

## Standardy rekonstruovaných obecních bytových domů

Níže uvedený popis upřesňuje hlavní cíle, rozsah rekonstrukcí a zařízení obecních rekonstruovaných bytových domů. Stavebně technický stav a zařízení bytu musí být odborně posouzeny. V případě, že nejsou vyhovující, je nezbytné provést jejich opravy a modernizace dle těchto standardů. Posouzení a úpravy zajišťuje zástupce vlastníka, který je k tomu pověřený (BO MMB, příp. ÚMČ u bytů svěřených MČ apod.) – v těchto standardech je označen zkratkou „BO“.

### Hlavní cíle rekonstrukce:

- Komplexní přístup k rekonstrukci domů s cílem navýšení užitné hodnoty a prodloužení životnosti domu,
- Snížení energetické náročnosti budovy – v rámci možností zavádění nízkoenergetických standardů,
- Navýšení kapacity – v rámci možností objektů půdní vestavba, přístavba, nástavba,
- Naplnění specifických potřeb – sociální byty, DSP, startovací byty, dostupné bydlení, bezbariérové byty, sdílené bydlení,
- Nebytové prostory – dle polohy a dispozic objektu, dále ve vazbě na potřeby lokality a městské části.

### Standardní rozsah rekonstrukcí:

#### 1. Statika domu

Na základě stavebně technického posouzení domu bude provedena sanace konstrukcí.

Podle stavu základů a nosných konstrukcí, možnosti jejich sanace či zesílení bude provedena nástavba, vyjma domů, kde již byla dříve provedena komplexní rekonstrukce střechy, tam bude zvážena pouze půdní vestavba.

#### 2. Obvodový plášť

Konstrukce a prvky obvodového pláště spolu s technickými zařízeními budovy budou řešeny komplexně tak, aby byly splněny požadavky platných předpisů - na energetickou náročnost budovy (vyhl. č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov), doporučené hodnoty součinitele prostupu tepla (dle ČSN 730540 Tepelná ochrana budov) a nízkoenergetické hodnoty měrné potřeby tepla na vytápění (do 50 kWh/m<sup>2</sup> a rok)\* a zároveň byly maximálně dodrženy zásady šetrnosti k životnímu prostředí (stavbou i provozem domu).

*\*nesplnění hodnot v odůvodněných případech po odsouhlasení BO*

*Fasáda* – zateplení dle celkové energetické koncepce domu a dle PBŘ, členění a barevnost u historických budov dle požadavku OPP, doporučuje se před zateplením fasády zrušit průduchy podokenních plynových topidel („WAW“) se současnou modernizací vytápění přechodem na ústřední vytápění;

*Okna, balkonové dveře apod.* – standardně plastová, jednobarevná bezpříplatková, trojskla, v případě požadavku OPP repase stávajících, dřevěná podle charakteru fasády (po odsouhlasení BO), vždy v návaznosti na celkovou energetickou koncepci domu (viz obvodový plášť);

*Vstupní dveře do domu* – oprava, repase. Při instalaci nových dveří vycházet z charakteru fasády, požadovaných tepelně izolačních vlastností, prioritní odolnost proti opotřebení – dlouhá životnost;

*Všechny vnější parapety* – prioritní hledisko dlouhodobé životnosti;

*Stínění* – podle potřeby, řešit jednotně v celém domě, interiérové: rolety, vnitřní žaluzie, exteriérové po odsouhlasení BO: venkovní žaluzie, slunolamy apod..

### **3. Technická zařízení budovy („TZB“)**

Komplexní řešení všech profesí TZB s vazbou na energetickou koncepci domu – viz obvodový plášť výše. Nutno posoudit stávající rozvody a zařízení všech profesí TZB, příp. provést jejich rekonstrukci.

*Vytápění* – ústřední vytápění domu, upřednostnit připojení domu na „Soustavu zásobování tepelnou energií“ (dle stanoviska Teplárny Brno, a.s.). – není-li to možné, pak se doporučuje instalovat centrální zdroj tepla v domě na vytápění a ohřev teplé vody;

*ZTI* – zlepšení z hlediska uživatelského a hospodárnosti (vč. energetického), upřednostnit centrální ohřev teplé vody, elektrický boiler v bytě - jako dočasné řešení, nedoporučují se průtokové ohříváče, instalace poměrových vodoměrů v bytech (nutno celý dům).

*Elektro* – rozvody silnoproudu páteřní a bytové (cihlové zasekávání, panelové lištování), při rekonstrukci vč. domovní STA, domácí telefon, hromosvod, příprava na rozvedení internetu, rekonstrukce elektroinstalací - dle současné legislativy. Osvětlení – v cca středu stropu WC, chodby, koupelna + koupelna nad umývadlem, kuchyň nad pracovní deskou, jinak v pokojích a strop kuchyně pouze vývody na svítidla.

*Vzduchotechnika* – modernizace - zajištění účinného odvětrávání místností – zejména koupelny, kuchyně, WC - nucené větrání nebo jiný způsob odvětrání, doporučuje se prověřit hospodárnost využití rekuperace.

### **4. Interiéry bytů**

#### **a. Povrchy**

##### **Stěny, stropy:**

*Pokoje, komunikační prostory* – štukové omítky s výmalbou

*Koupelna, WC* – keramické obklady max. do výšky zárubní, bez lišt nebo ukončené plastovými lištami, stěny a strop bez obkladu - štuková omítka s výmalbou;

*Kuchyně* – štukové omítky s výmalbou; obklad pouze za kuchyňskou linkou a sporákem;

- stropy lze snížit či upravit v odůvodněných případech podhledy.

##### **Podlahy:**

*Komunikační prostory, kuchyň* – PVC, keramická dlažba; vinyl a marmoleum po odsouhlasení BO

*Pokoje* – PVC, plovoucí podlaha; vinyl po odsouhlasení BO, stávající dřevěné podlahy (prkna, parkety apod.) posoudit – je-li repase nevhodná, nahradit včetně odpovídajících podkladních vrstev (např. nepokládat PVC na dřevěné podlahy);

*Koupelna, WC* – keramická dlažba, příp. jiné po odsouhlasení BO;

- u podlah, na které nenavazuje obklad, bude sokl z odpovídajícího materiálu

- u přechodů bude použitý dřevěný práh; příp. přechodové lišty po odsouhlasení BO

Při rekonstrukci podlah se doporučuje provést kročejovou izolaci podle polohy bytu v domě a prostoru v rámci podkladních vrstev.

**Vnitřní parapety** – plast, bezpříplatkové barvy (variantně dřevotřískové)

#### **b. Vybavení místností**

*Kuchyň* – kuchyňská linka přiměřená velikosti bytu (obvykle d. 1,2 – 1,8m) s osvětlením, nerezový dřez, baterie, odsavač par napojený na VZT (variantně uhlíkový), sporák samostatně stojící elektrický nebo kombinovaný (do bytů s přívodem plynu) nebo vestavěné spotřebiče (indukční, sklokeramické, kombinované varné desky) - po odsouhlasení BO;

- např. u malometrážních bytů, kde nelze z dispozičních důvodů umístit kuchyňskou linku d. 1,2 m a samostatně stojící sporák, lze v rámci kuchyňské linky umístit vestavěnou dvouplotýnkovou varnou desku bez trouby (není vhodné pro rodiny s dětmi)
- vývody vody pro myčku (dle dispozice pro umístění myčky, možno zřídit v rámci kuchyňské linky na přívodu vody a odpadu z dřezu).

*Koupelna* – keramické umyvadlo, baterie, sprchový kout s keramickou vaničkou a s baterií (variantně plechová vana), nucené odvětrání (pokud nejsou okna)

- vývody pro pračku;

*WC* – záchodová mísa kombi, axiální odvětrání (pokud nejsou okna), zavěšené WC po odsouhlasení BO.

### **c. Vybavení bytu**

*Dveře interiérové* – hladké, plné (variantně z 2/3 prosklené), kování standardní na klíč - WC a koupelny kliky s „WC pojistkou“ (bez klíče); repase stávajících nebo z masivu po odsouhlasení BO

*Dveře vchodové* – hladké, plné, bezpečnostní kování s klíči, kukátko, číslo a jmenný štítek; repase stávajících a ocelové po odsouhlasení BO

*Zárubně* – ocelové; obložkové po odsouhlasení BO

U bezbariérových bytů je nutno upřednostnit specifické požadavky, které se na ně vztahují.

### **5. Společné prostory domu**

Komplexní obnova povrchů – podle jejich stavu, osvětlení na čidla, kamerový systém, poštovní schránky, sklepní kóje – zlepšení bezpečnostního hlediska a požární bezpečnosti, sušárny, kočárkárny apod. upravit dle potřeb a platných předpisů.

*Výtahy* – umístění nových výtahů po odsouhlasení BO dle potřeb bydlení a možnosti dispozičních úprav domu, nutno respektovat požadavky na požární bezpečnost.

### **6. Okolí domu, dvorní trakt**

Modernizace prostoru včetně sadových úprav.

---

Zpracoval:  
Bytový odbor MMB dne 10.10.2016

Schválila: Rada města Brna  
č. R7/084 dne 25.10.2016