



Stavebník : **Obec Doubrava**
č.p. 599, 735 33 Doubrava

Vypracoval : **ING.ARCH. STANISLAV WILCZEK**
IČ 05176981

Datum : XI | 2026

REKONSTRUKCE JEDNOTKY V BD V DOUBRAVĚ

č.p. 348, 735 33 Doubrava

TEXTOVÁ ZPRÁVA

A – průvodní zpráva

A.1 Identifikační údaje

A.1.1 Údaje o stavbě

a) název stavby

Rekonstrukce jednotky v bytovém domě v Doubravě

b) místo stavby – kraj, katastrální území, parcelní čísla pozemků, u budov adresa a čísla popisná, výčet pozemků s právem zákonné služebnosti, parcelní čísla pozemků zařízení staveniště

Moravskoslezský kraj, katastrální území Doubrava u Orlové, parc. č. 194

Parcelní číslo pozemku: **194**

Katastrální území: Doubrava u Orlové

druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

výměra: 1021 m²

číslo LV: 10001

vlastnictví: Obec Doubrava, č.p. 599, 735 33 Doubrava

c) předmět dokumentace – nová stavba nebo změna dokončené stavby, trvalá nebo dočasná stavba, účel užívání stavby

Jedná se o rekonstrukci bytové jednotky v podkrovní části bytového domu. Jedná se o udržovací práce spojené s provozem bytové jednotky a o úpravu střešní konstrukce se zateplením.

A.1.2 Údaje o zpracovateli dokumentace

Ing. arch. Stanislav Wilczek, IČ 05176981, Doubrava 869, 735 33 Doubrava

A.2 Seznam vstupních podkladů

Původní výkresová dokumentace objektu, prohlídka samotné stavby a dokumentace vad střešní konstrukce.

D – technická zpráva

POPIS AKTUÁLNÍHO STAVU

Bytová jednotka se nachází v mansardové nástavbě bytového domu. Nosnou konstrukci tvoří obvodové zdivo YTONG tl. 400 mm a vnitřní dělicí zdivo tl. 100–150 mm. Stropní konstrukce je řešena jako podhled ze sádkartonových desek kotvených přímo do vazníkové střešní konstrukce.

V rámci prohlídky bylo zjištěno:

- nefunkční nebo chybějící parozábrana ve skladbě stropní konstrukce,
- lokální známky zvýšené vlhkosti v oblasti podhledu,
- SDK konstrukce bez instalační mezery,
- původní elektroinstalace vedená částečně povrchově a částečně ve zdivu,
- původní podlahové krytiny (linoleum) na hranici životnosti,
- původní interiérové dveře šířky 600 mm,
- lokální praskliny v dělicích příčkách,
- drásaná omítka v části denní místnosti,
- koupelna a WC v původním technickém stavu.

Stávající skladba stropu (minerální izolace cca 140 mm, SDK podhled) nevykazuje funkční parotěsnou vrstvu. Předpokládá se riziko kondenzace vlhkosti ve střešní konstrukci. Podlahy jsou nerovné, s lokálním poškozením krytiny. Elektroinstalace neodpovídá současným požadavkům na počet zásuvek a slaboproudé rozvody. Koupelna a WC jsou funkční, avšak morálně a technicky zastaralé. Obklady a dlažby jsou lokálně poškozené, vana je zachovalá. Stav okenních parapetů a skladby střešní konstrukce bude ověřen sondou.

ROZSAH NAVRHOVANÝCH STAVEBNÍCH ÚPRAV – VŠEOBECNĚ

Rekonstrukce bytové jednotky je navržena jako technicko-stabilizační s cílem odstranění poruch stropní konstrukce, modernizace elektroinstalace a celkové kultivace interiéru při zachování ekonomické efektivity.

1. BOURACÍ A DEMONTÁŽNÍ PRÁCE

- Kompletní demontáž stávajících SDK podhledů včetně nosného roštu.
- Demontáž stávajících svítidel, elektro prvků a rozvodů.
- Odstranění stávajících podlahových krytin (linoleum / PVC).
- Demontáž interiérových dveří a zárubní.
- Lokální demontáže zařizovacích předmětů dle potřeby.
- Odvoz a ekologická likvidace vzniklého odpadu.

2. STROPNÍ KONSTRUKCE – SANACE PAROTĚSNÉ VRSTVY

Šikmá střecha s foukanou izolací

- STŘEŠNÍ KRYTINA	20	MM
- LATĚ 60x40 MM	40	MM
- KONTRALATĚ VĚTRANÁ MEZERA	40	MM
- DIFÚZNÍ FÓLIE - POJISTNÁ HI	0,1	MM
- SBÍJENÝ VAZNÍKOVÝ KROV - VZDUCH. MEZERA		
- FOUKANÁ TI, $\lambda = 0,038 \text{ W/(m.K)}$	400	MM
- PAROZÁBRANA - OSB + LATEX. NÁTĚR	15	MM
- VZDUCHOVÁ MEZERA	22,5	MM
- PROFILY SDK NA PŘÍMÉ ZÁVĚSY	30	MM
- SDK DESKA DLE TYPU MÍSTNOSTI	12,5	MM

Odkrytí spodního líce vazníkové konstrukce. Montáž OSB desek tl. 15 mm, pero-drážka, kotvených na vazníky. Utěsnění spojů a napojení na okolní konstrukce. Celoplošný latexový nátěr pro vytvoření vzduchotěsné parotěsné vrstvy. Provedení instalační mezery cca 50 mm (nový rošt). Montáž nového SDK podhledu včetně tmelení a finální povrchové úpravy. Veškeré elektroinstalace v podhledu budou vedeny v instalační mezeře. Nová foukaná izolace nad OSB deskami v tl. 400 mm. OSB zábrany nad půdorysem bytu.

3. ELEKTROINSTALACE A SLABOPROUD

- Kompletní nová silnoproudá elektroinstalace v bytě.
- Nové zásuvkové a světelné okruhy.
- Nové vedení TV a datových rozvodů.
- Rozvody vedeny primárně:
 - v instalační mezeře podhledu,
 - v podlahových lištách,
 - lokálně ve zdivu v nezbytném rozsahu.
- Osazení nových vypínačů, zásuvek a krytů.
- Revize elektroinstalace.

4. STĚNY A POVRCHOVÉ ÚPRAVY

- Vyhlcení drásané omítky v denní místnosti.
- Lokální sanace prasklin ve zdivu (armovací tkanina + přestěrkování).
- Pro rozpočtové účely uvažováno plošné přestěrkování stěn.
- Penetrace a nová výmalba všech místností.

5. PODLAHY

- Odstranění stávajících podlahových krytin.
- Lokální vyspravení a vyrovnaní podkladu dle skutečného stavu.
- Dodávka a montáž nové jednotné podlahové krytiny (PVC / lino) v obytných místnostech a komunikacích.
- Montáž nových podlahových lišt s možností vedení elektroinstalace.
- Stávající keramická dlažba bude lokálně opravena a ponechána.

6. INTERIÉROVÉ DVEŘE

- Rozšíření 2x stavební otvor z původní šířky světlého průchodu 600 mm na 700 mm
- Dodávka a montáž nových obložkových zárubní.
- Dodávka a montáž nových interiérových dveří.

7. KOUPELNA A WC

- Očištění a příprava stávajících obkladů.
- Nátěr obkladů určeným systémem pro keramické povrchy.
- Lokální opravy dlažby.
- Zachování vany.
- Výměna nebo repas zařizovacích předmětů dle skutečného stavu.
- Výměna ventilátorů s doběhem a napojení na odvětrání.

8. DALŠÍ STAVEBNÍ PRÁCE

- Oprava parapetu z kuchyně
- Zároveň provedení sondy do skladby střešní konstrukce v místě parapetu.
- Úprava povrchové vrstvy parapetu – nový nátěr.
- Lokální stavební zapravení po instalacích.
- Kompletní závěrečný úklid.

KONKRÉTNÍ ROZSAH PRO DANOU BYTOVOU JEDNOTKU

1. Obklady v koupelně a WC

Na původní keramické obklady budou přilepeny nové PVC obkladové panely.
Budou použity velkoformátové panely ROCKO CALACATTA OLYMPUS 2800x1230x4 mm.
Nebo jiné po konzultaci s architektem a investorem.

2. Zařízení koupelny a WC

V místnosti 3.07 bude vyměněn stávající záchod za nový kombi WC, např. CERSANIT WC KASKADA, nebo jiný po konzultaci s architektem a investorem.
Vybavení koupelny bude zachováno, pokud nebude zjištěno poškození.
Nově budou osazeny nové ventilátory s doběhem v místnostech 3.06 a 3.07, použity budou např. Den Braven ventilátor axiální s doběhem, nebo jiný po konzultaci s architektem a investorem.

3. Dojde k montáži nové skladby s1 v celém rozsahu bytové jednotky

Bude vyhotovena nová skladba dle výpisu s1, nutno provést s ohledem na funkčnost parozábrany dle detailů, viz. Výkresová část.

4. Rozvody vody a kanalizace

Rozvody zti budou ponechány stávající, pokud nebude zjištěno poškození.

5. Klempířské prvky

Dojde k opravě venkovního parapetu z místnosti 3.05. V rámci opravy povrchu bude provedena kamerová sonda do prostoru pod parapetem ke zjištění stávajícího zateplení a případného zatékání.
Parapet nutno opravit přeplátováním a nabarvením v původní barvě.

6. Zapravení praskliny v podlahovém potěru

v místnostech 3.01 a 3.02 je potřeba provést sešití betonového potěru a zapravení praskliny v celkové délce 7,9 m.

7. Povrchové úpravy

Na nové příčky YTONG bude provedena štuková omítka s perlínkou. V místnostech koupelny a WC bude proveden nový lepený PVC obklad.

Stropní konstrukce bude provedena z SDK dle typu místností.

Podlahy budou provedeny jako laminátové podlahy, výběr lamina bude určen v rámci a.d.

Dojde k výmalbě celého bytu v barvě bílá.

8. Elektroinstalace

vzhledem k rozsahu bourání stávajících příček bude provedena kompletní nová elektroinstalace v bytové jednotce.

Kabeláž bude vedena v drážkách ve zdivu ytong a v sdk podhledu, viz. Výkresová část.

Nově budou zhotoveny rozvody silnoproudu a slaboproudu s rozvody antény pro tv.

Jako viditelné prvky budou osazeny vypínače a zásuvky abb zoni v barvě bílá.

Do kuchyně budou přivedeny rozvody elektřiny pro lednici, troubu, mikrovlnku, myčku, zásuvky nad linkou.

Nutno koordinovat s truhlářským prvkem s vybraným dodavatelem kuchyně.

9. ZTI

rozvody vody a odpadů budou ponechány stávající.

10. Vytápění

Vytápění bude zajištěno opětovnou instalací elektrických přímotopů pod okna.

Nutno vyvézt okruh pro tyto topidla osazený samostatným jističem.

Veškeré informace jsou obsaženy ve výkresové části projektu. V případě nesrovnalostí vzniklých skutečností, že se jedná o rekonstrukci je třeba kontaktovat projektanta na tel.: +420 603 304 260.

V Doubravě dne 23.6.2026
Ing. arch. Stanislav Wilczek