

# Závazné pokyny a požadavky pro opravy volných bytů

platné od 15.05.2023

**Před zahájením opravy volného bytu** (dále jen VB) je potřeba zkontrolovat místo prací, dát dopředu vyplněnou vývěsku – Oznamení o zahájení prací na VB do vitríny nebo na jiné viditelné místo, nechat oblepit výtah a tlačítka proti poškození a zničení, zajistit zhotovení zásuvky pro odběr ze společných prostor, dát Stavební deník na VB a napsat počáteční stavy SV a TUV do deníku a zkontrolovat veškeré zařizovací předměty, které na VB zůstávají, zda nejsou poškozené nebo zničené. Vše je potřeba nafotit a neprodleně informovat Bytového technika (dále jen BT) o zjištěných skutečnostech. Na pozdější zjištění nebude brán zřetel.

**Úklid společných prostor včetně výtahu (pokud je)** - provádí firma denně nebo i vícekrát – záleží na prováděných pracích, nanášení nebo snášení. Pokud dojde k znečištění/zaprášení společných prostor je potřeba vše řádně uklidit. Úklidem se rozumí zametení, vytření a otření všeho co bylo vlivem opravy VB znečištěno.

**Prodlužovací kabel pro napojení bytu ze společných prostor** – musí splňovat normy a bezpečnostní předpisy

**Stavební deník** – na volném bytě je k dispozici od zahájení stavby a je veden v průběhu stavby. Zaznamenávají se zde dny, kdy byly na VB práce s datem a časem, úklidy, změny v soupisu oprav schválené BT, havarijní stavy ÚT, stoupaček odpadu a vody, zatečení, zatopení, a jiné.

**Fotodokumentace** – pořízení fotodokumentace u všech zásadních kroků při opravě VB pro prokázání provedení dané práce. U předání bytu z opravy bude bytovému technikovi předán CD nosič nahraný s veškerou fotodokumentací z průběhu opravy bytu (fotit tak, ať lze dokázat, že se jedná o daný byt) a po dokončení opravy.

**Přivolání Bytového technika** – ke všem zásadním krokům jednotlivých prací je nutno přivolat BT ke schválení pro pokračování v práci (například – u panelových stěn seškrábání omítky, poté je nutno přizvat BT ke kontrole, aby se mohlo pokračovat v dalším kroku- natažení lepidla, kontrola hydroizolace u sprchové niky – před položením dlažby, kontrola vylití podlah před položením finálních krytin – PVC nebo dlažba, a jiné)

**Protihluková vyhláška** – obecně závazná vyhláška schválená Zastupitelstvem města Havířova – stanovuje dobu, kdy není možné používat hlučných zařízení v době nočního klidu od 22 do 6 hodin. V neděle a svátky se nesmí provádět práce na VB.

**Technologické postupy** – je potřeba dodržovat včetně norem. Například u lití podlah ve větší vrstvě, kdy doba zrání je delší, je nutno tento proces udělat v prvních 5 dnech od zahájení opravy volného bytu.

**Po ukončení každého pracovního dne** je potřeba zavřít hlavní ventil TUV a SV a zajistit konce rozvodu odpadu a vody proti vytečení vody. Dále odpojit byt od společných prostor.

**Refakturace elektřiny a vody za spotřebu při opravě VB bude vždy prováděna podle aktuálních cen.**

Elektrická energie – Byt/Výtah – 6,- Kč bez DPH/KWh

TUV – 400,- Kč bez DPH/m<sup>3</sup>

SV – 107,75 Kč bez DPH/m<sup>3</sup>

Uvedené ceny jsou aktuální k 1.5.2023

**Soupis oprav volného bytu** – seznam požadavků na práci a materiál, v bodě E je vždy upřesnění Obecného požadavku z bodu B. Je potřeba číst celé a vše!

## Standardizace požadavků na práci a materiál

**Malba** – bílá, otěruvzdorná, typu Primalex Plus

**Omítka** – Štuková/Sádrová – dle požadavku, vždy ve dvou vrstvách včetně přípravy podkladu (penetrace, lepidlo, izolace atp.)

**Nátěry – zárubní** – příprava podkladu - obroušení, odmaštění, tmelení, základní nátěry, finální vrstva syntetický lak bílá, popřípadě hnědá (vstupní zárubně), není-li určeno jinak.

- **topení** (a jiné zámečnické nátěry) – příprava podkladu – obroušení (mimo žebrových radiátorů), odmaštění, tmelení, základní nátěry, finální vrstva syntetický lak bílá (u balkónového zábradlí použít barvu jakou u ostatních balkónů)

- **dveří** – příprava podkladu – obroušení, tmelení, základní nátěry, finální vrstva syntetický lak bílá

**PVC krytina – podlahy – český výrobce** – tloušťka 2mm, náslapná vrstva minimálně 0,55mm, šíře-1,5 nebo 2bm, délka návinu 12bm, zátěž -33/42, plošná hmotnost 3060 - 3113g/m<sup>2</sup>, protiskluznost, rozměrová stálost, tepelně svařované pomocí svařovací šňůry (např.-FATRA - Novoflor standard Wega nebo Novoflor Extra Wood) – vzor parketové dřevu, odstín a barva dle dohody s BT - nalepit celoplošně! Barva PVC soklů bude ladit s barvou PVC krytiny

- **Stěny bytového jádra** – specifikace

**Laminátová plovoucí podlaha** – tloušťka minimálně 8 mm, třída zátěže minimálně 32, vzor dřevu, odstín a barva dle dohody s BT, Lišty budou ladit s plovoucí podlahou, kročejová izolace bude minimálně 3 mm

**Dlažba** – vždy na stříh, světlé barvy, která koresponduje s barvou obkladů (v sérii) tloušťka minimálně 8mm, slinutá, rozměr 30-60x30-60cm, provedení na stříh, protiskluzová minimálně R9, ve sprchové nuce použít R10, Spáry 2,5-3mm a spárování a silikon sladit s barvou dlažby. Na každou opravu bytu je potřeba nechat si schválit použití dlažby.

**Obklad** – český výrobce (například RAKO), světle odstín (ne bílý), 20-30x40-60cm, tloušťky minimálně 7mm, použití Koupelna, Toaleta a Kuchyně. Tmavý odstín (stejná série/rozměr) – na podezdívku vany, u sprchové niky předposlední vodorovná řada nebo na střed sprchové niky 1-2 svislé řady. Spáry 2-2,5mm a spárování a silikon sladit s barvou obkladu. Dořez bude minimálně ½ obkladačky! Na každou opravu bytu je potřeba nechat si schválit použití obkladu.

### Zárubně

- **vstup** – plně vybetonované/vyzdít, včetně nátěru na hnědo, usazení 23,5cm střed pantu od finální podlahy, práh namontovaný na vruty

- **vnitřní** – úprava montážního otvoru pro zárubně, ukotvené na montážní pěnu v 6 bodech, zbytek zárubní plně vybetonované/vyzděné, včetně nátěru na bílo, usazení 23cm střed pantu od finální podlahy, přechodová lišta.

### Dveře

- **Vstupní** – dveře požárně odolné včetně prohlášení o shodě EI 30 DP3 – dekor - dub včetně zámku, FAB vložky + minimálně 3 klíče, bezpečnostní kování včetně Kliky

- **Vnitřní** – KRONODOOR MASONITE hladké bílé (2/3 sklo, popř. plné)

- **Kování** - např. Laura-hliníkové kování – stříbrná nebo bílá barva – vždy stejná v celém bytě.

**Vana** - plechová, smaltovaná, český výrobce, s usazovacíma nohama, podezděná dokola nebo čelo a do zadních rohů dát Ytong na výšku

**Sprchová nika** – výklenek ohraničený třemi stěnami, podesta včetně hrazení (vnitřní minimálně 5 cm), sprchový kanálek, koutové pásy, hydroizolace a spád bude 1,5 % na 1bm. Dlažba vždy s protiskluzovostí minimálně R10. Provedení obkladu a dlažby bude "po spádu" - to znamená, že nejdříve se položí dlažba a poté se dokládá obklad!!

**Dveře sprchové niky** – posuvné, otočné nebo zalamovací, bezpečnostní sklo – dle specifikace v upřesnění.

**Kloset kombi** – český výrobce včetně usazení, ukotvení a napojení na vodu a odpad

## Sanita

- **umyvadlo** – český výrobce, úzkoprofilové – 55x42cm včetně sifónu, ukotvení, usazení a dopojení na vodu a odpad. Není-li určeno jinak.

- **baterie vanová pevná/otočná, umyvadlová stojánková/pevná, dřezová stojánková/pevná**

– český výrobce a záruka 24 měsíců na příslušenství, 5 let na těsnost kartuše!!!, pákové

**Kuchyňská linka** - minimálně 4 šuplíky s kuličkovým výsuvem s dotahem a s tlumením, u délky větší než 120cm, do délky 120cm včetně 1 šuplík dvě zavírací skříňky spodní část, horní část částečně prosklená, pokud je v bytě digestoř dodat i skříňku nad digestoř s panty s tlumením a vzduchovou vzpěrou, Tloušťka dvířek a korpusu min. 18 mm, Pracovní deska včetně hran + nerez hrana u sporáku + těsnící lišta k pracovní desce včetně koncovek a rohů v barvě desky, dřez - čtverec/obdélník s odkapávačem a přepadem - nerez (odkapávač u linek 180cm a větších), světlá barva korpusu, tmavý odstín pracovní desky a dvířek – případně bude upřesněno v soupisu oprav nebo dle dohody s BT. Kovová madla a nábytkový závěs s tlumením. Sestava – vedle sporáku – korpus 40 cm se 4 stejnými šuplíky, pak korpus s dřezem 60-90cm a poslední skříňka(korpus) bude 60cm z důvodu případné výměny za pračku nebo myčku, výšku spodní části kuchyňské linky dát tak, ať se vleze v případě nutnosti pračka nebo myčka. Jinak dle upřesnění v soupisu oprav. Spodní skříňky budou montovány na stavitelných soklových nohách. K těmto bude doložen sokl v barvě dvířek s těsněním k podlaze.

- Zadní část (sololak) vrchních skříněk bude vždy odsazená od stěny pro zajištění odvětrání vlhkosti a ve skřínkách v zadní části budou vzdušníky (opatření z důvodu vytváření plísně). Pokud stěna, kde má být zavěšená vrchní část kuchyňské linky vykazuje zvýšenou vlhkost a hrozí tvorba plísně po zavěšení skříněk, tak firma tyto skříňky nepověsí a počká se až klesne vlhkost na optimální hranici pro možné **zavěšení těchto skříněk**.

**Svítilno pro kuchyňskou linku** – standartně dodávané s novou kuchyňskou linkou – Slim lineární LED svítilno s minimálními parametry 60 cm, 20 W – jinak upřesnění v soupisu oprav.

**Odsávač par – Digestoř** – barva bílá nebo nerez, včetně řádného napojení na centrální odsávání se zpětnou klapou, pokud není centrální odsávání dodávat s uhlíkovým filtrem velikost 60 cm – není-li určeno jinak

## Generální oprava

– **Elektroinstalace** – zhotovení nových rozvodů elektroinstalace **dle platných norem a standardů zadavatele** uložených do stěn nebo omítek včetně zednického zapravení (**drážky se nebudou zadělávat montážní pěnou nýbrž a pouze maltou!!!**), u panelových stěn do 10cm tloušťky budou vodorovné rozvody provedeny v elektroinstalačních lištách – umístění elektroinstalačních lišt určí BT. Demontáž stávajícího rozvodu elektroinstalace. Kabeláž v bytě použít CYKY nebo CYKYLO. Přívodní kabel bude 5x6mm<sup>2</sup>, hlavní jistič bude 1fázový nebo tří fázový dle předchozího a jeho hodnota bude dle rezervace na Čez distribuce (nutno ověřit) a vydrátování odběrného místa. Uzemnění vany, topení a plynovodu bude dle platných norem pro následnou revizi elektroinstalace. Zásuvkové okruhy budou jištěny B 16 A jističem zapojeným přes proudový chránič a vedeny v 3x2,5mm<sup>2</sup>. Světelné okruhy budou jištěny B 10 A jističochráničem a budou minimálně 2ks zapojených mimo proudový chránič a vedeny v 3x1,5mm<sup>2</sup>. Bytová rozvodnice bude nástěnná nebo zapuštěná, 1 řadová, 18 modulová, IP40, plně dvířka, vybavená jisticími prvky stejného výrobce. Z BR přes dvojitý spřažený jistič B 2x16A bude do kuchyně vedle zásuvky pro sporák přiveden kabel 5x2,5mm<sup>2</sup> ukončený v krabici a v BR. **Světelné vývody** – v pokojích budou světelné vývody na stropě ukončené elektroinstalační svorkou a lustrákem, v Kuchyni, Předsíni, Koupelně, Toaletě a Komoře budu přisazené stropní svítidla (v celém bytě stejné, Umístění svítidel v Koupelně, Toaletě a Komoře může být po dohodě s BT umístěno na stěně nad zárubněmi). **Zásuvky** – dvojjásuvky s natočenou dutinkou – v pokojích 3ks, pouze v obýváku 4ks, v Předsíni 1ks, Kuchyni 2ks + standart pro kuchyňskou linku, Koupelně 1ks IP zásuvka + zásuvka pro pračku (je-li napsaná v soupisu oprav) + zásuvka pro elektrické topení (je-li napsána v soupisu oprav). Výměna ventilátorů v Koupelně a na Toaletě, pokud jsou dány konstrukčně vždy dát na stejné místo a zpět dopojit na centrální odsávání, pokud se dává ventilátor do koupelny bude vždy na 12 V. **Standart pro Kuchyňskou linku** – 1ks zásuvka pro digestoř, 2ks dvojjásuvek v pracovní ploše + vývod na světlo pod linku se samostatným vypínačem v pracovní ploše, ve spodní části linky bude 1ks dvojjásuvky pro myčku a

1ks dvozásuvky pro sporák/troubu – dvozásuvky budou vždy s natočenou dutinkou. Rozmístění dle nákresu rozmístění zásuvek pro linku. Samostatné pospojování kabeláže v elektroinstalační krabici bude pouze v instalační šachtici nikoli ve stěnách a stropě. **Jištění a rozdělení elektrických okruhů** – světelné okruhy budou dva, každý na ½ bytu a budou jištěny chráničojističema B 10 A, které budou zapojeny mimo proudový chránič. Zásuvkové okruhy budou jištěny B 16 A jističem a budou zapojeny přes proudový chránič 25 A. Samostatné jištění bude pro myčku, sporák, pracovní plochy Kuchyňské linky, koupelna, pračka, elektrické žebříkové topení, lednička, zbytek zásuvek v bytě. Výška zásuvek bude 30–40 cm od podlahy (mimo zásuvky v ploše kuchyňské linky a v Koupelně) a vypínačů 120 cm od podlahy. V koupelně bude vždy vývod na světlo nad umyvadlem v elektroinstalační krabici ve výšce cca 2m od podlahy ovládaný samostatným vypínačem. Součástí GO elektroinstalace je výměna zvonku (nejiskřící bzučák) a zvonkového tlačítka, dodání požárního hlásiče (pokud již není na bytě) a výměna STA zásuvky. Revize elektroinstalace bytu bude vždy ve dvou vyhotoveních, totéž platí pro revizi odběrného místa a projektová dokumentace elektroinstalace bytové jednotky (bude splňovat náležitosti – průvodní list, projekt a popisy BR a jednotlivých vývodů). **Požární hlásič** - detektor kouře například Fireman5 JB-S01 s normou EN14604 se zvukovou signalizací testu včetně baterie, umístění na strop v Předsíni, při GO elektro dodávat cenu zahrnout v GO elektro

- **Odpadu** – provedení nových rozvodů odpadů v tvarovkách HTE od hlavní stoupačky odpadu (od troj/čtyř odbočky). Pro vanu, dřez a niku bude napojení vždy v průměru 50 mm! Provedení rozvodu odpadu pro sprchovou niku tak, ať při používání dřezu nebo umyvadla nevytéká voda z kanálku. Demontáž stávajících rozvodů.

- **Vody** – provedení nových rozvodů vody v PPR potrubí od vodoměrů TUV a SV včetně rohových ventilů pro stojánkové baterie. Demontáž stávajících rozvodů.

**Příprava pro pračku** – dle určení technika – přívod: rohový ventil, odpad na pračku vždy samostatně a zásuvka (cena zahrnuta v GO elektroinstalace).

**Plynové topidlo** – například karma BETA electronic (český výrobce), jinak dle požadavku v soupisu oprav. Instalace dle norem a požadavků. Výkon dle kubatury vytápěné místnosti.

**Sporák** – český výrobce (MORA) včetně roštu a plechu

- **kombinovaný** – například K 224 AW

- **Elektrický** - **3fázový 400 V** - se sklokeramickou varnou deskou - 4 plotýnky, 8kW, například C 2240 CW

- **1fázový 230 V** - se sklokeramickou varnou deskou - 3 plotýnky, 3,68kW, například C 2231 AW

**Varič** – český výrobce (MORA) – dvou plotýnkový – Elektrický 230 V – se sklokeramickou varnou deskou – 2 plotýnky, 3kW, dotykové ovládání, například VDST 331 FF

**Rozvody plnu pro byt** – úprava se provádí pomocí Měděných trubek a fitinků nebo vlnovce. Fitinky se vždy lisují.

**Spíž** - s **pevnou příčkou** (zděná – stávající nebo nově vyzděná) – dvířka ze dvou částí v barvě Kuchyňské linky (stejných parametrů) včetně madel a nábytkových závěsů s tlumením, regál skládající se z konstrukce s nátěrem včetně 7ks polic z bílé laminátové desky s hranami, rám včetně olištování(lamino), konstrukčně jsou větrací otvory, které je nutno zachovat pro zachování pro správnou funkci!

- **samostojící/zavěšenou** – kompletní skříň skládající se z bočnic, dvířek a zádové desky – požadavky na materiál stejný jako u kuchyňské linky včetně barvy. U zavěšené spíže bude 5ks polic a 1ks dvířek, řádně ukotvit na všechny pevné stěny s větší dimenzí.

**Vestavěná skříň** – materiál stejný jako u samostojící spíže. Barva, provedení a umístění bude upřesněn v soupisu oprav.

**Zadní stěna na Toaletě** – trojdílná, materiál bílá laminátová dřevotřísková 18 mm s ohraněním viditelných stran, mezery s bočními stěnami budou vytmelené nebo olištované například polystyrénovými lištami, dvoudílné dvířka ve výši tak, ať je přístup k vodoměrům a dá se namontovat plynoměr. Montáž zadní stěny provádět tak aby byla demontovatelná (z důvodu přístupu do technického prostoru IŠ při havarijních stavech instalací).

**Sádrokartonová deska** – typ dle použití, tloušťka minimálně 12,5mm. Při renovaci BJ SDK vždy stěny z SDK srovnat do roviny, váhy a úhlu!!! V případě nutnosti vypodložit nebo vypěnit prostor mezi BJ a SDK nebo dát na konstrukci z UD a CD profilů!!!

**Před zahájením rekonstrukce bytu** firma donese ke schválení vzorky obkladů, dlažby, dekoru pro dvířka a pracovní desku kuchyňské linky a PVC krytiny. Dále je potřeba při převzetí bytu do realizace, aby firma ihned zajistila atypické zařizovací prvky, na které je čekací doba. Není možno toto provádět před dokončením bytu.

**Pro předání bytu z opravy Bytovému technikovi** bude firma volat minimálně 2 dny předem a dohodne si termín a čas předávky. Pro zahájení předání bytu musí mít firma tyto připravené tyto náležitosti – revize (plyn, elektro+ projekt), Stavební deník, záruční listy a prohlášení o shodě. Připravenost bytu k předávce z opravy se rozumí, že osoba, která chce předat byt BT zkontroluje vše dle soupisu oprav, zda je vše zhotovené dle požadavku technika, funkčnosti dveří, baterií atp. Byt bude řádně uklizen a vyčištěn včetně provedení řádného úklidu společných prostor (pokud je i výtah). Nebude-li splněná příprava pro předání bytu z opravy má možnost bytový technik přejímku nezahájit a firma si musí domluvit nový termín předávky.

**Za průběh prací v bytě** a dodržování standardů bude zodpovědná osoba dodavatele, které jsou předávány podklady k opravě bytu. Bytový technik bude přizván pouze v případě výskytu problému.

**Podmínky související s opravou volného bytu** jsou obsaženy ve Smluvních podmínkách pro opravy volných bytů (záruka, reklamacie, sankce atp.)