

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, dostupné bydlení pro seniory, domy s pečovatelskou službou, startovací byty, běžné 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 byla již dříve provedena komplexní rekonstrukce střechy nebo výměna krytiny, 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. 264/2020 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/m² a rok)* a zároveň byly maximálně dodrženy zásady šetrnosti k životnímu prostředí (stavbou i provozem domu). Pokud možno dosáhnout energetickou náročnost třídy B, s téměř nulovou spotřebou.

**nesplnění hodnot v odůvodněných případech po odsouhlasení BO*

Fasáda – zateplení dle celkové energetické koncepce domu a dle PBR, členění a barevnost u historických budov dle požadavku OPP MMB, příp. NPÚ, doporučuje se před zateplením fasády zrušit průduchy podokenních plynových topidel („WAW“) se současnou modernizací vytápění přechodem na ústřední vytápění; u objektu, který není památkově chráněný, ale má na fasádě ozdobné prvky, je třeba další postup konzultovat s BO.

Okna, balkonové dveře apod. – standardně plastová, jednobarevná bezpříplatková, trojskla, minimálně pětikomorový systém (po odsouhlasení BO), vždy v návaznosti na celkovou energetickou koncepci domu, příp. dle požadavku OPP, příp. NPÚ, 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, dle PBR, dle požadovaných tepelně izolačních vlastností, prioritní odolnost proti opotřebení – dlouhá životnost, čistící zóna, dodávka potřebného počtu klíčů;

Klempířské výrobky a vnější parapety – poplastovaný nebo pozinkovaný plech, prioritní hledisko dlouhodobé životnosti;

Stínění – podle potřeby

Okna a balkonové dveře na osluněné strany se doporučují opatřit venkovními žaluziemi s el. Ovládáním (po odsouhlasení BO). Na ostatních oknech se doporučují vnitřní žaluzie (po odsouhlasení BO). Všechny vnitřní dveře standardní, s ocelovými nebo obložkovými zárubněmi. Vstupní dveře do bytů bezpečnostní v souladu s daným PBR.

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. Nutno prověřit funkčnost napojení domu na veřejné inženýrské sítě (zejména splašková a dešťová kanalizace, vodovod).

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 (plynová kotelna, příp. tepelné čerpadlo).

ZTI – zlepšení z hlediska uživatelského a hospodárnosti (vč. energetického), upřednostnit centrální ohřev teplé vody, elektrický boiler v bytě – jako dočasné řešení. Centrální vodoměry s dálkovým – rádiovým odečtem na každý byt, nebytový prostor a společné prostory. Dešťová kanalizace – řešit retenci, vsakování.

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 – led páskem, jinak v pokojích a strop kuchyně pouze vývody na svítidla. U bytů pro seniory a BB budou instalovány svítidla na cca střed stropu i u obytných místností. Osvětlení bude navrhováno s ohledem na energetickou náročnost.

Příprava rozvodů na využití elektrické energie získané z fotovoltaických panelů instalovaných na střeše budovy (doporučuje se osazení FV panelů konzultovat s firmou SAKO Brno SOLAR a.s.) nebo včetně jejich návrhu dle pokynů BO.

Vzduchotechnika – modernizace – zajištění účinného odvětrávání místností – zejména koupelny, kuchyně, WC, technická místnost pro uskladnění domovního odpadu (popelnic), výměňkové stanice – nucené větrání nebo jiný způsob odvětrání, doporučuje se prověřit hospodárnost využití rekuperace.

4. Interiéry bytů

Typy bytů:

Minimální byt – standard M Byt splňující minimální normové požadavky z hlediska prostorových nároků. Jsou předpokládány krátkodobé nájmy a častější střídání nájemníků, čemuž budou odpovídat i nároky na jednoduché a odolné vybavení bytu z trvanlivých materiálů. Tyto byty lze sdružovat v rámci skupinového bydlení

Standardní byt – Standard S: Byty splňující nároky na universální užívání vč. užívání osobami na vozíku. Jsou předpokládány dlouhodobější nájmy.

Vybavení interiérů bytů bude řešeno dle těchto Typů bytů určených BO podle specifických potřeb užívání bytů.

a. Povrchy

Stěny, stropy:

Pokoje, komunikační prostory – štukové omítky s výmalbou

Koupelna, WC – keramické obklady min. do výšky zárubní, bez lišt nebo ukončené plastovými nebo hliníkovými lištami, stěny a strop bez obkladu – štuková omítka s výmalbou;
Kuchyně – štukové omítky s výmalbou; obklad pouze za kuchyňskou linkou a sporákem, příp. obkladový panel či deska (po odsouhlasení BO);
Stropy lze snížit či upravit v odůvodněných případech podhledy.
Bytové příčky mohou být sádkartonové či jiné montované.

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); Povrchy podlah budou vhodně doplněny sokly nebo soklovými lištami. U bytů BB podlahová krytina musí vykazovat vyšší odolnost vůči opotřebení pojezdem invalidního vozíku.

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

- u podlah, na které nenavazuje obklad, bude sokl z odpovídajícího materiálu
- u přechodů mezi různými povrchy bude použitý dřevěný práh; příp. přechodové lišty po odsouhlasení BO, případně bezbariérová varianta, včetně barevně kontrastního řešení v detailním zakreslení umístění vybavení (půdorys, bokorys).

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 – u bytu M dl. do 1,8 m, s osvětlením (LED pásek), nerezový dřez, baterie s dlouhou pákou, odsavač par napojený na VZT (výjimečně uhlíkový), varná sklokeramická deska (po odsouhlasení BO případně jen dvouplotýnková).

- u bytu S kuchyňská linka dl. min. 2,4 m s osvětlením LED páskem, nerezový dřez s odkapávačem (bez odkapávače po odsouhlasení BO), baterie s dlouhou pákou, odsavač par, indukční nebo sklokeramická deska, vestavěná trouba, vývody vody pro myčku (dle dispozice pro umístění myčky, možno zřídit v rámci kuchyňské linky na přívodu vody a odpadu z dřezu).

Součástí kuchyňské linky je i obkladová deska umístěná mezi pracovní deskou a horními skříňkami.

Koupelna – keramické umyvadlo – doporučená šířka 60 cm, baterie, sprchový kout s vaničkou a s baterií – doporučená šířka 90 x 90 cm, nucené odvětrání (pokud nejsou okna)

- vývody pro pračku;
- zrcadlo v rámci výrobku jako komplet s osvětlením připevněné nebo zabudované přímo do obkladu, bez lišt nad umývadlem + osvětlení,
- sprchový kout u bezbariérového bytu řešit bez vaničky dlažbou a bez zástěny pohyblivým závěsem:
 - o dlažbu sprchového koutu spádat do žlabu, odtoku – ohraničení sprchového koutu bude vytvořeno soklem s výškou do 2 cm
 - o sprchový kout bude rozměrů min. 1,5 x 1,5 m s pohyblivým závěsem (pevnějším), který bude dosahovat až k zemi s mírným přesahem (cca 10 cm)
 - o u bezbariérových koupelen dodržet ustanovení vyhl. č. 398/2009 Sb.

WC – podtlakové odvětrání (pokud nejsou okna), zavěšené WC, záchodová mísa kombi pouze v případech, kdy nelze zavěšené WC.

c. Vybavení bytu

Dveře interiérové – hladké, plné (variantně z 2/3 prosklené), kování bez možnosti uzamčení – WC a koupelny kliky s „WC pojistkou“ (bez klíče); repase stávajících nebo z masivu po odsouhlasení BO. Posuvné dveře do pouzdra v odůvodněných případech u bezbariérových bytů po odsouhlasení BO.

Dveře vchodové – hladké, plné, bezpečnostní kování s klíči, kukátko, číslo a jmenový štítek po odsouhlasení BO s ohledem na případnou návaznost na vnější prostředí, cenu, zabezpečení, energetické řešení. Ve výpisu dveří bude uvedeno, že jsou včetně jmenovky, kukátka (u bezbariérových bytů 2ks – ve standardní a snížené výšce) a čísla dveří. Do výkazu výměr pak stačí uvést poznámku – dle PD. Čísly nebo jmenovitě dle prostoru budou označeny veškeré vchodové dveře do bytů, nebytů a společných prostor, 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 (vyhl. č. 398/2009 Sb.).

5. Společné prostory domu

Komplexní obnova povrchů – podle jejich stavu, podlahy – keramické dlažby, osvětlení LED senzorové, kamerový systém, poštovní schránky, sklepní kóje – zlepšení bezpečnostního hlediska a požární bezpečnosti, sušárny, kočárkárny apod. upravit dle potřeb a platných předpisů. Společné prostory – u schodišť bude první a poslední schod proveden z jiné (kontrastní) barvy podlahové krytiny z důvodu nutnosti výrazného barevného kontrastu pro uživatele s vadou zraku.

U povrchů stěn společných prostor z omítek budou rohy opatřeny rohovými lištami z důvodu zvýšené odolnosti proti poškození užíváním.

Výtahy – umístění nových výtahů po odsouhlasení BO dle potřeb bydlení a možnosti dispozičních úprav domu, nutno respektovat požadavky na požární bezpečnost. Ovladače označit i Braillovým písmem. Nutno splnit požadavky platných předpisů vč. vyhl. č. 398/2009 Sb.

Sklepy a skladovací prostory – sklepní kóje řešit s ohledem na bezpečnostní hledisko a požární bezpečnost, doporučujeme kovové sestavy, neprůhledné, v horní části mřížka, uzamykatelné na klíč plus visací zámek. Osvětlení sklepů z chodby by mělo být dostačující.

Zabezpečení – doporučen kamerový systém, doporučuje se přístup pomocí přístupových karet či čipů. Nutné projednat v době zpracování DPS se správcem (Odbor správy majetku MMB). Záleží na druhu a velikosti bydlení. Umístění ideálně v samostatné místnosti spolu se zázemím pro správce. Musí být zajištěno odvětrání kvůli kamerovému systému, bezpečnostní dveře a signál – propojení na správce bude fungovat přes GSM bránu.

Vybavení – poštovní schránky (doporučen vhoz z exteriéru, výběr z interiéru); sklepní kóje (řešeny ohledem na bezpečnostní hledisko a požární bezpečnost); kočárkárny, kolárny apod. upravit dle potřeb a platných předpisů.

U vstupu do objektu zvonková tabla, u vnějších dveří do bytu a nebytu budou opatřena domácím telefonem, doporučuje se provedení antivandal.

Odpadové hospodářství (vyhrazená místa pro kontejnery) je nutno řešit s ohledem na provozovatele svozu odpadů (dle stanoviska OŽP MMB). Pokud bude místnost pro popelnice součástí domu, musí být odvětraná, doporučuje se řešit její umístění tak, aby nájemníci měli vstup z domu a svoz odpadu přímo z ulice.

Zámečnické výrobky – na vnitřním schodišti ocelové zábradlí s dřevěným madlem. Venkovní zábradlí na lodžích a terasách ocelové, pozinkované s nátěrem, výplň bezpečnostní sklo nebo tahokov.

Klempířské výrobky a parapety – pozinkovaný nebo poplastovaný plech.

6. Klíče

Před dokončením PD-DPS projednat se správcem (Odbor správy majetku MMB).

- Vstupní dveře do domu – 2 ks na byt, 1x popeláři (pokud musí vstupovat do domu), 2 ks na nebyt, 2x správce (+úklidová firma), 1x poštovní doručovatelka (pokud musí vstupovat do domu), 1x teplárny (pokud je CZT) nebo správce kotelny, případně další správci sítí
- je-li přístup do domu možný i dalším vstupem (zadní vchod, vchod ze dvora apod.) - 2 ks na byt i nebyt, 2x správce
- Byty – sada 3ks
- V případě více vstupů tzn. z ulice, ze dvora, vnitřní chodbové dveře – doporučuje se řešit univerzálním klíčem
- Kočárkárna, kolárna – 1x byt, 1x správce (případně zahrnout do univerzálního klíče se vstupy)
- Garážová vrata – 1ks (čip) na parkovací stání + 2x správce
- Mechanický klíč na otevření garážových vrat – 3 ks (2x správce, 1x popeláři – jen pokud vstupují přes vrata)

Další vyhotovení klíčů dle pokynů investora, nutné zahrnout do výkazu výměr – jsou součástí dveří, uvedeno ve výpisu prvků, ve VV bude odkaz na PD

Při předání stavby zajistí zhotovitel předání všech klíčů na desce (např. z dřevotřísky nebo polystyrénu), kde budou klíče od jednotlivých prostor zavěšeny např. na hřebících s popisem.

7. Okolí domu, dvorní trakt

Modernizace prostoru včetně sadových úprav.

8. Projektová dokumentace

Projektová dokumentace bude zhotovena v souladu s vyhl. č. 499/2006 Sb., v platném znění a dále řešena a členěna tak, aby napomáhala předání a správě jednotlivých částí budoucím správcům (v části textové, výkresové i v položkovém rozpočtu).

Dokumentace skutečného provedení stavby bude obsahovat mimo jiné:

- Karty všech bytů a nebytových prostor – schématický půdorys s rozměry místností, výměrami a vybavením bytu (A4, nejvýše A3).
- Návod k obsluze pro budoucí uživatele v každém bytě či nebytovém prostoru.
- Návod vč. zaškolení pro správce domu.

Vysvětlivky zkratk:

MMB	Magistrát města Brna
ZMB	Zastupitelstvo města Brna
BO MMB	Bytový odbor Magistrátu města Brna
BO	Pověřený zástupce vlastníka – BO MMB, příp. ÚMČ u bytů svěřených MČ apod
ÚMČ	Úřad městské části
MČ	Městská část
OPP	Odbor památkové péče Magistrátu města Brna
NPÚ	Národní památkový ústav
OŽP	Odbor životního prostředí
PBR	Požárně bezpečnostní řešení
TZB	Technická zařízení budovy
ZTI	Zdravotně technické instalace
STA	Společná televizní anténa
VZT	Vzduchotechnika
CZT	Centrální zásobování teplem
PD	Projektová dokumentace
FV, FV panely	Fotovoltaika, fotovoltaické panely
DSP	Dokumentace pro povolení stavby
PD-DPS	Prováděcí dokumentace

Zpracoval:

Bytový odbor MMB dne 21. 9. 2023