

Minimální požadavky na standardy konstrukčních prvků a zařizovacích předmětů bytu

Postup při opravách volných bytů

Po splnění každého bodu je potřeba přivolat ke kontrole bytového technika, který po splnění podepíše daný soubor prací (příloha v papírové podobě bude přiložena k soupisu oprav) jako potvrzení kontroly, která je důležitá pro pokračování v následné práci. Bez této kontroly nesmí firma pokračovat v dalších úkonech.

1. Na bytě se provedou veškeré demontážní práce – je nutno přivolat ke kontrole Bytového technika (dále jen BT)
2. GO elektroinstalace – hrubá instalace – kontrola BT
3. Vyzdění bytového jádra – pro založení je nutno přivolat BT
4. Zhotovení perlinky a lepidla na stěnách a stropu (pokud se provádí), bytovém jádře nebo potažení panelových stěn a stropu včetně opravy panelových spojů – kontrola BT
5. GO vody a odpadu – zkouška těsnosti – kontrola BT
6. Hrubé srovnání podlah a stěn
7. Zhotovení omítek
8. Provedení malby
9. Finální nivelace – kontrola BT
10. Provedení hydroizolace stěn a podlah v koupelně a na toaletě – kontrola BT
11. Zhotovení obkladu (v koupelně před usazením vany nebo vaničky pro sprchovou niku) – kontrola BT

1) Samonivelační stěrka – na bázi cementu (koupelna a WC vždy cementová) nebo síranu vápenatého, srovnání podlah do vodorovné roviny samonivelační stěrkou v průměrné vrstvě 30 mm vždy včetně přípravy podkladu hloubkovou penetrací, adhezním můstkem a dilatačními prvky.

2) Litý samonivelační potěr – na bázi cementu nebo síranu vápenatého (anhydrit), použití od tloušťky 10 mm, srovnání podlah do vodorovné roviny. Vždy včetně přípravy podkladu hloubkovou penetrací, adhezním můstkem a dilatačními prvky. Rovinatost dle normy ČSN 74 4505.

3) Malba – bílá, otěruvzdorná typu Primalex Plus (pro celý byt).

4) Sádrová stěrka – vždy ve dvou vrstvách včetně přípravy podkladu – penetrace, srovnání. Pod sádrovou stěrkou bude vždy perlinka a lepidlo se systémovými prvky – rohovníky a omítacími lištami kolem oken. Podklad musí být oškrábaný od omítek (u panelových stěn) a malby (u zděných stěn), použít dvousložkovou hloubkovou penetraci.

5) Stěny a strop – plošné srovnání před provedením sádrové stěrky.

6) Nátěry

a) zárubní – příprava podkladu – obroušení, odmaštění, tmelení, základní nátěry, finální vrstva je syntetický lak bílý, popřípadě hnědá (vstupní zárubně), není-li určeno jinak. Zárubně natřené jednolitě až k podlaze bez defektů.

b) topení (a jiné zámečnické nátěry) – příprava podkladu – obroušení (mimo žebrových radiátorů), odmaštění, tmelení, základní nátěry, finální vrstva syntetický lak bílý (u balkónového zábradlí použít barvu jako u ostatních balkónů).

c) dveří – příprava podkladu – obroušení, tmelení, základní nátěry, finální vrstva syntetický lak bílý.

7) PVC krytina

a) podlahy – český výrobce – tloušťka 2mm, nášlapná vrstva minimálně 0,8 mm, šíře - 1,5 m, délka návinu 12 bm, zátěž - 34/43, plošná hmotnost 3060g/m², protiskluznost, rozměrová stálost, tepelně svařované pomocí svařovací šňůry (například FATRA - Novoflor Extra Wood 2017 - 56) – vzor parketové dřevo, odstín a barva

šedá - nalepit celoplošně. Soklové lišty MDF bílé, (např. Soklová lišta Cubu Flex 60mm) výška 6–8 cm včetně koncovek, rohů a spojek nebo řezané na úhly včetně ukončení a napojení – lepení na lepidlo, například Mamut.

b) stěny bytového jádra – PVC krytina určená na stěny – dekor, barva, vzor, šíře, tloušťka a typ dle dohody s bytovým technikem.

8) Dlažba – například RAKO EXTRA světle šedá mat, kladení vždy na stříh, světlé šedé barvy, která koresponduje s barvou obkladů (v sérii), tloušťka 10mm, rozměr 60x60cm, protiskluzová - minimálně R10, I. jakost, mrazuvzdorná, Rektifikace – ANO, Otěruvzdornost – PEI 4, Odstínové kolísání – V3, Spáry 2,5 mm a spárování – dvousložkovou spárovačkou šedé barvy ve stejném nebo tmavším odstínu než je dlažba, silikony sladit s barvou spárovačky. Na každou opravu bytu je potřeba nechat si schválit použití dlažby. Ukončení dlažby bude v místě pod dveřmi provedeno pomocí nerezové ukončovací lišty.

9) Obklad – například RAKO Extra WARVK 823, tloušťky 8 mm, světle šedý odstín mat, Rektifikace – ANO,, 30x60 cm, použití koupelna, toaleta a kuchyně. Spáry 2 mm a spárování – spárovačka šedá – odstín jako u dlažby, silikony sladit s barvou spárovačky. Dořez bude minimálně ½ obkladačky! Ukončovací lišty nerezové. Na každou opravu bytu je potřeba nechat si schválit použití obkladu. Provedení vždy na stříh od středu plochy. Řada obkladu u podlahy bude provedena až po položení dlažby! Fotodokumentace bude pořízena před doložením obkladu u dlažby.

10) Zárubně – s gumovým těsněním v drážce a seřizovacími panty, plně vybetonované/vyzděné, včetně nátěru (vnitřní na bílo a vstupní na hnědo). Usazení 23cm (vnitřní) a 23,5 cm (vstupní) střed pantu od finální podlahy, práh u vstupních dveří bude namontovaný na vruty.

11) Dveře

a) vstupní – požárně odolné včetně prohlášení o shodě EI 30 DP3 – dekor dub, včetně FAB zadlabacího zámku, FAB vložky + minimálně 3 klíče, bezpečnostní kování včetně kliky (např. Axa omega 2 plus nebo Rostex), vše čtvercového typu.

b) vnitřní – např. KRONODOOR MASONITE hladké bílé (2/3 sklo, popř. plné).

c) kování – rozetové čtvercové, kartáčovaná nerez.

12) Vana – plechová, smaltovaná, český výrobce, s usazovacíma nohama, podezděná dokola nebo čelo a do zadních rohů dát pórobetonové tvárnice na výšku.

13) Sprchová nika – výklenek ohraničený třemi stěnami, podlaha bude tvořena sprchovou vaničkou z litého mramoru s odtokem připojeným pomocí HT tvarovek nebo HT flexi hadice, která může být posazená na zemi nebo na podezdívce s revizními dvířky dle výšky stoupačky pro napojení.

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

15) Bytové jádro/stěny koupelny a toalety – na stěny s lepidlem a na podlahu bude vždy použita hydroizolace včetně koutových pásů v koupelně. Obklad bude vždy až do stropu. Příprava podezdívky ve tvaru „U“ pro vanu nebo sprchovou vaničku bude vždy s hydroizolací a obklad bude začínat od podezdívky a na viditelném místě bude až k podlaze. Na takto připravenou podezdívku se vloží vana nebo sprchová vanička, která se obsilikonuje. Bytové jádro bude mít z venkovní strany vždy perlinku s lepidlem v celé ploše. V kuchyni pod obkladem bude vždy hydroizolace.

16) Sanita

a) kloset kombi – český výrobce, například Jika lyra plus, včetně usazení, ukotvení a napojení na vodu a odpad.

b) umyvadlo – český výrobce, obdélníkové – 55x45cm (popřípadě bude rozměr upřesněn), například Jika Lyra Plus Viva, včetně sifónu s umyvadlovou výpustí klik clack, ukotvení, usazení a dopojení na vodu a odpad. Není-li určeno jinak.

c) baterie – pro všechny typy – český výrobce, keramická kartuš a záruka 24 měsíců na příslušenství, 5 let na těsnost kartuše. V koupelně pro umyvadlo a vanu/niku budou armatury stejné značky a typu.

i) vanová pevná/otočná, popřípadě sprchová dle upřesnění – u sprchové niky bude vždy sprchový set s tyčí s držákem (kovový set pevnostní např. Novaservis Titania).

ii) umyvadlová stojánková pevná – tělo bude minimálně 15 cm vysoké, např. Novaservis Titania Cosmos s clic-clacem, chrom.

- iii) **dřezová stojánková** – flexibilní – masivní mosazné provedení a mosazné prvky, keramická kartuše o průměru 35 mm např. https://www.siko.cz/drezova-baterie-s-line-pro-se-silikonovym-raminkem-cerna-chrom-sikobslpro290c/p/SIKOBSPRO290C?gad_source=1&gclid=EAlaIqObChMIs9f0sql6ggMVvaaDBx0ZoA1TEAQYASABEglufvD_BwE

17) Kuchyňská linka – materiál použit v kvalitě typu značka **Egger**. 4 šuplíky s šuplíkovým systémem StronBox s tlumením dorazu, nosnost do 35 kg, u délky větší než 120 cm. Do délky 120 cm 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 tloušťky 38 mm, odstín Dub Whiteriver šedohnědý + nerez hrana u sporáku + těsnící lišta k pracovní desce. Dřez – čtverec/obdélník s odkapávačem a přeapadem - nerez (odkapávač u linek 180 cm a větších). Barva korpusu a dvířek – odstín perleťově bílá, korpus bude oblepen 1 mm ABS a dvířka budou oblepena 2 mm ABS. Zesílení kolem linky (vrch vrchní části a bok vrchní a spodní části) DTDL v tloušťce 36 mm, odstín Dub Whiteriver šedohnědý – případně bude upřesněno v soupisu oprav nebo dle dohody s BT. Kovová madla – nábytková úchytka černá polomatná, hranatý tvar – rozteč 160 mm. Nábytkový závěs s tlumením. Sestava – vedle sporáku – skříňka s dřezem – 80 cm, vedle šuplíky - 40 cm a poslední skříňka bude 60 cm 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. Jinak bude kuchyňská linka provedena dle soupisu oprav a upřesnění technika volných bytů. Zavěšení vrchní části bude provedeno pomocí závěsné lišty a rektifikačního kování. Zadní část (sololak) vrchních skříněk bude vždy odsazen 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 až klesne vlhkost na optimální hranici pro možné zavěšení těchto skříněk.

18) Svítidlo pro kuchyňskou linku LED – standartně dodávané s novou kuchyňskou linkou – LED podlinkové svítidlo – jinak upřesnění v soupisu oprav.

19) Odsávač par – digestoř – vestavná a výsuvná, maximální výkon odsávání 304 m³, hlučnost 62 dB, barva stříbrná, šířka 598 x hloubka 302 mm, 3 rychlostní stupně, led osvětlení, uhlíkový filtr. Není-li v soupise uvedeno jinak.

20) Generální oprava

a) **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 10 cm 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 5x6mm², hlavní jistič bude 1fázový nebo třífázový 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 3x2,5mm². Světelné okruhy budou jištěny B 10 A jističochráničem a budou minimálně 2ks zapojených mimo proudový chránič a vedeny v 3x1,5mm². Bytová rozvodnice bude nástěnná nebo zapuštěná, 1 řadová, 18 modulová, IP40, plné dvířka, vybavená jisticími prvky stejného výrobce. Z BR přes dvojité spřažený jistič B 2x16 A bude do kuchyně vedle zásuvky pro sporák přiveden kabel 5x2,5mm² ukončený v krabici a v BR. Vypínače a zásuvky budou typu např. ABB Swing v barvě bílý lesk.

i) **světelné vývody** – v pokojích budou světelné vývody na stropě ukončené elektroinstalační svorkou a patkou na žárovku, v kuchyni, předsíni, koupelně, toaletě a komoře budu přisazené stropní svítidla v celém bytě stejné typu typ např. Kanlux PERAZ 30DL-600 NS – na žárovku. V předsíni bude stropní svítidlo ovládáno ze dvou míst. V koupelně bude s kabelem pro svítidlo přiveden zemnicí drát o průměru 4mm² pro případné zemnění svítidla s kovovou částí. V koupelně nedělat vývod na světlo nad umyvadlem!

ii) **zásuvky** – dvojjzásuvky s natočenou dutinkou – nad vstupníma dveřma 1ks (pro případné napojení ROUTERU), v pokojích minimálně 3ks, pouze v obýváku 4ks, v předsíni 1-2ks (dle upřesnění bytového technika, výška standartně jako v pokojích), v kuchyni 2ks + standart pro kuchyňskou linku, v koupelně 1ks

IP zásuvka (standartně u GO elektroinstalace) + zásuvka pro pračku (je-li napsaná v soupisu oprav) + zásuvka pro elektrické topení (není-li v koupelně topení nebo registr na dálkové teplo vždy udělat).

- iii) **ventilátory** – výměna ventilátorů v koupelně a na toaletě za ventilátory s automatickou žaluzií, pokud jsou dány konstrukčně, vždy dát na stejné místo, pokud byl pouze v instalační šachtici jeden – dodat zvlášť pro koupelnu a zvlášť pro toaletu a zpět dopojit na centrální odsávání nebo pomocí flexi hadic dopojit k tubusu pro odsávání vzduchu. Pokud se dává ventilátor do koupelny bude vždy na 12 V!
- iv) **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 dvojjásuvky pro sporák/troubu – dvojjásuvky 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.
- v) **jištění a rozdělení elektrických okruhů** – světelné okruhy budou dva, každý na ½ bytu a budou jištěny chráničojističema B 10A, 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 plochu 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. 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 projektovou dokumentaci elektroinstalace bytové jednotky (bude splňovat náležitosti – průvodní list, projekt a popisy BR a jednotlivých vývodů).
- vi) **požární hlásič** – detektor kouře, například Fireman5 JB-S01 s normou EN14604 se zvukovou signalizací testu včetně baterie, umístění na strop v předsíni.
- b) **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.
- c) **vody** – provedení nových rozvodů vody v PPR potrubí od vodoměrů TUV a SV včetně rohových ventilů pro stojánkové baterie. Demontáž stávajících rozvodů. Po provedení rozvodu vody bude vždy provedena tlaková zkouška manometrem dle norem a bude provedena fotodokumentace včetně zápisu do stavebního deníku.

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

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

23) Sporák – český výrobce (MORA)

a) **plynový** – včetně roštu a plechu

b) **kombinovaný** – například K 224 AW

c) **elektrický**

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

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

24) Vaříč – český výrobce (MORA) – dvouplotýnkový – Elektrický 230 V – se sklokeramickou varnou deskou – 2 plotýnky, 3kW, dotykové ovládání, například VDST 331 FF

25) Rozvody plynu pro byt – úprava se provádí pomocí měděných trubek a fitinků nebo vlnovce. Fitinky se vždy lisují.

26) Spíž

a) **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 7 ks polic z bílé laminátové desky s hranami, rám včetně olištování (lamino), konstrukčně jsou větrací otvory, které je nutno zachovat pro správnou funkci.

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

27) Vestavěná skříň – materiál stejný jako u samostojící spíže. Barva, provedení a umístění bude upřesněno v soupisu oprav.

28) Zadní stěna na toaletě – trojdílná, materiál bílá laminátová dřevotříska 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).

29) Sádrokartonová deska – typ dle použití, tloušťka minimálně 12,5 mm. 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.

30) SDK podhledy – provedení na křížovou konstrukci z UD a CD profilů kotvených do stropu pomocí kovových hmoždinek splňující protipožární normy.

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 připravené tyto náležitosti – revize (plyn, elektro bytu a odběrného místa + projektová dokumentace elektroinstalace), Stavební deník, záruční listy a prohlášení o shodě. Připraveností 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, tak i výtahu). 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, reklamace, sankce atp.).

Seznam k předání bytu:

- 1) Zápis o předání bytu – podepsaný oprávněnou firmou kde je daný i termín realizace v počtech dní
- 2) Dokumentace stavby – revize, projekt atd.
- 3) Změnové listy – vícepráce a méněpráce
- 4) Záruční listy
- 5) Stavební deník řádně vedený a vypsany
- 6) Předávací protokol díla s uvedenými vadami a nedodělky (pokud jsou)
- 7) Odstranění vad a nedodělků s jasným termínem odstranění

Tyto dokumenty bude mít každá realizace, v případě nedoložení nebude odsouhlasena fakturace.