

Standard provedení bytového domu Nad Alfou (byt 5.05 individuálně)

Popis konstrukce bytového domu

Základové konstrukce – Založení stavby je řešeno na velkopřůměrových pilotách a základové desce.

Svislé nosné konstrukce – V 1.NP je systém navržen jako sloupový, doplněný monolitickými stěnami v okolí výtahu a schodišťového traktu. Od 2.NP je konstrukční systém stěnový. Sloupy v 1.NP jsou navrženy rozměrů 300x600; 300x500; 600x400 příp. 300x300mm. Obvodové stěny ve 2NP monolitické jsou tl. 250 mm, typické vnitřní stěnové nosníky jsou tl. 300 mm, ostatní vnitřní nosné stěny jsou tl. 300 mm. Svislé nosné konstrukce ve 3NP až 5NP jsou tvořeny zděnými cihelnými bloky Porotherm 25 AKU Z, pevnosti P15 na maltu M10.

Vodorovné konstrukce – Stropní konstrukce domu jsou navrženy jako železobetonové – monolitické desky. Stropní konstrukce 1NP jsou navrženy tl. 250 mm, ve vyšších nadzemních podlažích je tl. desek 220 mm. V místech, kde budou rozvody VZT a klimatizace jsou navrženy podhledy z SDK.

Svislé nenosné konstrukce – Vnitřní dělicí příčky jsou vyzděné z tvárnic YTONG KLASIK v tl. 100, 125 a 150 mm. Lokální přízdívky z pórobetonu YTONG v tl. 100 mm, 125 mm a 150 mm a zdivo z vápenopískových bloků SILKA tl. 150 mm (obezdívky instalačních šachet).

Schodiště – Schodiště objektu je navrženo jako dvouramenné s mezipodestou (z 1.np do 2.np třiramenné) železobetonové prefabrikované, obložené obkladovými teracovými prefabrikáty terazzo bílé barvy, zábradlí ocelové kruhové opatřeno červeným nátěrem.

Střecha – Střecha objektu je navržena jako střecha nepochozí. Jedná se o jednoplášťovou střechu na železobetonové konstrukci s okrajovými atiky a spádovými tepelnými vrstvami z polystyrenu a spodní nastavenou parotěsnou zábranou. Finálním krytím střešních pláštů bude říční kamenivo frakce 16–32 tl. 50 mm. Střešní vtoky budou vyhřívané a kotvené do nosné konstrukce. Střecha je doplněna o nouzové přepady.

Výplně otvorů – Okna a balkonové dveře budou plastové, z exteriéru barva oken bílá nebo v barvě antracitové u oken a dveří, které tvoří balkonové sestavy. V interiéru barva bílá. Vstupní dveře do objektu budou hliníkové antracitové barvy s čirým izolačním bezpečnostním dvojsklem.

Všechna okna a balkonové dveře bytů budou zasklena čirým izolačním trojsklem.

Plastová okna a balkonové dveře jsou standardně vybavena celoobvodovým kováním, které umožňuje uzavření křídel v několika bodech po celém obvodu a zajišťuje tak bezvadnou funkci těsnění. Balkonové dveře jsou vybaveny protiprůvanovými pojistkami. Uzavření se děje pomocí uzavíracích jezdců na křídle, které zabíhají do kamenů na rámu. Všechny uzavírací čepy jsou propojeny pomocí ocelových planžet zapuštěných v drážce po celém obvodu okenního křídla. Všechna uzavírací místa jsou ovládána jednou klikou. Celoobvodové kování oken a balkonových dveří je z výroby seřízeno do střední polohy a po zabudování je výrobek seřízen pro zajištění jeho funkčnosti. Základní manipulace je závislá na přesném typu kování a provádí se pohybem ovládací kliky.

Vzduchotechnika – Byty 2.NP až 5.NP orientované na hlavní ulici budou větrány řízeně v rovnotlakém režimu s rekuperací tepla. Větrány tak budou všechny místnosti včetně koupelen a WC.

Koupelny a WC bytů s okny do dvora ve 2.NP až 5.NP mají navržené podtlakové větrání pomocí diagonálních ventilátorů

napojených na potrubní rozvod s koncovými ventily. Výfuky jsou vedeny přes těsné zpětné klapky. Odsávání pachů a par nad sporáky budou zajištěny jednotlivými digestořemi s vestavěným ventilátorem, se zpětnou klapkou a filtry. Sklípky v 1.NP jsou odvětrávány pomocí dvou malých diagonálních ventilátorů, jejichž výfuky jsou vedeny do prostoru garáží. Sklípky ve 2.NP až 5.NP jsou větrány střešním ventilátorem, který je napojený na potrubní rozvod s koncovými prvky. Znehodnocený vzduch je odváděn potrubím, které je napojeno na střešní ventilátor. Všeobecně minimální přívod vzduchu zajišťují stavební netěsnosti a v případě koupelen mřížky ve dveřích nebo podříznuté dveře. Větrání výtahové šachty zajišťuje potrubí vyvedené nad střechu, jehož minimální plocha činí 1% šachty.

Vstupy do objektu – Vstupní dveře budou hliníkové, prosklené, provedení v souladu s vyhláškou u č. 398/2009 Sb. a s požárně bezpečnostními předpisy. Vstupní hliníkové dveře budou v exteriéru i v interiéru antracitové barvy. Pro signalizaci a vzájemnou komunikaci a vizuální kontrolu příchozích návštěv od vstupních dveří domu a pro ovládání elektrických zámků ve vstupních domovních dveřích je navržen digitální dvojvodičový dorozumivací systém. Zadní vstup bude z prostoru garáží v 1.NP. Bezbariérový přístup ke stavbě je umožněn vjezdem do dvora a následně zadním vstupem.

Vjezdová vrata – V budově se nachází jeden samostatný vjezd do garáže. Vjezdová vrata na západní straně, která vedou k parkovacím místům ve dvoře 1.NP jsou vyplněna tahokovem antracitové barvy. Vrata budou ovládané dálkovým ovládáním.

Izolace – Základní izolace spodní stavby je provedena asfaltovým hydroizolačním pásem a vrstvou tepelné izolace EPS 150. Akustické požadavky jsou splněny v 1.NP a 2.NP samotným železobetonovým zdívkem a ve 3.NP až 5.NP samotnými obvodovými a vnitřními zděnými stěnami systému Porotherm AKU Z. Tepelně technické vlastnosti konstrukcí včetně výplní otvorů jsou navrženy dle příslušné normy ČSN na doporučené hodnoty. Fasáda domu je zateplena kombinací kontaktního zatepleného systému s minerální izolací tl. 180 mm a provětrané fasády s minerální izolací a plechovým kazetovým obkladem.

Fasáda – Fasáda je rozdělena střídáním materiálů na pět bloků. Bloky navazující na štíty sousedních domů jsou opatřeny provětrávanou kazetovou fasádou v černé matné barvě, stejně jako schodišťová věž. Mezi černé bloky je vložena jednoduchá bílá fasáda. Fasáda obrácená do dvora je bílá s výraznými balkóny se zábradlím v černé barvě.

Výtahy – Výtah osobní dle výrobce (např. Schindler 3100, nosnost 630 kg, max. 8 osob, jmenovitá rychlost 1 m/s), počet stanic 5, nástupiště na hlavní nástupní straně. Barevné řešení výtahové kabiny dle katalogu výrobce.

Omítky a malby – Venkovní kazetový obklad černé matné barvy v kombinaci se strukturovanou omítkou bílé barvy. Přízemí při svažitě Rokycanské je opatřeno odolnou omítkou v barvě surového betonu. Uvnitř vápenosádrové omítky a měkká vápenná malba bílé barvy.

Zábradlí balkonů a teras – svařované ocelové, opatřené nástřikem černé barvy

Zábradlí a madla vnitřních schodišť – svařované ocelové, opatřené nástřikem červené barvy. Madlo je ocelové kruhové, červené barvy.

Vnitřní dlažby

Chodby, podesty schodiště – keramická dlažba RAKO Porfido bílá 60x60cm + spárovací hmota Grey 07. Dlažba doplněna o černou mozaikovou borduru RAKO Extra černá + spárovací hmota IronGrey 111. Schodišťové stupně budou obloženy schodovkami teraso Hana 1 bílá (tl. 40 mm). Všechny chodby, podesty a schodiště budou obloženy soklem RAKO Extra černá + spárovací hmota IronGrey 07. Sokl bude výšky 7,2 cm. Prostor skladovacích komor a technických místností bude z keramické dlažby RAKO Solid bílošedá 30x30cm + spárovací hmota Grey 07.

Vnitřní obklady

Koupelny, WC – obklad keramický STREAM, 60x60cm, pokládka na stříh a na vazbu

Podlahové krytiny

Vstup, zádveří – mrazuvzdorná keramická protiskluzná dlažba (sokl výšky 72 mm) se vsazenou kartáčovou rohoží, navrhuje se slinutá dlažba bílá 60x60cm, doplněná mozaikovou bordurou barvy černé.

Chodby – keramická dlažba (sokl výšky 72 mm), navrhuje se dlažba bílá 60x60cm, doplněná mozaikovou bordurou barvy černé.

Schodiště – keramická dlažba (sokl výšky 72 mm), navrhuje se bílý prefabrikovaný teracový obklad tl. 40 mm.

Technické a úklidové místnosti – keramická dlažba (sokl výšky 72 mm), navrhuje se dlažba bílošedá 30x30 cm, doplněna černou mozaikovou bordurou, vyspárování bílou spárovací hmotou.

V bytech – v předsíních, v komorách a šatnách keramická dlažba (sokl výšky 70 mm) pokládka dlažby a obkladu na stříh a na vazbu – převazba 1/3, v obytných místnostech plovoucí laminátová podlaha + podlahová lišta, projektant doporučuje volit vzhledem k plochám jednotlivých místností světlé odstíny a neutrální barvy a dezény vzhledem k následnému vybavení bytů (bílá, světle šedá, béžová, javor, břiza apod.).

Koupelny, WC, sociální zařízení – keramická dlažba protiskluzná (obklady stěn nebo sokl výšky 70 mm).

Na rozhraní podlahových krytin budou umístěny přechodové lišty.

Vnitřní dveře – Ve standardním provedení se navrhují dveře Sapeli CPL. Vstupní bytové dveře a dveře do technických místností ve společných prostorách budou v provedení CPL a musí splňovat zejména požadavky na zvukovou izolaci a požární požadavky; budou osazeny do ocelových zárubní. Vnitřní bytové dveře budou mít obložkové zárubně a všechny budou

v provedení CPL s konstrukcí z odlehčené dřevotřískové desky. Dveře do obývacích pokojů budou jednokřídlé částečně prosklené, posuvné do pouzdra částečně prosklené, posuvné dveře na stěnu částečně prosklené. V ložnicích, případně jiných obytných místnostech určených developerem, budou osazeny akustické dveře v provedení CPL, plné.

Klempířské práce – Na fasádě budou klempířské práce provedeny standardním způsobem, jedná se o oplechování atik a říms, parapety, dešťové svody, lemování střechy a oplechování oken. Venkovní parapety oken budou provedeny z kvalitního ocelového pozinkovaného plechu s povrchovou úpravou polyesterovým lakem pro delší životnost. Barva antracitová v souladu s barvou plastových oken.

Zařizovací předměty – Budou osazeny ve standardním provedení, v případně požadavku klienta v nadstandardním provedení za příplatek.

Zdroj tepla, částečný zdroj elektrické energie – Vytápění a ohřev TUV je zajištěno kombinací plynové kotelny a FV (dohřívání zásobníku teplé vody). FV bude také sloužit jako částečný zdroj elektrické energie pro byty a společné prostory. Vlastník a provozovatel kombinovaného systému je společnost GTBC CZ Trading a.s.

Ostatní

V objektu budou v rozsahu daném PBŘ osazeny hasící přístroje a bezpečnostní tabulky.

Vnitřní parapety budou plastové v barvě bílé. Dvířka pro odečty jsou navržena kovová pro vlepení obkladu. Kuchyňské linky, pračky a sušičky nejsou součástí dodávky stavby.

Pravidelné prohlídky, kontroly a údržba

U každé střechy jednotlivých objektů je nutné provádět pravidelné kontroly, údržbu a obnovu. Doporučené cykly kontrol udává tabulka H.1 ČSN 73 1901, tzn.

U každého objektu je nutné kontrolovat 2x ročně:

- povrch střechy (bez nečistot, náletové zeleně)
- stav vtoků (průchozí, chráněné)

U každého objektu je nutné kontrolovat 1 x ročně:

- nátěry, povrchy (souvislé, nepoškozené)
- hydroizolační vrstva (neporušený povrch)
- tmelené spáry (pružný tmel bez trhlin, spojený s oběma povrchy)
- oplechování a lemování (přípevněné, těsné spoje)
- nadstřešní konstrukce (soudržný a hydrofobní povrch, neproniká voda za hydroizolační vrstvu)

Pravidelné kontroly a prohlídky bude provádět proškolená a oprávněná osoba. O provedených kontrolách a prohlídkách musí být sepsán zápis. V případě zjištění závad musí být následně provedena obnova. Na základě požadavku ČSN 73 1901 čl. 6.6 musí být na každé střeše prováděna údržba a **kontrola funkčnosti odvodňovacích prvků**. Je nutné kontrolovat zejména průchodnost a provádět čištění vtoků, lapačů splavenin a příp. potrubí. Činnost musí být prováděna min. 2x ročně. O každé prohlídce bude sepsán protokol. Domovní schránky jsou umístěny přízemním patře ve schodišťovém prostoru. Zvonkové tablo bude osazeno na pravé straně vedle vchodových uličních dveří a na pravé straně vedle vchodových dveří z prostoru garáží v 1.NP.

Standard provedení bytů a společných prostor

Připojení bytového elektroměru je součástí vybavení bytu a budoucí kupující uzavírá smlouvu přímo s dodavatelem elektrické energie. Elektrorozvody v bytech pro svítidla jsou ukončené kabelovým vývodem. Světla ve společných prostorách jsou ovládána automaticky pohybovými čidly. Přípojka datových rozvodů objektu bude v datové skříni rozbočena do jednotlivých bytových jednotek, které tak budou napojeny samostatnými optickými kabely. Optické kabely budou v bytě rozvedeny do místnosti obývacího pokoje pro následné připojení Wifi routeru.

System ústředního vytápění je v základním systému teplovodní s dvourubkovým rozvodem s hlavním páteřním rozvodem vedeným z výměňkové stanice. Zdrojem tepla budou kondenzační kotle výměňkové stanice, které budou zajišťovat přehřev topné vody. Dohřev topné vody budou zajišťovat dle ekvitermní křivky. Plynové kotle budou umístěny v 1.NP ve výměňkové místnosti společně s rychlomontážními sadami HS 25/4; 32/7,5; 25 regulující průtok vody pro konvekční okruh vytápění schodišťového prostoru, bytových jednotek a TUV. Topná tělesa jsou použita ocelová desková VK, v koupelnách trubková tělesa, která budou vybavena doplňkovou elektrickou vložkou. Dodávka tepla je měřena samostatnými měřiči. Všechna topná tělesa budou vybavena termostatickými hlavicemi. Měření spotřeby tepla bude provedeno pro dálkový odečet (odečet a rozúčtování provádí správcovská organizace).

Rozvody vody a kanalizace v plastovém provedení. Spotřeba vody bude měřena samostatným měřením pro jednotlivé byty; měřiče budou umístěny v odečtových skříních v předstěně na WC v bytech. Měření jsou dálkově odečitelná.

Připojení klimatizace bude řešeno ve vybraných bytech v 5. NP pro docílení chlazení obytných místností pod střechou domu, kdy venkovní kondenzační jednotka je propojena s vnitřním měděným potrubím pro dopravu chladiwa a sdělovacím kabelem. Tyto jednotky budou umístěny na střeše. Odvod kondenzátu vnitřních jednotek bude sveden do nejbližšího odpadu. Celý systém klimatizací Split a Multisplit je komfortní, ekonomický, spolehlivý a nabízí různé možnosti ovládání.

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: parc. 935/1
 PSČ, místo: Plzeň
 K.ú., parcelní č.: Doubravka (722677), 935/1
 Typ budovy: Bytový dům
 Celková energeticky vztažná plocha: 2430 m²



KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA

Primární energie z neobnovitelných zdrojů
 kWh/(m²·rok)



Požadavky pro výstavbu nové budovy od 1.1.2022

jsou **SPLNĚNY**

ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE

MWh/rok

zemní plyn: 182.3
 elektřina: 6.2
 energie okolního prostředí: 3



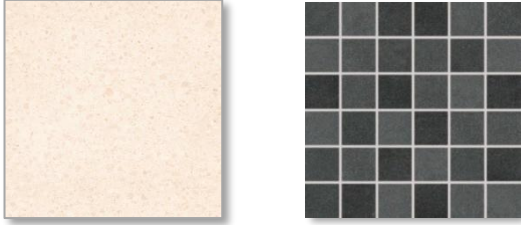


UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI

Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	0.27 W/(m ² ·K)	B
Měrná potřeba tepla na vytápění	32.3 kWh/(m ² ·rok)	
Celková dodaná energie	78.8 kWh/(m²·rok)	B
Vytápění	39.0 kWh/(m ² ·rok)	B
Chlazení	0.96 kWh/(m ² ·rok)	-
Nucené větrání	0.28 kWh/(m ² ·rok)	B
Úprava vlhkosti	-	-
Příprava teplé vody	36.5 kWh/(m ² ·rok)	C
Osvětlení	2.10 kWh/(m ² ·rok)	A


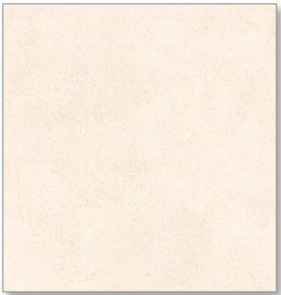

Energetický specialista: Ing. Martin Bouda
 Osvědčení č.: 465
 Kontakt: bouda.proj@seznam.cz


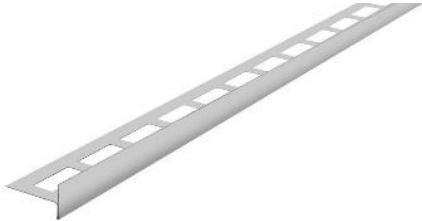
Ev. č. průkazu: 769957.0
 Vyhотовeno dne: 09.09.2025
 Podpis:

Dlažby společných prostor

<p>Chodby společných prostor, technické místnosti, sklepy, schodiště</p>	<p>Dlažba keramická slinutá RAKO Porfido bílá 60x60 cm v kombinaci s černou mozaikou 30x30 cm, RAKO Extra bílá 30x30 cm v kombinaci s černou mozaikou 30x30 cm pokládka na stříh, spárovací hmota a silikon, sokl RAKO černá 60x7,2 cm.</p> <p>Podesta/Mezipodesta: RAKO Porfido 60x60cm + černá mozaiková bordura 30x30cm</p>  <p>Chodba: RAKO Porfido 60x60cm + RAKO Extra černá 30x30cm</p>  <p>Schodiště: schodišťový stupeň tl. 40 mm, Teraso schodovka typ "LSP", barevné provedení HANA 1 (bílá)</p> 	<p>nepodléhá clientskému režimu</p>
--	--	-------------------------------------

Dlažby a obklady bytů, jiné povrchy

	<p>Sokl chodeb a schodišť – RAKO Extra sokl černá 60x7,2 cm</p>  <p>Dlažba sklepů, technických místností – RAKO Solid bílošedá 30x30 cm</p> 	nepodléhá clientskému režimu
bytů Chodby, koupelna a WC, komora	<p>Obklad a dlažba keramické RAKO Stream 60x60cm, bílá, šedá, béžová a hnědá, pokládka na vazbu, spárovací hmota a silikon, sokly řezané akrylované</p> <p>Výška obkladu v koupelně je 200 cm, na WC 150 cm, stěna za WC mísou v místnosti WC bude mít obklad až k SDK pohledu, tj. cca výšky 240 cm</p> 	cena 544,63 Kč/m ²





	Ukončovací lišta HAVOS do koupelen 10 mm / 2,5 m, elox. přírodní 	hliníková lišta 209,25 Kč/ks
	Spádová lišta HAVOS 	spádová lišta 670,50 Kč/ks
Kuchyňský kout	Obklad není součástí standardu bytu	
Povrch balkónů	Beton prefa konstrukce balkónů	nepodléhá clientskému režimu

Standardní výběr zahrnuje spárovací hmoty a silikony ve vybraném odstínu.

Za standard jsou považovány níže uvedené montážní práce vč. specifikace daného rozsahu:

- standardní spároveň a kombinace barev (libovolné kombinace barev či seskupení v rámci výběru dlažeb a obkladů uvedených jako standard bez vytváření vzorů, bez mozaiky, listel, dekorů, bombat ...)
- spárovací hmoty a silikony
- montáže formátů dlažeb a obkladů do velikosti 60x60cm
- ukončení horní hrany obkladů formou zednického začíštění akrylátovým tmelem
- rohy obkladů řešeny pomocí kovové lišty

Plovoucí podlahy lamino

Obytné kuchyně, pokoje	<p>Plovoucí podlaha Cadenza, zátěžová třída AC4 23-32, rozměr lamely 8x214x1383 mm, 10 dekorů viz. vyobrazení níže soklová lišta Comfort – 14x48x2400mm v různých dekorech přechodová lišta – přechod mezi různými druhy podlahových krytin a pod dveřmi – hliníkové samolepicí lišty šířky 30 mm</p> <p>Plovoucí podlaha kolekce Cadenza:</p> <p>K1003 ALLEGRO LIGHT</p>  <p>K1103 LEGATO LIGHT</p>  <p>K1207 ALLEGRO LIGHT</p>  <p>K1910 LEGATO DARK GREY</p> 	<p>plovoucí podlaha Cadenza 496 Kč/m²</p> <p>soklová lišta 49 Kč/bm</p> <p>přechodová lišta stříbrná 160 Kč/bm</p> <p>podložka CS Aquastop 76 Kč/m²</p>
---------------------------	--	---

K1305 LEGATO LIGHT NATURAL



K1511 ALLEGRO BROWN



K1613 ALLEGRO DARK BROWN







K1713 LEGATO DARK BROWN


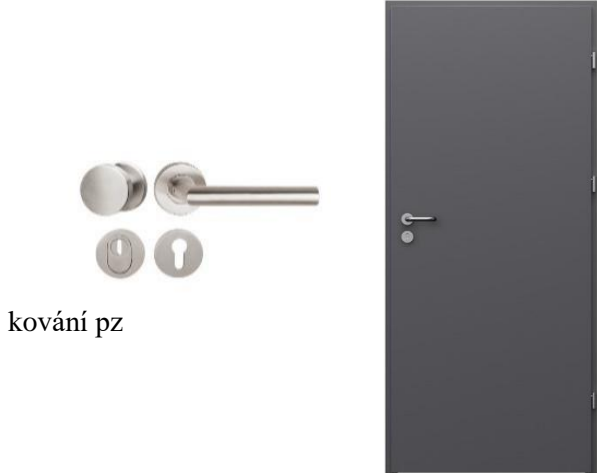



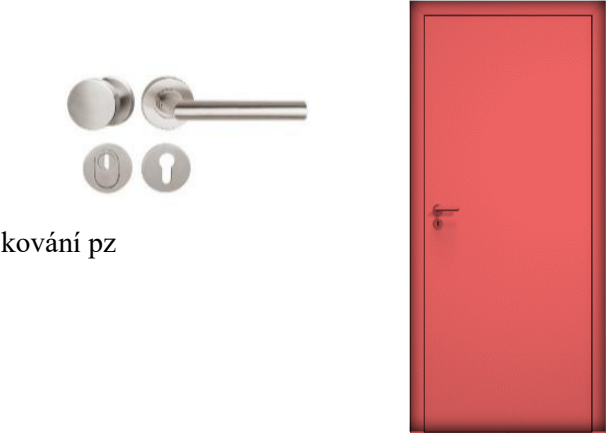
K1804 ALLEGRO LIGHT GREY








Dveře bytové a společných prostor

<p>Vstupní dveře do bytu</p>	<p>Plné dveře do bytu Sapeli Elegant Komfort 10, protipožární, zvukoizolační 32 dB, klima II, bezpečnostní tř. RC2, výška 2100 mm, s kukátkem v provedení satén, povrch CPL laminát, barva bílá perla, bezpečnostní ocelová obložková zárubeň, barva bílá RAL 9010/červená RAL 3031</p> <p>v rámci klientských změn lze měnit dekor pouze u vnitřního povrchu dveří – viz výběr ze standardních dekorů uvedených níže</p> <p>bezpečnostní kování imitace nerez, koule/klika, bezpečnostní vložka</p> <p>Bezpečnostní kování AXA Beta 2 Plus, elox AL</p>   <p>Aktivní bod – háček</p>  <p>Pasivní bod u pantu</p> 	<p>vstupní dveře do bytu nepodléhají klientskému režimu</p> <p>kování – nepodléhá klientskému režimu</p> <p>Bezpečnostní dveře Sapeli tř. RC2 mají aktivní body ve formě 2 háčků a závorů.</p> <p>Háčky spolu se závorou po zamčení dveří vyjedou a háčky se zachytí v otvorech zárubně, která je tomuto bezpečnostnímu systému přizpůsobena.</p> <p>U pantů jsou zároveň 3 pasivní body, které zapadnou do zárubně.</p>
------------------------------	--	---

<p>Dřevěné dveře do chodeb a prostoru sklepů</p>	<p>Prosklená dveře Sapeli Elegant Komfort 40, výška 2100 mm; povrch CPL laminát, barva bílá perla; sklo čiré protipožární; kovová zazdívaná zárubeň, barva červená; kování Twin Vision imitace nerez, slepá rozeta – PZ klika/klika, samozavírač</p> <p>Plné dveře Sapeli Elegant Komfort 10, klima II, výška 2100 mm, povrch CPL laminát, barva bílá perla, bezpečnostní ocelová obložková zárubeň, barva červená RAL 3031; kování Twin Vision imitace nerez – PZ klika/klika + cylindrická vložka</p>  <p>kování pz</p> <p>kování pz se slepou rozetou</p>	<p>dveře – nepodléhají klientskému režimu</p> <p>kování – nepodléhá klientskému režimu</p>
<p>Ocelové dveře sklepů</p>	<p>Plné, výška 1970 mm; povrch hladký, barva antracit RAL 7016; zárubeň kovová zdící, barva antracitová; kování bezpečnostní Twin Vision imitace nerez – PZ koule/klika + cylindrická vložka</p>  <p>kování pz</p>	<p>dveře – nepodléhají klientskému režimu</p> <p>kování – nepodléhá klientskému režimu</p>

Dveře sklepů na patře	<p>Plné dveře Sapeli Elegant Komfort 10, výška 1970 mm; povrch CPL laminát, barva bílá perla; kovová zazdívaná zárubeň, barva červená; kování rozetové Twin Vision imitace nerez – PZ koule/klika + cylindrická vložka</p>  <p>kování pz</p>	dveře – nepodléhají klientskému režimu kování – nepodléhá klientskému režimu
Dveře do místností měřičů tepla, elektroměrů a úklidové komory	<p>Plné dveře Sapeli Elegant Komfort 10, výška 2100, povrch HPL laminát, barva Chilli Red U323; zárubeň rohová ocelová se stínovou drážkou, barva červená; kování Twin Vision imitace nerez – PZ koule/klika + cylindrická vložka</p> <p>Pro dveře do úklidové komory bude křídlo v provedení CPL, Bílá perla a zárubeň v bílém provedení</p>  <p>kování pz</p>	dveře – nepodléhají klientskému režimu kování – nepodléhá klientskému režimu


<p>Dekory dveří dle katalogu Sapeli</p>		
<p>Vnitřní bytové dveře do koupelen, WC, komor apod.</p>	<p>Plné dveře Sapeli Elegant Komfort 10 s polodrážkou, výška 2100 mm, obložková zárubeň Sapeli Normal, povrch CPL laminát s výběrem dekorů,</p> <p>kování rozetové Twin Vision imitace nerez, koupelny a WC s olivou, zámek WC; komory zámek obyčejný (viz obrázky)</p>  	<p>dveře 5.710 Kč/kus oblož. zárubeň 5.050 Kč/kus</p> <p>kování 640 Kč/kus kování WC 930 Kč/kus</p>

<p>Vnitřní bytové dveře do ložnice (z chodby bytu)</p>	<p>Plné dveře Sapeli Elegant Komfort 10 s polodrážkou, výška 2100 mm, obložková zárubeň Sapeli Normal, povrch CPL laminát s výběrem dekorů; zvuková izolace Rw = min. 27 dB</p> <p>kování rozetové Twin Vision imitace nerez, bez spodní rozety</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>kování bez spodního výřezu a spodní rozety</p>	<p>dveře 8.020 Kč/kus oblož. zárubeň 5.150 Kč/kus</p> <p>kování 640 Kč/kus</p>
<p>Vnitřní bytové dveře do ložnice (z obývacího pokoje)</p>	<p>Plné dveře Sapeli Elegant Komfort 10 s polodrážkou, výška 2100 mm, obložková zárubeň Sapeli Normal, povrch CPL laminát s výběrem dekorů; zvuková izolace Rw = min. 37 dB</p> <p>kování rozetové Twin Vision imitace nerez, bez spodní rozety</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>kování bez spodního výřezu a spodní rozety</p>	<p>dveře 9.210 Kč/kus oblož. zárubeň 5.150 Kč/kus</p> <p>kování 640 Kč/kus</p>

<p>Vnitřní bytové dveře do obývacího pokoje s kuchyní</p>	<p>Prosklené dveře Sapeli Elegant Komfort 40, výška 2100 mm; obložková zárubeň Sapeli Normal, povrch CPL laminát s výběrem dekorů; sklo Satinato bílé</p> <p>kování Twin Vision imitace nerez - OB klika/klika, zámek obyčejný</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>kování OB</p>	<p>dveře 7.690 Kč/kus oblož. zárubeň 5.050 Kč/kus</p> <p>kování 640 Kč/kus</p>
---	--	--

Zařizovací předměty v bytech

Umyvadlo	<p>Umyvadlo TWINS 60 cm, uvnitř pravoúhlé, s otvorem pro baterii, s přepadem umyvadlová stojánková baterie HANSABASIC XL</p> 	umyvadlo 3.114,00 Kč/ks baterie 2.762,00 Kč/ks výpusť 427,27 Kč/ks sifon 882,64 Kč/ks
Závěsné WC včetně modulu	<p>Set obsahující závěsný modul ALCAPLAST – AM100/1000 na obezdění + tlačítko (barva chrom-mat) M572 + klozet Selnova Square s hlubokým splachováním + sedátko Selnova Square bílé + zvuková izolace M91</p> 	komplet WC 12.380,77 Kč/ks

Sprchové dveře	Sprchové dveře jednokřídlé do niky 1100x2000 mm, aluchrom. pevný rám, čiré bezpečnostní sklo tl. 6 mm, magnetické těsnění, 	sprchové dveře 11.520,00 Kč/ks
Sprchová baterie a sprchový set	Sprchový set s termostatickou baterií Hansa Basic, ruční sprcha Hansabasicjet s nástěnnou tyčí s nastavitelným držákem sprchy, tři proudy 	sprchová baterie 6.713,00 Kč/ks
Podlahový sprchový žlab a rošt ke sprchovému žlabu	Podlahový sprchový žlab, nerezová ocel, délka 80 cm Rošt nerezový k podlahovému žlabu 	žlab 1.956,00 Kč/ks rošt ke žlabu 612,40 Kč

Rozvody vody

Rozvody vody jsou v koupelnách a na WC vedeny ve skladbě hrubé podlahy a v drážkách v instalačních přízdívkách. Rozvody pro kuchyňskou linku jsou vedeny povrchem, respektive budou zakryty kuchyňskou linkou (dodávka klienta). Potrubí uvažováno v plastovém provedení s tepelnou izolací.

Rozvody kanalizace

Rozvody kanalizace jsou v koupelnách a na WC vedeny v drážkách v přízdívkách. Rozvody pro kuchyňskou linku jsou vedeny povrchem, respektive budou zakryty kuchyňskou linkou (dodávka klienta). Potrubí uvažováno v plastovém provedení. V kuchyni je příprava pro připojení myčky a v koupelně je příprava pro připojení automatické pračky.



příklad provedení vývodů pro připojení pračky v koupelně



provedení vývodů za kuchyňskou linkou pro dřez a myčku – ve standardu jsou rozvody na povrchu

Příprava pro žaluzie

Pro případné venkovní žaluzie bude v bytových jednotkách zhotovena příprava vytrubkováním a kabelováním elektroinstalace včetně spínače Legrand Niloé STEP, který slouží jako ovládací prvek žaluzií. Jednotně bude barva všech žaluzií a jejich kastlíků RAL 7016 antracit (dodavatel Estila s.r.o.).

Elektroinstalace v bytech

Rozvody v provedení z mědi vedené pod omítkou nebo v podlaze. Zásuvky a vypínače v barvě bílé typ LEGRAND Niloé Step. V obytných místnostech je umístěna počítačová zásuvka ve společném rámečku. Do prostor je přiveden optický kabel pro připojení Wifi routeru. Internetové kabelové rozvody zajišťuje Vodafone Czech Republic a.s. a připojení jednotlivých bytů k internetu je potom zajištěno poskytovatelem internetových služeb prostřednictvím Vodafone a.s.

Domácí videotelefon je umístěn v předsíni. Rozmístění jednotlivých vypínačů, zásuvek a dvojjzásuvek v místnostech bytu je orientačně zakresleno v půdorysech projektové dokumentace elektroinstalace.



Výška spodních zásuvek a dvojjzásuvek je cca 30 cm na osu a výška vypínačů cca 120 cm na osu (od podlahy).



Ilustrační foto

Spojené zásuvky do trojrámečků a více budou v bytech ve 3.NP,4NP a 5NP řešeny tak, aby neoslabovaly stěny, tj. osazením na povrch pomocí instalačních lišt (hloubka instalační lišty vystupující na povrch stěny je cca 5,6 cm). Budou umístěny v obývacím pokoji a v sousední ložnici, kde **pozici umístění určí klient** (spojené zásuvky včetně STA nejsou zakreslené ve výkresu elektro...). Mimo datové zásuvky bude opatřeno i o STA – viz ilustrační foto

Svítlidla v bytech

Součástí standardu vybavení bytu není dodávka osvětlovacích těles. Pro svítidla jsou připraveny kabelové vývody vyvedené na střed místnosti. Vývod pro svítidlo nad umyvadlem vyveden v ose umyvadla ve výšce 2 m nad podlahou. Na balkonech budou osazena svítidla s vypínačem v interiéru u balkonových dveří. Na střešních terasách budou osazena svítidla

Vytápění v bytech

Pro vytápění obytných místností jsou navrženy otopná desková tělesa Korado Radik. V koupelnách jsou umístěny teplovodní žebříky Koralux Linear Comfort s topnou patronou 600 W pro možnost přitápění i mimo topnou sezónu. Ve standardu jsou topné patrony bez termostatu. Otopná tělesa jsou opatřena termostatickými hlavicemi. Rozvodné potrubí vedeno v podlaze a izolováno. Napojení potrubí na otopná tělesa je ze stěny.

Vzduchotechnika v bytech

Vzduchotechnika v bytech s okny do ulice:

V bytech jsou navrženy samostatné jednotky pro řízené větrání s rekuperací tepla, které pracují v rovnotlakém režimu. Větrány tak jsou všechny místnosti bytu včetně koupelen a WC. Pro přívod vzduchu do místností jsou navrženy plastové anemostaty WDZA, pro odvod vzduchu z místností kovové talířové ventily. Před každý přívodní a odtahový prvek je vřazeno potrubí Sonoflex tlumící hluk a kruhové tlumiče hluku. Větrání zajišťují rekuperační jednotky AERAULIQA gxdt radiální s časovým doběhem, na vyšší rychlost.

Vzduchotechnika v bytech s okny do dvora:

Větrání v bytech s okny do dvora je navrženo jako přirozené. Větrání koupelen a WC je zajištěno podtlakově malými ventilátory, které jsou napojeny na potrubní rozvod s koncovými elementy. Výfuky jsou vyvedeny přes těsné zpětné klapky příslušnými stoupačkami nad střechu. Odsávání pachů a par z kuchyní je řešeno digestořemi s vestavěným ventilátorem, se zpětnou klapkou a filtry. Digestoře nesmí překračovat stanovený max. vzduchový výkon **500 m³/h**. U garsonek pak digestoře nesmí přesahovat max. vzduchový výkon **300 m³/h**.

Příprava pro kuchyňskou linku

Stavební připravenost:

- Prostor za uvažovanou kuchyňskou linkou bude omítnut a opatřen bílou malbou. Vývody jednotlivých instalací uvažovány s umístěním dle projektové dokumentace.

Instalace:

- Odpadní potrubí pro dřez a myčku (z instalační šachty potrubí vedeno na omítce – viditelně)
- Přívod vody pro dřez zakončený roháčky – teplá a studená (z instalační šachty potrubí vedeno na omítce)
- Přívod vody pro myčku zakončený roháčky – studená (z instalační šachty potrubí vedeno na omítce)
- Přívod pro odvětrání – pro připojení digestoře (kruhové potrubí průměru 160 mm vyvedeno ze stěny pod stropem)
- Elektrická zásuvka pro ledničku
- Elektrická zásuvka pro digestoř
- Elektrická zásuvka pro mikrovlnnou troubu
- Elektrická zásuvka pro myčku
- Elektrická zásuvka pro elektrickou troubu
- Elektrický přívod pro sklokeramickou/indukční varnou desku

Součástí standardního vybavení bytu není: kuchyňská linka se spotřebiči, kuchyňský dřez s vodovodní baterií, digestoř s ventilátorem, osvětlení kuchyňské linky a obklady za kuchyňskou linkou

Klientské změny

Vážení zákazníci – budoucí kupující nového bytu, nabízíme Vám možnost provedení úprav vybraného bytu podle Vašich představ a změny standardu jeho provedení či vybavení. S ohledem na provázanost těchto změn s harmonogramem výstavby jsou v odkazovaném dokumentu níže podrobně popsána nezbytná pravidla, za nichž budou tyto úpravy prováděny.

Zásady klientských změn

Po uzavření Rezervační smlouvy na bytovou jednotku a úhradě rezervačního poplatku je budoucí kupující (klient) oprávněn předložit své požadavky na změny oproti standardnímu provedení bytové jednotky. Klient je oprávněn požadovat jen takové KZ, jež nebudou zasahovat do obvodových konstrukcí objektu, protipožárních opatření, rozvodů instalací ve společných prostorech a nemají dopad na vnější vzhled objektu a společných prostor. Všechny uplatňované KZ musí být v souladu s platnými zákony, vyhláškami a normami daného oboru. Provedení KZ je podmíněno tím, že změna nesmí znehodnocovat, omezovat, či jinak znevýhodňovat ostatní přílehlé byty a prostory.

Vzhledem k celkové organizaci stavby není možné, aby si klient sám zajišťoval dodávky materiálů nezbytných k provedení KZ mimo systém hlavního zhotovitele stavby. Veškeré práce a dodávky jsou prováděny tímto zhotovitelem, který zajistí i realizaci příslušných KZ. V rámci zákaznických změn lze provádět výběr materiálů pouze u výhradních dodavatelů určených budoucím prodávajícím, a to ve stejné nebo vyšší katalogové ceně nežli uvedené v seznamu standardů. Pokud si budoucí kupující vybere materiál či zboží v nižší cenové nabídce, než je standard, tento rozdíl ceny NEBUDE vyplácen, ani odečítán od celkové ceny bytové jednotky a je považován za standard, který je zahrnutý v ceně bytové jednotky.

Z důvodu provázanosti klientských změn s časovým harmonogramem výstavby budou pro každého jednotlivého klienta individuálně stanoveny strukturované mezní termíny pro předložení, projednání a schválení klientských změn. Termíny pro KZ budou stanoveny s ohledem na aktuální stav realizace prací na stavbě, později mohou být přijímány jen na základě individuální dohody. V žádném případě nesmí realizaci klientských změn dojít k prodloužení termínu dokončení celé stavby.

Rozdělení klientských změn

Klientské změny jsou prováděny za nevratnou finanční úhradu, spojenou s náklady na její zpracování (finanční, věcné a časové zhodnocení), tato jednorázová úhrada slouží zejména na pokrytí nákladů budoucího prodávajícího spojených s projednáním požadovaných změn, sepsáním změnového listu bytu s případným zakreslením do projektové dokumentace, zkoordinováním jednotlivých řemesel a zanesením do podkladů pro zhotovitele. Bez ohledu na počet požadovaných změn (řešených současně) a zařídění do jednotlivých kategorií je požadována úhrada pouze jednou částkou, a to vždy v hodnotě dle nejvyšší dosažené kategorie. Samostatnou položkou jsou účtovány náklady na práci projektanta. Na základě odsouhlaseného změnového listu bytu obsahujícího soupis veškerých požadovaných klientských změn zpracovává prodávající cenovou kalkulaci KZ, kterou obdrží budoucí kupující zdarma. V případě, kdy kupující žádné KZ nepožaduje, tzn. vybere si z výše uvedených nabízených materiálů standardního provedení a nezasahuje do dispozic, výměr, rozvodů instalací apod., nejedná se o režim klientských změn, a tudíž mu nevznikají níže uvedené náklady.

Klientské změny jsou dle složitosti rozděleny následovně do 4 kategorií:

KZ 0 – „klientská změna 0“

Možnost záměn položek stanoveného realizačního standardu (viz. platný Standard provedení bytu) za sortiment ve shodné cenové úrovni. Tyto záměny jsou bez dopadu na rozsah výměru (např. obkladů, podlahových krytin), zařizovacích předmětů a beze změny cen. Tento výběr nebude mít žádný vliv na standardní stavební dispozice bytu, rozvody instalací a nebude vyžadovat konzultaci s projektantem nebo dodavatelem stavby. Materiály vybrané u výhradních dodavatelů standardů a nadstandardů se považují za standardní, pokud jejich cena nepřekročí částku uvedenou v seznamu standardů.

Náklady na projektanta: Bez nároku na účast projektanta při řešení KZ = 0,- Kč.

Náklady na zpracování KZ 0 = 2.000,- Kč bez DPH.

KZ 1 – „klientská změna 1“

Jedná se o klientskou změnu bez zásahu do dispozice bytu (nebo jiných prostor)

- Změna sortimentu standardu vybavení bytu na tzv. nadstandard s doplatkem (obklady, podlahy, koncové sanitární předměty apod.) dle nabídky dodavatele, které nemají významný dopad na změnu instalačních rozvodů a nevyžadují konzultaci s projektantem. Jedná se o výměnu kus za kus, případně o změnu výměry dokončovacích povrchových úprav (obklady, podlahy atd.) při změně jednotkové ceny za klientem požadované výrobky.
- Drobné úpravy nevyžadující konzultaci s projektantem (např. záměna typu dveří – beze změny rozměru dveřního otvoru, změna výšky obkladů – doplnění obkladů). Změny např. umožňují nepodstatný posun dveřních otvorů, či zrušení dveří v příčce apod.

Výběr v rámci KZ 1 nebude mít žádný vliv na standardní stavební dispozice bytu a nebude vyžadovat konzultaci s projektantem. Umožňuje provedení drobných úprav přípojovacích potrubí nadstandardních zařizovacích předmětů zdravotní techniky.

Náklady na projektanta: Bez nároku na účast projektanta při řešení KZ = 0,- Kč.

Náklady na zpracování KZ 1 = 3.000 Kč bez DPH + individuální kalkulace.

KZ 2 – „klientská změna 2“

Jedná se o úpravy vnitřních dispozic bytu, ale jsou bez zásahu do nosných konstrukcí objektu, protipožárních opatření, společných vnitřních rozvodů instalací a bez jakéhokoliv dopadu do vnějšího vzhledu objektu a společných prostor. Jedná se o úpravy na žádost klienta, jako např.:

- posun – prodloužení – zkrácení – zrušení příčky mimo standard, rozšíření o další dveřní otvor, stavební pouzdro pro posuvné dveře apod.
- úprava instalačních sítí v bytě vyvolané dispozičními změnami – tj. změny elektroinstalace vč. elektrického podlahového vytápění, rozvodů vody a kanalizace, topení (např. teplovodní podlahové vytápění či změna typu otopných těles apod.)
- změny specifikované v KZ 1 spojené s dispozičními změnami.

Náklady na projektanta: Dle individuální kalkulace (jednotková cena 600,-Kč/hod bez DPH).

Náklady na zpracování KZ 2 = 4.000 Kč bez DPH + individuální kalkulace.

KZ 3 – „klientská změna 3“

Jedná se o komplikované změny rozsáhlého charakteru, často se zásahy do konstrukcí, které vyžadují individuální přístup dle povahy a rozsahu změny. Do této kategorie je zahrnuto též slučování dvou i více bytů s následnými úpravami dispozice, veškeré změny vyžadující konzultace projektanta a případně změnu SP, možnost instalace klimatizačních jednotek (při dostatečném příkonu el. energie), příprava pro zabezpečovací systém, nestandardní řešení přípravy instalačních sítí pro instalaci kuchyňské linky mimo rozměrové modelové řady dle náčrtu v půdorysu bytu apod. Tato kategorie klientských změn je umožňována jen ve zcela výjimečných případech a se souhlasem zástupce hlavního zhotovitele stavby.

Náklady na projektanta: Dle individuální kalkulace (jednotková cena 600,-Kč/hod bez DPH).

Náklady na zpracování KZ 3 = 5.000 Kč bez DPH + individuální kalkulace.

Postup při projednávání, oceňování a realizaci klientských změn

A. Projednání

Klient neprodleně po uzavření Rezervační smlouvy kontaktuje pověřeného zástupce hlavního zhotovitele stavby (Miloš Klír, 606 629 434, milos.klir@stafin.cz), k projednání požadovaných klientských změn (KZ). Na první schůzce klient obdrží informace o postupu realizace KZ, tj. základní prověření možností akceptace požadovaných KZ, přiřazení uvažovaných KZ do konkrétní kategorie, stanovení dalšího postupu, určení termínů pro předložení, projednání a schválení KZ a informace o nákladech spojených s KZ. Dále bude klient vyzván k návštěvě vzorkoven výhradních dodavatelů standardního a nadstandardního materiálu pro stavbu; konkrétně zde klient uskuteční výběr tohoto materiálu a zboží pro kompletní bytu: zařizovací předměty zdravotních instalací (kuchyně, koupelna, WC), obklady, dlažby, podlahové krytiny, interiérové dveře. Pokud klient včas neuskuteční výběr materiálů u výhradních dodavatelů, bude byt zrealizován ve standardním provedení.

B. Soupis

Na závěr provedených výběru ve vzorkovných výhradních dodavatelů materiálu vždy klient obdrží specifikaci vybraného materiálu, jejíž správnost klient stvrdí podpisem (specifikace vybraného materiálu je jedním z podkladů pro celkovou kalkulaci klientských změn). Po shromáždění veškerých podkladů pro KZ bude s klientem sepsán a schválen „Změnový list bytu“, kde bude uveden soupis požadovaných změn a případné požadavky na zpracování výkresové dokumentace dle konkrétní kategorie KZ, jehož přílohou budou jednotlivé specifikace vybraných materiálů, případně grafické schéma atd. V rámci zpracování „Změnového listu bytu“ bude stanovena nevratná finanční úhrada, tzv. poplatek, který kryje náklady za zpracování příslušné klientské změny dle určené kategorie KZ (KZ-0 až KZ-3); tento poplatek bude zahrnut do kalkulace nákladů na realizaci klientských změn.

C. Cenová kalkulace

Následně bude provedena celková cenová kalkulace nákladů na realizaci požadovaných klientských změn, která bude zahrnovat případné náklady na projekční práce v souladu s určenou kategorií KZ a budou zde rovněž provedeny odpočty za nerealizované práce a dodávky dle původního zadání. Po vypracování kalkulace bude klient okamžitě vyzván k jejímu projednání a schválení. Klient je povinen vyjádřit se ke kalkulaci nejpozději do 3 pracovních dnů od jejího převzetí. Po schválení předložené ceny příslušné KZ proběhne závěrečná schůzka mezi prodejcem a klientem, jejímž výsledkem bude uzavření dodatku ke smlouvě o smlouvě budoucí kupní. Tento Dodatek včetně odsouhlasené kalkulace, která navazuje na odsouhlasené KZ včetně příloh, se stává nedílnou součástí smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

V případě, že klient nebude souhlasit s nabídkovou kalkulací a od klientské změny z tohoto nebo kteréhokoliv jiného titulu odstoupí, klientovi propadá nevratný poplatek za zpracování příslušné klientské změny, a to i v případě jeho odstoupení od smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

D. Realizace

Realizace klientských změn (tj. její faktické provedení během výstavby) bude zahájena po podpisu dodatku smlouvy o smlouvě budoucí kupní. V průběhu realizace bude klient přizván na kontrolní prohlídku stavby, a to po provedení instalací; o průběhu prohlídky bude sepsán protokol do stavebního deníku. Projednávání klientských změn s naší společností bude zahájeno v průběhu října 2025.

Další informace o realizaci klientských změn zodpoví naší společností pověřený zástupce – pracovník generálního zhotovitele stavby:

Miloš Klír, tel. 606 629 434, email: milos.klir@stafin.cz

Datum poslední aktualizace: 24. 11. 2025