

Standardy rekonstruovaných obecních bytů

Níže uvedený popis upřesňuje standardní provedení a zařízení obecních bytů, které jsou v nevyhovujícím stavu a budou rekonstruovány. Stavebně technický stav a zařízení bytu musí být odborně posouzeny. V případě, že nejsou vyhovující, je nezbytné provést jejich úpravy 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“.

1) Povrchy

Stěny, stropy:

Pokoje, komunikační prostory – omítky s výmalbou

Koupelna, WC – keramické obklady (u nových doporučeno ukončení plastovými lištami) max. do výšky zárubní, stěny nad obklady a strop - omítka s výmalbou

Kuchyně – omítky s výmalbou; obklad (pouze nad pracovní deskou kuchyňské linky a za sporákem);
- stropy lze snížit či upravit v odůvodněných případech podhledy.

Podlahy:

Komunikační prostory, kuchyně – PVC; příp. keramická dlažba po odsouhlasení BO

Pokoje – PVC, příp. stávající dřevěné podlahy (prkna, parkety apod.) posoudit – je-li repase (vybroušení/doplnění) nevhodná, nahradit včetně odpovídajících podkladních vrstev (např. nepokládat podlahové krytiny PVC apod. na dřevěné podlahy);

Koupelna, WC – keramická dlažba

- nutno posoudit stav podkladních vrstev podlah, i nosné konstrukce zejména při známkách zatečení, provést příp. sanaci stropních konstrukcí, rekonstrukci podkladních vrstev
- při rekonstrukci podlah doporučuje se provést kročejovou izolaci podle polohy bytu v domě a prostoru v rámci podkladních vrstev

2) Vybavení místností

Kuchyně – 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 (u větších bytů variantně vana), nucené větrání nebo jiný způsob odvětrání po odsouhlasení BO,

- vývod pro pračku,
- u bytů, kde není koupelna a WC v bytě, je nutno najít vhodný prostor, kde budou koupelna a WC jako samostatné místnosti vestavěny, lze spojit místnost WC s koupelnou (u bytů s vyšším počtem pokojů než 2+1 se doporučuje WC samostatné);

WC – keramická záchodová mísa s úsporným splachováním (doporučuje se zavěšená mísa s vestavěnou nádržkou), nucené větrání nebo jiný způsob odvětrání po odsouhlasení BO;

- pokud je WC na chodbě ve společných prostorech domu, lze tento stav ponechat v případě, že toto WC slouží pouze předmětnému bytu.

3) Vybavení bytu

Okna – v případě nutnosti výměna oken za plastová, jednobarevná bezpříplatková, dvojskla, příp. doporučuje se trojskla, čtyřpolohová; repase stávajících a dřevěná po odsouhlasení BO,

- nutno zohlednit vzhled domu a ochranu památkové péče, dodržet požadavky na odhlučnění z exteriéru, tepelnou propustnost dle platných předpisů – doporučuje se řešit výměnu oken současně v celém domě;

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

Stínění – po odsouhlasení BO (doporučuje se řešit jednotně v celém domě);

Dveře interiérové – oprava stávajících, v případě nutnosti výměny za hladké, plné (variantně z 2/3 prosklené), kování standardní na klíč - WC a koupelny kliky s „WC pojistkou“ (bez klíče); zvýšená odolnost proti opotřebení (střednětlaký laminát apod.), repase stávajících nebo z masivu po odsouhlasení BO;

Dveře vstupní do bytu – oprava stávajících, v případě nutnosti výměny za hladké, plné, bezpečnostní kování s klíči, kukátko, číslo a jmenný štítek; repase stávajících a ocelové po odsouhlasení BO, u nových venkovních (např. otevřené pavlače) dodržet požadavky na tepelnou propustnost dle platných předpisů;

Zárubně – ocelové; obložkové po odsouhlasení BO.

4) Technická zařízení budovy („TZB“)

Nutno posoudit stávající rozvody a zařízení všech profesí TZB, příp. provést jejich rekonstrukci.

Vytápění – ústřední topení („ÚT“) nebo etážové topení, doporučuje se připojení na CZT

- podokenní plynová topidla („WAW“) a kamna na tuhá paliva se nahrazují dočasně elektrickými přímotopy, pokud nelze ÚT nebo etážové topení. Výjimečně ponechání topidel WAW v případě, že přechod na elektrické přímotopy by byl s ohledem na stávající elektroinstalace nevhodný nebo je předpoklad, že topidla WAW budou v krátkodobém horizontu nahrazena za standardní systém vytápění.

ZTI (rozvody vody a kanalizace) – upřednostnit centrální ohřev teplé vody, příp. elektrický ohřev v bytě, nové rozvody včetně tepelné a zvukové izolace, poměrové vodoměry v celém domě;

Elektro – při rekonstrukci elektroinstalací vč. domovní STA, domácí telefony (stejně jako v jiných bytech v domě);

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.

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

5) Sklepní koje apod. příslušenství bytu mimo byt

Provedení nutných oprav, modernizace po odsouhlasení BO, doporučuje se nahrazení dřevěných laťových kójí a modernizace ve smyslu zabezpečení proti vloupání a zlepšení požární bezpečnosti.

6) Společné prostory v domě

Provedení nutných oprav, modernizace po odsouhlasení BO.

Zpracoval:
Bytový odbor MMB dne 10.10.2016

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