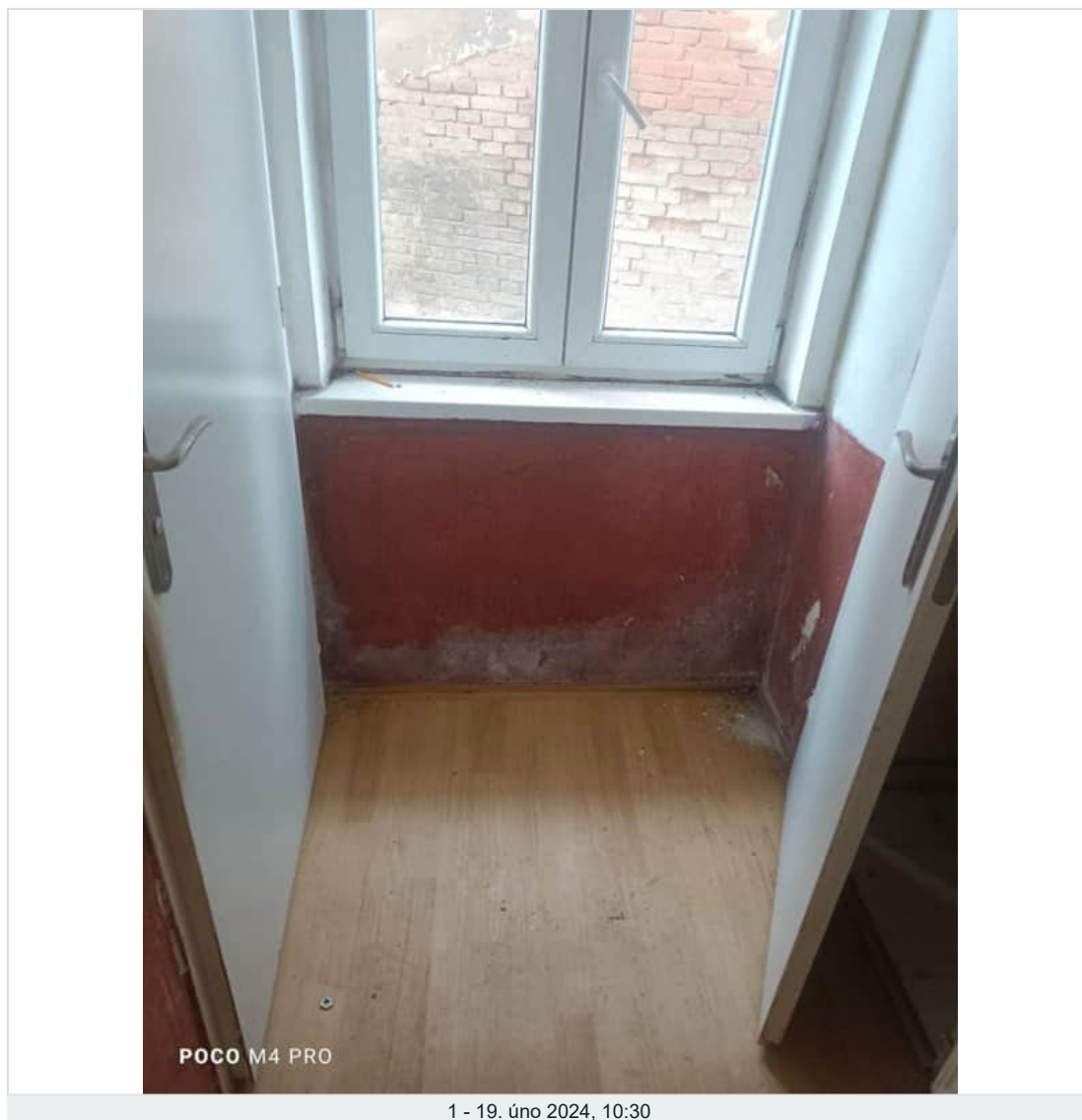


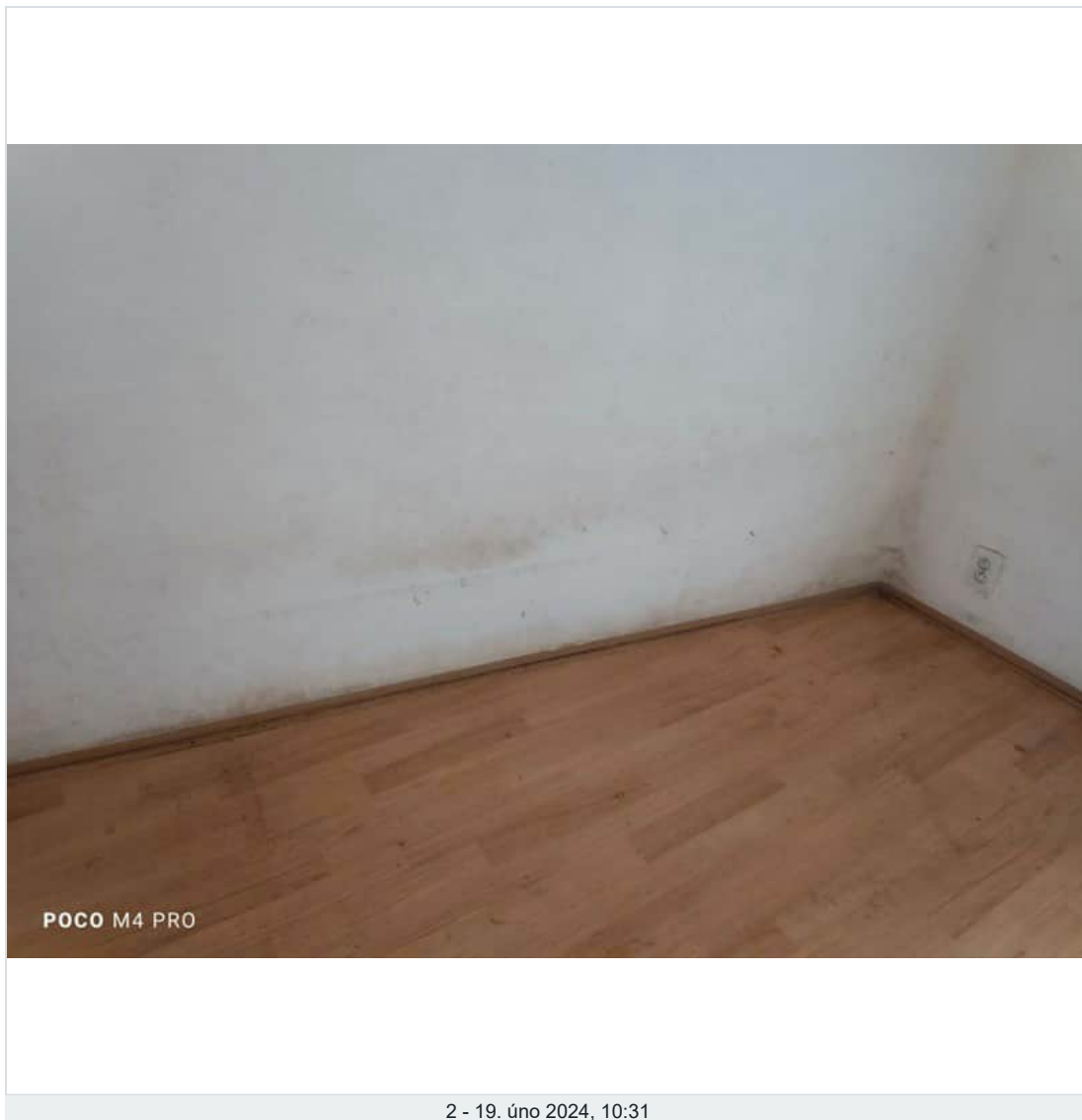
3 - 11. dub 2025, 14:19



1 - 11. dub 2025, 14:29

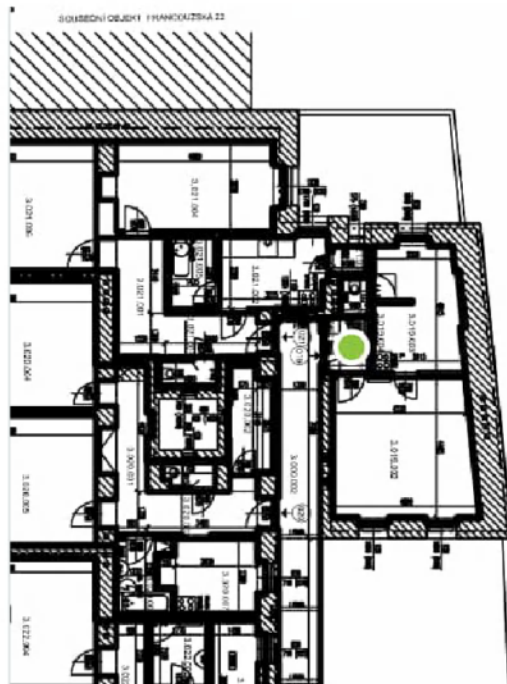
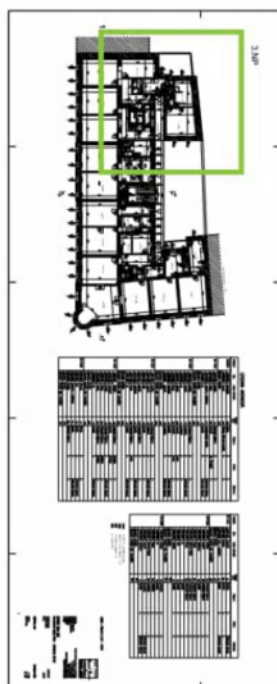






KVB173 Kontrola volného bytu

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	D04 - Půdorys 3.NP (Verze 1)	Vytvořeno	21. bře 2025, 12:16
		Upravil uživatel	Martin Štěrba
		Upraveno	25. bře 2025, 13:13
		Stav	Dokončeno



Identifikace volného bytu a pověření osoby ke kontrole

Schválil: Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 21. bře 2025, 12:16

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	21-03-2025
Adresa domu	
Francouzská 20	
Číslo volného bytu	
19	
Pracovník pověřený fyzickou kontrolou bytu	(redacted) OISBD_Brno-střed)
Rozsah možné cenové kategorie pro daný objekt:	1. - 3. cenová kategorie

Fyzická kontrola technického stavu

Schválil: Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 25. bře 2025, 10:21

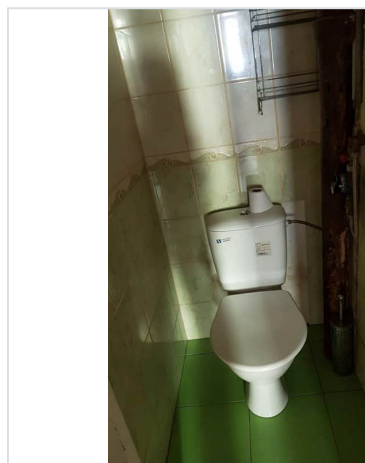
Obecné informace o domě ve kterém se byt nachází.

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

Odkaz na virtuální prohlídku (pokud je dostupný):

Foto stávajícího stavu

KVB173 Kontrola volného bytu



1



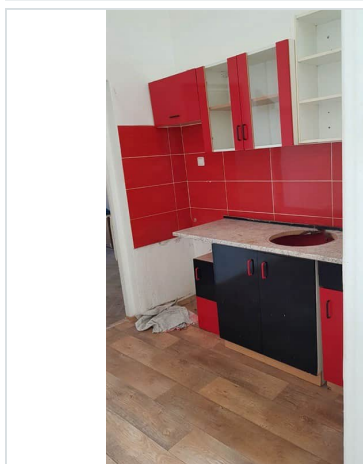
2



3



4



5

Parkovací stání pro stavbu:

Před domem - zhotovitel si musí vyřídit zábor.

Trakt domu, ve kterém je umístěn byt:

dvorní trakt.

Stav elektroměrových rozvaděčů ve společných prostorech domu:

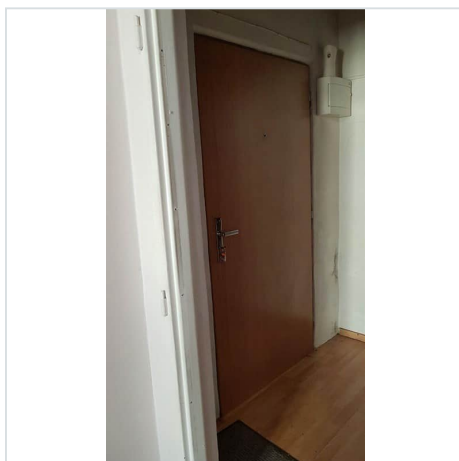
jsou zánovní.

KVB173 Kontrola volného bytu

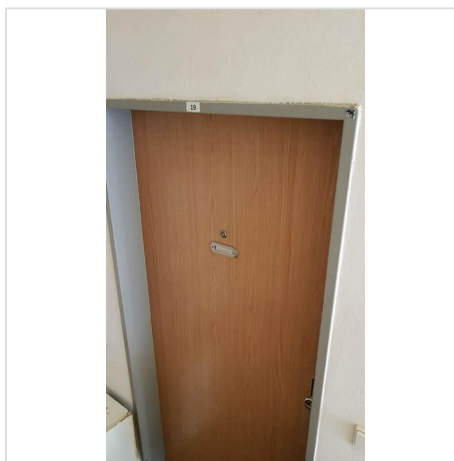


1

Výtah v domě (k bytu):	NE
Podlaží ve kterém se nachází byt:	3.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



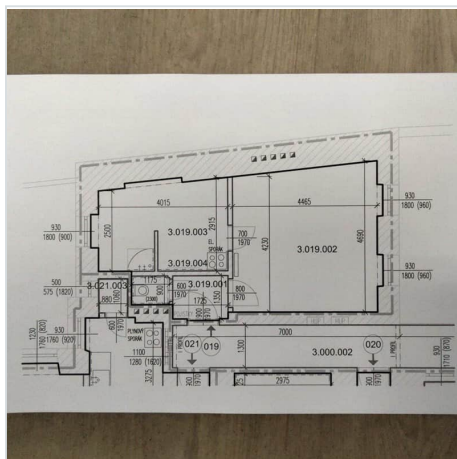
1



2

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:	

KVB173 Kontrola volného bytu



1 - 24. bře 2025, 10:28

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

Číslo místnosti	001
Účel místnosti	Chodba
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	PVC.
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:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 30%.
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:	bez topidla.
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.
Stav zásuvek a vypínačů	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání:	bez větrání, bude ponechán tento stav.
Další požadavky k větrání:	
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	Pokoj
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dřevěné vlysy.
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:	

KVB173 Kontrola volného bytu

Stav stropu (omítky, podhledy):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 30%.
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:	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	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Další požadavky k větrání:	
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
El. přímotop - odstranit	
3 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	003
Účel místnosti	Kuchyň
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	PVC.
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):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 30%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	nevyhovující obklady k celkové výměně, dle nových požadavků.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
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	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.

KVB173 Kontrola volného bytu

Odvětrání:	bez větrání, bude provedeno nucené odvětrání.
Další požadavky k větrání:	
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
Součástí kuchyně je i sprchový kout. Kuchyň je nutné rozdělit na dvě místnosti - kuchyň a koupelna.	
4 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	004
Účel místnosti	WC
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dlažba.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nevyhovující nášlapná vrstva určená k výměně - nová bude celá skladba podlahy nášlapná vrstva bude z dlažby.
Další požadavky na opravu podlah:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě do 30%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	nevyhovující obklady k celkové výměně, dle nových požadavků.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
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	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	místnost bez oken.
Odvětrání:	bez větrání, bude provedeno nucené odvětrání.
Další požadavky k větrání:	
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
Viditelné svodné potrubí zakastlovat.	
5 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	005
Účel místnosti	Koupelna
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dlažba.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nevyhovující nášlapná vrstva určená k výměně - nová bude celá skladba podlahy nášlapná vrstva bude z dlažby.
Další požadavky na opravu podlah:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	vyhovující omítky k částečné opravě

KVB173 Kontrola volného bytu

do 30%.

Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	nevyhovující obklady k celkové výměně, dle nových požadavků.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
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	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	vybudování nových dveří viz další popis.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Další požadavky k větrání:	
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
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.

V bytě nebyly nalezeny žádné projevy vlhkosti. Při realizaci oprav a mokrych procesů se doporučuje zajistit důsledné větrání at' 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: ANO SDK bude v bytě prováděn ve všech místnostech.

V případě, kdy je stávající podhled stropu odstraňován a následně nahrazen nebo stávající strop doplněn o sádkartonový (SDK) podhled bude postupováno následovně:
V případě, že bude SDK zřizován ve všech nebo navazujících místnostech bude sjednocena jejich výška (konečná výška bude stanovena po dohodě s objednatelem). U stropů vyšších než 2,9m je nutné již uvažovat o variantě zavěšeného SDK podhledu.
Vždy bude použit ucelený systém od výrobce, kterého zvolí zhotovitel. Bez souhlasu TDS není možné systémy kombinovat.
SDK podhled bude po celém obvodu ukotven do stěn, profily budou od stěny odděleny akustickou páskou.
SDK bude ve skladbě vždy doplněn o parozábranu a u konstrukcí, kde jsou tepelné mosty nebo konstrukce oddělující místnosti od nevytápěných prostor (střecha, půda, terasa, průjezd, sklep aj.) budou doplněny o tepelnou izolaci z minerální vaty v tl. min. 180mm.
V běžném použití budou použity SDK desky tl. 12,5mm bez zvýšených požadavků na požární bezpečnost či odolnost proti vlhkosti.
V koupelně a v kuchyni budou vždy použity desky se zvýšenou odolností proti vlhkosti.

V případě, že bude SDK podhled umístěn tam, kde jsou viditelné nosné prvky konstrukce stropu (bez původního záklopu), budou použity desky se zvýšenou požární odolností.

Spáry budou tmeleny a bude vždy použita výztužná páska dle požadavků výrobce použitého systému.

KVB173 Kontrola volného bytu

Do spáry mezi podhledem a okolními stěnami se nalepí samolepicí kluzná páska a následně se spára vyplní tmelem dle požadavků dodavatele systému.

SDK podhled bude doplněn o nutné revizní otvory.

Finální provedení bude přebroušeno a nanesen penetrační nátěr pro přípravu malby.

Další doplňující požadavky na SDK:	
Rozsah SDK podhledu:	celý byt bude mít nový SDK podhled.
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 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).

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 vstřik 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 zářezky 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.
---------------------------------------	---

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 stropu. 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:	plovoucí vinylové podlaha s integrovanou akustickou podložkou (click).
--------------	--

Další požadavky:

Plynoinstalace

KVB173 Kontrola volného bytu

Stav plynoinstalace v bytě:	Rozvod plynu v bytě veden, ale bude zrušen.
Plynoměrová skříň:	Není. Byt nemá přívod plynu.
Další požadavky k řešení plynoinstalace.	
V bytě je zřejmě plyn. potrubí, které je potřeba odstranit a zaslepit mimo byt.	
Popis opravy elektroinstalace:	
Rozsah opravy elektroinstalace (silnoproud):	nutná kompletní oprava elektroinstalace.

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 ≥ 1300 - 1500 lm

Vyzařovací úhel ≥ 100°

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 svítilny 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 dvojjzásuvka

Obývací pokoj 4x dvojjzásuvka

Pokoj 4x dvojjzásuvka

Chodba pod 20 m2 2x dvojjzásuvka

Chodba nad 20 m2 3x dvojjzásuvka

Koupelna – ... 1x dvojjzásuvka, 1x dvojjzásuvka 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 obkládovou 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:	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 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 topidla budou odstraněna a bude zřízeno nové Elektrické etážové
-------------------------	---

KVB173 Kontrola volného bytu

vytápění pro byt.

Byt bude vytápěn novým elektrickým kotlem se zásobníkem TUV a z něj zřízen nový rozvod topné soustavy pro celý byt. Zhotovitel zajistí odborný výpočet potřebného výkonu zdroje tepla a výkonu jednotlivých těles a jejich optimální rozmístění.
Výpočet 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.

Kotel včetně zásobníku bude umístěn v technické místnosti nebo výklenku. V případě, že to nepůjde jinak bude umístěn v koupelně – z estetického hlediska bude opatřen uschovaným do skříně v truhlářském vlhkosti odolném provedení.

Pro kotel je nutné zřídit samostatný přívod elektřiny a řešit i posílení rozvodů ve společných prostorách domu včetně elektroměrové skříně.

Rozvody budou zasekány do stěn, pokud nebude dohodnuto jinak.

Popis umístění kotle:

Kotel bude umístěn v koupelně a bude opatřen krytem (oplaštění).

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 zůstane. Vodoměr je v případě potřeby možné demontovat a opětovně namontovat na jiné místo (nový jednotný přívod pro byt). Prostor pro vodoměr 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 staré nebo jen částečně opravené, budou tedy kompletně odstraněny a provedeny nově.

Budou vybourány stávající zařízení předměty a kompletně vyměněny všechny rozvody odpadů a vody, včetně stoupaček v bytě na výšku celého podlaží. Bude použito potrubí se sníženou hlučností. Stoupační potrubí budou napojena v podlaze a stropní konstrukci tak, aby nebylo nutné při budoucích opravách ostatních bytů zasahovat do těchto opravených bytů. V koupelně (případně v technické místnosti) zřízen vývod pro připojení pračky a v kuchyni vývod pro připojení myčky (rohový ventil na studené vodě + podomítkový sifon). Veškeré rozvody budou vedeny ve zdi.

Vývody u kuchyňské linky musí být zpřístupněny (nejlépe pod dřezem, popř. za šuplíkem – nesmí být za spotřebiči).

Osazení zařízení předmětů bude provedeno dle technických listů výrobce a platných norem.

Žařizovací předměty v koupelně – sprchový kout velikosti min. 800x800 mm se sprchovým žlabem (pokud nebude níže popsáno jiné požadované řešení), skleněná zástěna, dveře otvíravé dovnitř. Umyvadlo šířky 60cm dle prostorových možností a dle výběru investora, s odpadním sifonem – dekor chrom (ne hadicí), stojánkovou pákovou baterií a ovládním odtoku. U sprchového koutu osadit vanovou baterii se sprchovým setem. Všechny baterie musí být osazeny úspornými perlátory včetně úsporné sprchové hlavice. U sprchy nástěnnou baterii se sprchovou posuvnou tyčí pro uchycení sprchy (tyč umístit pro pohodlné sprchování osob až do výšky 190cm). Osadit koupelnový žebřík s topnou patronou a zřídit větrání s časovým doběhem.

Žařizovací předměty na WC – Bude osazeno nové závěsné WC (např. Geberit) a zřízeno nucené větrání s časovým doběhem.

Nad umyvadlo bude nalepeno na obklad zrcadlo 50x80cm se skříňkou.

Design žařizovacích předmětů dle výběru investora. Zhotovitel předloží výběr min. 5 designových řešení. Provedení – keramika bílá, sifony a baterie – chrom.

Odvětrání bude zajištěno nuceně pomocí ventilátoru s doběhem.

Zhotovitel nechá na své náklady vypracovat zpracování vizualizace návrhu nového dispozičního uspořádání koupelny s ohledem na umístění všech žařizovacích předmětů, a to včetně kladečského plánu obkladů a dlažeb. Dispozice musí být před zahájením realizace schválena TDS.

Popis řešení sprchového koutu:

Sprchový kout bude skleněný, dveře do sprchového koutu budou skleněné otvíravé, min. rozměr 900x900 mm.

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:

stávající stropy ponechat a doplnit o SDK podhled.

Ve všech místnostech je požadované zřízení SDK podhledu čímž dojde ke sjednocení světlé výšky místností a možnosti skrytí případné rozvody. Podhled bude doplněn o nutné revizní otvory (přístup k VZT, vytápění,

KVB173 Kontrola volného bytu

požární ucpávky aj.). Rozdílná světlá výška místností je možná pouze u koupelny a toalety.

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:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
--------------------	--

Okna bez větších závad budou důkladně zkontrolována, očištěna, seřizeno kování, doplněno chybějící těsnění. Současně vyčištění parapetů a přetmelení všech spár.

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 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 (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 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	600/1970, 700/1970, 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.

Plánovaná dispozice bytu

Požadovaný budoucí stav po opravě bytu.

Požadovaný stav dispozice:	Nutná úprava dispozice, za tímto účelem bude zpracován zjednodušený zakres.
----------------------------	---

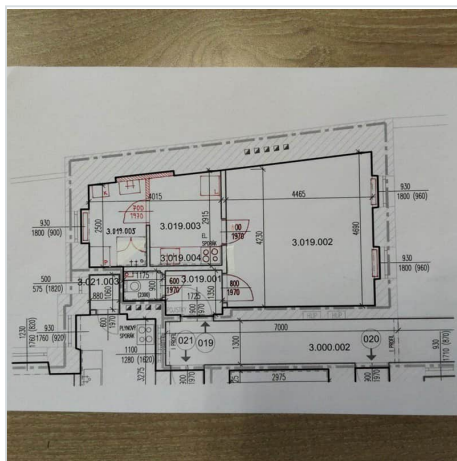
Při úpravě dispozice zhotovitel stavby zajistí na své náklady statické posouzení bouraných konstrukcí, které bude obsahovat popis postupu bourání a zajištění stávajících konstrukcí. Dále pak statický návrh případných souvisejících úprav.

V případě, že by případné statické úpravy nového stavu překročily v rámci veřejné zakázky zadávané metodou Design and build 50tis. Kč bez DPH, budou tyto náklady (nad 50tis. bez DPH) považovány za vícepráce, které bude dodatečně hradit objednatel nad rámec ceny stanovené v rámci veřejné zakázky. Vícepráce budou před jejich provedením nejprve odsouhlaseny objednatel (zhotovitel za tímto účelem předloží statický návrh a položkový rozpočet na navržené práce).

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

Stávající kuchyň bude od koupelny oddělena příčkou s novými dveřmi vel. 700/1970 - viz plánek. Dveřní otvor mezi pokojem a kuchyní bude zvětšen na rozměr pro dveře 800/1980. Budou použity nové ocelové zárubně do koupelny i do kuchyně.

KVB173 Kontrola volného bytu



1 - 25. bře 2025, 09:57

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:

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

Další vybavení bytu po opravě:

Dodat kryt pro kotel (opláštění, skříň)., Dodat skříňku pod umyvadlo do koupelny.

Skříňka pod umyvadlo bude v provedení bílé barvy případně v dekoru dřeva, určená do koupelen pod umyvadlo s povrchovou úpravou odolnou zvýšené vlhkosti. Bude mít min. 1 plno výsuvnou zásuvku.

Další popis:

Z estetických důvodů je nutné kotel, boiler případně celou sestavu zakrytovat. Tedy buď do skříně na míru nebo oddělení sádkartonovou příčkou a dveřmi.

Další popis:

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 prostoru, 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.

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

KVB173 Kontrola volného bytu

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 užité 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 místností 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_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_Pruvodni_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

Schválil: Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 25. bře 2025, 13:13

Budoucí cenová kategorie bytu po opravě:

II. cenová kategorie

Dalux Field

Vytisknuto 25. bře 2025, 13:13
Martin Štěrba

KVB173 Kontrola volného bytu

Stav schvalování dokumentu:	Schváleno
Poznámky:	
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):	20
Orientační užitná plocha:	36



1





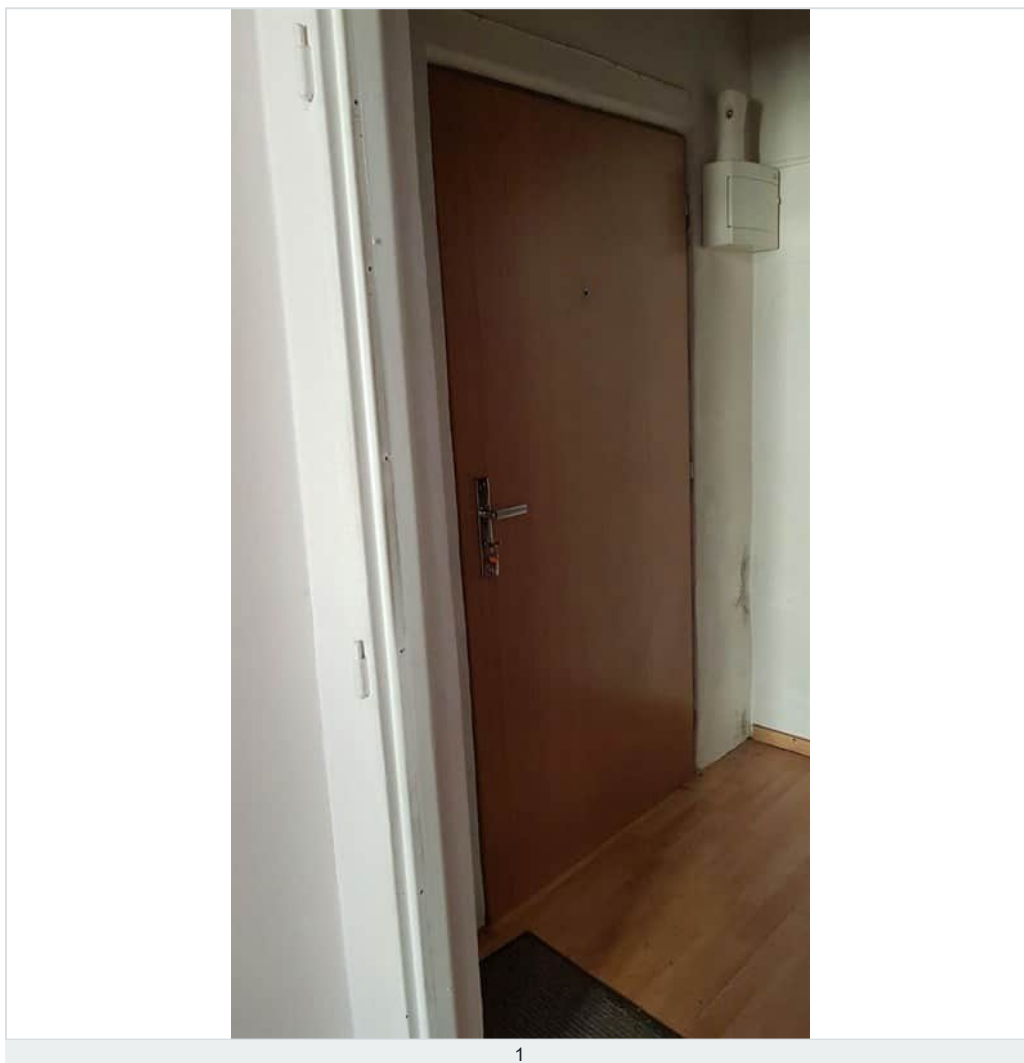


4



5

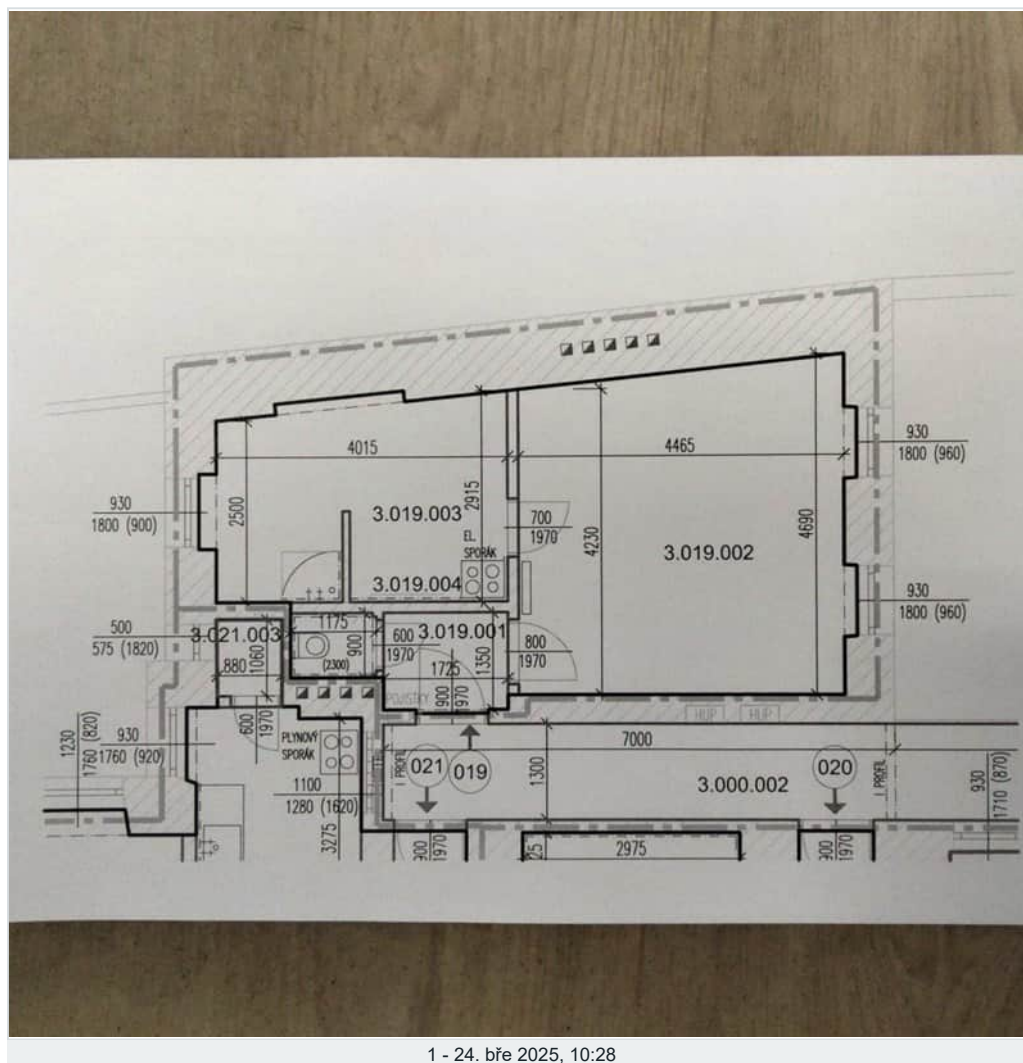




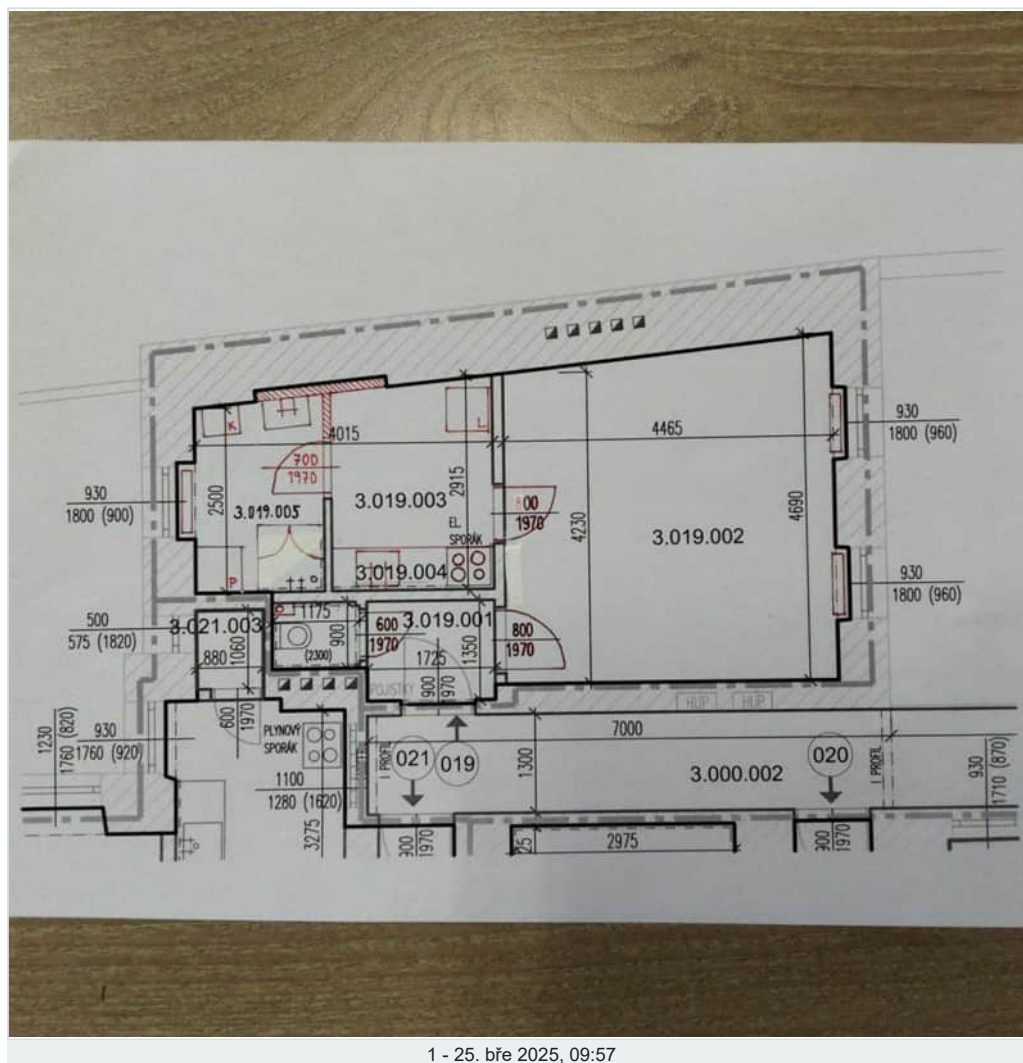


2

KVB173 Kontrola volného bytu



1 - 24. bře 2025, 10:28



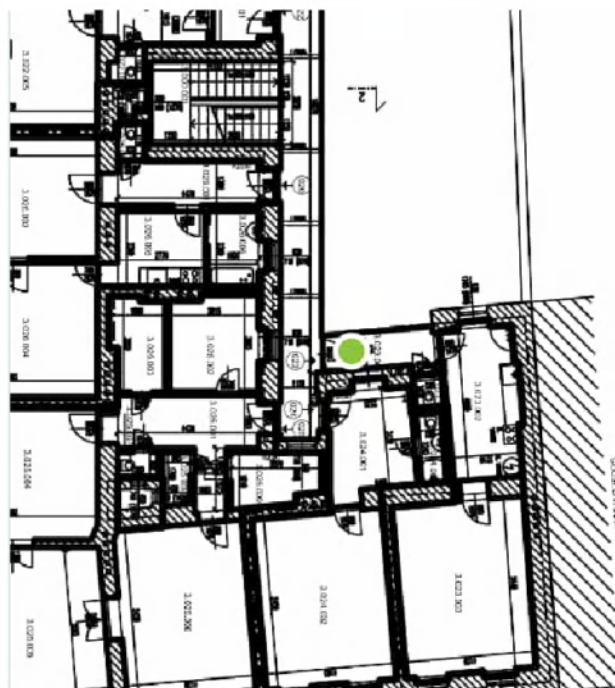
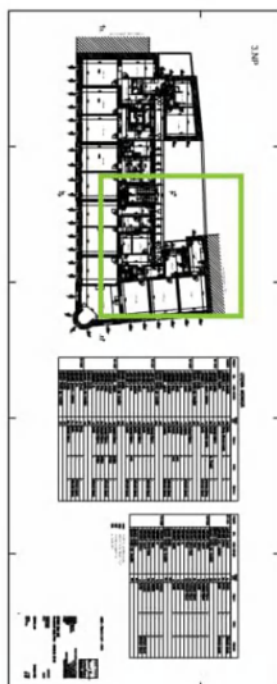
1 - 25. bře 2025, 09:57

Dalux Field

Vytištěno 25. bře 2025, 13:13
Martin Šterba

KVB72 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	D04 - Půdorys 3.NP (Verze 1)	Vytvořeno	22. led 2025, 12:54
		Upravil uživatel	Martin Štěrba
		Upraveno	21. bře 2025, 11:40
		Stav	Dokončeno



Identifikace volného bytu a pověření osoby ke kontrole

Schválil: Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 22. led 2025, 12:54

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	22-01-2025
Adresa domu	
Francouzská 20	
Číslo volného bytu	
23	
Pracovník pověřený fyzickou kontrolou bytu	(OISBD_Brno-střed)
Rozsah možné cenové kategorie pro daný objekt:	1. - 3. cenová kategorie

Fyzická kontrola technického stavu

Schválil: Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 27. led 2025, 14:00

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

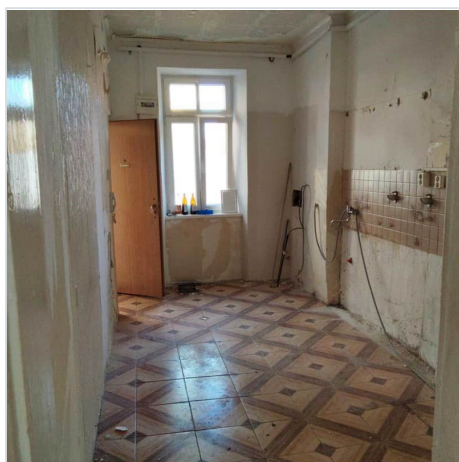
KVB72 Kontrola volného bytu



1 - 24. led 2025, 12:23



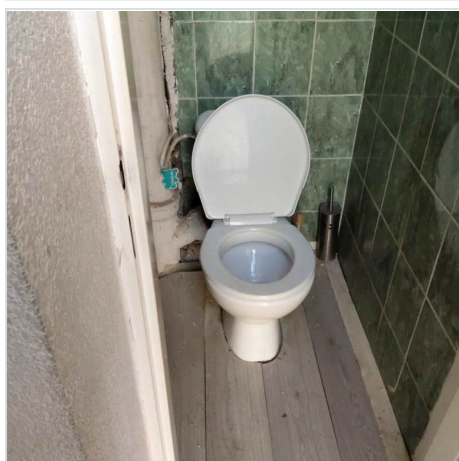
2 - 24. led 2025, 12:23



3 - 24. led 2025, 12:23



4 - 24. led 2025, 12:24



5 - 24. led 2025, 12:24

Parkovací stání pro stavbu:

Není možné parkování na pozemku domu - zhotovitel musí řešit zábor nebo dopravu materiálu.

Trakt domu, ve kterém je umístěn byt:

uliční trakt.

Stav elektroměrových rozvaděčů ve společných prostorech domu:

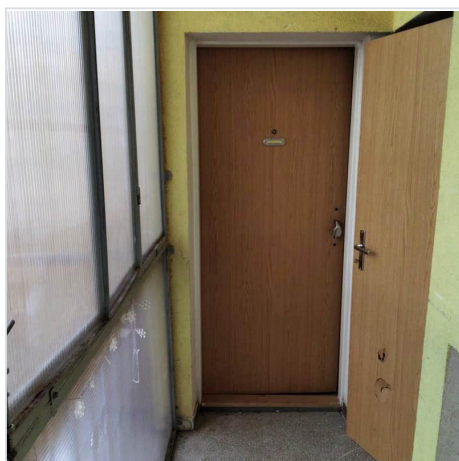
jsou zánovní.

KVB72 Kontrola volného bytu

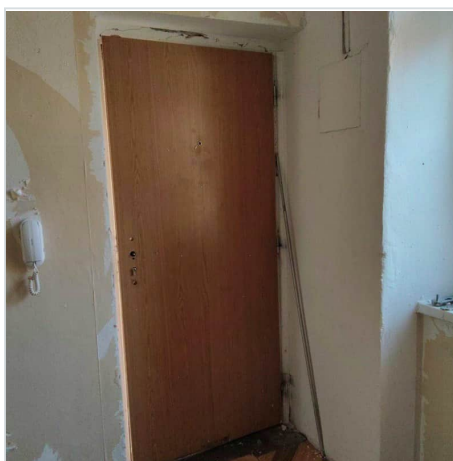


1 - 24. led 2025, 12:46

Výtah v domě (k bytu):	NE
Podlaží ve kterém se nachází byt:	3.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



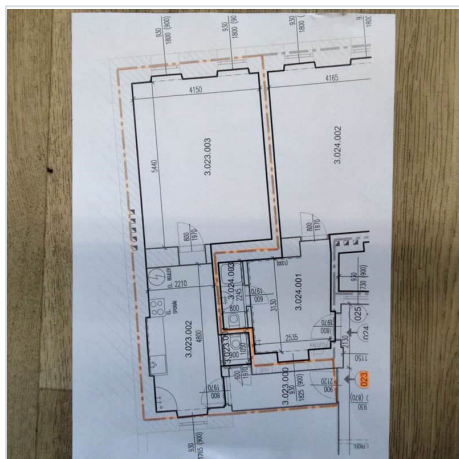
1 - 24. led 2025, 12:26



2 - 24. led 2025, 12:27

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 byly symetrické, rovné beze spár (případně dotmelit apod.).	
Další požadavky na budoucí stav dveří:	
Popraskané zdívo kolem zárubní - opravit. U dveří vyměnit kování - bezpečnostní kování s překrytím vložky třída 4.	
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:	

KVB72 Kontrola volného bytu



1 - 27. led 2025, 11:15

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

Číslo místnosti	001
Účel místnosti	WC
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dřevěná prkna.
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:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	stávající odstranit a nahradit novým SDK podhledem.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	nevyhovující omítky k celkové opravě ze 100%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	nevyhovující obklady k celkové výměně, dle nových požadavků.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
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	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	přesunout dveře do jiné pozice viz další popis., vybudování nových dveří viz další popis.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Vstup na WC je v současné době z pavlače, která patří k bytu. Nicméně je WC nevytápěné. Z tohoto důvodu je navrženo zazdění dveří původních a vybourání dveří nových - rozměr dle možností, min. 600 mm, pokud to půjde preferujeme rozměr 700 mm. Dveře budou plné, design dveří sladit s vinylovou podlahou.	
Stav oken:	místnost bez oken.
Odvětrání:	stávající nucené odvětrání bude vyměněno za nové
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
Místnost je nutné nuceně odvětrat. Stávající odvětrání, které je na odvedeno na pavlač, je nevyhovující. Odvětrání musí ústít ven z pavlače nebo na dvorní fasádu objektu.	
2 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	002

KVB72 Kontrola volného bytu

Účel místnosti	Kuchyň
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dřevěné vlysy.
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:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	nevyhovující omítky k celkové opravě ze 100%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	obklady v místnosti odstranit bez náhrady, nově zde nebudou.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
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	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
Tato místnost bude dispozičně rozdělena na dvě místnosti - chodba a koupelna - viz plánec.	
3 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	003
Účel místnosti	Pokoj
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dřevěné vlysy.
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:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	nevyhovující omítky k celkové opravě ze 100%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Nutné odstranění původních tapet ze stěn.	
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:	bez topidla.
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.

KVB72 Kontrola volného bytu

Stav zásuvek a vypínačů	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.

Jiné doplňující informace k místnosti:

V této místnosti bude nově provedena příprava pro kuchyňskou linku - viz plánek. Od varné desky bude zrealizováno nucené odvětrání.

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.

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.

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:

ANO SDK bude v bytě prováděn ve všech místnostech.

V případě, kdy je stávající podhled stropu odstraňován a následně nahrazen nebo stávající strop doplněn o sádkartonový (SDK) podhled bude postupováno následovně:

V případě, že bude SDK zřizován ve všech nebo navazujících místnostech bude sjednocena jejich výška (konečná výška bude stanovena po dohodě s objednatelem). U stropů vyšších než 2,9m je nutné již uvažovat o variantě zavěšeného SDK podhledu.

Vždy bude použit ucelený systém od výrobce, kterého zvolí zhotovitel. Bez souhlasu TDS není možné systémy kombinovat.

SDK podhled bude po celém obvodu ukotven do stěn, profily budou od stěny odděleny akustickou páskou. SDK bude ve skladbě vždy doplněn o parozábranu a u konstrukcí, kde jsou tepelné mosty nebo konstrukce oddělující místnosti od nevytápěných prostor (střecha, půda, terasa, průjezd, sklep aj.) budou doplněny o tepelnou izolaci z minerální vaty v tl. min. 180mm.

V běžném použití budou použity SDK desky tl. 12,5mm bez zvýšených požadavků na požární bezpečnost či odolnost proti vlhkosti.

V koupelně a v kuchyni budou vždy použity desky se zvýšenou odolností proti vlhkosti.

V případě, že bude SDK podhled umístěn tam, kde jsou viditelné nosné prvky konstrukce stropu (bez původního záklopu), budou použity desky se zvýšenou požární odolností.

Spáry budou tmeleny a bude vždy použita výztužná páska dle požadavků výrobce použitého systému.

Do spáry mezi podhledem a okolními stěnami se nalepí samolepicí kluzná páska a následně se spára vyplní tmelem dle požadavků dodavatele systému.

SDK podhled bude doplněn o nutné revizní otvory.

Finální provedení bude přebroušeno a nanesen penetrační nátěr pro přípravu malby.

Další doplňující požadavky na SDK:

Rozsah SDK podhledu: celý byt bude mít nový SDK podhled.

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

KVB72 Kontrola volného bytu

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 šuku ve 100% plochy dané místnosti, aby se docílilo jednotné ucelené plochy. Nové šuky 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.

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 stropu. 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 + dlažba, 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:

plovoucí vinylové podlaha s integrovanou akustickou podložkou (click).

Nová keramická podlahová krytina o min. rozměrech 30cm x 30cm (popř. 40cm x 40cm, 30x40, a větší) a min. tl. 8 mm – protiskluznost R9, otěruvzdornost PEI 3. V koupelně a na WC doplnit hydroizolaci podlahy. Dekor dlažby vybere objednatel dle předložených vzorků. Zhotovitel musí počítat s takovou cenovou relací, aby mohl objednateli nabídnout výběr min. 10 různých dekorů (za dekor se nepovažuje jiná barva stejného dekoru).

Další požadavky:

V nové vzniklé koupelně a na WC bude použita dlažba, v chodbě a v pokoji bude použit vinyl.

Plynoinstalace

Stav plynoinstalace v bytě:

Byt není připojen na plynoinstalaci.

Plynoměrová skříň:

Není. Byt nemá přívod plynu.

Další požadavky k řešení plynoinstalace.

Byt nebude na rozvod plynu připojen. Přípojka bude zaslepena.

Popis opravy elektroinstalace:

KVB72 Kontrola volného bytu

Rozsah opravy elektroinstalace (silnoproud):	nutná kompletní oprava elektroinstalace.
--	--

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:..... $\geq$ 18 W
Barevná teplota 3000 - 4000 K (dle výběru investora).
Světelný tok $\geq$ 1300 - 1500 lm
Vyzařovací úhel $\geq$ 100°
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 dvojjzásuvka
Obývací pokoj 4x dvojjzásuvka
Pokoj 4x dvojjzásuvka
Chodba pod 20 m² 2x dvojjzásuvka
Chodba nad 20 m² 3x dvojjzásuvka
Koupelna – ... 1x dvojjzásuvka, 1x dvojjzásuvka 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 objednatel), 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 obkládovou 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:	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 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 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):

KVB72 Kontrola volného bytu

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 zůstane. Vodoměr je v případě potřeby možné demontovat a opětovně namontovat na jiné místo (nový jednotný přívod pro byt). Prostor pro vodoměr 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 staré nebo jen částečně opravené, budou tedy kompletně odstraněny a provedeny nově.
--------------------------	--

Budou vybourány stávající zařízení předměty a kompletně vyměněny všechny rozvody odpadů a vody, včetně stoupaček v bytě na výšku celého podlaží. Bude použito potrubí se sníženou hlučností. Stoupační potrubí budou napojena v podlaze a stropní konstrukci tak, aby nebylo nutné při budoucích opravách ostatních bytů zasahovat do těchto opravených bytů. V koupelně (případně v technické místnosti) zřízen vývod pro připojení pračky a v kuchyni vývod pro připojení myčky (rohový ventil na studené vodě + podomítkový sifon). Veškeré rozvody budou vedeny ve zdi.

Vývody u kuchyňské linky musí být zpřístupněny (nejlépe pod dřezem, popř. za šuplíkem – nesmí být za spotřebiči).

Osazení zařízení předmětů bude provedeno dle technických listů výrobce a platných norem.

Zařizovací předměty v koupelně – sprchový kout velikosti min. 800x800 mm se sprchovým žlabem (pokud nebude níže popsáno jiné požadované řešení), skleněná zástěna, dveře otvíravé dovnitř. Umyvadlo šířky 60cm dle prostorových možností a dle výběru investora, s odpadním sifonem – dekor chrom (ne hadicí), stojánkovou pákovou baterií a ovládáním odtoku. U sprchového koutu osadit vanovou baterii se sprchovým setem. Všechny baterie musí být osazeny úspornými perlátory včetně úsporné sprchové hlavice. U sprchy nástěnnou baterii se sprchovou posuvnou tyčí pro uchycení sprchy (tyč umístit pro pohodlné sprchování osob až do výšky 190cm). Osadit koupelnový žebřík s topnou patronou a zřídit větrání s časovým doběhem.

Zařizovací předměty na WC – Bude osazeno nové závěsné WC (např. Geberit) a zřízeno nucené větrání s časovým doběhem.

Nad umyvadlo bude nalepeno na obklad zrcadlo 50x80cm se skříňkou.

Design zařizovacích předmětů dle výběru investora. Zhotovitel předloží výběr min. 5 designových řešení. Provedení – keramika bílá, sifony a baterie – chrom.

Odvětrání bude zajištěno nuceně pomocí ventilátoru s doběhem.

Zhotovitel nechá na své náklady vypracovat zpracování vizualizace návrhu nového dispozičního uspořádání koupelny s ohledem na umístění všech zařizovacích předmětů, a to včetně kladečského plánu obkladů a dlažeb. Dispozice musí být před zahájením realizace schválena TDS.

Popis řešení sprchového koutu:

Sprchový kout bude ze tří stran tvořen stěnou, rozměr přibližně 900x1100 mm, dveře do sprchového koutu budou skleněné otvíravé.

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:	stávající stropy ponechat a doplnit o SDK podhled.
---	--

Ve všech místnostech je požadované zřízení SDK podhledu čímž dojde ke sjednocení světlé výšky místností a možnosti skrytí případné rozvody. Podhled bude doplněn o nutné revizní otvory (přístup k VZT, vytápění, požární ucpávky aj.). Rozdílná světlá výška místností je možná pouze u koupelny a toalety.

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:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
---------------------------	--

Okna bez větších závad budou důkladně zkontrolována, očištěna, seřizeno kování, doplněno chybějící těsnění. Současně vyčištěni parapetů a přetmelení všech spár.

Další požadavky:

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:	přesun dveří do jiné polohy nebo místnosti., výměna dveří., zrušení dveří a zazdění otvoru.
--	---

KVB72 Kontrola volného bytu

Nové interiérové dveře budou výškově sjednoceny. Otvory po původních výplních tak budou upraveny na požadovanou výšku, výška bude vymezena novým systémovým překladem a nadezdávka bude provedena z porobetonových 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 dřevanou/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. 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:	

Vybrané stávající interiérové dveře budou přesunuty do jiné polohy či místnosti za účelem zachování historického rázu a z důvodu úpravy dispozice bytu. Dveře i zárubně tak budou opatrně a citlivě vybourány, repasovány a nově umístěny do požadované pozice.

Při zrušení dveří budou dveře kompletně vybourány včetně zárubní. Otvor bude doplněn zdívkou s lehkých plynosilikátových tvárnic. Napojení na stávající zdívo bude provedeno provázáním nebo kotvením. Nové omítky budou napojeny na stávající popř. budou nové omítky v celé ploše dle ostatní požadavků na opravy omítek. Vždy však bude styk nového a starého zdiva vyztužen tkaninou, aby se zabránilo praskání spojů různých materiálů.

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:	

Plánovaná dispozice bytu

Požadovaný budoucí stav po opravě bytu.

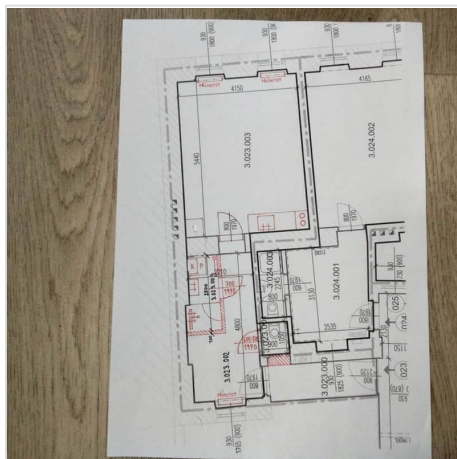
Požadovaný stav dispozice:	Nutná úprava dispozice, za tímto účelem bude zpracován zjednodušený zakres.
----------------------------	---

Při úpravě dispozice zhotovitel stavby zajistí na své náklady statické posouzení bouraných konstrukcí, které bude obsahovat popis postupu bourání a zajištění stávajících konstrukcí. Dále pak statický návrh případných souvisejících úprav.

V případě, že by případné statické úpravy nového stavu překročily v rámci veřejné zakázky zadávané metodou Design and build 50tis. Kč bez DPH, budou tyto náklady (nad 50tis. bez DPH) považovány za vícepráce, které bude dodatečně hradit objednatel nad rámec ceny stanovené v rámci veřejné zakázky. Vícepráce budou před jejich provedením nejprve odsouhlaseny objednatelem (zhotovitel za tímto účelem předloží statický návrh a položkový rozpočet na navržené práce).

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

Ve stávající kuchyni vznikne chodba a koupelna, kuchyňská linka bude součástí pokoje.



1 - 27. led 2025, 13:48

Ostatní požadavky na opravu bytu:

KVB72 Kontrola volného 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:	kotel., zařizovací předměty (umyvadla, vany, sprchové kouty, pokud nebudou zachovány).
Další vybavení bytu po opravě:	Dodat kryt pro kotel (opláštění, skříň), Dodat skříňku pod umyvadlo do koupelny.
Skříňka pod umyvadlo bude v provedení bílé barvy případně v dekoru dřeva, určená do koupelen pod umyvadlo s povrchovou úpravou odolnou zvýšené vlhkosti. Bude mít min. 1 plno výsuvnou zásuvku.	
Další popis:	
V nově vzniklé koupelně bude provedena příprava pro pračku a kotel pro ohřev TUV.	
Z estetických důvodů je nutné kotel, boiler případně celou sestavu zakrývat. Tedy buď do skříně na míru nebo oddělení sádkokartonovou příčkou a dveřmi.	
Další popis:	
K bytu patří část uzavřené pavlače. Pavlač je nutné uklidit a konstrukci se zasklením očistit.	
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 prostoru, 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 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	

KVB72 Kontrola volného bytu

svíslé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svíslých 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 svíslých 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 světloú 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_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, 21. bře 2025, 11:40

Budoucí cenová kategorie bytu po opravě:	II. cenová kategorie
Stav schvalování dokumentu:	Schváleno
Poznámky:	
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:	37



1 - 24. led 2025, 12:23



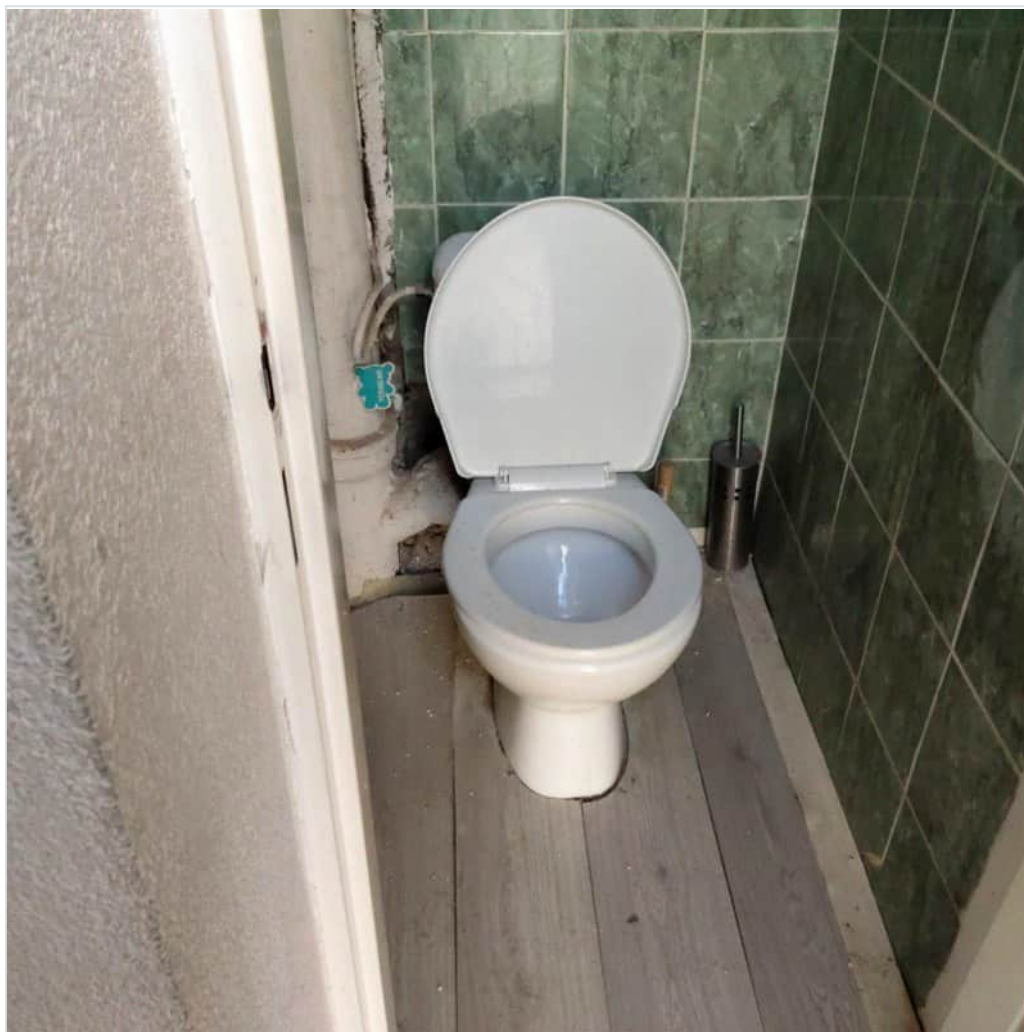
2 - 24. led 2025, 12:23



3 - 24. led 2025, 12:23



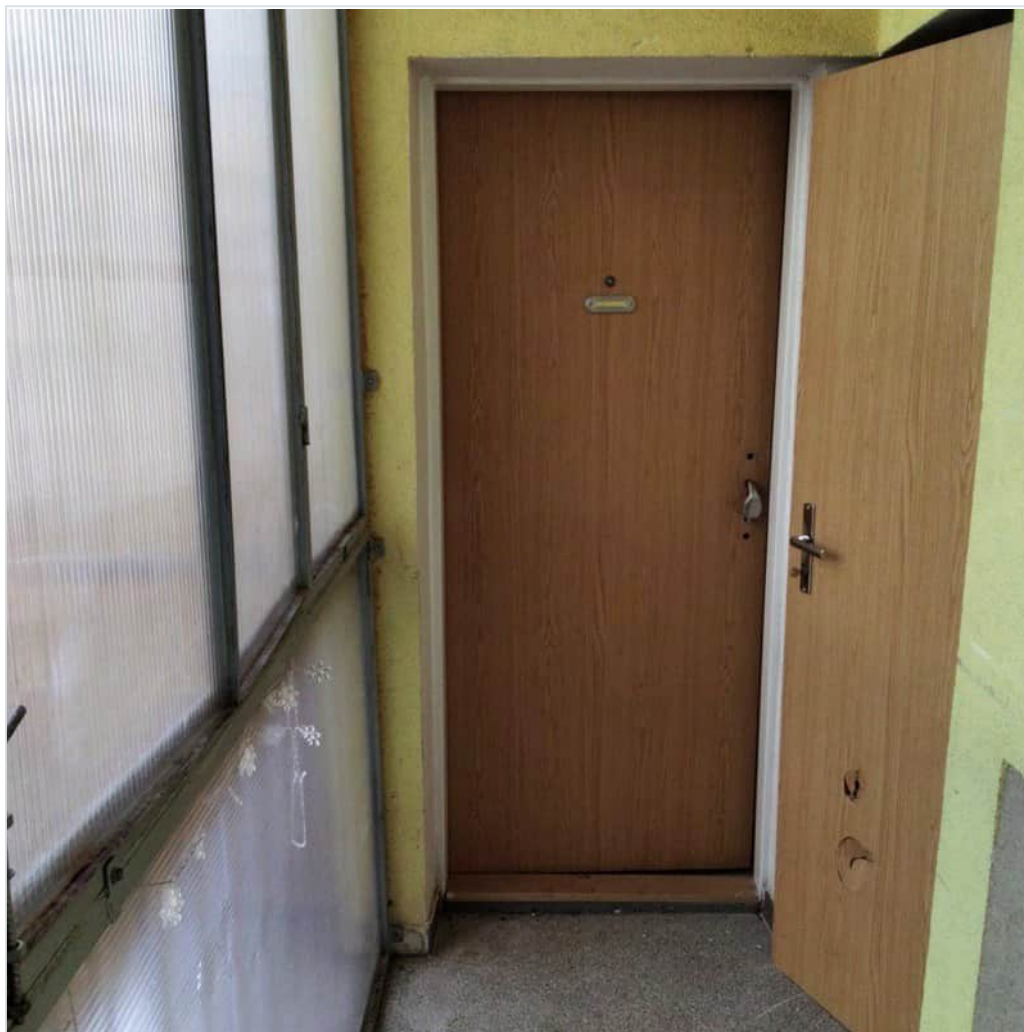
4 - 24. led 2025, 12:24



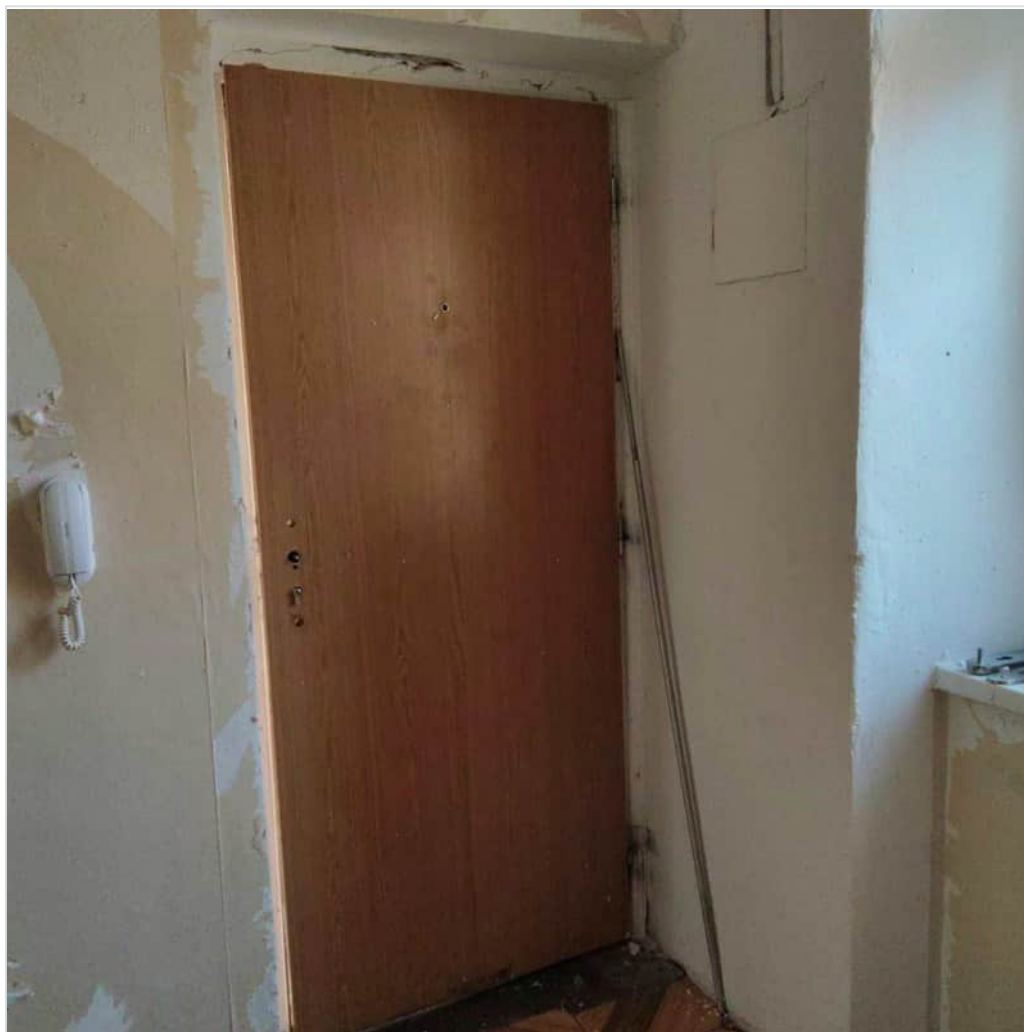
5 - 24. led 2025, 12:24



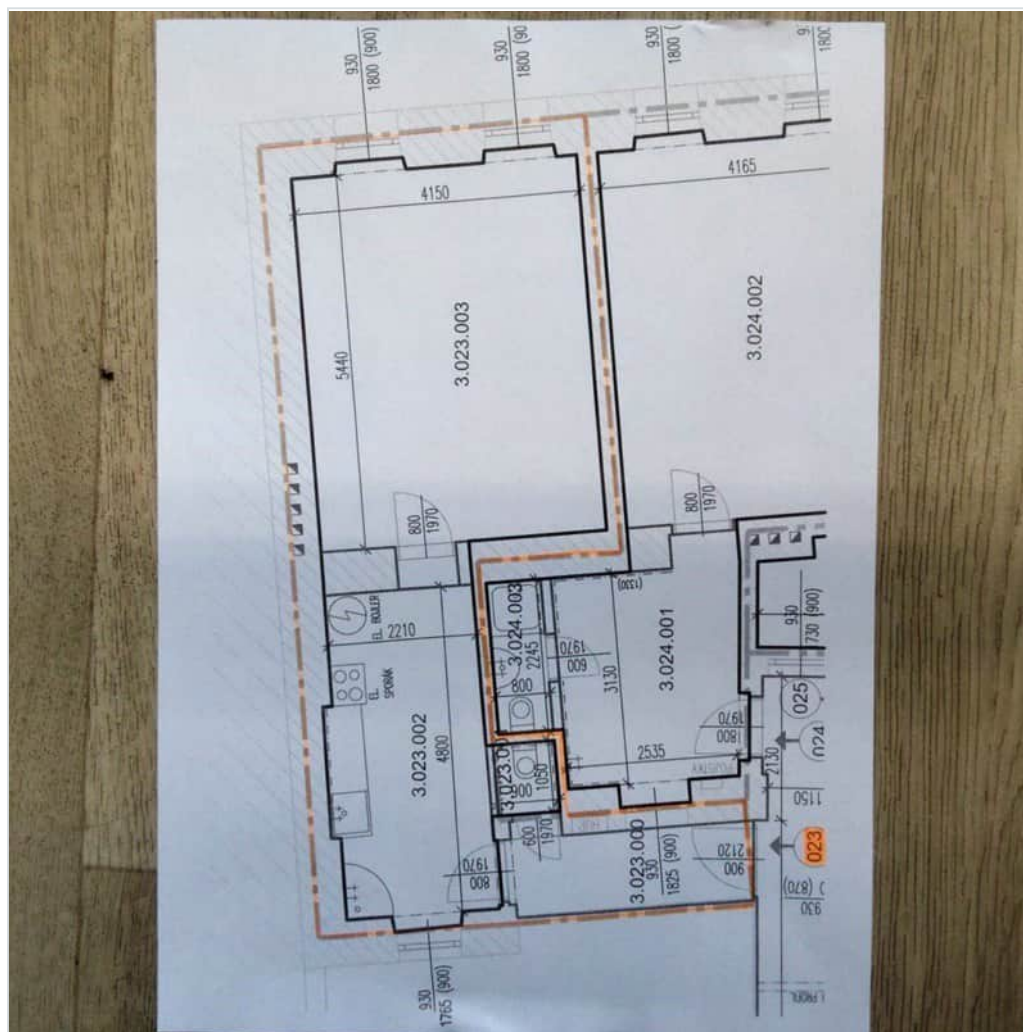
1 - 24. led 2025, 12:46



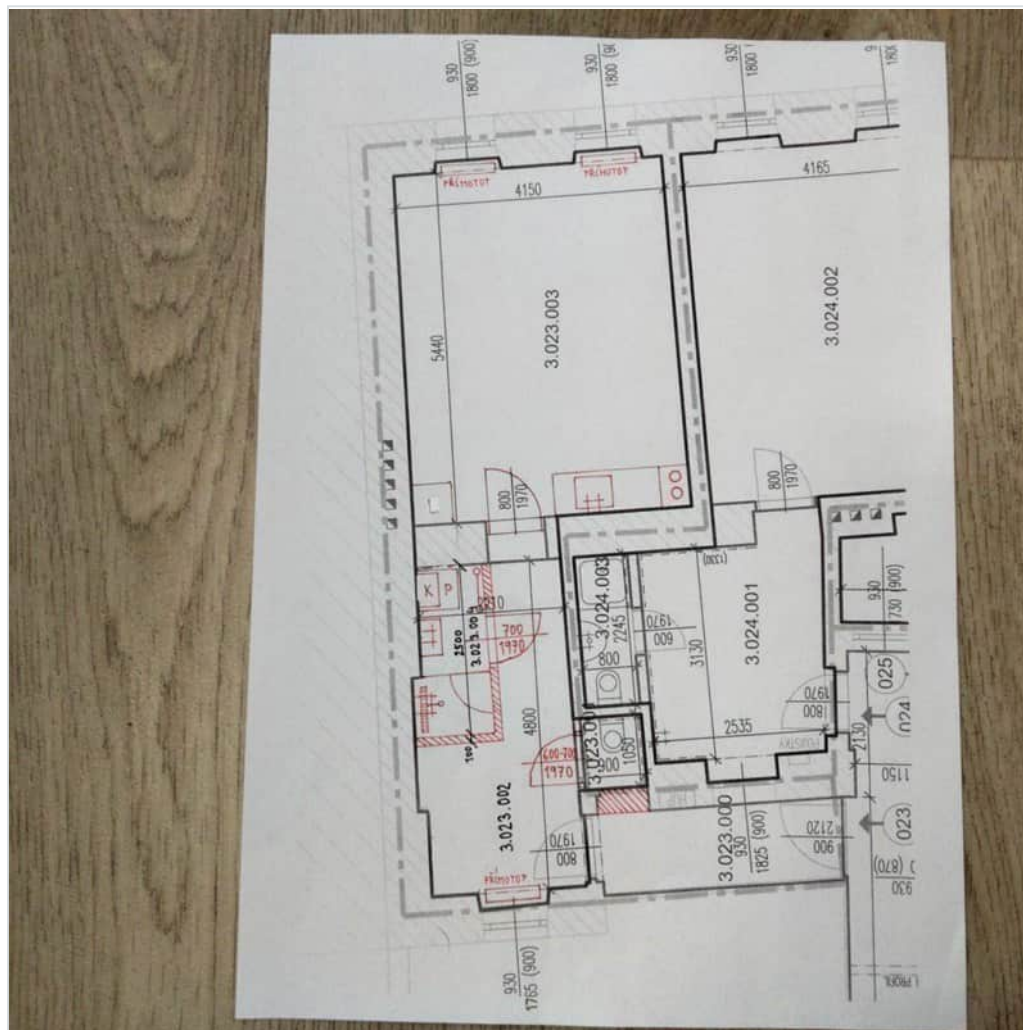
1 - 24. led 2025, 12:26



2 - 24. led 2025, 12:27



1 - 27. led 2025, 11:15



1 - 27. led 2025, 13:48

Dalux Field

Vytištěno 21. bře 2025, 11:40
Martin Štěrba

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
		Upravil 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	(OISBD_Brno-střed)
Rozsah možné cenové kategorie pro daný objekt:	1. - 3. cenová kategorie

Fyzická kontrola technického stavu

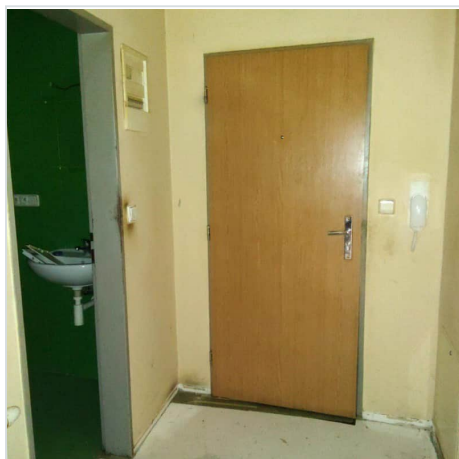
Schválil: Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 15. led 2025, 09:26

Obecné informace o domě ve kterém se byt nachází.

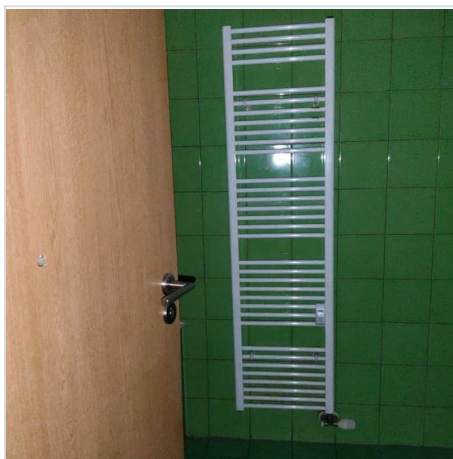
Informace slouží k posouzení přístupnosti bytu s ohledem na jeho polohu.

Odkaz na virtuální prohlídku (pokud je dostupný):

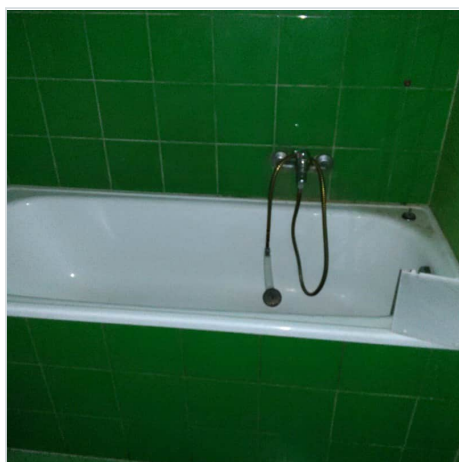
Foto stávajícího stavu



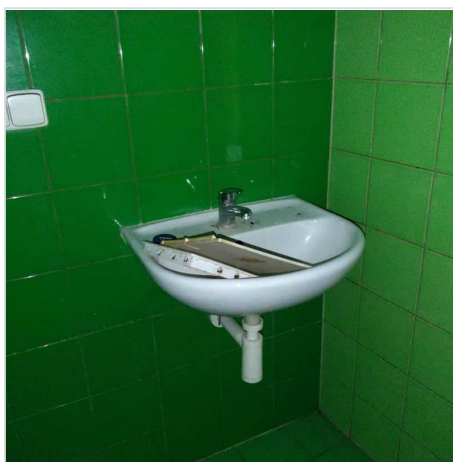
1 - 13. led 2025, 12:00



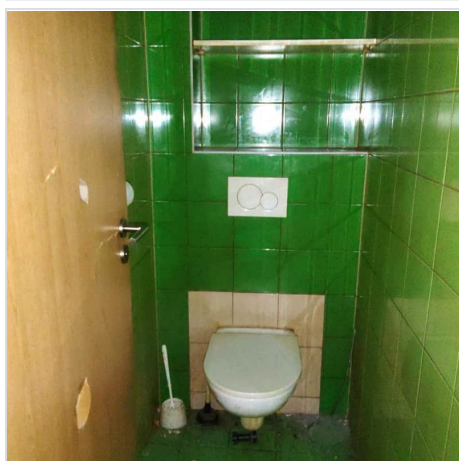
2 - 13. led 2025, 12:00



3 - 13. led 2025, 12:00



4 - 13. led 2025, 12:00



5 - 13. led 2025, 12:01

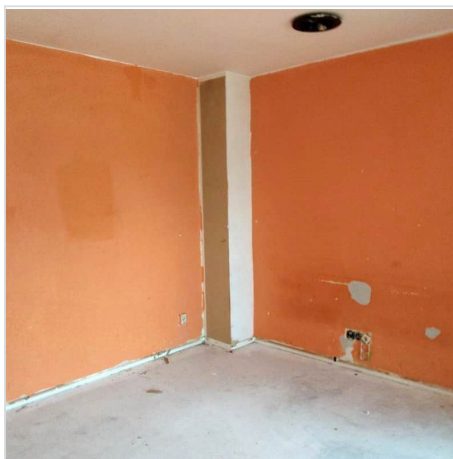


6 - 13. led 2025, 12:01

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

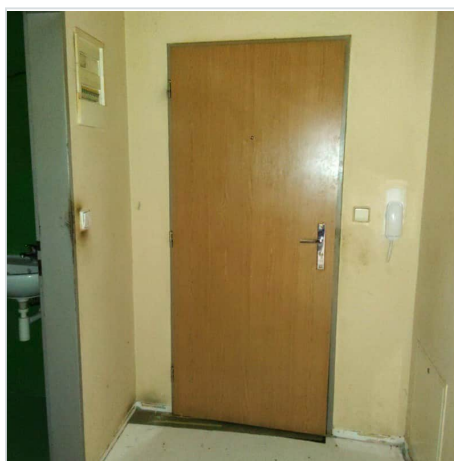


1 - 13. led 2025, 12:27

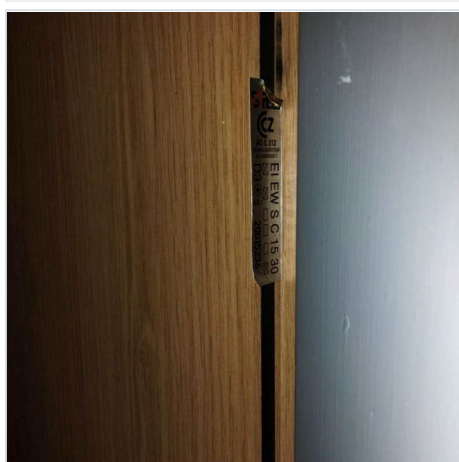
Výtah v domě (k bytu):	NE
Podlaží ve kterém se nachází byt:	5.NP
Byt je přístupný bezbariérově:	NE.
Na trase z ulice do bytu je nutné překonat několik výškových rozdílů (více než 8 schodů), byt tak nemá vhodný přístup pro osoby s tělesným omezením.	
Stav výmalby společných prostor.	Zanedbané.
Technický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

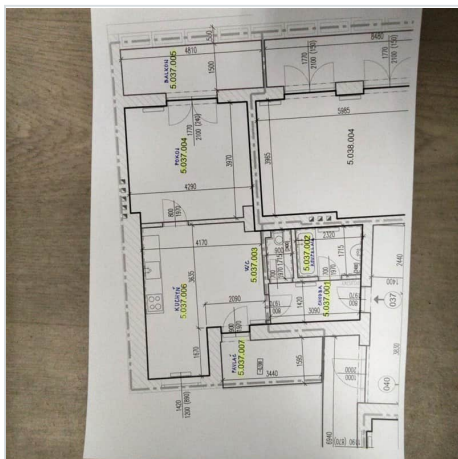
Zárubně se po dokončení opravy bytu obrousí a provede se nový vícevrstvý nátěr v barevném provedení dle požadavku investora. Nátěr musí být proveden v bezvadné vizuální kvalitě, bez patrných tahů štětcem, v celé ploše musí být dodržena barevná stálost. Přechody k omítce musí být ošetřeny tak, aby byli 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 vlnem 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 vlnem 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:	
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.	
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.
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.	
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 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.	
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:	
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 obločkami 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 štuky ve 100% plochy dané místností, 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).	
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 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.	
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.	

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.

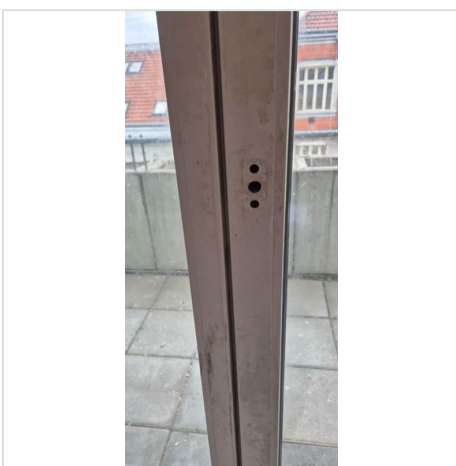
Dle stavu oken v jednotlivých místnostech se bude při opravách postupovat pro každou místnost individuálně, dle výše zjištěných stavů. Níže jsou blíže popsány postupy pro jednotlivé druhy postupů:

Popis opravy oken:	nevyhovující zhotovitel provede částečnou repasi.
--------------------	---

Částečná repase obnází seřízení stávajícího kování, případně doplnění chybějících částí. Provedené očištění, obroušení a nových nátěrů, doplnění těsnění. Blížší 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 akrylátem v barvě malby stěny.

Dveře budou dodány dle typu místnosti (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 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

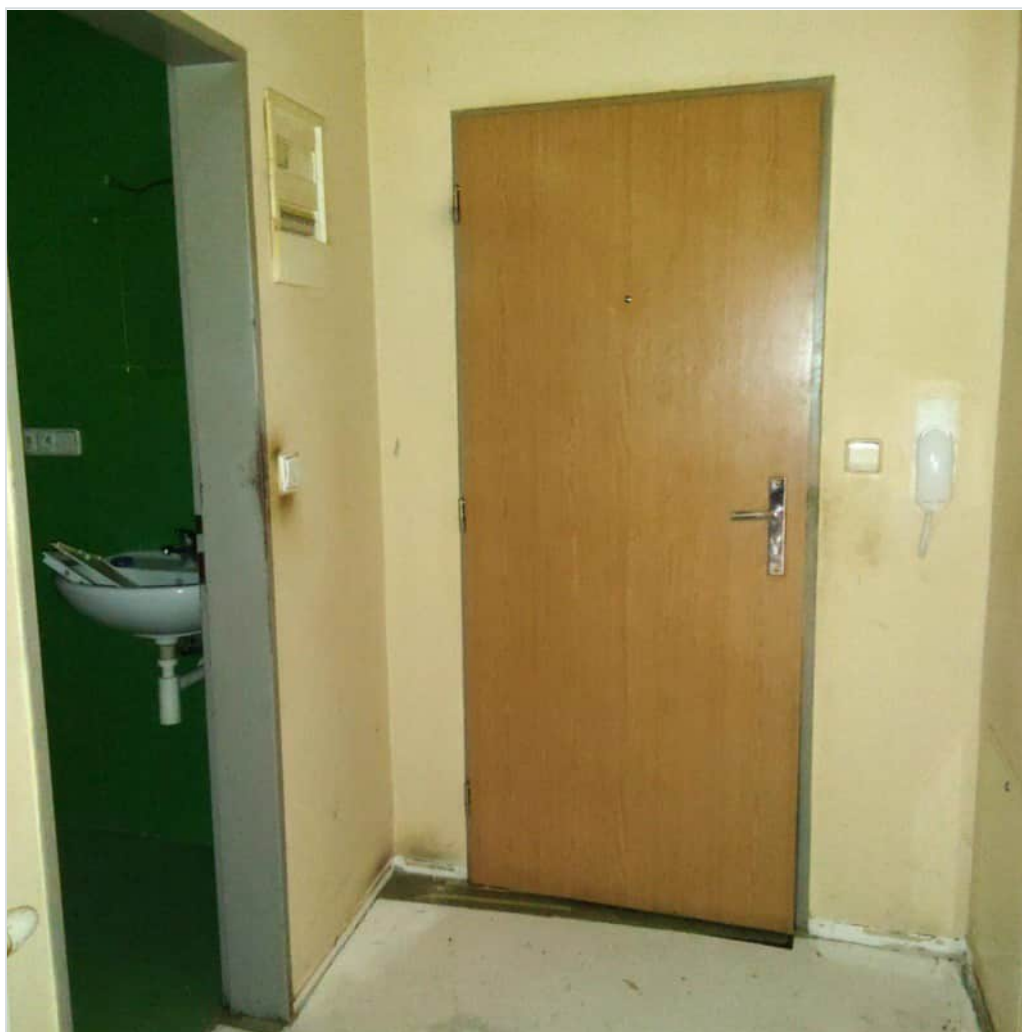
- A_Prvodni_zprava
- B_Souhrnna_tecnicka_zprava
- C_Situace
- D.1.1_ASR
- D.1.4.1_ZTI
- D.1.4.2_UV
- D.1.4.3_ELI_SLP
- D.1.4.4_PLYN

Finální kontrola

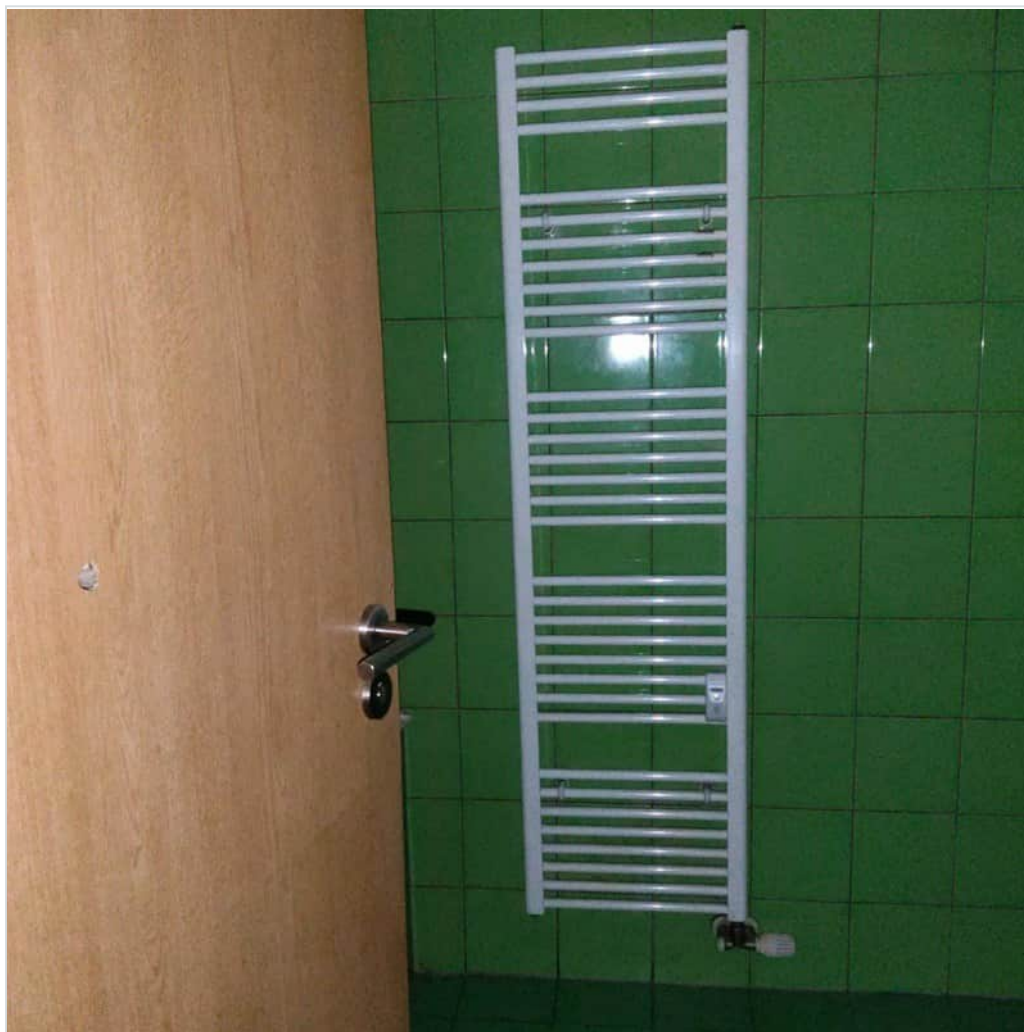
KVB45 Kontrola volného bytu

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

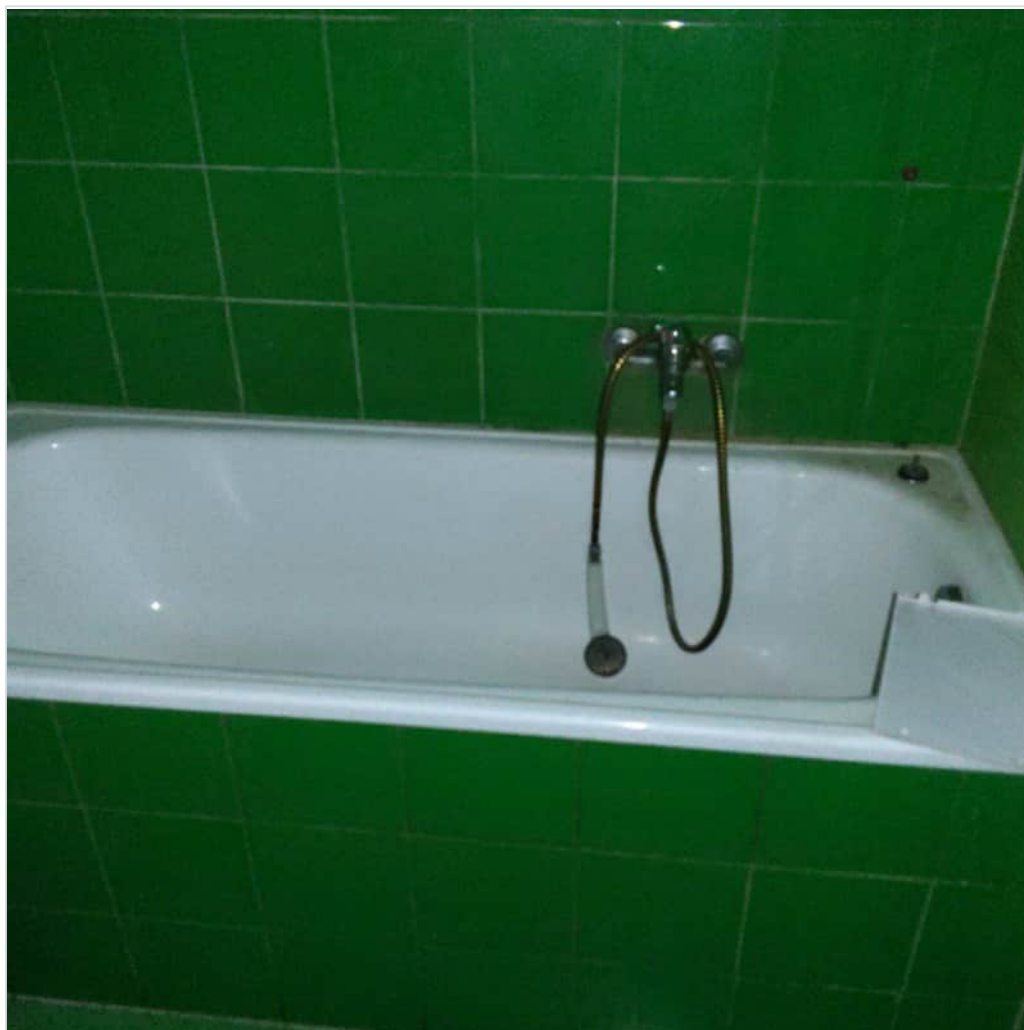
Budoucí cenová kategorie bytu po opravě:	II. cenová kategorie
Stav schvalování dokumentu:	Schváleno
Poznámky:	
Nejde o kompletní rekonstrukci.	
Odhad nákladů na opravy	
Odhad vychází z průměrných cen obdobných oprav bytů v minulosti.	
Odhadovaná hodnota oprav:	400 000
Požadovaná lhůta na opravu bytu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



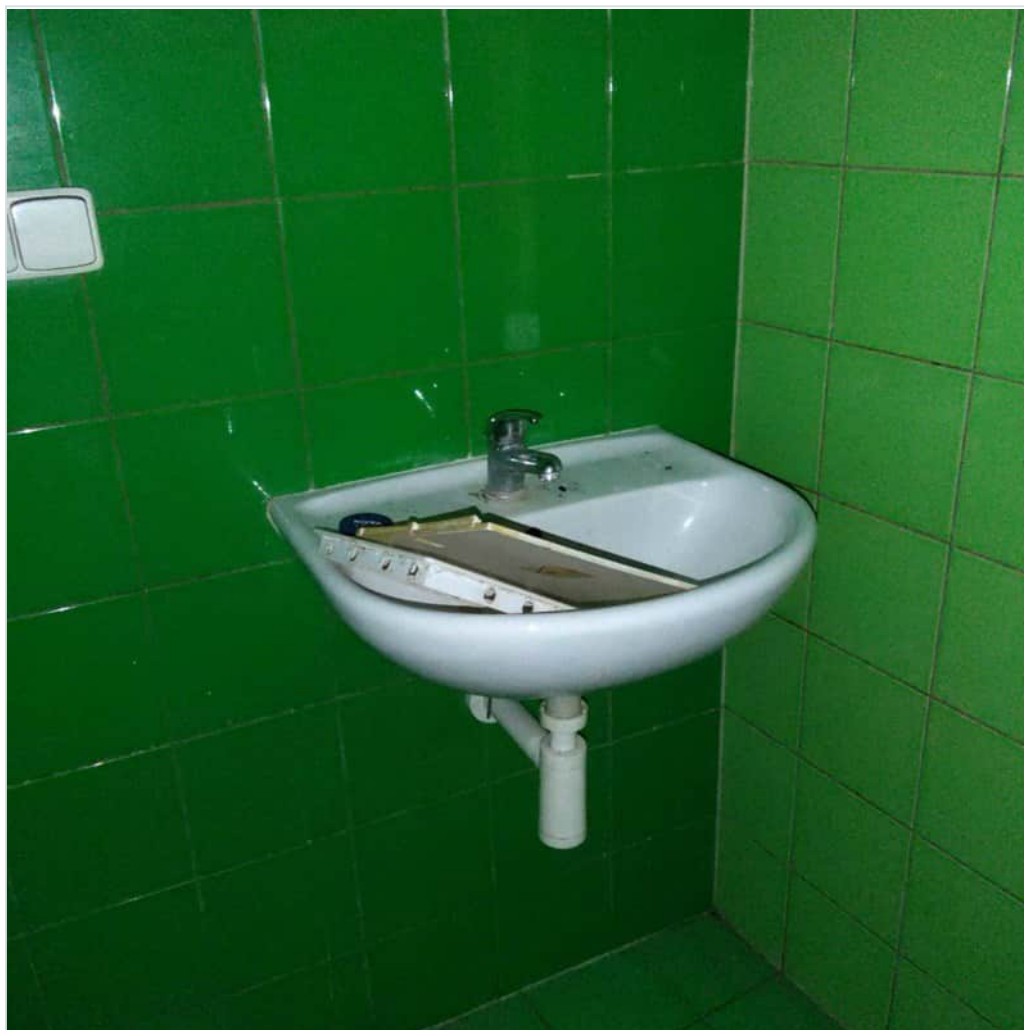
1 - 13. led 2025, 12:00



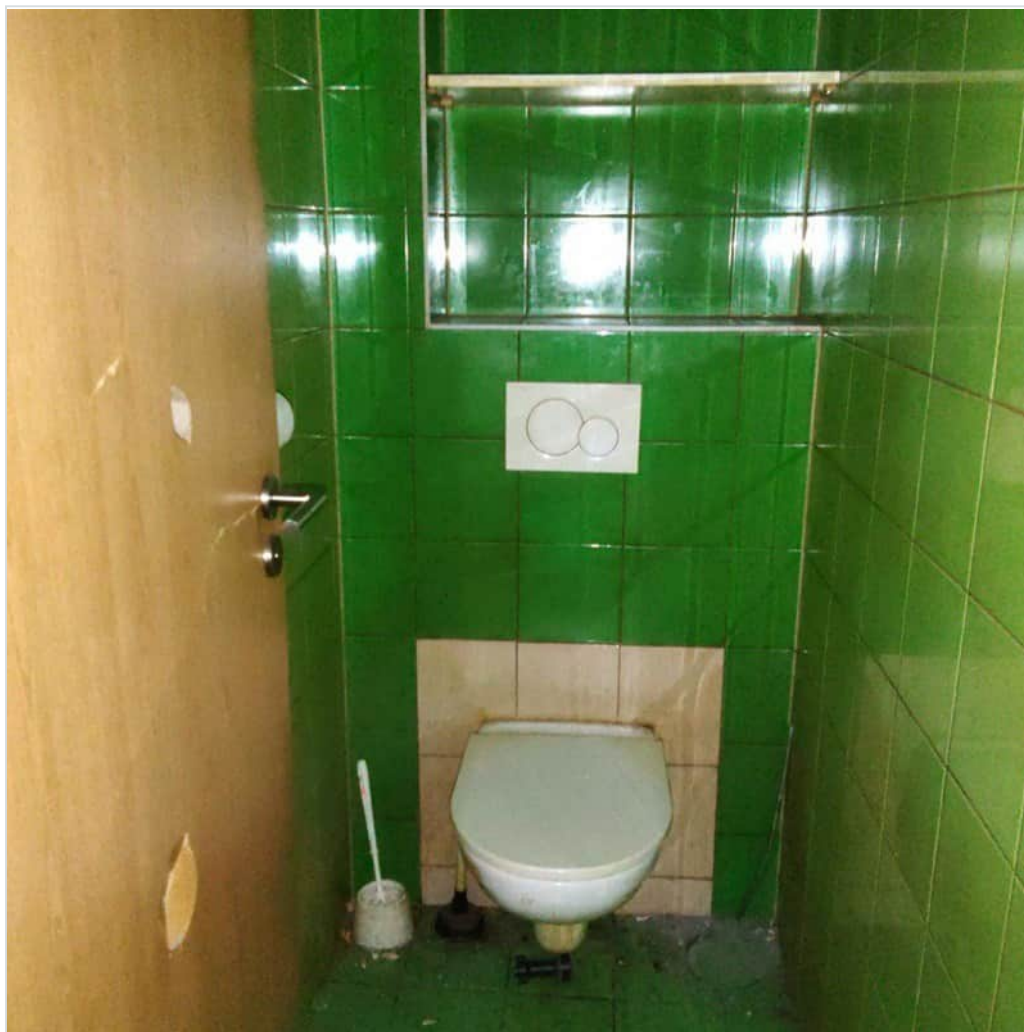
2 - 13. led 2025, 12:00



3 - 13. led 2025, 12:00



4 - 13. led 2025, 12:00



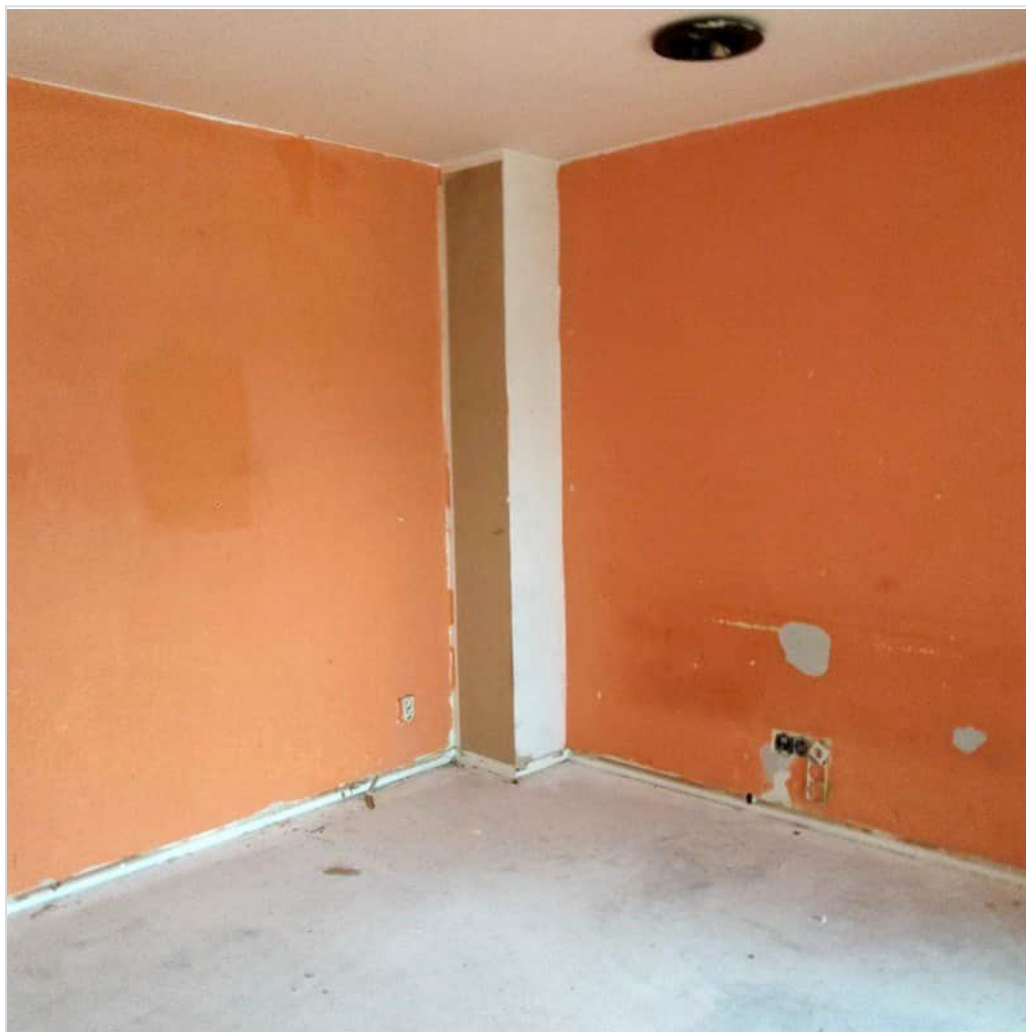
5 - 13. led 2025, 12:01



6 - 13. led 2025, 12:01



7 - 13. led 2025, 12:02



8 - 13. led 2025, 12:02



9 - 13. led 2025, 12:03



10 - 13. led 2025, 12:03



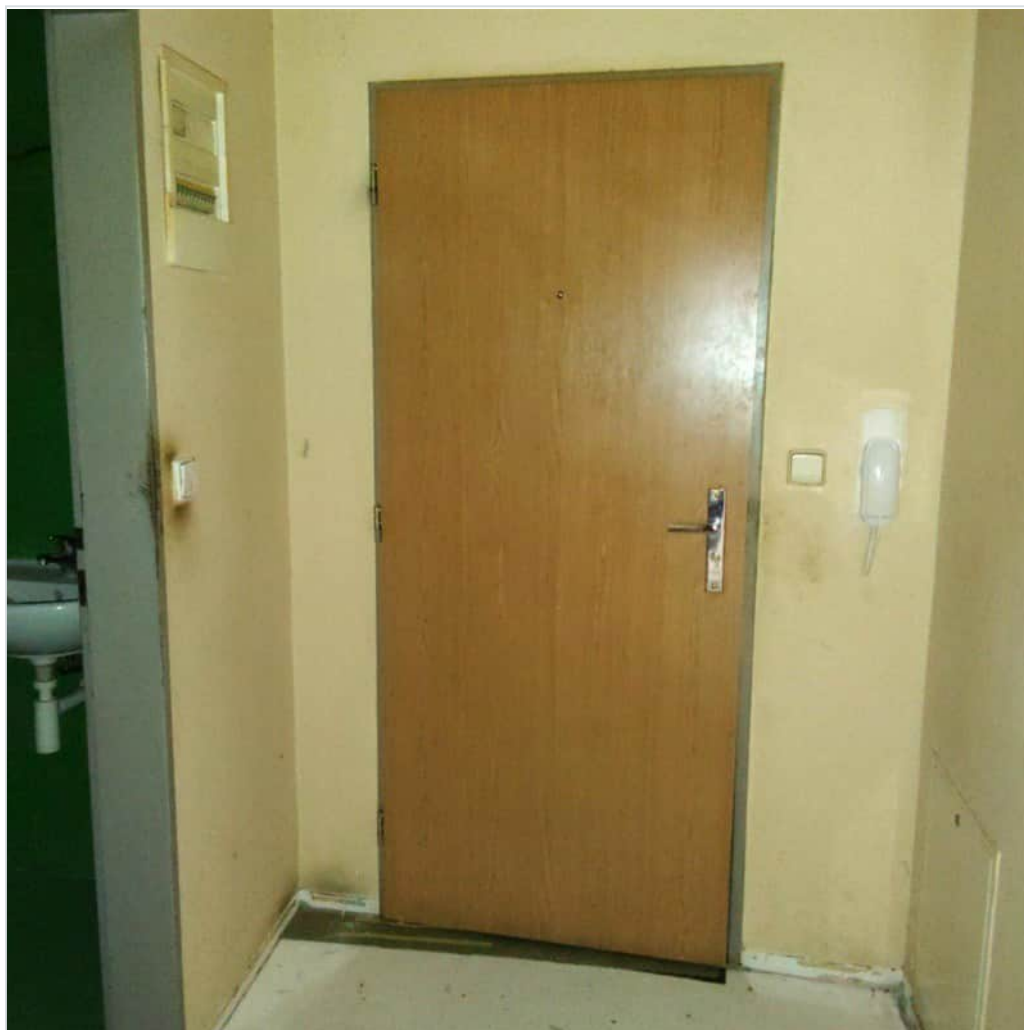
11 - 13. led 2025, 12:25



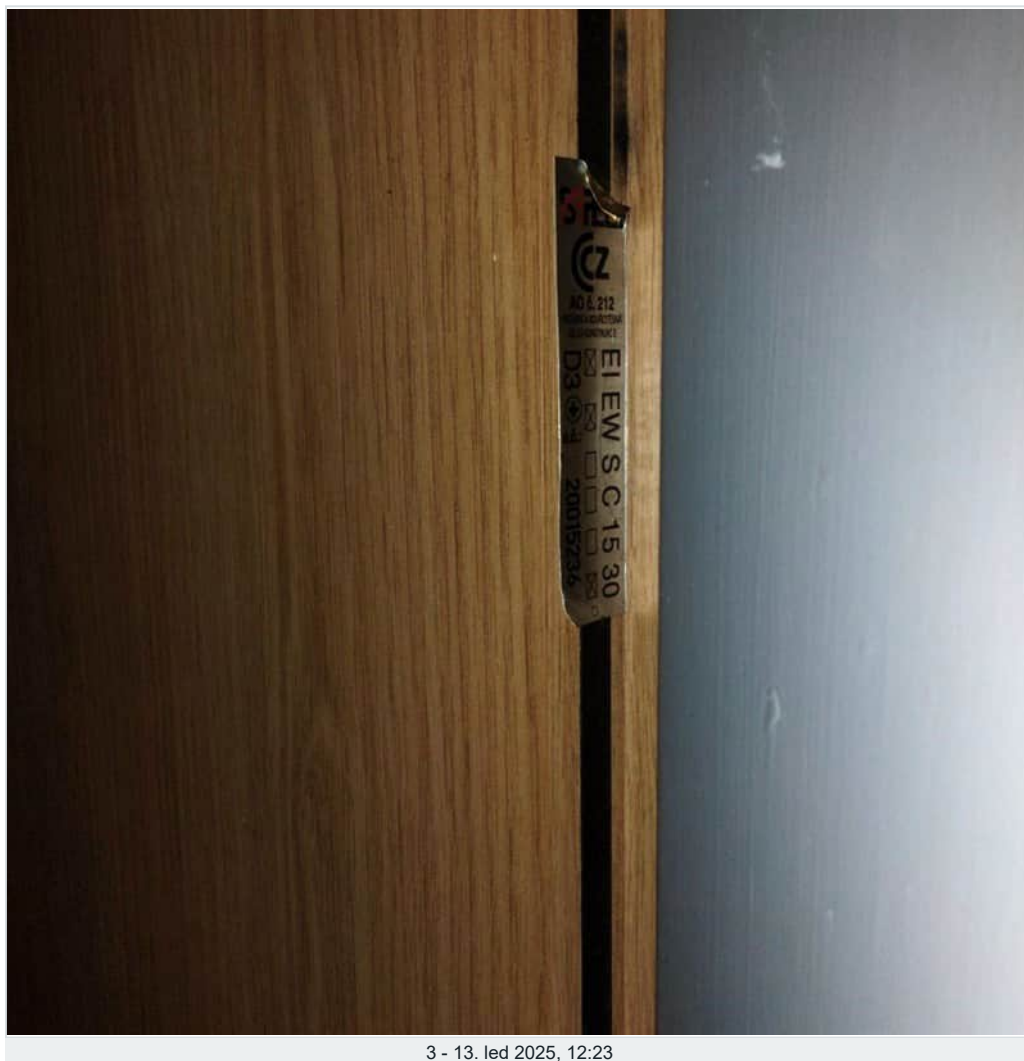
1 - 13. led 2025, 12:27



1 - 13. led 2025, 11:56

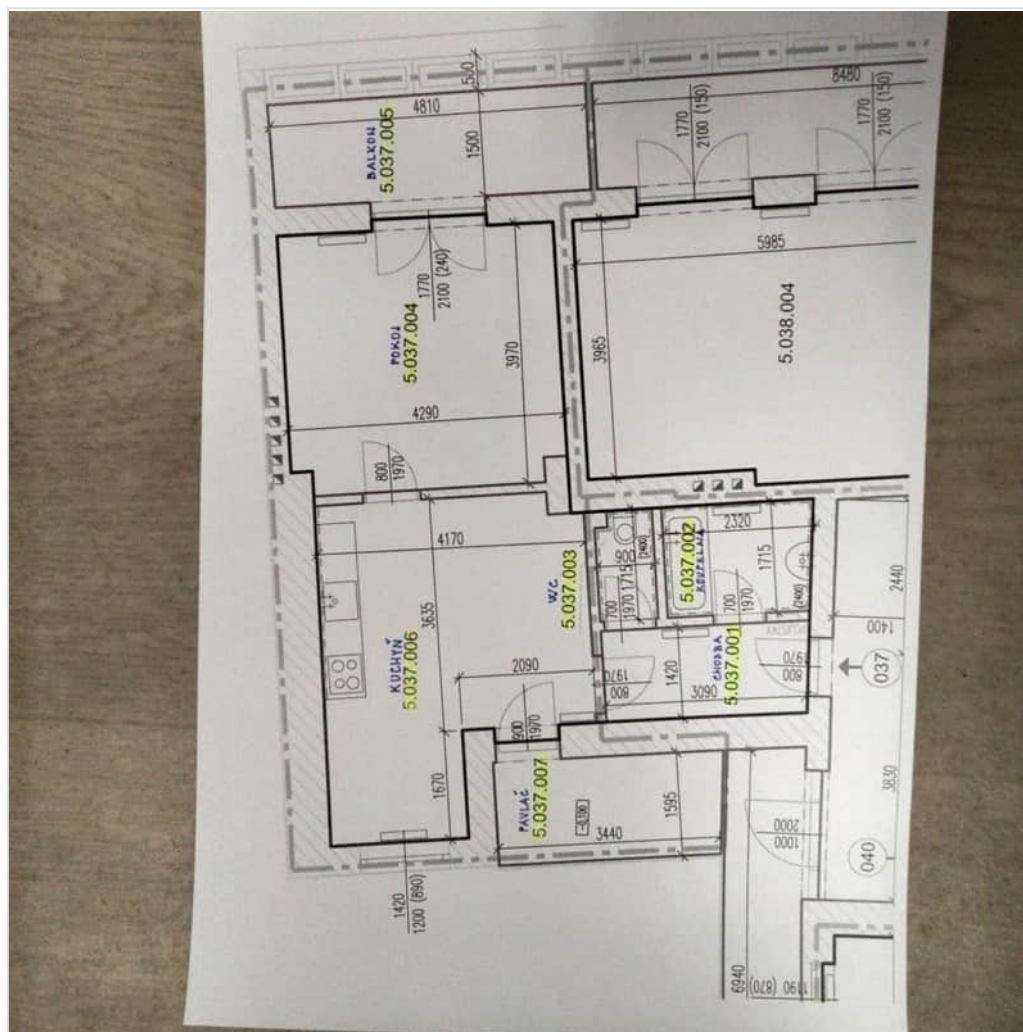


2 - 13. led 2025, 11:56





1



1 - 13. led 2025, 14:12



1 - 13. led 2025, 12:05



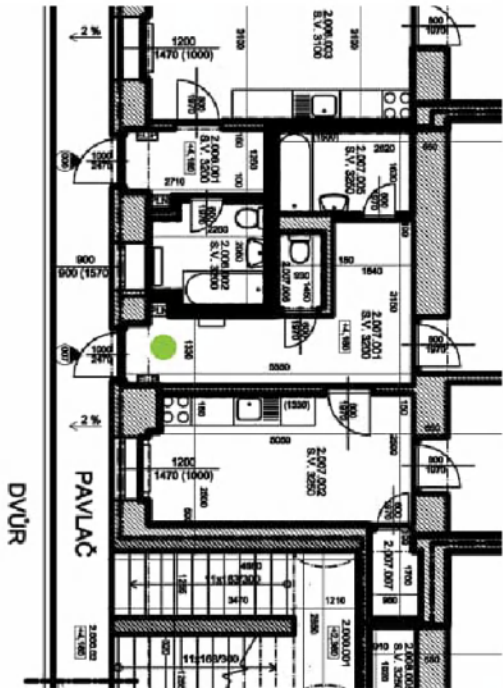
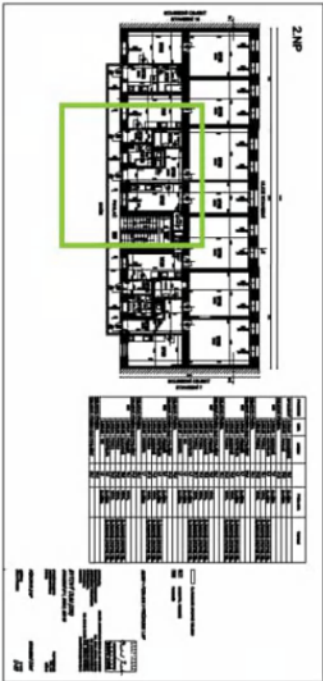
1 - 13. led 2025, 12:05

Dalux Field

Vytištěno 21. bře 2025, 11:37
Martin Štěrba

KVB36 Kontrola volného bytu

Projekt	Brno-Střed_SANDBOX	Pracovní balíček	Kontrola volného bytu - Čadová
Č. projektu	001	Hold point	Finální kontrola
Budova	Stavební 9	Vytvořil uživatel	Martin Štěrba
Výkres	D-03 - Půdorys 2.NP (Verze 1)	Vytvořeno	2. říj 2024, 14:33
		Upravit uživatel	Martin Štěrba
		Upraveno	21. bře 2025, 11:43
		Stav	Dokončeno



Identifikace volného bytu a pověření osoby ke kontrole

Schválil: Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 2. říj 2024, 14:33

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	02-10-2024
Adresa domu	
Stavební 9	
Číslo volného bytu	
7	
Pracovník pověřený fyzickou kontrolou bytu	(OISBD_Brno-střed)
Rozsah možné cenové kategorie pro daný objekt:	1. - 3. cenová kategorie

Fyzická kontrola technického stavu

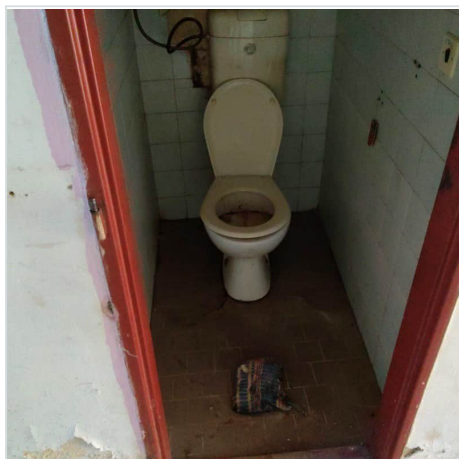
Schválil: Renata Čadová, OISBD_Brno-střed, 21. úno 2025, 10:41

Obecné informace o domě ve kterém se byt nachází.

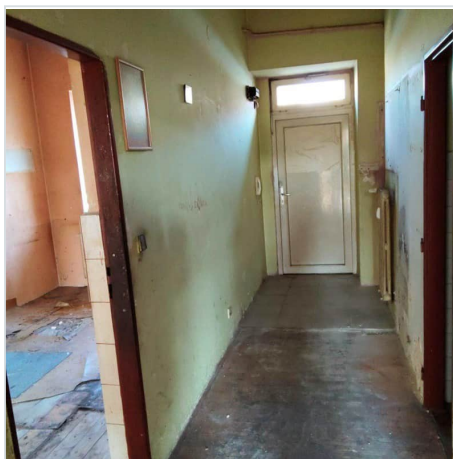
Informace slouží k posouzení přístupnosti bytu s ohledem na jeho polohu.

Odkaz na virtuální prohlídku (pokud je dostupný):

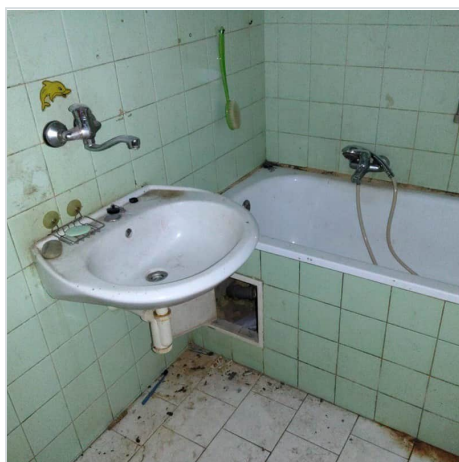
KVB36 Kontrola volného bytu



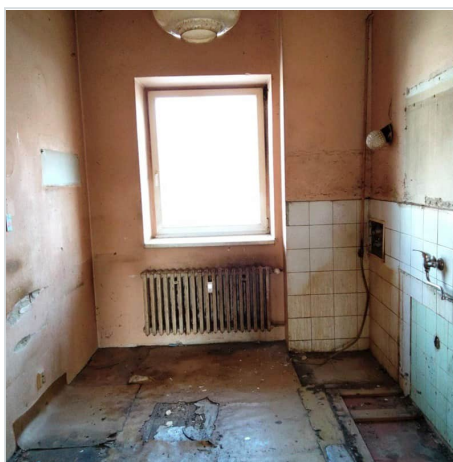
1 - 18. úno 2025, 10:44



2 - 18. úno 2025, 10:44



3 - 18. úno 2025, 10:44



4 - 18. úno 2025, 10:45



5 - 18. úno 2025, 10:45



6 - 18. úno 2025, 10:46

Parkovací stání pro stavbu:

Před domem - zhotovitel si musí vyřídit zábor.

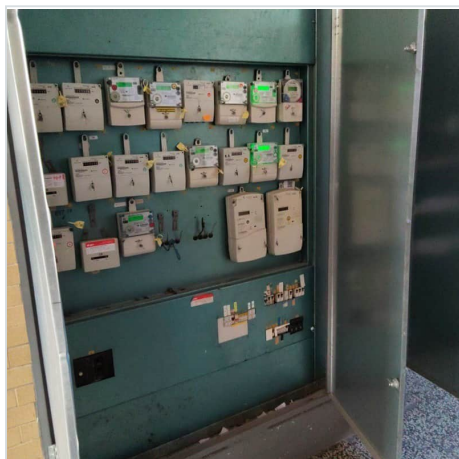
Trakt domu, ve kterém je umístěn byt:

dům není rozdělen na více objektů.

Stav elektroměrových rozvaděčů ve společných prostorech domu:

jsou zánovní.

KVB36 Kontrola volného bytu

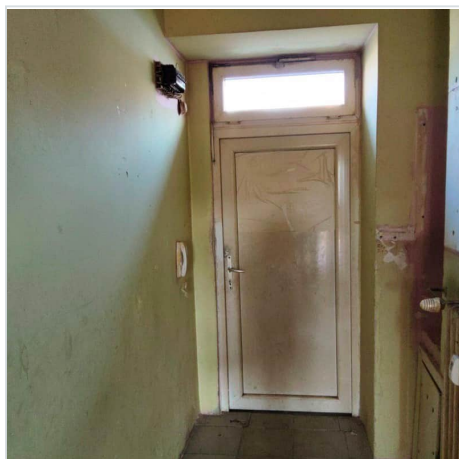


1 - 18. úno 2025, 10:51

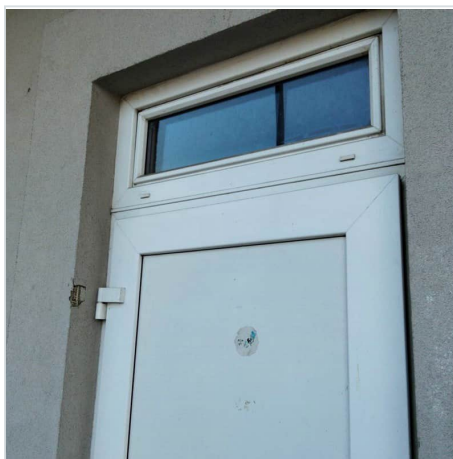


2 - 18. úno 2025, 10:52

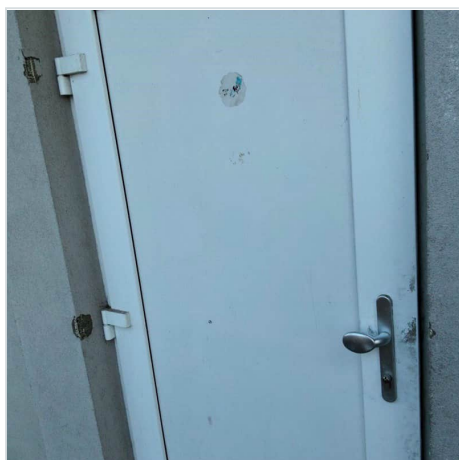
Výtah v domě (k bytu):	NE
Podlaží ve kterém se nachází byt:	2.NP
Byt je přístupný bezbariérově:	NE.
Na trase z ulice do bytu je nutné překonat několik výškových rozdílů (více než 8 schodů), byt tak nemá vhodný přístup pro osoby s tělesným omezením.	
Stav výmalby společných prostor.	Zanedbané.
Technický stav vstupu do bytu:	
Vstup do bytu:	dveře vyhovující, nutno zajistit pouze očištění a seřízení.



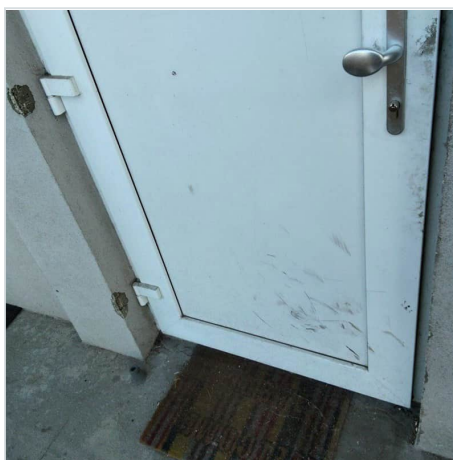
1 - 18. úno 2025, 10:40



2 - 18. úno 2025, 10:40



3 - 18. úno 2025, 10:40



4 - 18. úno 2025, 10:40

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.).

KVB36 Kontrola volného bytu

Další požadavky na budoucí stav dveří:

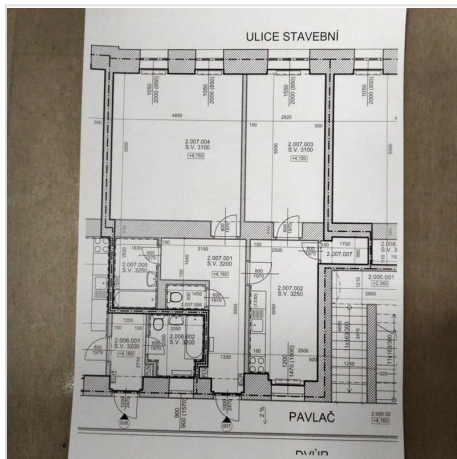
Nové kování, včetně ovládání nadsvětliku. Dveře včetně zárubní jsou značně zašpiněné. Na dveřích jsou polepy - odstranit.

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 - 20. úno 2025, 07:28

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

Číslo místnosti	001
Účel místnosti	Chodba
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dlažba., dřevěná prkna.
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):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	nevyhovující omítky k celkové opravě ze 100%.
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:	po celkové opravě omítek provést novou výmalbu.
Vytápění místnosti:	centrální vytápění (radiátor, kotlina pro celý dům).
Osvětlení (svítidla):	nevyhovující stav svítidel v místnosti provést výměnu a doplnění všech svítidel.
Stav zásuvek a vypínačů	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	

KVB36 Kontrola volného bytu

Okno je nad vstupními dveřmi. V chodbě je nika pro plynoměr - plyn bude zaslepena a stávající rozvody budou odstraněny.

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

Číslo místnosti	002
Účel místnosti	Kuchyň
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dlažba., dřevěná prkna., PVC.
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):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	nevyhovující omítky k celkové opravě ze 100%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	obklady v místnosti odstranit bez náhrady, nově zde nebudou.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Stav malby:	po celkové opravě omítek provést novou výmalbu.
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	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stávající ocelové zárubně ponechat.	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	

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

Číslo místnosti	003
Účel místnosti	Pokoj
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dřevěná prkna.
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):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	nevyhovující omítky k celkové opravě ze 100%.
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:	po celkové opravě omítek provést novou výmalbu.

KVB36 Kontrola volného bytu

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	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
4 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	004
Účel místnosti	Pokoje
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dřevěná prkna.
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):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	nevyhovující omítky k celkové opravě ze 100%.
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:	po celkové opravě omítek provést novou výmalbu.
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	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stav oken:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
Odvětrání:	oknem, bude zachováno.
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
5 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	005
Účel místnosti	Koupelna
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dlažba.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nevyhovující nášlapná vrstva určená k výměně - nová bude celá skladba podlahy nášlapná vrstva bude z dlažby.

KVB36 Kontrola volného bytu

Další požadavky na opravu podlah:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	nevyhovující omítky k celkové opravě ze 100%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	nevyhovující obklady k celkové výměně, dle nových požadavků.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
Stav malby:	po celkové opravě omítek provést novou výmalbu.
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	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stávající ocelové zárubně zachovat.	
Stav oken:	místnost bez oken.
Odvětrání:	bez větrání, bude provedeno nucené odvětrání.
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
Do koupelny bude přidán koupelnový žebřík s topnou patronou. Žebřík je pak nutné opatřit vhodným uzávěrem na topné vodě tak, aby nebyl po sepnutí el. patroly vytápěn celý systém, ale pouze tento žebřík.	
6 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	006
Účel místnosti	WC
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	dlažba.
Stav nášlapné vrstvy podlahy	nevyhovující nášlapná vrstva určená k výměně - nová bude celá skladba podlahy nášlapná vrstva bude z dlažby.
Další požadavky na opravu podlah:	
Stav stropu (omítky, podhledy):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	nevyhovující omítky k celkové opravě ze 100%.
Další požadavky na opravu omítek stěn:	
Stav obkladů stěn:	nevyhovující obklady k celkové výměně, dle nových požadavků.
Další požadavky na opravu obkladů stěn:	
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	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.

KVB36 Kontrola volného bytu

Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stávající ocelové zárubně zachovat.	
Stav oken:	místnost bez oken.
Odvětrání:	bez větrání, bude provedeno nucené odvětrání.
Stav vlhkosti v místnosti:	místnost je bez viditelných projevů vlhkosti.
Jiné doplňující informace k místnosti:	
7 Místnost (balkony, lodžie a terasy nejsou zařazeny mezi místnosti)	
Číslo místnosti	007
Účel místnosti	Komora
Druh nášlapné vrstvy podlahy:	PVC.
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):	stávající ponechat a doplnit SDK podhled.
Další požadavky na opravu stropů:	
Stav omítek stěn:	nevyhovující omítky k celkové opravě ze 100%.
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:	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	elektroinstalace ke kompletní výměně vč. koncových prvků.
Stav interiérových dveří:	nutná výměna.
Další požadavky ke dveřím v místnosti:	
Stávající ocelové zárubně ponechat.	
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:	
Otvor do schodišťového prostoru zazdít.	
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.
V bytě nebyly nalezeny žádné projevy vlhkosti. Při realizaci oprav a mokřých procesů se doporučuje zajistit důsledné větrání ať už přirozené nebo nucené. V chladnějších měsících pak používat průmyslové odvlhčovače	

KVB36 Kontrola volného bytu

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:	ANO SDK bude v bytě prováděn ve všech místnostech.
--------------------------------------	--

V případě, kdy je stávající podhled stropu odstraňován a následně nahrazen nebo stávající strop doplněn o sádkartonový (SDK) podhled bude postupováno následovně:
V případě, že bude SDK zřizován ve všech nebo navazujících místnostech bude sjednocena jejich výška (konečná výška bude stanovena po dohodě s objednatelem). U stropů vyšších než 2,9m je nutné již uvažovat o variantě zavěšeného SDK podhledu.
Vždy bude použit ucelený systém od výrobce, kterého zvolí zhotovitel. Bez souhlasu TDS není možné systémy kombinovat.
SDK podhled bude po celém obvodu ukotven do stěn, profily budou od stěny odděleny akustickou páskou. SDK bude ve skladbě vždy doplněn o parozábranu a u konstrukcí, kde jsou tepelné mosty nebo konstrukce oddělující místnosti od nevytápěných prostor(střecha, půda, terasa, průjezd, sklep aj.) budou doplněny o tepelnou izolaci z minerální vaty v tl. min. 180mm.
V běžném použití budou použity SDK desky tl. 12,5mm bez zvýšených požadavků na požární bezpečnost či odolnost proti vlhkosti.
V koupelně a v kuchyni budou vždy použity desky se zvýšenou odolností proti vlhkosti.

V případě, že bude SDK podhled umístěn tam, kde jsou viditelné nosné prvky konstrukce stropu (bez původního záklopu), budou použity desky se zvýšenou požární odolností.

Spáry budou tmeleny a bude vždy použita výztužná páska dle požadavků výrobce použitého systému.
Do spáry mezi podhledem a okolními stěnami se nalepí samolepicí kluzná páska a následně se spára vyplní tmelem dle požadavků dodavatele systému.
SDK podhled bude doplněn o nutné revizní otvory.
Finální provedení bude přebroušeno a nanesen penetrační nátěr pro přípravu malby.

Další doplňující požadavky na SDK:	
Rozsah SDK podhledu:	celý byt bude mít nový SDK podhled.
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.

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.
--	---

KVB36 Kontrola volného bytu

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 stropu. 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 + dlažba, 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:	plovoucí vinylové podlaha s integrovanou akustickou podložkou (click).
---------------------	--

Nová keramická podlahová krytina o min. rozměrech 30cm x 30cm (popř. 40cm x 40cm, 30x40, a větší) a min. tl. 8 mm – protiskluznost R9, ořezuvzdornost PEI 3. V koupelně a na WC doplnit hydroizolaci podlahy. Dekor dlažby vybere objednatel dle předložených vzorků. Zhotovitel musí počítat s takovou cenovou relací, aby mohl objednateli nabídnout výběr min. 10 různých dekorů (za dekor se nepovažuje jiná barva stejného dekoru).

Další požadavky:

Popis opravy elektroinstalace:

Rozsah opravy elektroinstalace:	nutná kompletní oprava elektroinstalace.
--	--

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.

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 ≥ 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 dvojpřepínač 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 obkládovou 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.

KVB36 Kontrola volného bytu

Osazované koncové prvky musí být před osazením vzorkovány a odsouhlaseny TDS

Slaboproud – připojení bytu na STA:

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

Další doplňující požadavky:

Popis opravy vytápění:

Rozsah opravy vytápění:

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 zůstane. Vodoměr 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 staré nebo jen částečně opravené, budou tedy kompletně odstraněny a provedeny nově.

Budou vybourány stávající zařízení předměty a kompletně vyměněny všechny rozvody odpadů a vody, včetně stoupaček v bytě na výšku celého podlaží. Bude použito potrubí se sníženou hlučností. Stoupačí potrubí budou napojena v podlaze a stropní konstrukci tak, aby nebylo nutné při budoucích opravách ostatních bytů zasahovat do těchto opravených bytů. V koupelně (případně v technické místnosti) zřízen vývod pro připojení pračky a v kuchyni vývod pro připojení myčky (rohový ventil na studené vodě + podomítkový sifon). Veškeré rozvody budou vedeny ve zdi.
Vývody u kuchyňské linky musí být zpřístupněny (nejlépe pod dřezem, popř. za šuplíkem – nesmí být za spotřebiči).

Osazení zařízení předmětů bude provedeno dle technických listů výrobce a platných norem.
Zařizovací předměty v koupelně – sprchový kout velikosti min. 800x800 mm se sprchovým žlabem (pokud nebude níže popsáno jiné požadované řešení), skleněná zástěna, dveře otvíravé dovnitř. Umyvadlo šířky 60cm dle prostorových možností a dle výběru investora, s odpadním sifonem – dekor chrom (ne hadicí), stojánkovou pákovou baterií a ovládním odtoku. U sprchového koutu osadit vanovou baterii se sprchovým setem. Všechny baterie musí být osazeny úspornými perlátory včetně úsporné sprchové hlavice. U sprchy nástěnnou baterii se sprchovou posuvnou tyčí pro uchycení sprchy (tyč umístit pro pohodlné sprchování osob až do výšky 190cm). Osadit koupelnový žebřík s topnou patronou a zřídit větrání s časovým doběhem.

Zařizovací předměty na WC – Bude osazeno nové závěsné WC (např. Geberit) a zřízeno nucené větrání s časovým doběhem.

Nad umyvadlo bude nalepeno na obklad zrcadlo 50x80cm se skříňkou.

Design zařizovacích předmětů dle výběru investora. Zhotovitel předloží výběr min. 5 designových řešení. Provedení – keramika bílá, sifony a baterie – chrom.

Odvětrání bude zajištěno nuceně pomocí ventilátoru s doběhem.

Zhotovitel nechá na své náklady vypracovat zpracování vizualizace návrhu nového dispozičního uspořádání koupelny s ohledem na umístění všech zařizovacích předmětů, a to včetně kladečského plánu obkladů a dlažeb. Dispozice musí být před zahájením realizace schválena TDS.

Popis řešení sprchového koutu:

V koupelně bude osazena nová vana - rozměr viz stávající vana, se skleněnou zástěnou.

Popis opravy omítek/podhledů stropů:

Dalux Field

Vytisknuto 21. bře 2025, 11:44
Martin Štěrba

KVB36 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:	stávající stropy ponechat a doplnit o SDK podhled.
--------------------------------------	--

Ve všech místnostech je požadované zřízení SDK podhledu čímž dojde ke sjednocení světlé výšky místností a možnosti skrytí případné rozvody. Podhled bude doplněn o nutné revizní otvory (přístup k VZT, vytápění, požární ucpávky aj.). Rozdílná světlá výška místností je možná pouze u koupelny a toalety.

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:	bez závad, zhotovitel provede seřízení a očištění.
--------------------	--

Okna bez větších závad budou důkladně zkontrolována, očištěna, seřizeno kování, doplněno chybějící těsnění. Současně vyčištění parapetů a přetmelení všech spár.

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 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 nadezdávka bude provedena z pórobetonových tvárnic. Nové interiérové dveře budou s oblozkou, 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 objednatelům (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	600/1970, 800/1970
-------------------------	--------------------

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

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

Jiné požadavky na dveře:

Stávající ocelové zárubně - natřít, seřídít panty

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	2+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).
--	---

Ostatní požadavky na zhotovitele:

Před zahájením stavebních prací provede zhotovitel prohlídku, průzkum a zaměření bytu.

Požadavky na demontáže vybavení:	zařizovací předměty (umyvadla, vany, sprchové kouty, pokud nebudou zachovány).
----------------------------------	--

KVB36 Kontrola volného bytu

Další vybavení bytu po opravě:

Dodat skříňku pod umyvadlo do koupelny.

Skříňka pod umyvadlo bude v provedení bílé barvy případně v dekoru dřeva, určená do koupelen pod umyvadlo s povrchovou úpravou odolnou zvýšené vlhkosti. Bude mít min. 1 plno výsuvnou zásuvku.

Další popis:

Ostatní požadavky na zhotovitele

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 rozvodné 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 vhozením informačního letáku do schránek 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 nepřehlíží.

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.

KVB36 Kontrola volného bytu

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_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

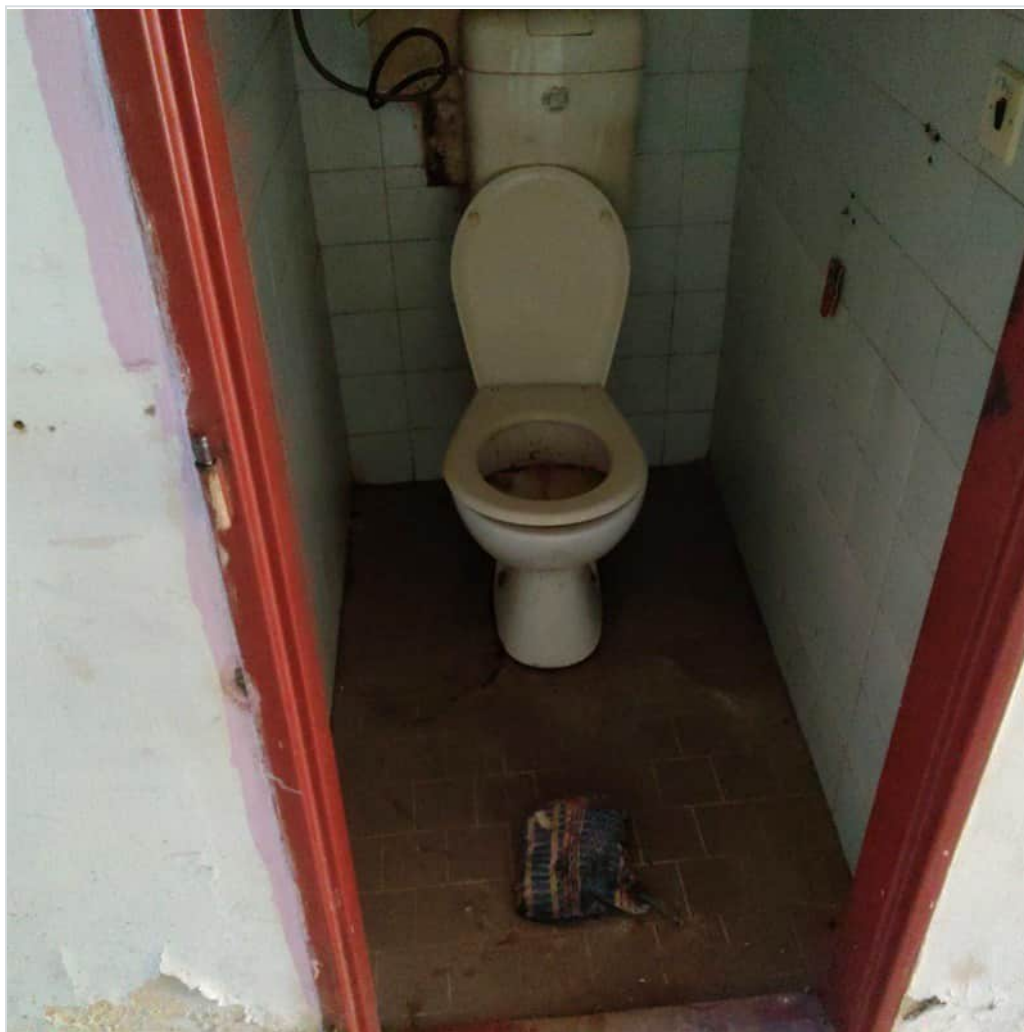
02_pdf

- 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

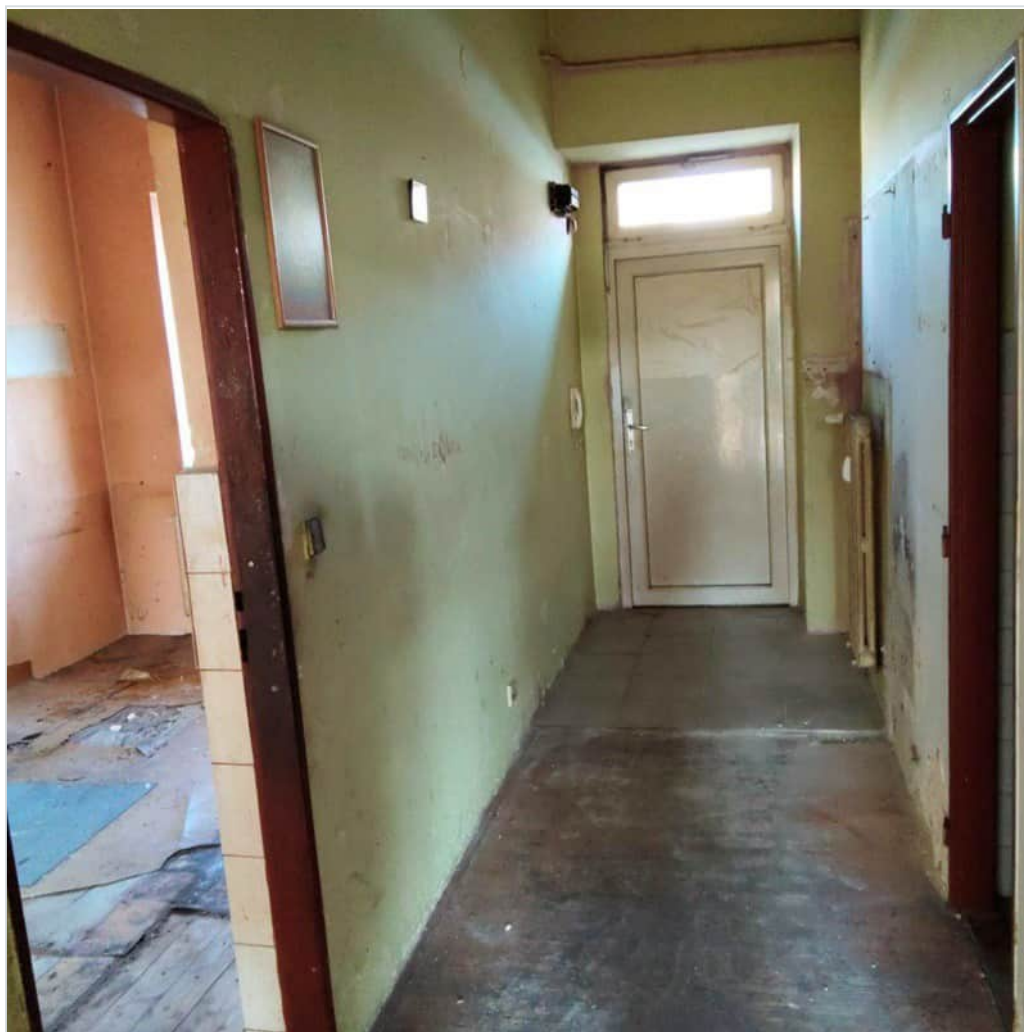
Finální kontrola

Schválil: Martin Štěrba, OISBD_Brno-střed, 21. bře 2025, 11:43

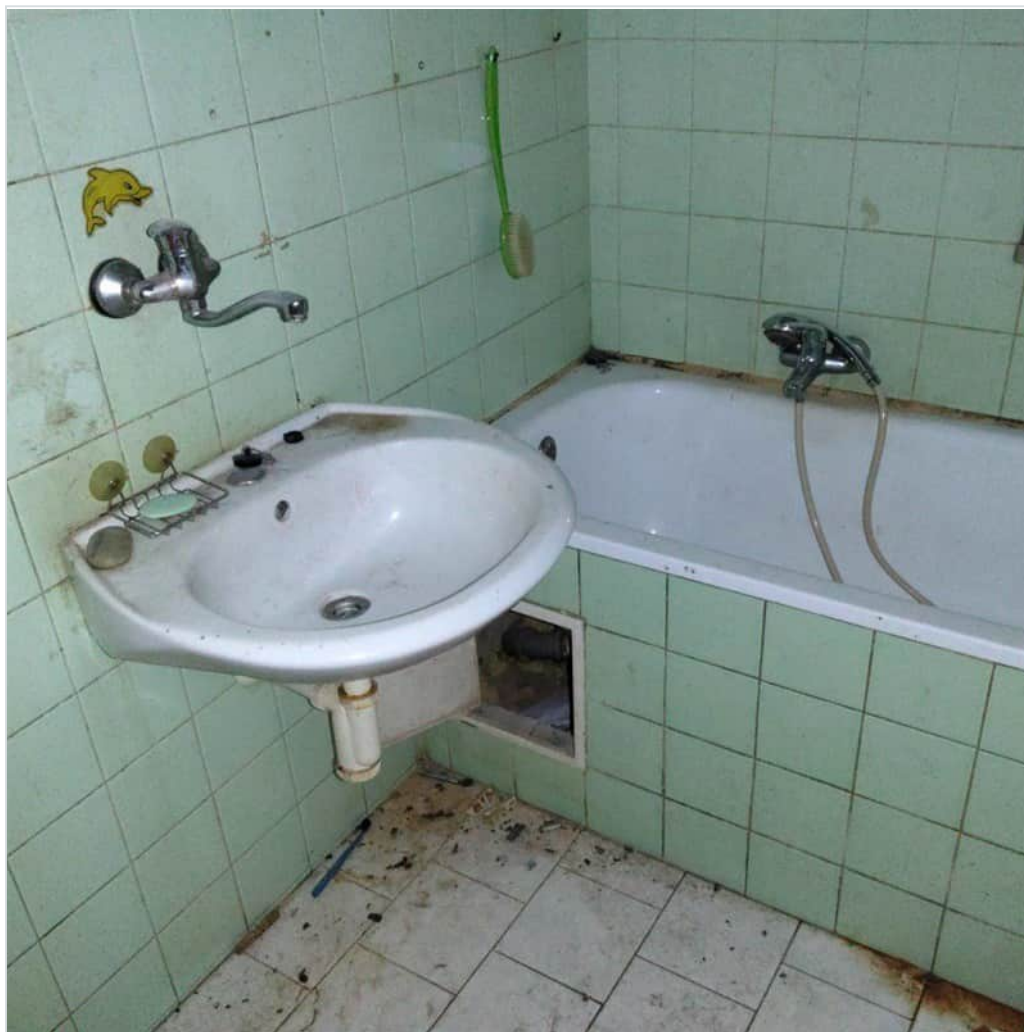
Budoucí cenová kategorie bytu po opravě:	II. cenová kategorie
Stav schvalování dokumentu:	Schváleno
Poznámky:	
Odhad nákladů na opravy	
Odhad vychází z průměrných cen obdobných oprav bytů v minulosti.	
Odhadovaná hodnota oprav:	800 000
Požadovaná lhůta na opravu bytu (v týdnech):	16
Orientační užitná plocha:	75



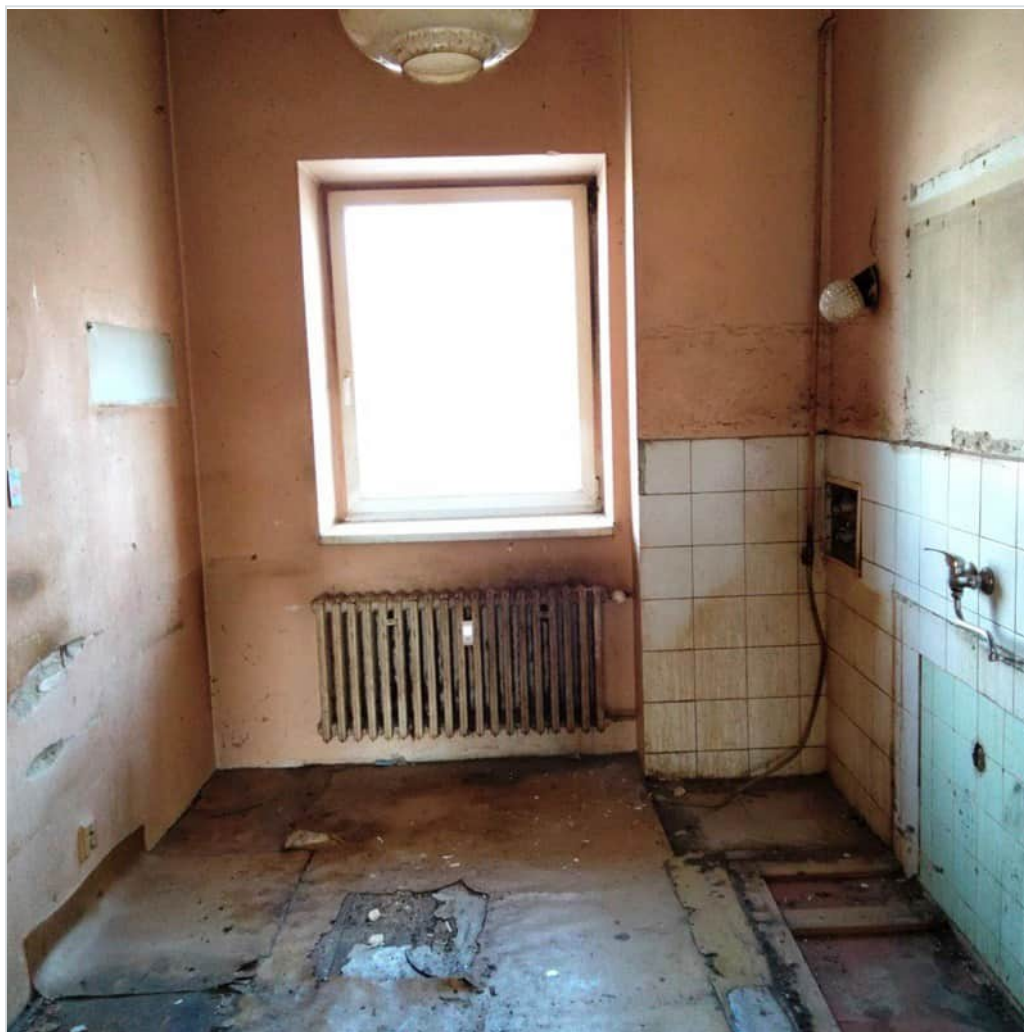
1 - 18. úno 2025, 10:44



2 - 18. úno 2025, 10:44



3 - 18. úno 2025, 10:44



4 - 18. úno 2025, 10:45



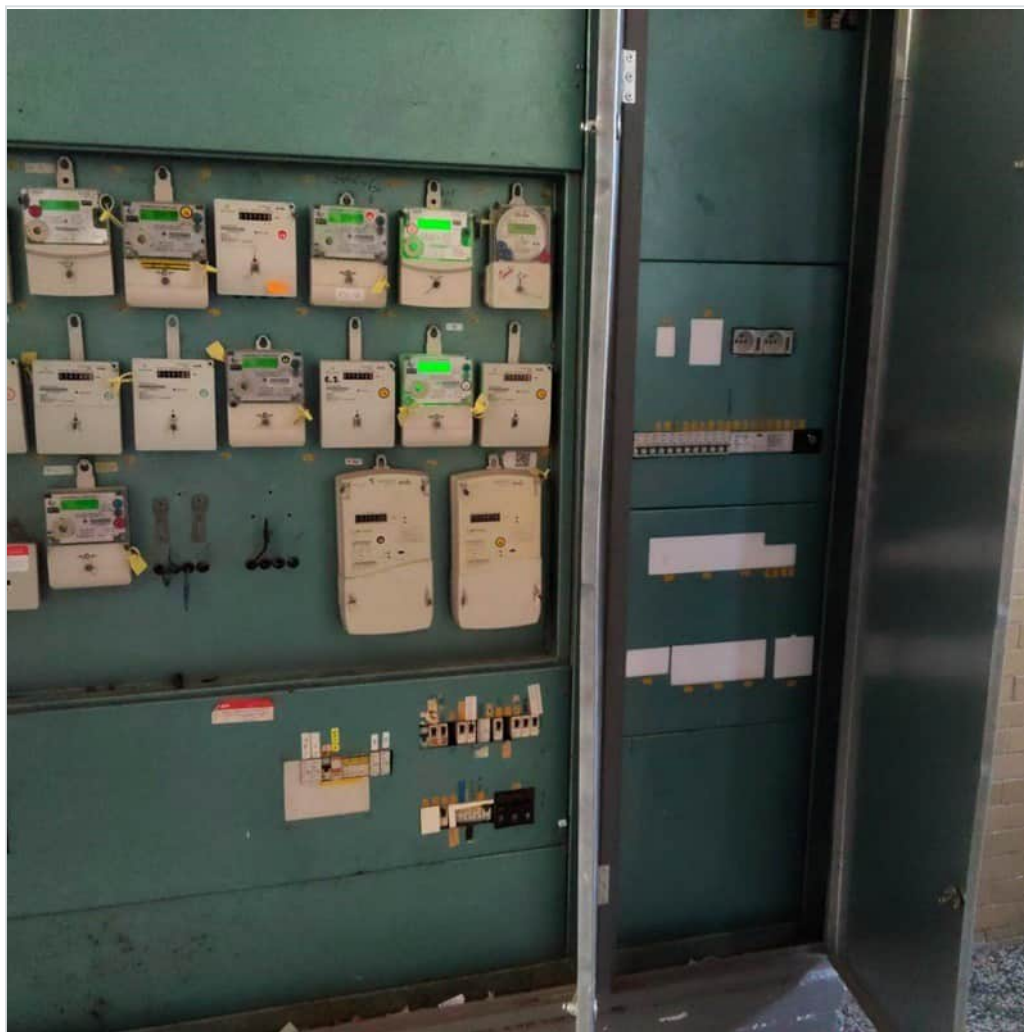
5 - 18. úno 2025, 10:45



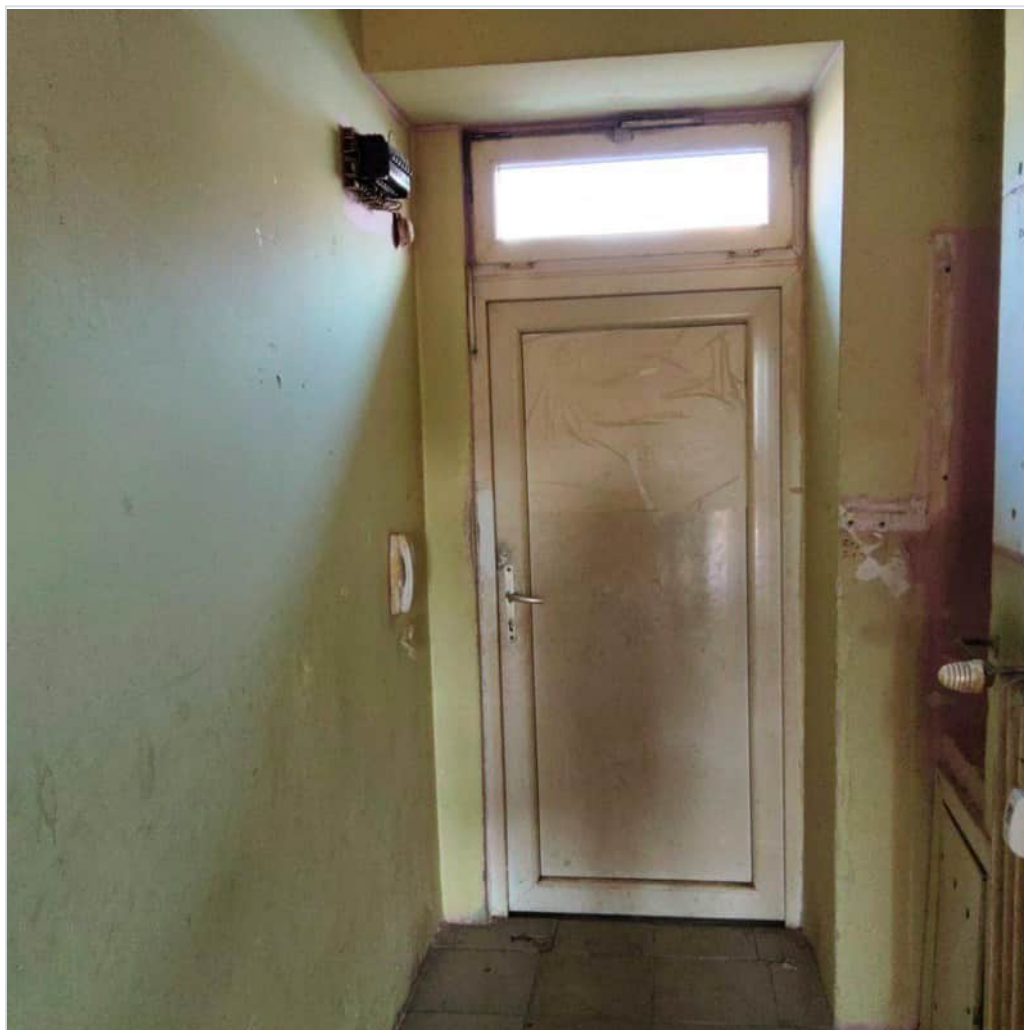
6 - 18. úno 2025, 10:46



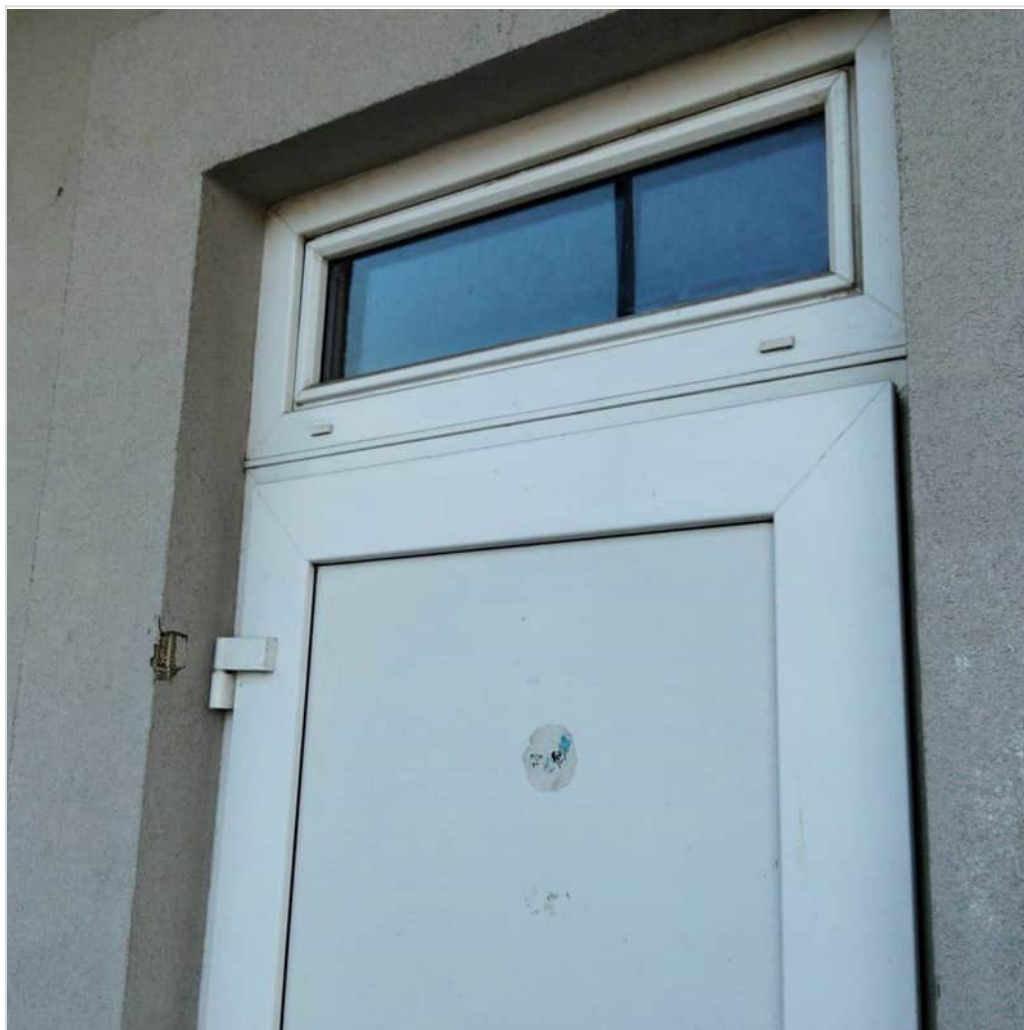
1 - 18. úno 2025, 10:51



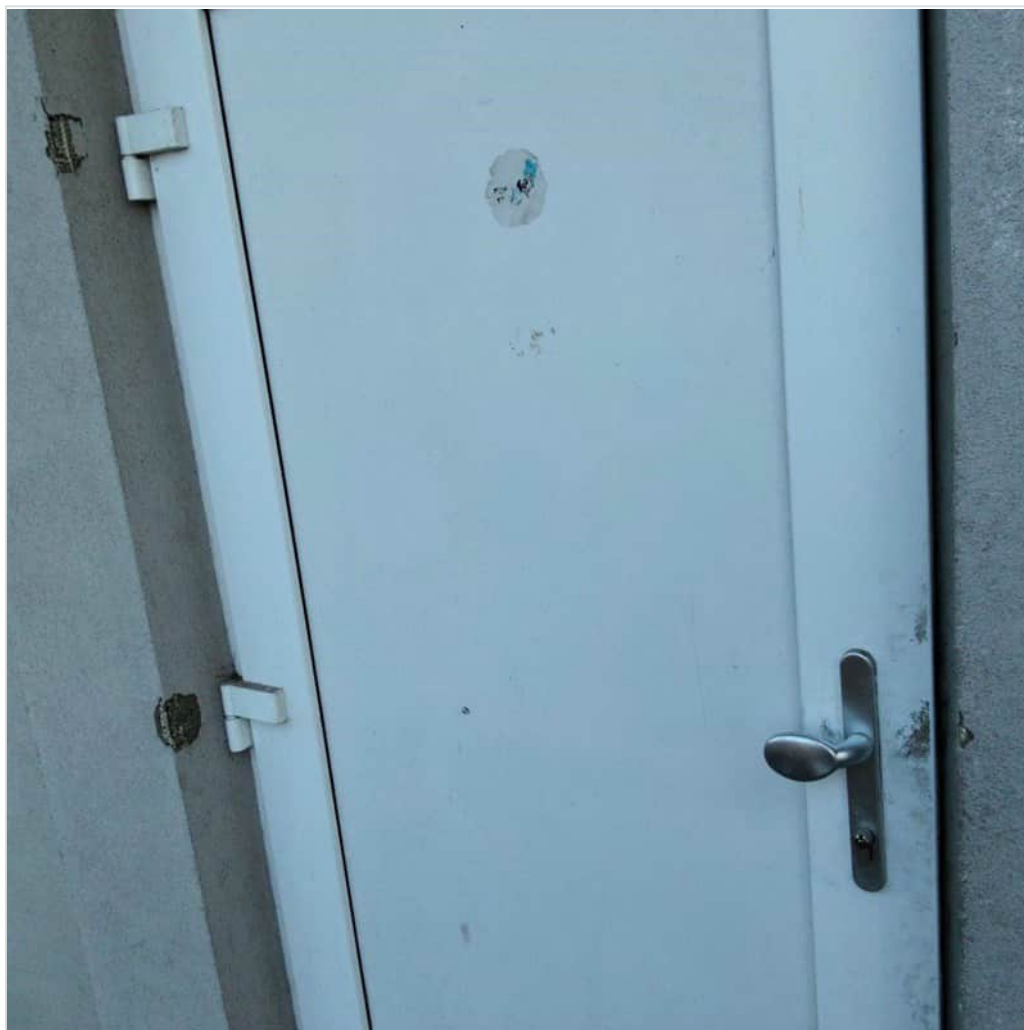
2 - 18. úno 2025, 10:52



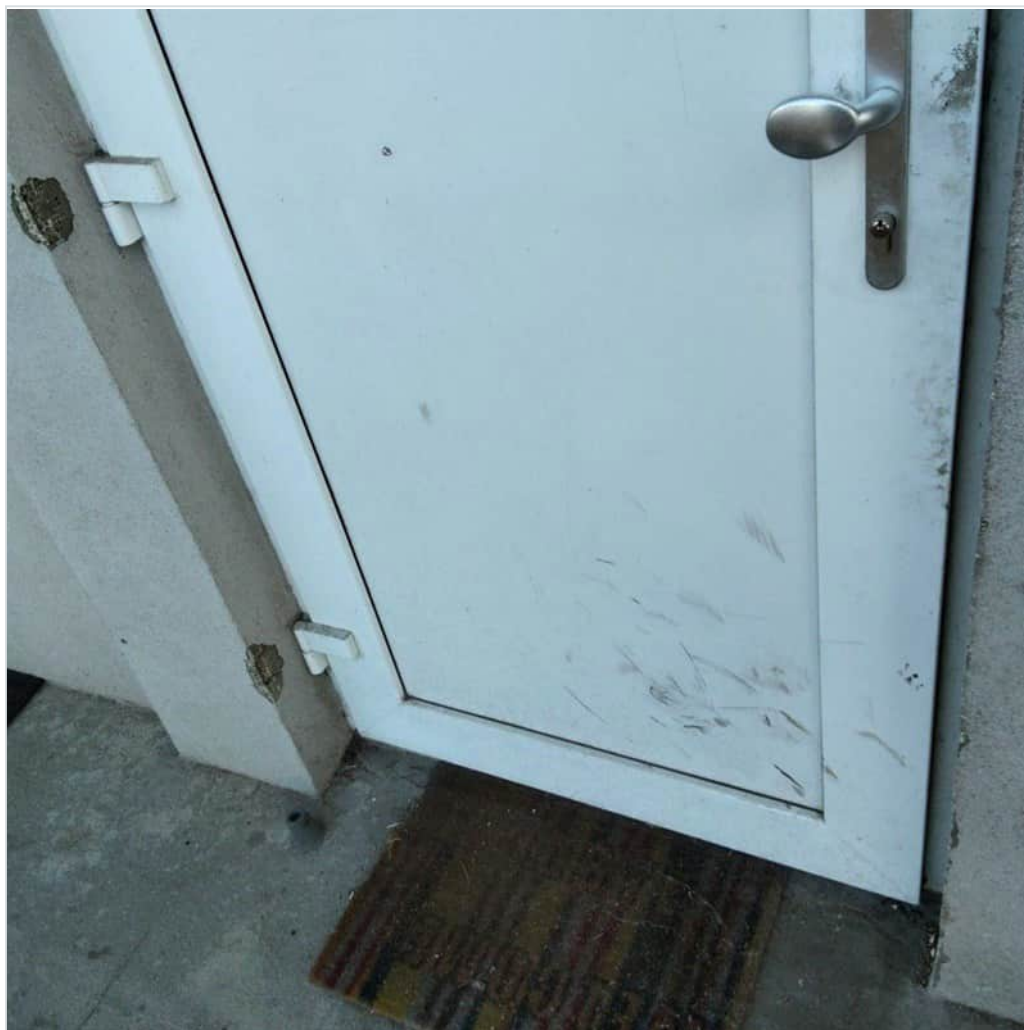
1 - 18. úno 2025, 10:40



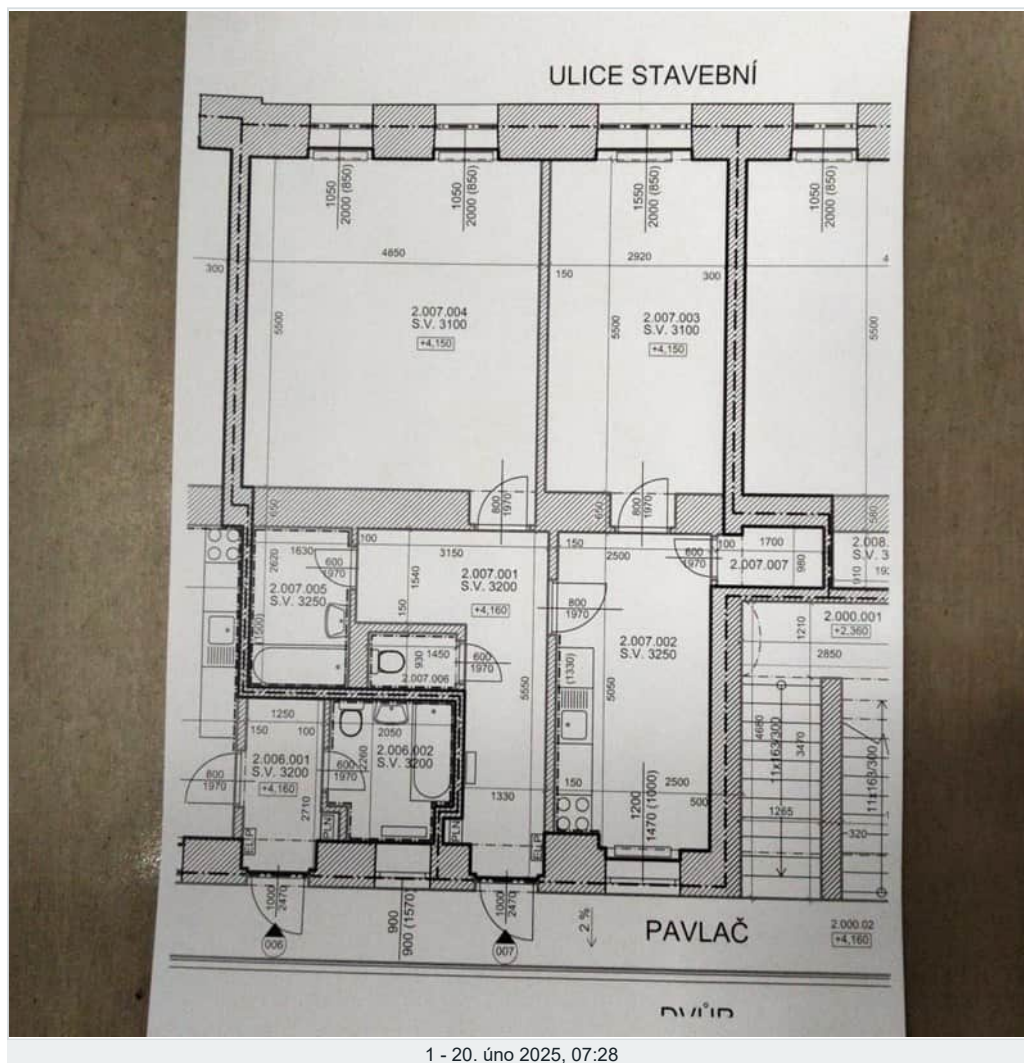
2 - 18. úno 2025, 10:40



3 - 18. úno 2025, 10:40



4 - 18. úno 2025, 10:40



Dalux Field

Vytiskeno 21. bře 2025, 11:44
Martin Šterba